

RAPPORT N° 00/6-39
au Conseil Municipal

OBJET

ZAC DU SECTEUR SUD DE L'ANCIEN SITE DU CERF

BILAN DE LA PHASE DE CONCERTATION

CREATION DE LA ZAC CANNE MAPOU

APPROBATION DU PAZ

ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

CONVENTION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC

La Municipalité a conduit en 1997 et 1998, des études d'aménagement pour le dossier de la ZAC du Parc Technologique située au cœur de l'ancien site du CERF.

Par Délibérations successives en séance du 30 octobre 1998, le Conseil Municipal a approuvé le PAZ et le programme des équipements publics de la ZAC, les transferts à la CINOR de la réalisation ainsi que le transfert de la Convention de Concession de la ZAC.

Sur le reste de l'ancien site du CERF et en partenariat avec la SODIAC, la Commune a poursuivi depuis les études d'aménagement des terrains situés au Sud du Parc Technologique (en limite du quartier urbanisé de La Bretagne).

La phase de concertation a été lancée sur l'ancien site du CERF par Délibération du Conseil Municipal en séance du 27 février 1998. Les remarques formulées au cours de la procédure ont permis de mieux préciser les limites septentrionales de la ZAC du Parc Technologique et de modifier en conséquence le dossier de création (Délibération n° 99/3-34 du 21 mai 1999) et le PAZ (Délibération n° 99/3-35 du 21 mai 1999) de la ZAC du Parc Technologique.

Depuis lors, aucune autre remarque n'a été formulée sur le programme et les principes du dossier d'aménagement du secteur du site du CERF. Les études ont conduit à l'opportunité de la création d'une ZAC pour l'aménagement du secteur Sud de l'ancien site du CERF.

Par Délibération du 18 décembre 1998, le Conseil Municipal a décidé, conformément à l'Article R. 311-16.1 du Code de l'Urbanisme, de soumettre à enquête publique le PAZ du secteur Sud du site du CERF, avant la création de la ZAC.

Le projet de PAZ a été élaboré courant 1999 avec les services concernés de l'Etat et les organismes intéressés par le projet.

Par Délibération n° 98/6-84 du 15 octobre 1999, le Conseil Municipal a approuvé le projet de PAZ du secteur Sud du site du CERF et a autorisé le Maire à soumettre le document à enquête publique, conformément aux Articles L. 311-4 et R. 311-12 du Code de l'Urbanisme.

RAPPORT N° 00/6-39

Cette enquête publique a été menée du 15 novembre au 17 décembre 1999. Dans un souci global d'information du public, les éléments d'étude du dossier de création ont été présentés conjointement au dossier réglementaire d'enquête publique de PAZ.

Le registre d'enquête ne mentionne aucune remarque critique sur le dossier d'aménagement et le Commissaire Enquêteur, dans son rapport daté du 15 janvier 2000, a émis un avis favorable sur ce dossier. Par ailleurs, aucune observation n'a été formulée lors de la phase de concertation, exceptée une remarque de la Société Civile de la Station d'Essai (confer le bilan porté en annexe).

Il est rappelé que la majeure partie des terrains est propriété de la SCSE qui a proposé à la Commune que l'aménagement de la ZAC soit réalisé par la SDI (Société de Développement Immobilier).

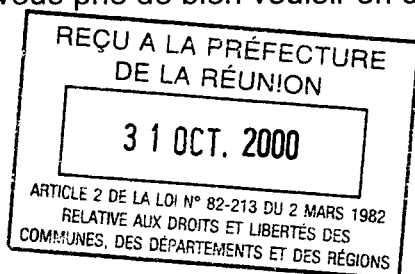
De fait, il est convenu entre les parties (Commune et SCSE) de confier l'aménagement du secteur à la SDI dans le cadre juridique prévu à l'Article R. 311-4.3° du Code de l'Urbanisme (réalisation de la ZAC par voie de Convention -document joint en annexe-).

Le dossier de création finalisé depuis l'enquête précise que le secteur d'aménagement concerné sera dénommé «ZAC Canne Mapou» en référence aux nombreuses espèces variétales de cannes expérimentées par le CERF sur le site préalablement à ce projet d'urbanisation.

Je vous demande, par conséquent :

- d'approuver le bilan de la phase de concertation ;
- de prendre la décision de créer la ZAC Canne Mapou sur les terrains situés entre la ZAC du Parc Technologique, la limite Nord du quartier de La Bretagne et la RD50 et d'y instituer l'exonération de la TLE en application de l'Article 317 quater de l'Annexe II du Code Général des Impôts ;
- d'approuver le principe du régime juridique de la Convention pour l'aménagement de la ZAC ;
- d'approuver le Plan d'Aménagement de Zone et le Programme des Equipements Publics de la ZAC Canne Mapou ;
- de m'autoriser à signer avec la SCSE, représentée par son Mandataire (SDI), une Convention d'aménagement de la ZAC, conformément au cadre juridique prévu à l'Article R. 311-4 3° du Code de l'Urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE
Michel TAMAYA

**DELIBERATION N° 00/6-39
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 20 octobre 2000**

OBJET

**ZAC DU SECTEUR SUD DE L'ANCIEN SITE DU CERF
BILAN DE LA PHASE DE CONCERTATION
CREATION DE LA ZAC CANNE MAPOU
APPROBATION DU PAZ
ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
CONVENTION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC**

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code des Communes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 300-2 et suivants, et R. 311-1 et suivants ;

Vu le Code Général des Impôts, notamment son Article 1585 C ;

Vu le Schéma d'Aménagement Régional approuvé le 6 novembre 1995 ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Saint-Denis ;

Vu le dossier de création, notamment l'étude d'impact ;

Vu la Délibération n° 98/7-21 du 18 décembre 1998 décidant, pour le secteur Sud du site du CERF, de soumettre le PAZ à enquête publique avant la création de la ZAC ;

Vu la Délibération n° 99/6-84 du 15 octobre 1999 approuvant le projet de PAZ du secteur sud du site du CERF et autorisant le Maire à soumettre le dossier à enquête publique ;

Vu le rapport du Commissaire Enquêteur du 15 janvier 2000 suite à l'enquête publique (avis favorable, sans réserve) ;

Sur le RAPPORT N° 00/6-39 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint, présenté au nom de la Commission Aménagement ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve le bilan de la phase de concertation préalable à l'opération d'aménagement du secteur Sud du site du CERF, compris entre le Parc Technologique et le quartier de La Bretagne.

ARTICLE 2

Décide de créer une ZAC, en vue notamment de la réalisation de logements résidentiels et d'équipements publics sur le quartier de La Bretagne (partie du territoire communal délimitée sur plan au 1/5000ème ci-après annexé).

ARTICLE 3

Décide de dénommer la zone ainsi créée «ZAC Canne Mapou».

ARTICLE 4

En application de l'Article R. 311-4 3° du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de la zone fera l'objet d'une Convention avec la Société de Développement Immobilier.

ARTICLE 5

Le coût des équipements visés à l'Article 317 quater de l'Annexe II du Code Général des Impôts, sera mis à la charge des constructeurs (exonération de la Taxe Locale d'Equipement).

ARTICLE 6

Approuve le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC Canne Mapou.

ARTICLE 7

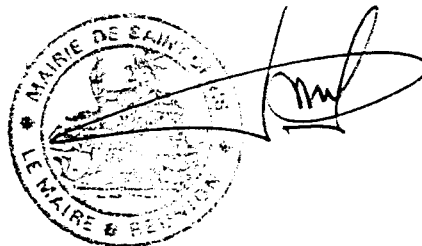
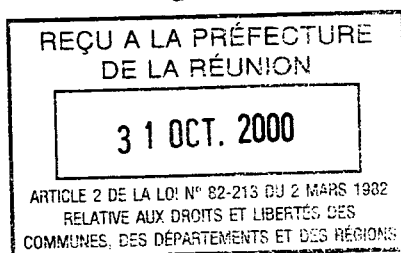
Approuve le Programme des Equipements Publics de la ZAC Canne Mapou.

ARTICLE 8

Autorise le Maire à signer avec la SCSE, représentée par son Mandataire (SDI), la Convention relative à l'aménagement de la ZAC, dans le cadre juridique prévu à l'Article R. 311-4 3° du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 27 OCT. 2000

LE MAIRE
Michel TAMAYA



**AMENAGEMENT DU SECTEUR SUD DU SITE DU CERF
(ZAC Canne Mapou)**

BILAN DE LA PHASE DE CONCERTATION

1) **Modalités de la phase de concertation**

Dans le cadre du projet d'aménagement du site du CERF, en dehors des terrains retenus pour le Parc Technologique, et conformément à l'Article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, il a été mis en place une phase de concertation avec la population sur la base des modalités suivantes :

- réalisation d'une exposition itinérante avec mise à disposition d'un registre pour recueillir avis et suggestions ;
- organisation de réunions de travail avec différents partenaires du projet.

Ces modalités de concertation ont été approuvées par Délibération n° 98/1-12 du Conseil Municipal en séance du 27 février 1998.

2) **L'exposition**

Conçue sous la forme de deux panneaux, cette exposition a abordé les thèmes suivants : les périmètres d'études, le foncier, le programme général d'aménagement, la procédure administrative, les partenaires potentiels.

Cette exposition a été présentée :

- du 18 au 29 mai 1998 à l'Hôtel de Ville ;
- du 2 au 12 juin 1998 à la Mairie Annexe du Chaudron ;
- du 15 au 26 juin 1998 à la Mairie Annexe de La Bretagne.

Son contenu et les modalités de sa présentation ont fait l'objet d'une information dans les trois quotidiens locaux.

3) **Réactions et avis recueillis**

La SCSE (Société Civile de la Station d'Essai), propriétaire de la majorité des terrains, a proposé que l'aménagement de la ZAC soit réalisé par la SDI (Société de Développement Immobilier) dans le cadre d'une Convention d'aménagement.

Les réunions de travail organisées, courant 1998 avec cet organisme, ont permis :

**Aménagement du secteur Sud du site du CERF
(ZAC Canne Mapou)**

Bilan de la phase de concertation

2.

- d'enregistrer une demande de rectification du périmètre de la ZAC du Parc Technologique afin de tenir compte du nouveau tracé prévu pour la voie de liaison reliant Moufia à Domenjod ;
- de dégager un programme d'aménagement intégrant des équipements publics pour le quartier de La Bretagne.

Ces remarques ont été prises en compte et ont débouché en mai 1999 sur les modifications du dossier de création et du PAZ de la ZAC du Parc Technologique.

Depuis cette date, la SODIAC s'est tenu constamment à la disposition du public pour donner des informations précises sur le dossier et a enregistré notamment des demandes d'installation dans les surfaces commerciales envisagées le long de la voie de Piémont.

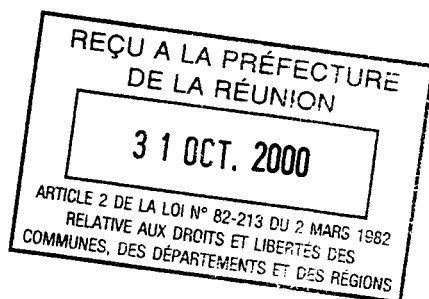
4) **Bilan général**

Le projet d'aménagement du secteur Sud du site du CERF apparaît cohérent et complémentaire à celui du Parc Technologique.

Le programme d'aménagement basé sur la réalisation de logements résidentiels et d'équipements publics apparaît être une transition idéale entre le Parc Technologique et quartier de La Bretagne.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 20 octobre 2000
et annexé à la Délibération n° 00/6-39

**LE MAIRE
Michel TAMAYA**



ZAC CANNE MAPOU

PLAN PERIMETRAL



ZAC CANNE MAPOU

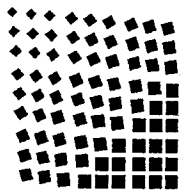
QUARTIER DE BRETAGNE

ECHELLE: 1/5 000

VILLE DE



SAINT
DENIS



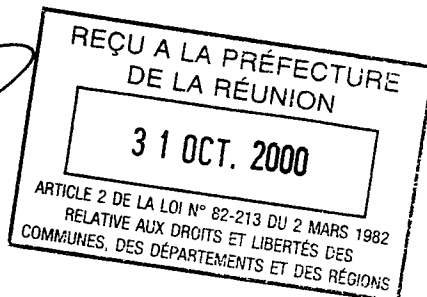
SODIAC

ZAC CANNE MAPOU

DOSSIER DE P.A.Z.

ORIENTATIONS DU PROGRAMME

SYNTHESE DU REGLEMENT



OCTOBRE 2000

LE CONTEXTE FONCIER

Le projet d'aménagement du secteur sud de l'ancien site du CERF concerne un terrain d'une superficie de 20,51 ha délimité comme suit :

- La limite Sud du Parc Technologique au Nord et à l'Ouest,
- La limite basse de l'urbanisation existante des quartiers de la Bretagne et de Grand Canal, (limite marquée par le Ch. Forestier et l'ancien canal Moreau) au sud,
- La RD 50 à l'Est.

Ce périmètre englobe les locaux actuels du CERF dans sa partie Sud-Est.

En partie Ouest, ce périmètre englobe des terrains grevés par une servitude de protection liée aux forages, dits F5 Est et du Cerf.

L'urbanisation de ces terrains est différé dans le temps et assujetti à l'abandon par la Commune de ces forages. La superficie de ces terrains est de 9,12 ha.

L'abandon des deux forages n'étant pas d'actualité immédiate, nous décrivons ci-après, la partie directement urbanisable du périmètre d'aménagement concerné qui représente une superficie de 11,39 ha.

Le plan de la page suivante précise ces deux périmètres d'intervention.

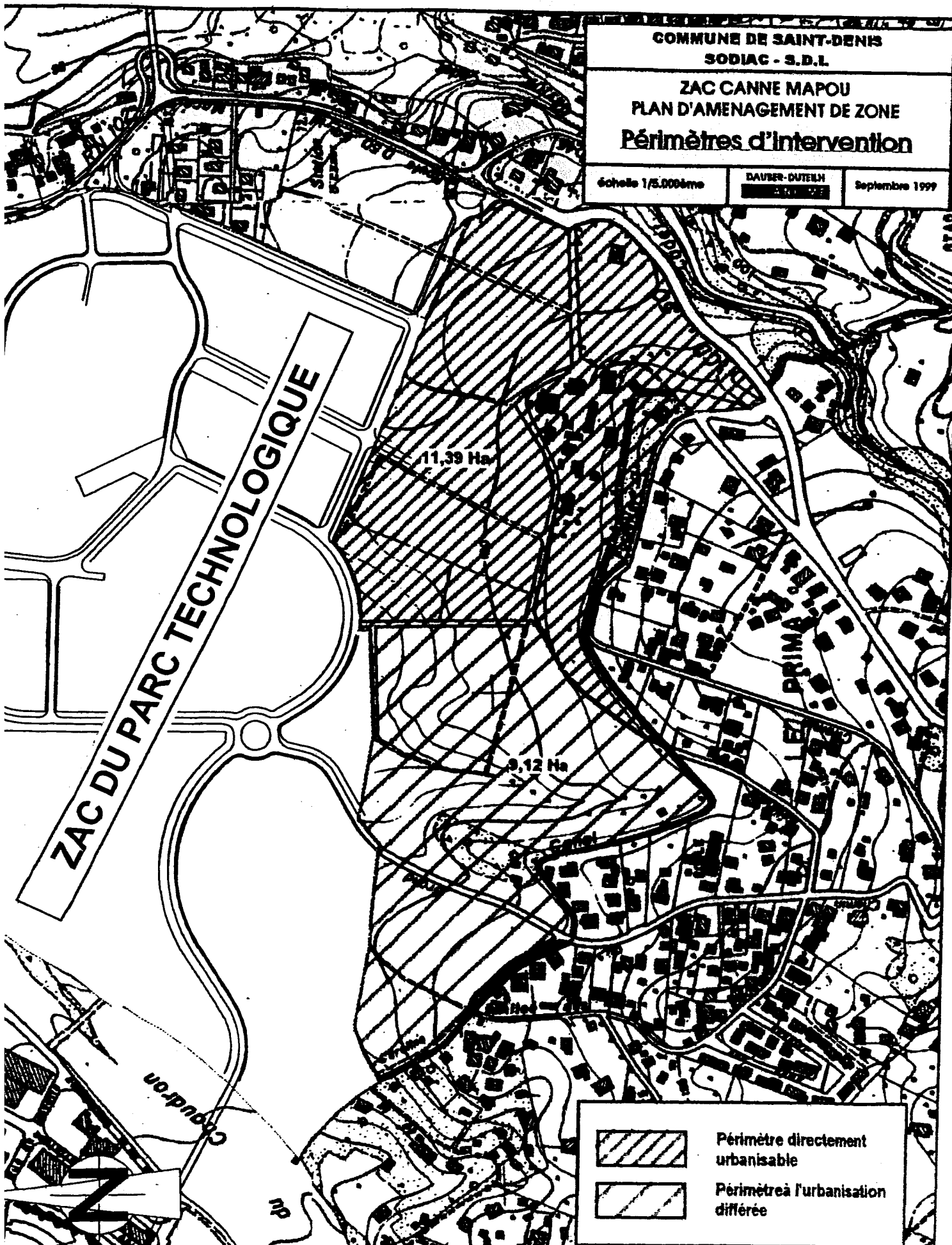
COMMUNE DE SAINT-DENIS
SODIAC - S.D.L.

ZAC CANNE MAPOU
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
Périmètres d'intervention

échelle 1/5.000ème

DAUBER-DUTERH
ARCHITECTES

Septembre 1999



11,39 Ha

9,12 Ha



Périmètre directement
urbanisable



Périmètre à l'urbanisation
différée

ORIENTATIONS DU PROGRAMME

I. STRATEGIE DE PROGRAMMATION

Le programme défini pour ce secteur répond à la stratégie de développement et de structuration du secteur bas de la Bretagne selon 2 axes :

- Accompagnement du Parc Technologique (notion de complémentarité)
- Accompagnement du quartier de Bretagne (développement du tissu urbain existant).

II. PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Il se décline en trois composantes :

- L'habitat intermédiaire et résidentiel
- L'activité
- Les équipements publics.

2.1. L'Habitat

La construction de logements sur la partie directement urbanisable du secteur d'aménagement répond à plusieurs caractéristiques :

- Logements avec commerces et services sous forme de petits collectifs en R+2, structurant la Voie de piémont du Parc Technologique. Ce seront des logements de standing de 80 m² de surface moyenne.
- Logements en petit collectif en R+1 et limités par bâtiment. Ces logements de standing de 100 en moyenne, seront réalisés dans une ambiance paysagère forte et déconnectés de la voirie publique.
- Logements sous forme de maison de ville en R+C et de surface moyenne égale à 120 m², construits par unité de 4 logements.

La programmation de la partie Ouest du site (non urbanisable actuellement) sera précisée dans la cadre d'une procédure de modification du PAZ.

La construction de logements fait l'objet du secteur ZA du règlement du PAZ.

La programmation indicative de ce secteur est la suivante :

- 205 logements en collectif
- 25 logements en individuel

2.2. Activité

- **Le CERF** : les locaux du CERF sont maintenus et affirmés en tant qu'activité. Une SHON résiduelle permettra l'évolution et l'amélioration de l'existant.
- **La structure d'hébergement** : cette structure de type résidence hôtelière se développera sur 2750 m2 de SHON maximum.

L'activité fait l'objet du secteur ZB du règlement du PAZ.

2.3. Equipements publics

- **Equipements scolaires** : le secteur Ouest du site d'aménagement pourra recevoir un groupe scolaire qui permettra l'accueil de la population scolaire résidante de la future ZAC et celle du quartier amont desservi par la RD 50.
- **Crèche** : les besoins sont encore mal connus même si une demande potentielle est supposée. Il est envisagée la réalisation d'une crèche, en R+C, pouvant accueillir 70 enfants. Le statut de gestion de cet équipement sera sans doute associatif.
- **Équipement public complémentaire à caractère social** : il reste à définir mais sera situé sur l'emplacement de l'habitation située à l'entrée actuelle du CERF depuis la RD 50.

Les équipements publics font l'objet du secteur ZE du règlement du PAZ.

COMMUNE DE SAINT-DENIS
SODIAC - S.D.L

ZAC CANNE MAPOU
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
PLAN MASSE DE CONTROLE

Echelle 1/2500 cm

Septembre 1999

DAUMER-DUTREILH
ARCHITECTES

TECHNOLOGIQUE

COMMERCE
BUREAUX

COLLEGE
DE
LA BRETAGNE

PARC DE
L'ECOLE

PARC

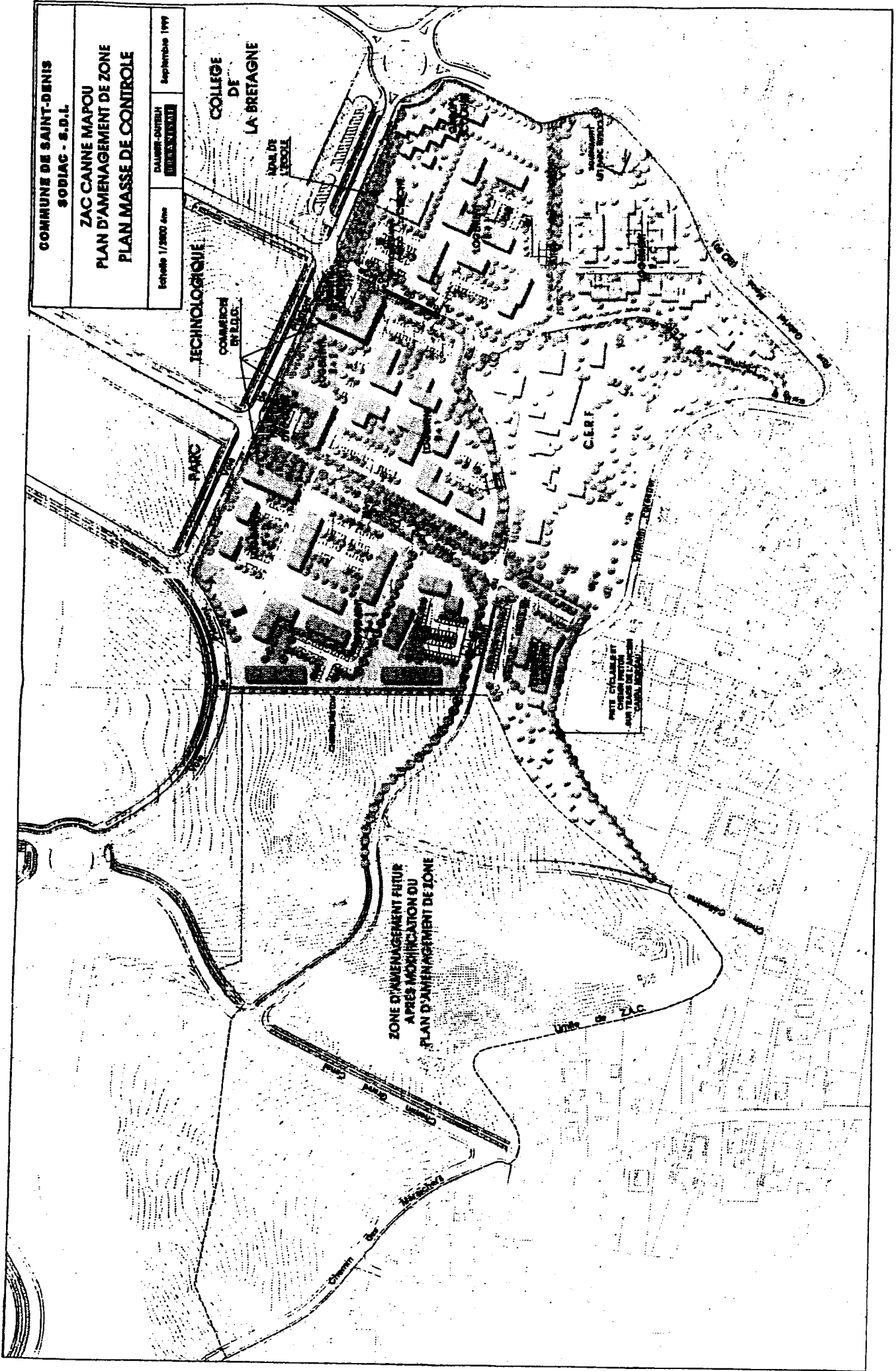
MAISON
D'UN
PROFESSEUR

CERT

PROJECTIONS ET
SUR TRACÉ DE LA ZONE
D'AMENAGEMENT

ZONE D'AMENAGEMENT FUTUR
APRES MODIFICATION DU
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

Ville de ZAC



SYNTHESE DU REGLEMENT

Le territoire couvert par le projet du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) est divisé en trois secteurs distincts :

- Le secteur ZA, destiné principalement aux logements. Il peut recevoir des commerces et des services. Il comprend les sous-secteurs ZAa, ZBb, ZAc et ZAd. Ce dernier est inconstructible pour le moment dans l'attente de l'abandon des forages.
- Le secteur ZB, destiné à l'activité existante (CERF) ou en projet (résidence hôtelière). Il comprend les sous secteurs ZBa (CERF) et ZBb (résidence hôtelière).
- Le secteur ZE, destiné à des équipements d'infrastructures, de superstructures et aux espaces publics. Il comprend les sous secteurs ZEa (équipements de superstructures) et ZEb (équipements d'infrastructure et espaces publics).

1- LE SECTEUR ZA

Il couvre la partie du site en contact avec le Parc Technologique. Ce secteur a une vocation principale d'habitat résidentiel.

Le sous secteur ZAa, le long de la Voie de Piémont, présente la plus forte densité ; il pourra accueillir des commerces, des services et de bureaux dans des conditions bien précises.

Le secteur ZAb présente une densité moyenne (petit collectif) ; le secteur ZAc présente une densité faible (logement individuel).

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

La hauteur minimale des constructions, y compris le volume des toitures, ne devra pas dépasser :

- en ZAa : 11 m par rapport au terrain naturel avant travaux,
- en ZAb : 8 m par rapport au terrain naturel avant travaux,
- en Zac : 6 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

L'emprise globale des aires de stationnement en surface et des voies internes à l'opération, ne devra pas dépasser 30 % de la superficie de l'unité foncière.

L'excédent de place de stationnement, nécessaire à l'opération devra être réalisé dans l'emprise du bâtiment.

Le nombre d'aires de stationnement requis est calculé et arrondi en fonction des normes minimales suivantes :

Habitation :

- studio et T2 : 1 place/logement
- T3 et T4 : 1,5 places/logement
- T5 et plus : 2 places/logement

Autres usages :

3 places de stationnement pour 100m² de SHON.

Au niveau des espace libres et plantations, il est demandée la réalisation d'un espace de proximité (piscine, terrain de sport, aire de jeux,...) destiné aux occupants de l'opération dans la proportion de 10 m2/logement.

Sur l'ensemble du secteur ZA, la surface hors oeuvre nette est fixée à 23800 m2, se répartissant de manière indicative comme suit :

Ilot	Surface (m2)	COS de référence	SHON maximale autorisée
ZAa1	5400	0.60	3200
ZAa2	5700	0.60	3400
ZAb1	17000	0.40	6400
ZAb2	10500	0.40	4200
ZAb3	8600	0.40	3400
ZAc	12800	0.25	3200
ZAd	91200	-	0
TOTAL			23800

2- LE SECTEUR ZB

Ce secteur, situé en amont du site, comprend deux sous secteurs :

ZBa : il concerne les terrains actuels du CERF

ZBb : situé en limite Ouest des terrains du CERF, ce site est destiné à recevoir une structure hôtelière.

Sur le secteur ZBa, une possibilité réduite de construction est permise afin de permettre une extension limitée des locaux actuels d'activité et le logement du personnel.

Les caractéristiques de l'emprise au sol des constructions sont identiques au secteur ZA.

La hauteur maximale des constructions, y compris le volume des toitures ne devra pas dépasser :

- en ZBa : 6 m par rapport au terrain naturel avant travaux
- en ZBb : 6 m par rapport au terrain naturel avant travaux mais une tolérance de 8 m est permise sur 20 % de l'emprise de la construction.

Sur l'ensemble du secteur ZB, la surface hors oeuvre nette est fixée à 4250 m2 (dont 900 m2 de SHON pré-existante sur le sous secteur ZBa), se répartissant de manière indicative comme suit :

Ilot	Surface (m2)	COS de référence	SHON maximale autorisée
ZBa	21300	-	1500 (1)
ZBb	8700	0.30	2750
TOTAL			4250

(1) dont 900 m2 préexistant

3- LE SECTEUR ZE

Le secteur ZE regroupe les équipements et espaces publics du secteur aujourd'hui aménageable. Il comprend deux sous secteurs :

- ZEa réservé aux équipements de superstructure
- ZEb réservé aux infrastructure et espaces publics.

Les caractéristiques de l'emprise au sol des constructions sont identiques aux autres secteurs.

La hauteur maximale des construction, y compris le volume de toitures, ne devra pas dépasser 11 m par rapport au terrain naturel avant travaux sur 65 % de l'emprise de la construction. Sur le reste de l'emprise, la hauteur ne devra pas dépasser 8 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Sur l'ensemble du secteur ZE, la surface est fixée à 2750 m² (hors SHON existante sur l'îlot ZEa2), se répartissant de manière indicative comme suit :

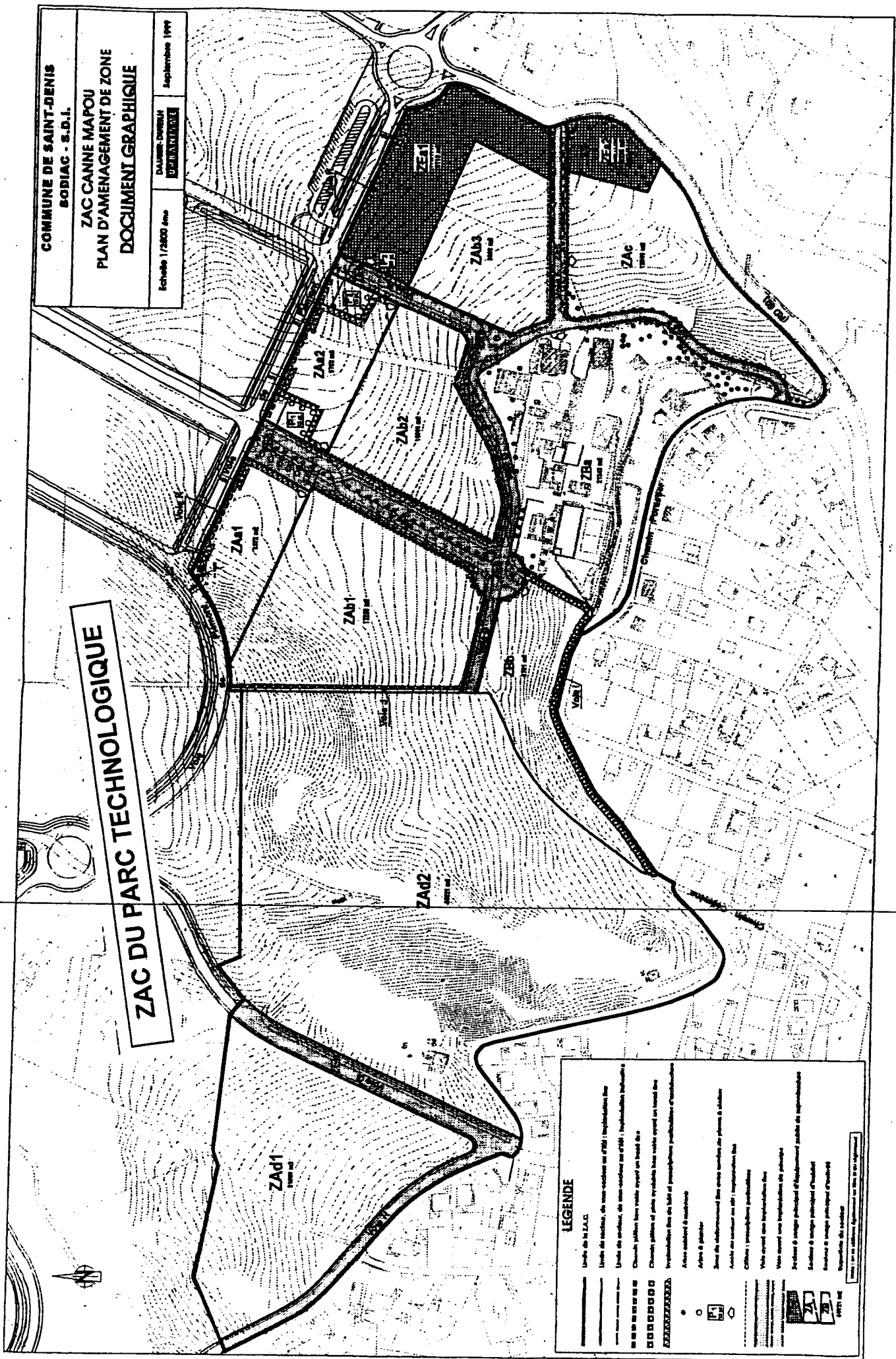
Ilot	Surface (m²)	COS de référence	SHON maximale autorisée
ZEa1	8200	0.30	2550
ZEa2	2200	-	200
TOTAL			2750

COMMUNE DE SAINT-DENIS
SODIAC - S.D.I.

ZAC CANNE MAPOU
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
DOCUMENT GRAPHIQUE

Echelle 1/2500 Ans
DAUMEZ-DURELLE
DREANVILLE
Septembre 1997

ZAC DU PARC TECHNOLOGIQUE



LEGENDE

- Limite de la Z.A.C.
- Limite de sections de non-valorisation (N.V.) / Implantations des
- Limite de sections de non-valorisation (N.V.) / Implantations des
- Chemins publics hors voirie ayant un statut de
- Implantations des lots et parcelles publiques et privées
- Aires dédiées à l'agriculture
- Aires à planter
- Sites de valorisation des eaux usées de surface à traiter
- Aires de traitement des eaux usées de surface à traiter
- Clôtures / périmètres particuliers
- Voiries ayant une implantation de parking
- Parcelles à usage agricole d'implantation possible de logements
- Locaux à usage industriel / tertiaire
- Sites et usages particuliers d'habitat
- Réserve de la commune

1/2500 Ans
1997

COMMUNE DE SAINT-DENIS

ZAC CANNE MAPOU

Convention relative aux conditions d'aménagement et d'équipement de la ZAC Canne Mapou.

ENTRE

La Commune de SAINT-DENIS représentée par son Maire, habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du

Désignée ci-après, sous le terme, la « Commune »,

ET

La Société Civile de la Station d'Essai (S.C.S.E.), représentée par son Président Monsieur THIEBLIN et ayant pour mandataire la Société de Développement Immobilier (S.D.I.), représentée par son Directeur, Monsieur Patrick PRUNIER.

Désignée ci-après, sous les termes « l'aménageur »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

PREAMBULE

La présente convention est établie suivant le modèle de la convention type approuvée par décret n°70 513 du 5 juin 1970 relative à l'aménagement et à l'équipement des zones d'aménagement concerté visées à l'Article 4-3°-a du décret n°68 1107 du 3 décembre 1968.

C'est ainsi que certains articles du modèle type figure aux présentes avec la mention « sans objet ».

TITRE I

CONDITIONS GENERALES

Article 1

La Commune confie à l'aménageur, l'aménagement et l'équipement de la ZAC Canne Mapou.

Sont annexés à la présente convention :

- Le dossier de la ZAC intégrant l'acte de création
- Le Plan d'Aménagement de Zone, arrêté par délibération ce jour
- Le Programme et l'échéancier des Equipements Publics, arrêtés par délibération ce jour,
- Le Bilan financier prévisionnel de l'opération, arrêté par délibération ce jour.

Ces documents constituant l'annexe 1 de la présente convention.

Article 2

L'aménageur pourra construire lui-même sur une partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés. Il pourra également les céder en partie ou en totalité à des constructeurs, notamment, par vente ou par bail à construction.

Article 3

L'aménagement et l'équipement de la zone seront exécutés en deux tranches réparties en plusieurs phases, chacune d'elles comprenant les équipements publics de toute nature nécessaires aux constructions.

La seconde tranche d'aménagement est subordonnée à la suppression des périmètres de protection des deux forages situés sur l'ancien site du CERF (« forage du CERF » et « forage 5 est »).

La répartition, entre les phases des constructions prévues ainsi que des équipements correspondants est précisée à l'annexe 2 de la présente convention.

TITRE II

OPERATIONS FONCIERES

Article 4

L'aménageur justifie être propriétaire des terrains désignés en blanc sur le plan annexé à la présente convention et justifie être bénéficiaire de promesse de vente sur les terrains désignés en hachurés sur le même plan.

Article 5

Sans objet.

Article 6

Sans objet.

Article 7

Sans objet.

TITRE III

REALISATION DU PROGRAMME DE LA ZONE **ET LES CONDITIONS FINANCIERES**

Article 8

1. L'aménageur prend en charge la réalisation et le financement :
 - a) des équipements nécessaires à la desserte des constructions ou à l'usage privatif des habitants tels qu'ils sont définis à l'Article 3 du décret n°68 836 du 24 septembre 1968.
 - b) de tous les autres équipements publics d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement de zone, à l'exception de ceux qui sont pris en charge par la Commune et qui figure à l'annexe 3 de la présente convention.
L'annexe 4 ci-après décrit les équipements prévus au a) ci-dessus qui seront remis à la Collectivité.
2. Les avant-projets des équipements visés à l'annexe 4 et au b) ci-dessus ont été soumis à l'agrément de la Commune. Les projets d'exécution devront être conformes aux avant-projets approuvés.

La Commune sera autorisée à suivre l'exécution des travaux et elle aura à tout moment, accès aux chantiers mais ne pourra présenter d'observations qu'à l'aménageur et non aux entrepreneurs directement.

Lorsqu'il y a lieu à réception des travaux, il est procédé par l'aménageur qui appelle la Commune à y assister.

3. Lorsqu'un ouvrage sera terminé, l'aménageur notifiera à la Commune la date à laquelle celle-ci aura à prendre possession. La Commune disposera alors, à compter de cette date, d'un délai d'un mois pour notifier ses réserves à la société.

Le transfert de propriété s'opère, pour chaque ouvrage, à la date de son achèvement constaté comme il est dit à l'article 15 ci-après.

Toutefois, l'entretien de l'ouvrage demeure à la charge de la société jusqu'à ce que les réserves formulées par la Commune aient été satisfaites.

Article 9

La Commune prend à sa charge la réalisation :

- a) des équipements de superstructure dont la liste est donnée en annexe 3.

L'aménageur pourra demander à la Commune d'être consultée sur les avant-projets avant leur approbation par les autorités compétentes.

Article 10

En sus des engagements à l'Article 8 ci-dessus, l'aménageur participera au financement des VRD externes réalisés dans le cadre de la ZAC du Parc Technologique de la Réunion dont le concédant est la CINOR.

Cette participation globale et forfaitaire de 5 071 KF HT correspond au financement global des équipements prévus au tableau, annexe 5, pour les deux tranches et qui ont été réalisées à ce jour. Ce tableau donne également la répartition des contributions afférentes à chaque équipement visé ci-dessus et nécessaires à leur réalisation. La participation prévue ci-dessus pour la réalisation de chaque ouvrage deviendra exigible lors de chaque vente, bail à construction consenti par l'aménageur. Cette participation se calculera sur une base de 191 F HT/m² SHON cédé, plafonnée à hauteur de 5 071 KF HT.

Pour en garantir le versement l'aménageur délègue au profit de la CINOR une quote-part du prix de vente calculée sur la base indiquée ci-dessus.

La totalité de la participation sera versée au plus tard en décembre 2006. Le versement correspondant ne saurait être supérieur au montant du marché ni conduire à ce que le montant cumulé des versements effectués au titre de cet équipement dépasse la participation prévue à cet effet par l'annexe 5.

Article 11

La Commune de Saint-Denis et l'aménageur devront chaque année, **avant le 31 octobre** :

- a) arrêter ensemble le programme et l'échéancier des travaux prévus aux Articles 8 et 9 ci-dessus et compris dans la phase en cours. Ce programme peut s'écarter du programme arrêté précédemment ou de l'échéancier prévisionnel général visé à l'Article 1. A défaut d'accord, le dernier programme arrêté demeurera en vigueur.
- b) décider le cas échéant, le lancement d'une nouvelle phase après avoir arrêté le programme et l'échéancier des travaux de cette phase. Toutefois, le programme et l'échéancier des travaux de la première phase sont annexés à la présente convention (annexe 6).
- c) dans le cas où le lancement d'une nouvelle phase aurait été décidé en application du b) ci-dessus, arrêter avec la CINOR le rythme d'exigibilité pour cette nouvelle phase de la participation prévue à l'Article 10.

TITRE IV

GARANTIES

Article 12

L'aménageur devra, avant les premières cessions de terrain, ou avant l'achèvement des fondations des premiers bâtiments d'une phase avoir conclu avec l'une des personnes morales visées à l'Article 13, une convention garantissant l'achèvement des équipements prévus à l'Article 8 pour cette phase. Cette garantie ne portera pas sur les équipements déjà garantis en vertu des prescriptions de la Loi n° 673 du 3 janvier 1967 et du décret n°67 1166 du 22 décembre 1967.

Copie de cette convention sera communiquée à la Commune dans les huit jours suivant sa signature.

Article 13

La garantie prévue à l'Article 12 résulte de l'intervention :

- Soit d'une banque ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier ;
- Soit d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la Loi modifiée du 13 mars 1917 ;
- Soit d'une collectivité publique autre que la Commune ou d'un établissement public groupant des collectivités publiques dont la Commune ne fait pas partie.

Article 14

Lorsque cette garantie est donnée par une banque, un établissement financier ou une société de caution mutuelle, elle prend la forme :

- a) soit d'un engagement d'avancer à l'aménageur ou de payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipement de la phase en cours ;

Il est, dans tous les cas, stipulé que la Commune aura le droit d'exiger l'exécution dudit engagement.

- b) soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers la commune solidairement avec l'aménageur d'une part, à l'achèvement des équipements ou au versement des sommes nécessaires à celui-ci.

Les versements effectués par les établissements garants aux titre des a) et b) ci-dessus seront réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

Article 15

- 1- La garantie d'achèvement prévue à l'Article 12 prend fin à l'achèvement de chacun des ouvrages, pour ce qui concerne cet ouvrage.

Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par les parties, ou, lorsqu'elles ne sont pas d'accord, par une personne qualifiée désignée dans des conditions prévues à l'Article 2 du décret n° 67 1166 du 22 décembre 1967. Pour l'appréciation de cet achèvement ne sont pas pris en considération les défauts de conformité avec les prévisions des avant-projets, lorsqu'ils n'ont pas caractère substantiel, ou des malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas, par elle-même, reconnaissance de la conformité de l'ouvrage avec les avant-projets.

TITRE V

SUSPENSION – RESOLUTION - RESILIATION

Article 16

La présente convention est passée sous les conditions suspensives :

- de l'approbation, par le Conseil Municipal, du plan d'aménagement de la zone
- de l'octroi des garanties prévues à l'Article 12.

La convention sera résolue à la demande d'une des deux parties pour ce qui concerne la phase non encore engagée, si deux ans après la date fixée pour la fin de la première phase par le dernier échéancier approuvé en application de l'Article 11 ci-dessus, il n'a pas été arrêté un programme et un échéancier pour la phase suivante.

Article 17

Si, dans un délai de six mois à partir de l'expiration de la période annuelle prévue à l'Article 11, l'aménageur n'a pas commencé tous les travaux mis à sa charge et prévus pour cette période par l'échéancier de la phase arrêtée, conformément audit article, les délais accordés par l'échéancier pour engagement des travaux qui sont à sa charge, seront augmentés d'une durée égale au retard constaté.

Article 18

Dans le cas où dans le délai de douze mois à partir de l'expiration de la période annuelle prévue à l'Article 11, l'aménageur n'aurait pas commencé tous les travaux mis à sa charge, par le programme de l'année arrêté conformément audit article, la commune pourra le mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'avoir à entreprendre les travaux dans un délai qui ne pourra être inférieur à un mois.

Faute d'engagement des travaux par l'aménageur au terme dudit délai, la Commune pourra soit faire effectuer aux frais de l'aménageur tous les travaux prévus à l'Article 8 aux constructions déjà réalisées ou en cours de réalisation, à l'exception de ceux qui sont compris dans la garantie prévue à l'Article 7 de la Loi 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée, soit demander la résiliation de la convention.

Article 19

La convention pourra être résiliée si l'aménageur n'a pas satisfait dans un délai de trois mois à une mise en demeure de payer une somme due en vertu de l'Article 10 ci-dessus. A compter de la mise en demeure, les sommes dues porteront intérêt au taux des avances sur titre de la Banque de France au jour de la mise en demeure, augmenté d'un point.

Article 20

1- S'il est apporté un retard de plus de douze mois à l'achèvement de tout ou partie d'une phase de travaux incombant à l'aménageur en application de l'Article 8 ci-dessus, la Commune pourra mettre l'aménageur en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'avoir à achever les travaux dans un délai égal à celui que fixait le calendrier prévu à l'Article 11 en ce qui concerne la partie des travaux non exécutée et, le cas échéant, d'avoir à reprendre les travaux dans un délai qui ne saurait être inférieur à quinze jours.

Au cas où l'un ou l'autre de ces délais ne serait pas respecté, la Commune pourra soit mettre en oeuvre les garanties prévues au titre IV ci-dessus, soit demander la résiliation de la présente convention.

2- Sans objet.

Article 21

En cas de résiliation de la convention sur demande de la Commune (selon les motifs énoncés dans les articles 17, 18, 19 et 20 de la présente convention), alors que la phase de réalisation des équipements publics à sa charge est en cours (conformément à l'article 9), cette dernière pourra exiger :

- soit le remboursement des frais qu'elle a engagés ou sera amenée à engager pour des équipements liés aux constructions déjà mises en chantier.
- Soit que l'aménageur effectue à ses frais tous les travaux prévus à l'Article 8 liés aux constructions déjà réalisées ou en cours de réalisation, à l'exclusion de ceux qui sont compris dans la garantie prévue à l'Article 7 de la Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée.

Article 22

Sans objet.

Article 23

Sans objet.

Fait à _____, le _____

Pour l'aménageur

Pour la Commune,
Le Maire,