

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 26

Nombre de représentés : 06

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 27

Nombre de représentés : 06

Nombre de votants : 33

OBJET

Affaire n° 2025-144

**ACTUALISATION DU PROJET
URBAIN PARTENARIAL (PUP)
INSTAURÉ DANS L'EMPRISE DE
LA ZONE OAP « PORTES DE
L'Océan »**

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 25 août 2025.
- la liste des délibérations a été affichée à la porte de la mairie et publiée le 3 septembre 2025.

LE MAIRE



Pour le Maire empêché

Annick LE TOULLEC

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 2 septembre 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, le mardi 2 septembre, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Claudette Clain Maillot, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, M. Sergio Erapa et Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint par Mme Catherine Gossard, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe par M. Guy Pernic, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par M. Jean-Paul Babef, M. Fayzal Ahmed Vali par M. Zakaria Ali, Mme Garicia Latra Abélard par Mme Véronique Bassonville et Mme Pamela Trécasce par Mme Honorine Lavielle.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Brigitte Cadet à 17h17 (affaire n° 2025-136)

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Patrice Payet, Mme Gilda Bréda, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

Affaire n° 2025-144

ACTUALISATION DU PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) INSTAURÉ DANS L'EMPRISE DE LA ZONE OAP « PORTES DE L'Océan »

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.332-11-3 et L.332-11.4 ;

Vu le PLU de la ville du Port approuvé le 29 juillet 2024 et modifié en dernière date par délibération n° 2024-007 du 1^{er} février 2024 ;

Vu la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) dans l'emprise de la zone OAP « Portes de l'Océan » par délibération n° 2021-045 du 13 avril 2021 ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant que le PUP est l'outil retenu par la Ville pour permettre le financement des équipements publics rendus nécessaires par les projets de construction ;

Considérant l'avancement des études de maîtrise d'œuvre et l'actualisation du coût des travaux ;

Considérant la précision de la densité des constructions attendues et la diminution du potentiel de constructivité traduite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiée en février 2024 ;

Considérant la mise à jour du financement des équipements publics par les constructeurs ;

Considérant l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 20 août 2025 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : d'actualiser le montant prévisionnel des équipements publics pour un montant prévisionnel de 6 638 521,12 € HT, dont 2 793 299,10 € HT mis à la charge des opérateurs du périmètre de PUP « Portes de l'Océan », et dont le reliquat sera pris en charge par les budgets communaux et intercommunaux et sera précisé ultérieurement lors de la validation de la convention de co-maîtrise d'ouvrage ;

Article 2 : d'adopter les modalités de répartition du coût de ces équipements entre les futurs opérateurs de la zone, selon les modalités précédemment exposées ;

Article 3 : d'approuver la convention-type actualisée de PUP annexée à la présente délibération ;

Article 4 : de dire que les autres dispositions de la délibération du 13 avril 2021 sont inchangées ;

Article 5 : d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer les conventions successives et leurs éventuels avenants issus de l'évolution programmatique des opérations avec les opérateurs conformément à la convention-type ;

Article 6 : de dire que l'exonération de la taxe d'aménagement sera d'une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention ;

Article 7 : de dire que la présente délibération et les conventions de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Pour le Maire empêché

Annick LE TOULLEC

ACTUALISATION DU PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) INSTAURÉ DANS L'EMPRISE DE LA ZONE OAP « PORTES DE L'Océan »

La présente délibération a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur l'actualisation du Projet Urbain Partenarial (PUP) relatif à l'opération « Portes de L'Océan », instauré par délibération du conseil municipal du 13 avril 2021.

Pour rappel, l'opération « Portes de L'Océan » d'une superficie d'1,7 ha se compose de 5 îlots cessibles (dont 4 sont maîtrisées par la commune) et de leurs voiries de desserte.

Le PUP est l'outil financier contractuel retenu par la Ville permettant le financement des équipements publics rendus nécessaires par les projets de construction.

La délibération du 13 avril 2021 a approuvé :

- Les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP ;
- Le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par la Ville ;
- Le lien de causalité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier ;
- Le mode de répartition entre les différentes opérations de constructions successives ;

Plus de 4 années après l'instauration du PUP, les études de maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement des espaces publics ont pu être menées jusqu'à la phase d'études PROJET, le programme des travaux a été précisé et son coût a été actualisé.

En parallèle, la commercialisation des îlots s'est poursuivie et la densité des constructions attendues a pu être affinée, se traduisant par une diminution de la constructivité potentielle. Celle-ci a été actualisée et traduite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiée en février 2024.

Ainsi, pour tenir compte de ces évolutions, il convient de mettre à jour les caractéristiques et modalités du PUP.

Les modifications sont précisées dans l'annexe 1 à la présente délibération.

L'actualisation porte essentiellement sur les points suivants :

- le programme des équipements publics rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier, a été précisé. Son coût total initialement évalué à **7 382 447,60 € HT**, est réduit à **6 638 521,12 € HT**, conformément aux études de maîtrise d'œuvre arrêtées en phase PROJET (annexe 4) ;
- Le mode de répartition du coût des équipements entre les opérateurs du périmètre PUP a été réajusté à la nouvelle programmation du projet Portes de l'Océan soit 250 logements maximum, 10 000 m² d'activités tertiaires, et 8000 m² de commerces en RDC (annexes 5) ;
- le financement des équipements par les constructeurs, évalué initialement à **3 596 940 € HT**, est réévalué à **2 793 299,10 € HT**. Ce montant correspond à 42 % du montant total des équipements publics (annexe 5) ;
- la convention type de PUP a été modifiée afin d'optimiser les versements suivant l'avancement du projet et préciser les pénalités auxquelles se soumettent les parties, en

cas de non-paiement de la participation ou de non réalisation des engagements réciproques (annexe 2) ;

- la contractualisation d'une co-maîtrise d'ouvrage afin de permettre la réalisation des travaux relevant de la compétence de l'intercommunalité, devenue nécessaire depuis l'entrée en application en 2020 de la loi NOTRe.

Ceci étant exposé, il est demandé au conseil municipal :

- d'actualiser le montant prévisionnel des équipements publics pour un montant prévisionnel de **6 638 521,12 € HT**, dont **2 793 299,10 € HT** mis à la charge des opérateurs du périmètre de PUP « Portes de l'Océan », et dont le reliquat sera pris en charge par les budgets communaux et intercommunaux et sera précisé ultérieurement lors de la validation de la convention de co-maîtrise d'ouvrage ;
- d'adopter les modalités de répartition du coût de ces équipements entre les futurs opérateurs de la zone, selon les modalités précédemment exposées ;
- d'approuver la convention-type actualisée de PUP annexée à la présente délibération ;
- de dire que les autres dispositions de la délibération du 13 avril 2021 sont inchangées ;
- d'autoriser le maire, ou tout adjoint habilité, à signer les conventions successives et leurs éventuels avenants issus de l'évolution programmatique des opérations avec les opérateurs conformément à la convention-type ;
- de dire que l'exonération de la taxe d'aménagement sera d'une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention ;
- de dire que la présente délibération et les conventions de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Annexes :

- Annexe n°1 : Modifications relatives au PUP Portes Océan
- Annexe n°2 : Convention type de PUP actualisée
- Annexe n°3 : Périmètre de la zone de PUP
- Annexe n°4 : Programme des équipements publics affectés au PUP actualisé
- Annexe n°5 : Mode de répartition du coût des équipements publics entre opérateurs actualisé

ANNEXE n° 1 : MODIFICATIONS RELATIVES AU PUP PORTES DE L'Océan

1. Le périmètre

Le périmètre d'application reste identique, celui-ci est joint pour mémoire en annexe 3.

2. La durée

La durée de 15 ans n'est pas modifiée.

3. Le programme des équipements publics rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier

Le programme actualisé est détaillé en annexe n°4 et consiste essentiellement à renouveler ou renforcer les réseaux et requalifier les voiries et espaces publics desservant les futures opérations de construction.

Son coût total initialement évalué à 7 382 447,60 € HT, est réduit à 6 638 521,12 € HT, conformément aux études de PROJET.

Pour rappel, les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir sur le site des Portes de l'Océan ainsi que par voie de conséquence aux habitants de la commune et notamment ceux du centre-ville.

A noter que depuis l'entrée en application en 2020 de la loi NOTRE, le Territoire de l'Ouest est compétent en termes d'eau et d'assainissement. C'est à ce titre que la Ville et le Territoire de l'Ouest devront contractualiser une co-maîtrise d'ouvrage afin de permettre la réalisation des travaux relevant de la compétence de l'intercommunalité.

4. Le financement des équipements par les constructeurs

Les constructeurs concernés par le PUP participeront à proportion de l'usage du programme des équipements publics nécessaires à leur opération selon la répartition présentée en annexe n°3.

Selon ce principe de répartition, le coût total des ouvrages affecté aux constructions relevant du PUP initialement évalué à 3 596 940 € HT, est réévalué à 2 793 299,10 € HT, soit 42% du montant total des équipements publics.

Le reste à charge pour les collectivités sera financé pour partie par des subventions au titre du FEDER et du Fonds Vert ; à noter que ce projet bénéficiera des financements liés au programme de l'Etat « Territoire Engagé pour le Logement ».

5. Mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du périmètre de PUP

Les opérateurs contribueront au coût des équipements publics au prorata de la surface de plancher édifiée par chacun d'entre eux, en fonction de la catégorie de construction (logement/hébergement, bureaux/tertiaire, commerce, équipements tourisme/loisirs/plaisance), à la suite de la délivrance des permis de construire.

La constructibilité potentielle au sein du périmètre de PUP est actualisée en tenant compte des éléments nouveaux connus à ce stade d'avancement des projets.

Les modalités de calcul de ce mode de répartition sont présentées en annexe n°5.

6. Montant de la participation financière due par l'opérateur

Le montant de participation due par l'opérateur est calculé sur la base de la surface de plancher du permis de construire délivré pour la réalisation du projet, multipliée par les montants suivants, selon la catégorie de construction édifiée :

Catégorie	Montant € HT de la participation au m² de SDP
Logements	80 € HT
Activités tertiaires	120 € HT
Commerces	150 € HT
Équipements de tourisme/loisirs/plaisance	80 € HT
Équipements publics	0 € HT

Ces montants restent inchangés.

7. La convention de participation PUP

Une convention de participation sera établie par le pétitionnaire suivant le modèle type joint en annexe n°2. Celle-ci fixera :

- Les équipements à réaliser par la commune, leurs conditions de réalisation et le montant global prévisionnel des dépenses ;
- Le montant de la participation actualisée pour chaque projet de construction lors de l'obtention du permis de construire, selon la formule indiquée dans la convention-type de PUP annexée.

Par ailleurs, celle-ci précisera pour chaque opérateur les modalités de paiement. A noter que celles-ci ont été actualisées afin :

- d'optimiser les versements suivant l'avancement du projet,
- de préciser les pénalités auxquelles se soumettent les parties, en cas de non-paiement de la participation ou de non réalisation des engagements réciproques.

Chaque convention pourra faire l'objet d'un avenant visant à modifier le montant global au regard du coût définitivement engagé et validé (maîtrise foncière, études, travaux, frais divers) au moment de la réception des équipements publics.

8. Le délai de réalisation des équipements publics

La réalisation des travaux fera l'objet de tranches opérationnelles qui restent à préciser. La commune s'engage à démarrer les travaux de la première phase d'aménagement à partir du dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du premier opérateur, et en coordination avec l'avancement du chantier de la première opération immobilière. Dans tous les cas, le calendrier de réalisation des travaux sera contractuellement déterminé dans les conventions successives devant intervenir.

EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En vertu de l'article L332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement, pour sa part communale (le montant de cette participation n'est pas exclusif de la part départementale de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive qui reste due par les opérateurs).

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du PUP est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la commune de Le Port.

Convention-type

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
PORTES DE L'OCEAN
Article L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme**

Entre:La Société **XXX**

Société par actions simplifiée, au capital de€, dont le siège social est situé....., immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de, sous le n°

Représentée par, domicilié pour ses fonctions à.....

Agissant en qualité de, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, dont l'original est demeuré ci-annexé (annexe n° **X**).

Ci-après dénommée « **le Constructeur** »

Et

La Commune de **LEPORT**, sise dans le département de la Réunion,
Domiciliée **XXX**

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Olivier HOARAU, dûment habilité à cet effet par la délibération du conseil municipal du 15 juillet 2020 dont une copie conforme et exécutoire est ci-annexée (annexe n° **X**)

Ci-après dénommée « **la Ville** »

Lesquels, préalablement à leur convention, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

APPEL A PROJET « PORTES DE L'OCEAN »

L'opération « Portes de l'Océan » constitue l'aboutissement de la réouverture de la ville sur son port, réouverture organisée autour de la darse de plaisance et des infrastructures de Port Ouest. Elle propose de réaliser le renouvellement de ce secteur en créant un véritable « waterfront » urbain, à travers des programmes immobiliers composés de logements intermédiaires et en accession libre, d'activités commerciales, de structures hôtelières, de loisirs, de bureaux et services.

Le périmètre de l'opération d'une superficie d'1,7 ha se décompose en 5 îlots cessibles maîtrisés par la Commune, et de leurs voiries de desserte (rue Amiral Bosse et Evariste de Parny).

En mars 2018, la ville a organisé un appel à projets pour la réalisation d'un programme immobilier sur le 1er îlot, s'inscrivant dans les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée dans le PLU révisé, qui porte une ambition forte sur le volet Haute Qualité Environnementale de la construction (bâtiments devant être certifiés).

Les autres îlots de l'opération seront réalisés successivement à la suite de cet « îlot démonstrateur », dans une temporalité qui s'articule autour du planning de réalisation des aménagements des espaces publics.

ZONE DE PUP« PORTES DE L'OCEAN »

(ARTICLE L 332-11-3 II DU CODE DE L'URBANISME)

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de LEPORT, en date du 13 avril 2021, il a été décidé d'établir une « zone de PUP » telle que le prévoit l'article L 332-11-3 II du Code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi ALUR, ci-après littéralement reproduit :

Article L 332-11-3 II du Code de l'urbanisme (Modifié par LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 1 et 17)

(...)

II.- Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction

participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. [...]]

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

Ainsi conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 II et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la Ville de LE PORT a délimité un périmètre de PUP-ALUR figurant sur le plan demeuré ci-annexé et une convention type qui ont été approuvés par la délibération du Conseil Municipal du xxx.

A l'intérieur de ce périmètre, le financement d'un même programme d'équipements publics sera réparti par le biais de plusieurs conventions de PUP, concomitantes ou successives à proportion de l'usage qui en sera fait.

La convention de PUP qui s'impose aux opérateurs précise le périmètre PUP, le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par les personnes publiques, le lien de nécessité de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, les modalités de prise en charge financière par les constructeurs, le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives.

Sur cette base, chaque convention individualisée par projet précise en complément le montant de la participation à la charge de l'opérateur et les dispositions de la convention-type en tant que de besoin ; elle sera signée par chacun des opérateurs inclus dans le périmètre du PUP.

Cette zone de PUP a été définie de la manière suivante :

1°) Durée :

La zone PUP est établie pour la durée de 15 ans.

2°) Périmètre :

La Zone PUP englobe tous les terrains des Ilots 1, 1 bis à 5 a minima, leurs contours et interstices, telle qu'elle figure sous teinte rouge sur le plan ci-annexé (Annexe X),

Total de la contenance : 31 a 04 ca.

Désignation des emprises publiques (interstices, voiries etc.) :

Les sections de voiries intégrées dans le périmètre du PUP-ALUR sont les suivantes, comme représentées sur le plan joint en annexe (Annexe X) :

- Rue Evariste de Parny, entre la rue Renaudière de Vaux et la rue Ambroise Croizat
- Rue Ambroise Croizat entre la rue Evariste de Parny et la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue de Marseille entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue Dupleix entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue Roland Garros entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue Leconte de Lisle entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue François de Mahy entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse

CECI EXPOSE, il est passé à la convention-type de **Projet Urbain Partenarial** **Ilot X** pour le financement de l'aménagement des équipements publics de la zone.

IDENTIFICATION DE L'ILOT X

DESIGNATION

Sur la Commune de LE PORT (Réunion), entre les rues Amiral Bosse et Evariste de Parry,

Les parcelles de terrain figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

- Xxx
 - Xxx
 - Xxx

Total de la contenance : XX a XX ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé (Annexe X).

Il est précisé que les conditions du PUP et notamment les délais d'aménagement par la Ville des contours et interstices autour et entre les ilots concernés devront être garantis à la Société **XXX** et devront être compatibles avec le planning d'exécution de la construction par cette dernière.

Il est stipulé qu'en cas de retard dans l'aménagement des équipements publics, les délais de construction seront nécessairement prolongés d'autant.

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre les parties sus-dénommées.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de projet urbain partenarial pour objet de préciser la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de LE PORT (Réunion) est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement et de construction dénommée PORTES DE L'OCEAN – ILOT X ci-avant.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan cadastral du PUP Ilot X Portes de l'Océan joint en annexe à la présente convention.

Le périmètre est institué pour une durée de 15 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention.

ARTICLE 2 – PROGRAMME ET COUT PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS FINANCES ET COUT TOTAL DES EQUIPEMENTS AFFECTES AU PUP

La Commune de LE PORT s'engage à réaliser l'ensemble des équipements rendus nécessaires par les projets de construction du périmètre de PUP, dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

Postes de dépenses	Montant € HT
--------------------	--------------

Travaux préparatoires	913 028,03
Voirie - génie civil	1 058 977,50
Mobilier urbain	213 885,00
Signalisation	142 850,93
EP (Eaux pluviales)	460 682,25
EU (Eaux usées)	608 807,85
AEP (Adduction Eau Potable)	434 549,85
EDF (HTA) (Haute Tension)	265 053,60
EDF (BT) (Basse Tension)	359 299,50
Eclairage public	440 086,50
Télécom - Fibre optique	213 811,50
Espaces Verts/Arrosage	436 543,49
Etudes et autres frais divers	1 090 945,13
MONTANT TOTAL € HT	6 638 521,12

Pour rappel, le coût prévisionnel total des équipements publics utiles à l'opération doit prendre en compte les frais d'études, d'assurance, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'éventuelle maîtrise foncière, ainsi que les frais d'engagements financiers.

Le coût total prévisionnel des équipements publics est estimé à Six millions six cent trente-huit mille cinq cent vingt et un euros et douze centimes Hors Taxe (6 638 521, 12 Euros Hors Taxe).

Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir sur le site des Portes de l'Océan ainsi que par voie de conséquence aux habitants de la commune (notamment ceux du centre-ville).

Au regard de cette situation, et dans le cadre de la présente convention, les constructeurs impactés par le PUP participeront à proportion des niveaux d'affectation définis en fonction de la nature des ouvrages relevant du périmètre de PUP tels que précisés dans la délibération du xxx.

Selon ce principe, le coût total des ouvrages affectés aux constructions relevant du PUP s'élève à 2 793 299,10€ HT (cf. tableau détaillé du programme des équipements publics affectés à l'opération Portes de l'Océan joint en annexe X).

ARTICLE 3 - MODALITES ET DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de Le Port s'engage à démarrer les travaux de la phase X à partir de la Déclaration d'ouverture de chantier (DOC) du premier opérateur et en coordination avec l'avancement du chantier de la première opération immobilière.

Elle s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements induits à l'opération de l'Ilot X décrits à l'annexe X, (délais à préciser) conformément au planning prévisionnel joint en annexe (Annexe X).

Le terme de réalisation des équipements publics s'entend du premier de ces événements : la réception des ouvrages (par Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux) ou de leur mise en service.

ARTICLE 4 - CALENDRIER OPERATIONNEL

Le calendrier opérationnel engageant les parties sur la réalisation des travaux (réalisation des équipements publics par la Ville et livraison de l'opération Ilot X pour la société XXX) est proposé en annexe X.

ARTICLE 5 - MONTANT ET FORME DE LA PARTICIPATION A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE ILOT X:

Conformément aux modalités de répartition du coût des équipements publics arrêtées dans la délibération du xxx et reprise dans l'exposé préalable ci-dessus, le Constructeur s'engage à verser à la Ville la somme correspondant à la surface de plancher du permis de construire délivré pour la réalisation du projet multiplié les montants suivants, en fonction la catégorie de construction (participation par m² de surface de plancher) :

Catégorie	Montant € de la participation au m ² de SDP
Logements/hébergement	80 €
Activités tertiaires	120 €
Commerces	150 €
Equipements tourisme/loisirs/plaisance	120 €
Equipements publics	0 €

Le montant de la participation mis à la charge du Constructeur sera actualisé pour chaque construction lors de l'obtention du permis de construire en application de l'évolution INSEE du Coût de la Construction – ICC (dernière valeur de l'indice à la date de signature des présentes) selon la formule ci-après établie :

$P = P_o (ICC/ICCo)$ dans laquelle :

P= Montant de la participation après révision

P_o = Montant initial de la participation

ICC = Valeur du dernier indice publié à la date d'obtention du permis de construire la plus récente à la date effective de paiement de la participation

ICCo = Dernière valeur de l'indice connue à la date de signature de la convention de PUP.

Montant :

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de XXX s'élève à la somme de :

XXXXX (lettres) EUROS (X XXX XXX euros) Hors taxes maximum,

calculé sur la base du programme de construction suivant tel que présenté dans le dossier de PC déposé en mairie et déclaré complet en date du XXX, comprenant :

- XXXX m² de surface de plancher taxable destinés à des logements/hébergement
- XXXX m² de surface de plancher taxable destinés à des activités tertiaires et des bureaux
- XXXX m² de surface de plancher taxable destinés à des commerces
- XXXX m² de surface de plancher taxable destinés à des équipements tourisme/loisirs/plaisance.

Il est rappelé que la Participation est hors champ d'application de la TVA.

En cas de permis modificatif changeant les montants de participation exigibles, ou de modifications structurelles touchant aux composantes programmatiques de l'opération, à la définition ou au coût des équipements publics ou encore aux caractéristiques du marché, des avenants au cadre défini dans la présente délibération pourront être négociés entre la commune et les différents opérateurs.

ARTICLE 6 - MODALITES DE PAIEMENT

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, le Constructeur s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

En plusieurs versements correspondant à quatre fractions égales :

- le premier versement de 25% interviendra à la signature de l'acte de vente du foncier ;
- le deuxième versement de 25% interviendra au dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DROC) ;
- le troisième versement de 25% au 10^{ème} mois anniversaire du dépôt de la DROC ;
- le dernier versement de 25% au dépôt de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Le Constructeur s'engage à transmettre par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) à la Ville la DROC et la DAACT dans les meilleurs délais.

Passées les dates d'échéances, les sommes dues au titre de la présente convention de PUP, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de deux points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son

obligation de payer à la date prévue à la Ville, laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

ARTICLE 7 - PERIODE D'EXONERATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 10 ans (durée de maximale permise° à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

ARTICLE 8 : DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la Commune et de l'exécution des formalités de publication.

La convention entre en vigueur pour une durée de 10 ans.

ARTICLE 9- ENGAGEMENT COMMUN DES PARTIES

Les parties veilleront à se tenir mutuellement informées, dans les meilleurs délais, de tout élément pouvant avoir une incidence sur l'exécution de la présente convention.

Il est institué un « Comité de coordination des maîtrises d'ouvrage et des travaux », composé d'au moins X représentant(s) de la Ville de LE PORT, et X représentant(s) de la Société XXX.

Ce Comité aura pour mission, notamment :

- d'assurer l'information réciproque des parties sur toute question utile intéressant l'opération,
- d'associer les services de la Ville de LE PORT à l'avancement du projet,
- de coordonner et d'actualiser les plannings respectifs de la Ville et de la Société XXX,
- de faire le point sur toutes questions techniques relatives aux travaux engagés par les parties.

Les parties pourront librement choisir leurs représentants au Comité et s'y adjoindre toutes personnes extérieures dont elles considèrent la présence nécessaire.

Le Comité se réunira autant de fois que nécessaire et à minima une fois par an.

ARTICLE 10 - TRANSFERT DU PERMIS – MUTATION

Dès lors que le terrain ci-avant désigné serait pour tout ou partie vendu, ou qu'il ferait l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention de PUP seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts.

Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur de droit réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultantes de la présente convention de participations auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 11 - PENALITES

Si l'une des parties ne respecte pas ses engagements dans le calendrier établi ci-dessus, elle sera redevable de pénalités fixées à **1/1000ème** du montant total de la participation de **l'îlot X** par jour ouvré de retard plafonnées à **10%** du montant total de la participation de **l'îlot X**.

Si les équipements publics définis ci-dessus n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la Société **XXX**, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

En cas d'abandon de tout ou partie de l'opération après la date du démarrage des travaux fixée par la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC), le Constructeur paiera les montants de la participation pour les travaux qui auront été engagés par la Collectivité, à la date de cet abandon, dans la limite du montant maximum de la participation stipulée dans la Convention.

ARTICLE 12 - NON-REALISATION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS PAR COMMUNE DU PORT

Si les équipements publics considérés ne pouvaient être réalisés du fait de la force majeure, la présente convention de PUP serait alors caduque.

Les participations qui auraient été levées auprès du Constructeur seraient restituées et aucune indemnité ne pourrait être réclamée à la Commune du PORT.

L'opération de construction reviendrait dans le régime de la fiscalité de l'urbanisme de droit commun.

La Commune du Port ferait alors son affaire des questions de sécurité à régler selon les normes en vigueur en l'absence des équipements non réalisés.

ARTICLE 13 - NON-REALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION PAR L'OPERATEUR

En cas de non-réalisation de tout ou partie de son programme par le Constructeur pour une cause lui étant imputable, telle qu'un abandon du projet ou d'une non-conformité de celui-ci aux engagements pris par la présente, la quote-part de la participation exigible sera définitivement acquise à la Commune du PORT, si la participation a été versée, et directement exigible si elle n'a pas encore été versée, dans la mesure où les travaux d'équipements seront engagés.

Dans ce cadre, la Commune du Port se réserve le droit de constater au fur et à mesure de la réalisation du projet de construction, le bon respect des engagements de l'opérateur. A défaut elle pourra se défaire de ses propres engagements sans recours pour ce dernier à une quelconque indemnité.

Si le Constructeur renonce à réaliser son projet avant le versement de toute participation à la Commune du Port, les présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre, sauf le cas échéant le remboursement des frais d'études diligentées par la Commune du Port pour la réalisation des équipements publics énumérés aux présentes, sur présentation des justificatifs.

Toutefois, dans l'hypothèse où le Constructeur ne serait pas en mesure de réaliser tout ou partie de son programme de construction pour des raisons qui ne lui sont pas imputables, telles que le refus, l'annulation ou le retrait des autorisations d'urbanisme, la quote-part de la participation déjà versée devrait être restituée au Constructeur dans le délai de **XXX**. Si les sommes n'avaient pas été versées à la survenance de cet événement, elles ne seraient plus exigibles.

ARTICLE 14 - LITIGES

En cas de litige entre les parties relatif à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention de PUP, qui ne pourrait être résolu à l'amiable, les parties s'engagent à tenter de résoudre leur différend par la médiation.

En cas d'échec de la médiation, seuls les tribunaux situés dans le ressort de la Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion seront compétents.

Toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la Ville dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 15 - MODALITES D'ETABLISSEMENT D'AVENANTS EVENTUELS

Toutes modifications éventuelles de la présente convention de Projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Pour la Ville, à l'Hôtel de Ville

Pour le Constructeur, à son siège social.

ARTICLE 17 - ANNEXES

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe n° **X** : Délégation de pouvoir donnée au représentant du Constructeur
- Annexe n° **X** : Délégation de pouvoir donnée au Maire
- Annexe n° **X** : Plan délimitant le périmètre de la zone de PUP « Portes de l'Océan »

- Annexe n° X : Plan cadastral délimitant le périmètre de PUP de l'îlot X Portes de l'Océan
- Annexe n° X : Programme des équipements publics affectés à l'opération
- Annexe n° X : Planning prévisionnel de réalisation des équipements publics et de l'opération de l'îlot X
- Annexe n° X :

Fait à

Sur pages

Le

En TROIS exemplaires ORIGINAUX

Le Constructeur

La Ville

PROJET

Délimitation du Projet Urbain Partenarial - PUP "Porte de l'Océan"

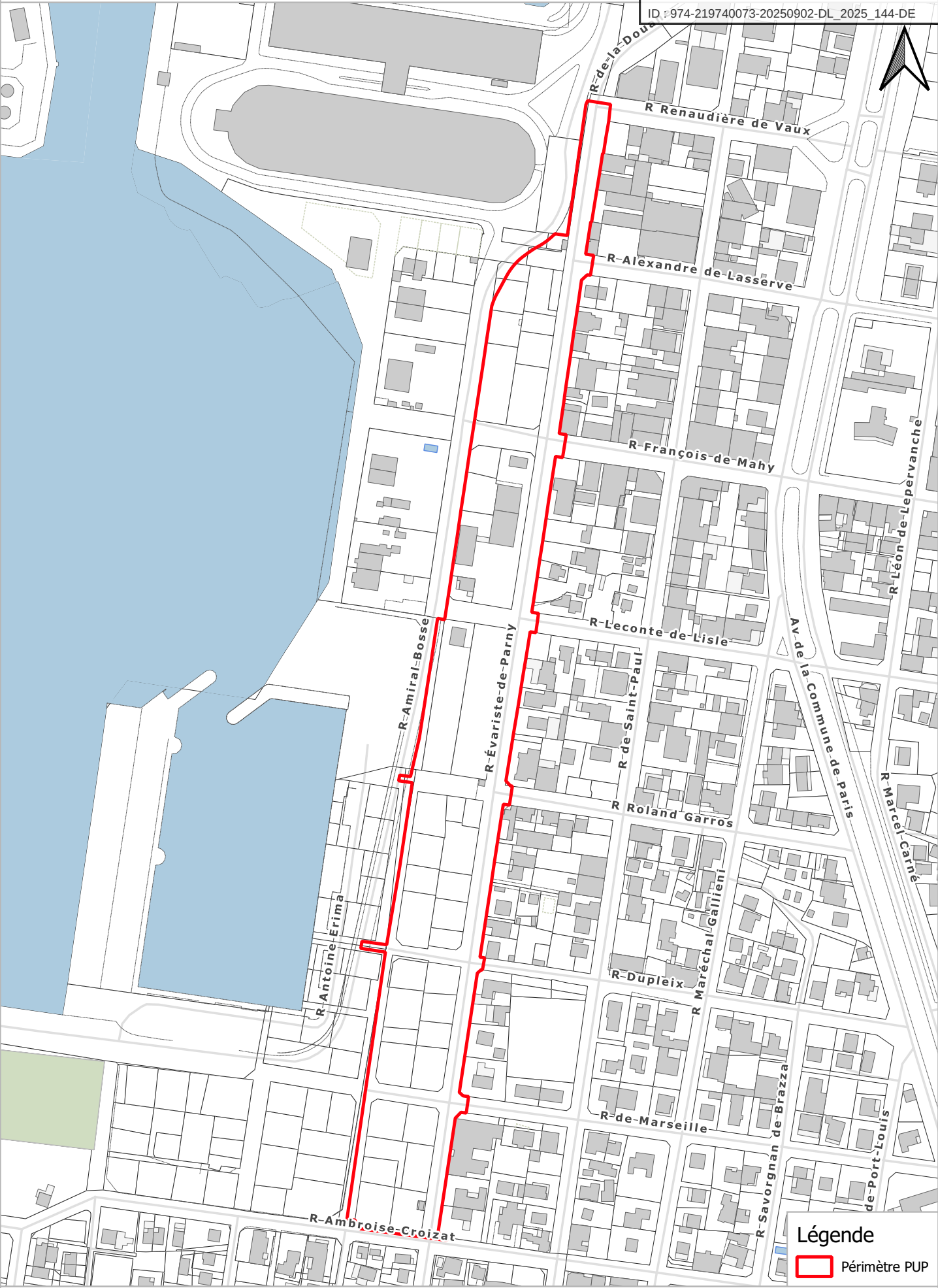
Envoyé en préfecture le 09/09/2025

Reçu en préfecture le 09/09/2025

Publié le 09/09/2025

S²LOW

ID : 974-219740073-20250902-DL_2025_144-DE



Légende

Périmètre PUP

ANNEXE n°4 : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS AFFECTES A L'OPERATION « PORTES DE L'OCEAN »

❖ COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Les équipements publics rendus nécessaires par les projets de construction du périmètre de PUP consistent essentiellement à renouveler ou renforcer les réseaux urbains (eaux pluviales, assainissement des eaux usées, alimentation en eau potable, électricité, télécom...) et à requalifier les voiries et espaces publics desservant les futures opérations (rue Evariste de Parry, venelles perpendiculaires séparant les îlots et promenade piétonne surplombant le talus).

Le programme des équipements publics à réaliser (incluant les dépenses d'études et autres frais divers) a été évalué comme suit :

Postes de dépenses	Montant € HT
Travaux préparatoires	913 028,03
Voirie - génie civil	1 058 977,50
Mobilier urbain	213 885,00
Signalisation	142 850,93
EP (Eaux pluviales)	460 682,25
EU (Eaux usées)	608 807,85
AEP (Adduction Eau Potable)	434 549,85
EDF (HTA) (Haute Tension)	265 053,60
EDF (BT) (Basse Tension)	359 299,50
Eclairage public	440 086,50
Télécom - Fibre optique	213 811,50
Espaces Verts/Arrosage	436 543,49
Etudes et autres frais divers	1 090 945,13
MONTANT TOTAL € HT	6 638 521,12

Le coût total des équipements publics financés dans le cadre du présent Projet Urbain Partenarial est de 6 638 521,12 € HT. Ce chiffrage est issu de l'étude de maîtrise d'œuvre réalisée depuis 2023 par le groupement ARTELIA / VILLE ET PAYSAGES.

Pour rappel, les équipements propres définis à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre du présent PUP. Le coût des travaux d'assainissement des eaux usées a été pris en compte dans le coût des équipements arrêtés ci-dessus. Il en résulte de facto que la signature de la convention de PUP est exclusive de la participation pour le financement de l'assainissement collectif de l'article L.1331-7 du code de la santé publique.

❖ **PRINCIPE DE PROPORTIONNALITE ET COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS AFFECTES AUX CONSTRUCTIONS DU PUP**

Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront à la fois aux habitants de la commune (notamment ceux du centre-ville) ainsi qu'aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir sur le site des Portes de l'Océan.

Au regard de cette situation, il est convenu que les constructeurs impactés par le PUP participeront à proportion des niveaux d'affectation définis pour les différents équipements identifiés sur le site, selon la répartition suivante :

- à hauteur de 40% de la réalisation de la rue Evariste de Parny (incluant le renforcement des réseaux EU, EP, AEP) ;
- à hauteur de 50% de la réalisation des venelles perpendiculaires séparatives entre les îlots ;
- à hauteur de 40 % de la réalisation de la promenade piétonne aménagée en haut du talus de la rue Amiral Bosse.

Selon ce principe d'affectation, le coût total des ouvrages affectés aux constructions relevant du PUP s'élève à 2 793 299,10 € HT, comme détaillé dans le tableau ci-après :

Programme des équipements publics affectés à l’opération « Portes de l’Océan »

	RUE EVARISTE DE PARNY + trottoir Ambroise Croizat			VENELLES			ALLEE PIETONNE CATALINA (Hors talus)			TOTAL PERIMETRE PUP		
	Montant total € HT	% Affectation	Montant part € HT	Montant total € HT	% Affectation	Montant part € HT	Montant total € HT	% Affectation	Montant part € HT	Montant total € HT	% Affectation	Montant part € HT
Travaux préparatoires	631 844,12 €	40	252 737,65	220 730,16 €	50	110 365,08	60 453,75 €	40	24 181,50	913 028,03	42%	387 284,23
Voirie - génie civil	737 934,75 €	40	295 173,90	206 435,25 €	50	103 217,63	114 607,50 €	40	45 843,00	1 058 977,50	42%	444 234,53
Mobilier urbain	18 900,00 €	40	7 560,00	150 780,00 €	50	75 390,00	44 205,00 €	40	17 682,00	213 885,00	47%	100 632,00
Signalisation	93 219,53 €	40	37 287,81	40 076,40 €	50	20 038,20	9 555,00 €	40	3 822,00	142 850,93	43%	61 148,01
EP (Eaux pluviales)	258 604,50 €	40	103 441,80	132 567,75 €	50	66 283,88	69 510,00 €	40	27 804,00	460 682,25	43%	197 529,68
EU (Eaux usées)	564 967,20 €	40	225 986,88	43 840,65 €	50	21 920,33	0,00 €	40	-	608 807,85	41%	247 907,21
AEP (Adduction Eau Potable)	375 278,40 €	40	150 111,36	35 015,40 €	50	17 507,70	24 256,05 €	40	9 702,42	434 549,85	41%	177 321,48
EDF (HTA) (Haute Tension)	211 293,60 €	40	84 517,44	29 583,75 €	50	14 791,88	24 176,25 €	40	9 670,50	265 053,60	41%	108 979,82
EDF (BT) (Basse Tension)	349 988,63 €	40	139 995,45	5 604,38 €	50	2 802,19	3 706,50 €	40	1 482,60	359 299,50	40%	144 280,24
Eclairage public	268 170,00 €	40	107 268,00	112 234,50 €	50	56 117,25	59 682,00 €	40	23 872,80	440 086,50	43%	187 258,05
Télécom - Fibre optique	213 811,50 €	40	85 524,60	0,00 €	50	0,00	0,00 €	40	-	213 811,50	40%	85 524,60
Espaces Verts/Arrosage	238 630,67 €	40	95 452,27	175 434,95 €	50	87 717,47	22 477,88 €	40	8 991,15	436 543,49	44%	192 160,89
MONTANT TOTAL € HT	3 962 642,88	40	1 585 057,15	1 152 303,18 €	50	576 151,59	432 629,93	40	173 051,97	5 547 575,99	Moyenne = 43%	2 334 260,71

Etudes et frais divers

1 090 945,13

42%

459 038,39

TOTAL

6 638 521,12

2 793 299,10

Annexe 5 : MODE DE REPARTITION DU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS ENTRE LES OPERATEURS DU PERIMETRE DE PUP « PORTES DE L'OCEAN »

Le mode de répartition s'appuie sur la constructibilité potentielle au sein du périmètre de PUP, laquelle est estimée entre 30 000 et 45 000 m² de surface de plancher en vertu de l'application des règles du PLU en vigueur, et réparti comme suit dans l'OAP « Portes de l'Océan » :

Catégorie des constructions	Seuils programmatiques SDP OAP/PLU
Logements /Hébergements	Entre 200 et 250 logements
Activités tertiaires	Supérieur ou égal à 10 000 m ²
Commerces	Supérieur ou égal à 8 000 m ²

Il est proposé de faire contribuer les opérateurs au coût des équipements publics au prorata de la surface de plancher édifiée par chacun d'entre eux, en fonction de la catégorie de construction (logement, bureaux-tertiaire ou commerce), à la suite de la délivrance des permis de construire, et qui représente un mode de répartition validé par le juge administratif.

Pour cela, il est proposé de déterminer le montant par m² de surface de plancher de la participation au PUP, correspondant au montant du coût de travaux prévisionnel imputé au PUP, soit 2 793 299,10 € HT divisé par la surface de plancher totale prévisionnelle sur le périmètre, évaluée à 28 351 m², soit 98,53 € HT de participation moyenne par m² de SDP construite.

Le montant de la participation est déterminé en fonction de la catégorie de construction programmée (logement, bureaux-tertiaire, commerce...) :

	SDP totale (m ²)	Montant global de participation (€ HT)	Montant de participation € HT/ m ² SDP
Programme global des constructions	28 351	2 793 299,10	
Logements	14 978	1 198 208	80
Bureaux-Tertiaire –	9 248	1 109 708	120
Equipements tourisme-loisirs et plaisance	0	0	80
Commerces	4 126	485 384	150
Equipements publics	0	0	0

La surface de plancher prévisionnelle totale figurant ci-dessus fait l'objet d'une estimation la plus sincère possible et a été actualisée compte tenu des éléments nouveaux connus à ce stade d'avancement des projets :

- la prévision de la SDP construite sur l'îlot de l'actuel siège du Grand Port Maritime de La Réunion (GPMDLR) a finalement été réévaluée à la baisse dans la surface de plancher totale prévisionnelle sur le périmètre, en effet, aucun projet de démolition/reconstruction n'étant connu à ce jour sur cet îlot ;

- La dé-densification du programme a été opérée dans le but de ~~s'assurer de maintenir la~~ mixité programmatique au regard des réalités des marchés (bureaux, commerces) et de la nécessité d'avoir une densité maîtrisée pour les programmes de logements.

Il est à noter que la surface des stationnements clos et couvert associés au stationnement ne seront pas concernés par la taxation, la surface de plancher concernée par la participation ci-dessous arrêtée est la surface de plancher destinée à la réalisation des logements, commerces ou bureaux-tertiaires.