

**OBJET PROPOSITION DE SUPPRESSION DE LA ZAC OCEAN
(Centre-Ville)**

CONTEXTE

La Convention de Concession portant sur le Programme de Renouvellement Urbain des Quartiers Anciens du Centre-Ville a été approuvée par le Conseil Municipal le 14 septembre 1999 et signée le 17 janvier 2000 pour une durée prévisionnelle de dix ans.

Les programmes et actions relevant de la Convention de Concession ont fait l'objet de treize sous-opérations. Par Avenant n° 1 à la Convention de Concession du 14 décembre 2000, le périmètre a été étendu à l'Ilot Océan délimité par le Boulevard Lancastel, le Boulevard de l'Océan, la Rue Maréchal Leclerc et la Rue Michel Ha-Sam.

Conformément à l'article 18 de la Convention, des « sous-bilans » ont été ouverts pour chaque sous-opération ou action qui concouraient à la réalisation de l'opération d'ensemble.

Le dossier de création de la Zone l'Aménagement Concerté a été approuvé en séance du Conseil Municipal le 30 septembre 2003. La Ville a confié la réalisation de la ZAC à la SODIAC par Avenant à la Convention Publique d'Aménagement.

Le programme de la ZAC se déclinait de la manière suivante :

* volume Pôle Océan

- parking de mille deux cents places,
- galerie commerciale d'environ 20 000 m²,
- équipement de loisirs,
- programme de bureaux (5 000 m²),
- programme de logements (quatre-vingt-huit logements et parkings),
- hôtel d'environ soixante-cinq chambres,
- aménagement de 200 m² de bureaux pour les cars départementaux ;

* reste de la ZAC

- aménagement de la Rue Maréchal Leclerc et du Boulevard de l'Océan,
- aménagement des accès Boulevard Lancastel/ Boulevard de l'Océan,
- aménagement de la gare routière,
- environ 20 000 m² de logements,
- environ 3 000 m² de locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'immeubles.

Le positionnement de la gare routière et les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC n'ayant pas été arrêtés, le dossier de réalisation de la ZAC n'a jamais été soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Dans ce cadre, plusieurs procédures ont d'ores et déjà été menées.

ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAC

Foncier

La SODIAC a procédé à la maîtrise publique de l'assiette foncière nécessaire à l'opération. Les terrains d'assiette des opérations immobilières de la ZAC qui couvre environ 5,36 ha ont été rétrocédés à la Ville et à l'EPFR, préalablement à la clôture du PRU.

Démolitions

Le marché de démolition a présenté la caractéristique d'être un marché HQE (Haute Qualité Environnementale) avec déconstruction préalable, recyclage des matériaux et traçabilité des déchets mis en décharge.

Les travaux de démolition ont démarré en 2005 pour se terminer en mars 2008.

Au 31 décembre 2008, deux bâtiments restent à démolir :

- l'immeuble « Pounoussamy » sis sur la parcelle AE 436,
- le bâtiment « Lock Yam Lam » sis sur la parcelle AO 371.

Travaux d'infrastructure

L'ensemble des aménagements des espaces publics a fait l'objet d'un avant-projet. Seule la 1ère phase des travaux a été réalisée.

Elle a consisté en :

- les recalibrage et renouvellement du Boulevard de l'Océan,
- la réalisation des deux giratoires « Pasteur » et « Océan »,
- la réalisation de la gare routière provisoire sur le front de mer de Saint-Denis.

Ces travaux ont été réceptionnés en début d'année 2007.

Suite à l'infructuosité de l'appel d'offres, les travaux de construction n'ont pas démarré. Seules ont été réalisées les études de maîtrise d'œuvre du Pôle Océan de la phase « concours » jusqu'au DCE et l'analyse des offres.

SUPPRESSION DE LA ZAC

L'article R. 311-12 du Code de l'Urbanisme dispose que « la suppression d'une Zone d'Aménagement Concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression. »

Aux termes de l'article L. 311-1 du même Code, « les Zones d'Aménagement Concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en

Rapport n° 10/3-13

vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Le périmètre et le programme de la Zone d'Aménagement Concerté sont approuvés par Délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ».

On rappellera ici que la suppression de la zone peut intervenir à tout moment entre la décision de création et son achèvement prévu. Elle peut résulter d'une volonté de la personne publique ayant pris l'initiative de la création de ne plus poursuivre le projet d'aménagement tel qu'envisagé, l'acte de création ne conférant aucun droit à son maintien. L'abrogation de la ZAC peut être en outre justifiée par des motifs financiers.

Il convient de constater que pour diverses raisons, la mission confiée à la SODIAC n'a pas été menée à son terme et que la Ville a souhaité reprendre elle-même la gestion de l'opération (annexe 1).

La ZAC n'a pas atteint les objectifs fixés lors de sa création : seuls les travaux de démolition et la maîtrise foncière ont été réalisés.

L'opération d'aménagement est, elle, restée à l'état de projet : les travaux d'aménagement et de construction n'ont pas démarré.

En outre, les Comptes Rendus Annuels au Concédant n'ont pas été validés par la collectivité entre 2006 et 2008, ce qui relève du non-respect des obligations conventionnelles.

On rappellera également que dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement conclue avec la SODIAC, la participation financière de la Commune de Saint-Denis n'a cessé d'augmenter par la conclusion des différents avenants, passant de 4 497 246 € au maximum au départ à 18 335 969 € au maximum au terme de la clôture anticipée de la concession d'aménagement approuvée par Délibération en date du 25 avril 2009.

Cette absence de maîtrise financière constituant un risque tant pour les finances de la Ville que pour les comptes de la SODIAC, le Maire a été autorisé à résilier la Convention Publique d'Aménagement qui porte sur l'aménagement de la zone par Délibération n° 09/4-20 du Conseil Municipal du 17 juillet 2009.

Par Délibération du 27 février 2010, la Commune a ensuite procédé à la clôture financière de l'opération inscrite dans le Programme de Renouvellement Urbain (PRU).

Les éléments de programme du schéma global d'aménagement de l'Espace Océan ont d'ores et déjà été redéfinis.

La Ville a notamment l'ambition de céder le foncier du « quadrilatère » de l'Espace Océan dans le cadre d'une procédure de concession d'aménagement pour la réalisation d'un programme ambitieux de logements, de bureaux, de commerces, d'espaces publics...

Un Avis d'Appel Public à Concurrence (AAPC) a été lancé afin de mettre en concurrence les professionnels intéressés par la mise en œuvre de ce projet et de retenir le professionnel qui sera chargé de la réalisation de l'opération sur l'ensemble du « quadrilatère » dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Rapport n° 10/3-13

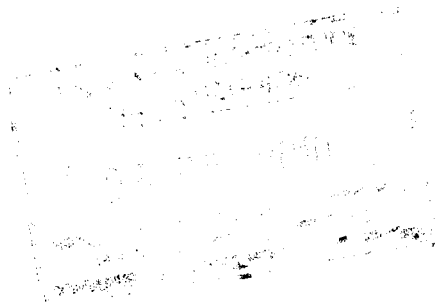
Un autre mode opératoire ayant été retenu, il est proposé à l'assemblée la suppression de la ZAC « Pôle Océan ».


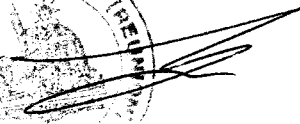
Les formalités de remise d'ouvrages à la collectivité et les régularisations foncières ont été effectuées. Aussi, je vous demande d'approuver la suppression de la ZAC, conformément à l'article R. 311-12 du Code de l'Urbanisme.

La décision de supprimer la ZAC aura pour conséquence de rétablir la Taxe Locale d'Equipement (TLE) sur l'ensemble du secteur.

La présente décision fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues par l'article R. 311-12 du Code de l'Urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



 LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

OBJET PROPOSITION DE SUPPRESSION DE LA ZAC OCEAN
(Centre-Ville)

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 311-1, R. 311-5 et R. 311-12 ;

Sur le RAPPORT N° 10/3-13 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions, avec réserve exprimée par l'opposition en Affaire Générale/ Entreprise Municipale ;

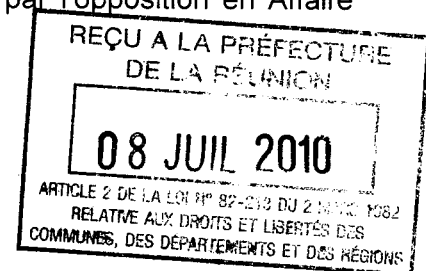
APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE

11 voix contre
(dont 3 votes par procuration)

pour

M. Dominique FOURNEL, Mme Carmen ALLIE,
Mme Maryse TROTET, M. INGAR Iqbal,
M. Jean-Michel BARDIERE, M. René-Paul VICTORIA,
M. Serge HOARAU et Mme Raziah LOCATE

autres élus présents et mandatés



ARTICLE 1 Approuve la suppression de la ZAC Océan.

ARTICLE 2 La Taxe Locale d'Équipement (TLE) est rétablie sur le périmètre correspondant.

ARTICLE 3 Autorise le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

ARTICLE 4 La présente décision fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues par les articles R. 311-5 et R. 311-12 du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 7 JUIL 2010



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

Rapport de présentation des motifs de suppression de la ZAC Océan

Pour plusieurs raisons, la mission confiée à la SODIAC n'a pas été menée à son terme et la Ville a souhaité reprendre la gestion de l'opération.

En effet, la ZAC n'a pas atteint les objectifs fixés lors de sa création : seuls les travaux de démolition et la maîtrise foncière ont été réalisés.

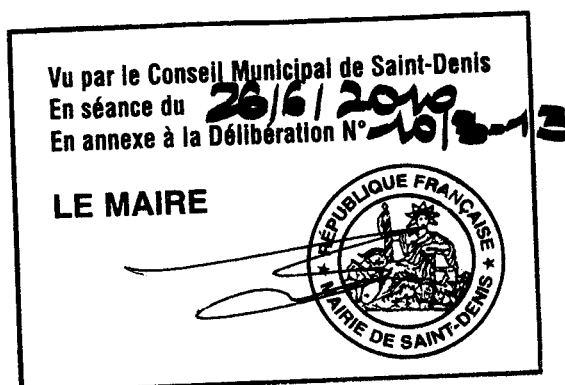
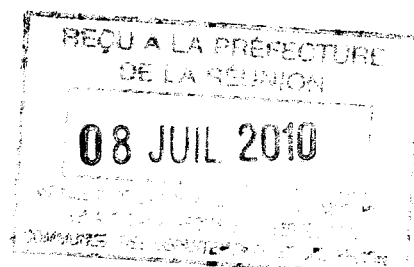
L'opération d'aménagement est, elle, restée à l'état de projet : les travaux d'aménagement et de construction n'ont pas démarré.

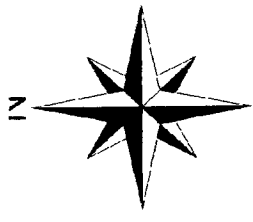
En outre, les comptes rendus annuels au concédant n'ont pas été validés par la Collectivité entre 2006 et 2008, ce qui relève du non respect des obligations conventionnelles.

On rappellera également que dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement conclue avec la SODIAC, la participation financière de la Commune de Saint Denis n'a cessé d'augmenter par la conclusion des différents avenants, passant de 4 497 246 € au maximum au départ à 18 335 969 € au maximum au terme de la clôture anticipée de la concession d'aménagement approuvée par délibération en date du 25 avril 2009.

Cette absence de maîtrise financière constituant un risque tant pour les finances de la Ville que pour les comptes de la SODIAC, le Maire a été autorisé à résilier Convention Publique d'Aménagement qui porte sur l'aménagement de la zone par Délibération n° 09/4-20 du Conseil Municipal du 17 juillet 2009.

Par Délibération du 27 février 2010, la Commune a ensuite procédé à la clôture financière de l'opération inscrite dans le Programme de Renouvellement Urbain (PRU).





LEGENDE

LEGENDE DU P.L.U.

- Limite de zone et de secteur
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec espace public à conserver, modifier ou créer (Z.A.C.)
- Numéro de l'emplacement réservé
- Emprise de voie
- Règles particulières d'implantation des constructions
- Périmètre de Z.A.C.
- Limite des PAS GEOMETRIQUES
- Principe de liaison (voirie)

RAPPEL DU P.P.R.

ZONES DE PRESCRIPTIONS

- Zone Bg
- Zone Bt
- Zone Bgt

ZONES D'INTERDICTION

- Zone RI
- Zone RIj
- Zone RIc
- Zone R2 - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
- Zone d'études particulières - voir documents annexés au projet du P.P.R.
- Zone sans contrainte spécifique

