

OBJET ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS
CONVENTION DE PARTICIPATION

CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE

Depuis 2004, la Ville de Saint-Denis poursuit l'objectif de réaliser l'opération d'aménagement intitulée « ZAC de la Colline des Camélias » sur le secteur de Montgaillard. Celle-ci vise à l'aménagement et à l'équipement d'une vaste unité foncière laissée à l'état de friches le long du Chemin des Longozes, pour une superficie de 15,6 ha.

Par Délibération n° 05/3-14 en séance du 28 avril 2005, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC, au vu notamment du bilan de la concertation engagée au préalable (approuvée par Délibération n° 05/3-13).

Dans ce cadre, l'objectif poursuivi par la collectivité est de contribuer à la structuration et à la qualité urbaine de ce quartier aujourd'hui dépourvu d'équipements et d'organisation propre, pour un bilan prévisionnel d'opération estimé initialement à 12 388 000,00 € HT.

Par Délibération n° 09/1-42 du 21 février 2009, vous avez approuvé le dossier de réalisation de la ZAC (avec un programme d'aménagement de 440 logements, de 330 m² de commerces et de 3 380 m² en emplacement réservé pour l'école) et l'avenant n° 1 du Traité de Concession.

Il est question de la convention de participation qui est une pièce constitutive de la demande de permis de construire.

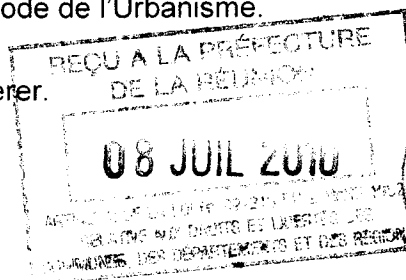
En effet, l'article L. 2122-22 19° du Code Général des Collectivités Territoriales précise que « le Maire peut [...], par délégation du Conseil Municipal, être chargé, en tout ou partie, et pour la durée de son mandat : [...] 19° de signer la convention prévue par le quatrième alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions dans lesquelles un constructeur participe au coût d'équipement d'une Zone d'Aménagement Concerté et de signer la convention prévue par le troisième alinéa de l'article L. 332-11-2 du même Code précisant les conditions dans lesquelles un propriétaire peut verser la participation pour voirie et réseaux. »

Rappelons que l'article L. 311-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme dispose que « lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la Commune ou l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir. »

C'est précisément l'objet de la convention de participation type jointe en annexe.

Aussi, je vous demande aujourd'hui d'autoriser, dans le cadre de l'opération d'aménagement citée en référence, la signature des conventions de participation avec les constructeurs concernés par l'application de l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE

Silbert ANNETTE

**OBJET ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS
CONVENTION DE PARTICIPATION**

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, et notamment l'article L. 2122-22 19° ;

Vu la Délibération n° 08/2-01 du 10 avril 2008 portant délégations du Conseil Municipal au Maire en application de l'article L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, en son absence à la 1ère Adjointe et, en cas d'absence simultanée du Maire et de la 1ère Adjointe, à la 2ème Adjointe ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L. 311-4 ;

Sur le RAPPORT N° 10/3-33 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 1^{ère} 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 L'UNANIMITE DES VOTANTS**

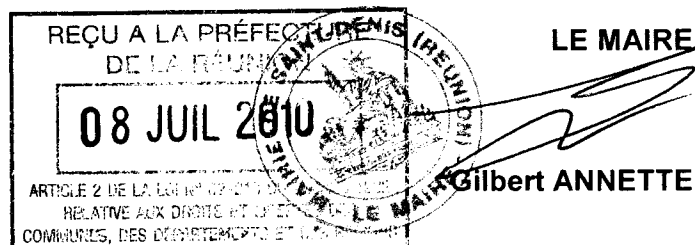
ARTICLE 1

Autorise la signature, par délégation prévue à l'article L. 2122-22 19° du Code Général des Collectivités Territoriales, de toutes les conventions de participation qui, dans le cadre de la réalisation de la ZAC de la Colline des Camélias, relèvent de l'application de l'Article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2

Autorise le Maire ou celle qui le remplace, en référence à la Délibération n° 08/2-01 susvisée, à signer tous documents afférents à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 57 JUL 2010



**CONVENTION DE PARTICIPATION PREVUE
PAR L'ARTICLE L. 311-4 DU CODE DE L'URBANISME**

ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS - SAINT-DENIS

- CONVENTION TYPE -

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-DENIS (Réunion), représentée par son Maire en exercice, dûment habilité par Délibération n° 10/3-33 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2010, sise en l'Hôtel de Ville - 97717 SAINT-DENIS Messag Cedex 9,

ET

LE CONSTRUCTEUR
Monsieur/ Madame
demeurant

Par Délibération n° 05/3-14 du 28 avril 2005, le Conseil Municipal de Saint-Denis a créé la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Colline des Camélias.

Par Délibération n° 06/6-16 du 4 décembre 2006, le Conseil Municipal de Saint-Denis a approuvé la concession d'aménagement confiant la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Colline des Camélias à la « SARL Colline des Camélias », dite l'aménageur.

La concession d'aménagement a été signée le 26 avril 2007

Par Délibération n° 09/1-42 du 21 février 2009, le Conseil Municipal de Saint-Denis a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Colline des Camélias.

L'article L 311-4 alinéa 4 du Code de l'urbanisme dispose que « lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur, précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût de d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir. »

La présente convention a pour objet de définir les modalités de cette participation.

Article 1 : Objet de la convention de participation

La convention est consentie en vue de réaliser sur le terrain défini ci-après, un bâtiment à usage d'habitation individuelle conformément au programme des constructions de la ZAC et au plan de composition de principe.

La référence cadastrale est

La superficie du terrain est de m².

La Surface Hors Œuvre Nette maximale constructible sur le terrain est de m².

La Surface Hors Œuvre Nette du permis de construire 974 411 est de m².

Article 2 : Montant de la participation

Le coût d'équipement de la ZAC est fixé à 4 550 000,00 € hors taxes.

Le programme global des constructions, annexé au dossier de réalisation, prévoit 55 000 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

Le coût d'équipement imputable à chaque mètre carré de Surface Hors Œuvre Nette s'élève donc à 82,72 €/ m²

Compte tenu de la Surface Hors Œuvre Nette déclarée par le constructeur (article 1), le montant de la participation due par le constructeur pour le financement des équipements de la ZAC s'élève à :

nombre de m² de SHON x 82,72 € = €.

Article 3 : Modalités de versement de la participation

Le paiement de la participation fera l'objet de l'émission par le comptable public de la Commune de Saint-Denis (Réunion) d'un titre de recettes qui devra être honoré scrupuleusement dans le délai imparti de paiement.

Tout retard de paiement sera constitutif d'intérêts.

Dans la mesure où la totalité des équipements de la ZAC a été préfinancée par l'aménageur, le montant de la participation fera l'objet d'un reversement à l'aménageur selon la procédure comptable applicable.

Article 4 : Modalités d'information de l'aménageur

Dans les huit jours suivant la signature de la présente convention, une copie sera notifiée par les soins de la Commune à l'aménageur.

Article 5 : Inscription au registre

La présente convention sera inscrite au registre prévu par les articles L. 332-29, R. 332-41 et R. 332-42 du Code de l'Urbanisme.

Fait à Saint-Denis, le
(en trois exemplaires)

LE CONSTRUCTEUR
Monsieur/ Madame
(mention « lu et approuvé » et signature)

LA COMMUNE DE SAINT-DENIS
LE MAIRE

