

AFFAIRE N°2 - Aménagement Concerté du Secteur de Moufia - Approbation du schéma de structure de Moufia et du dossier de création de la Z. A. C. n°1 de Moufia.

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération en date du 7 juin 1974, vous avez demandé que l'urbanisation de la zone de Moufia, sur laquelle doivent être implantés divers services administratifs et para-administratifs ainsi que des bâtiments à usage d'habitation et d'activités, soit effectuée en suivant la procédure de l'aménagement concerté.

Par une convention votée le 17 mai 1976 et approuvée le 3 novembre par l'autorité préfectorale, vous avez décidé de confier à la SEDRE les études relatives à l'établissement d'un schéma de structure sur le secteur de Moufia ainsi qu'à la réalisation de la Z. A. C. n°1 à usage mixte d'habitation et de services.

Ces études viennent de mètre remises par la SEDRE. Elles prévoient l'aménagement, en deux tranches opérationnelles (Z. A. C. n°1 et Z. A. C. n°2), du secteur délimité au nord par le tracé du futur boulevard sud, à l'est et au sud par le CD 60, au sud et à l'ouest par le chemin Bancoul et à l'ouest par le CD 49, soit 140 hectares dont 91 hectares sont réellement à aménager et, parmi ces 91 hectares, 76 sont maîtrisés par diverses administrations.

Le schéma de structure prévoit la réalisation de 1 200 logements dont 335 très sociaux, 395 sociaux et 470 peu ou non aidés, à raison de 250 à 300 logements par an à partir de 1978 et la construction des divers équipements nécessaires à la vie du quartier (scolaires, socio-éducatifs, sanitaires, sociaux, sportifs, commerciaux, etc...). En outre, seront édifiés dans la zone divers bâtiments administratifs (DDASS, Vice-Rectorat, extension du Centre Universitaire et construction éventuelle d'un nouvel hôpital), pendant que deux secteurs seront réservés aux activités secondaires et qu'un parc urbain de 8 ha sera créé en prolongement du Mail du Chaudron.

Le dossier de création de la première Z. A. C. porte, quant à lui, sur l'aménagement de 54 hectares où sont prévus 650 logements (225 très sociaux, 195 sociaux et 230 peu ou non aidés).

Le bilan financier prévisionnel de l'opération se résume ainsi :

	DEPENSES	RECETTES
	(en milliers de francs)	
Infrastructures primaires	8 909,4	6 909,4
Infrastructures secondaires	16 663,4	20 773,0
Superstructures	4 384,0	4 384,0
<b>T O T A L</b>	<b>29 956,8</b>	<b>34 066,4</b>

(La balance excédentaire de 4 109 600 F servira à compenser le déficit prévu sur la Z. A. C. n°2).

La participation communale à la réalisation de la Z. A. C. n°1 se monte à 10 067 350 F se décomposant en :

- viabilité primaire	6 625 350 F
- participation aux logements très sociaux	1 125 000
- superstructures	<u>2 317 000</u>
	10 067 350 F

Soit une participation moyenne annuelle (sur 2 ans à 2 ans et demi) voisine de 5 millions de francs, ce qui représente environ 10 % du montant total des emprunts contractés annuellement par la Commune.

Mesdames et Messieurs, je vous demande, au vu des dossiers qui sont aujourd'hui soumis à votre examen, de bien vouloir :

- approuver le rapport de présentation du schéma de structure de Moufia
- approuver le principe de la création de la Z. A. C. n°1 de Moufia telle que définie dans son objet (Z. A. C. à usage d'habitation et de services administratifs et para-administratifs) et dans son importance (54 ha et 650 logements)
- approuver le périmètre de la zone tel qu'il ressort du plan joint au dossier de création
- confier la réalisation de la Z. A. C. n°1 à la SEDRE par voie de concession en vertu des articles L 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Je vous rappelle qu'en date du 19 janvier 1977, vous avez déjà délibéré sur deux autres questions préalables à la création de la Z. A. C. savoir sur la mise à la charge des constructeurs au moins du coût des équipements visés à l'article 3 du décret n°68-836 du 24 septembre 1968 (c'est-à-dire corrélativement sur l'exclusion de la taxe locale d'équipement) et sur l'engagement de la Commune à faire face aux conséquences financières qu'implique le jeu des articles L 123-6 à L 123-9 du Code de l'Urbanisme (c'est-à-dire l'obligation éventuelle pour la Commune d'acquérir les terrains dans le cas de sursis à statuer suivie de refus du permis de construire).

LE MAIRE - Mesdames et Messieurs, je vous sou mets le rapport dont lecture vient de vous être donnée.

M. BOURHIS donne lecture de la note explicative concernant cette affaire :

"Le secteur Est de la Commune de Saint-Denis connaît depuis quelques années une urbanisation rapide qui s'est traduite par l'envahissement anarchique des basses pentes de Moufia et du Bois de Nèfles, au-dessus des habitations collectives du Chaudron et du centre ancien de Sainte-Clotilde. Il en est résulté de graves insuffisances au niveau des équipements, pendant que l'accentuation du déséquilibre latent entre habitat et emplois risquait de transformer rapidement tout ce secteur en une vaste banlieue-dortoir de Saint-Denis.

La Municipalité a donc décidé, dès 1974, de combattre ces tendances néfastes et de prendre en mains l'évolution du secteur par la procédure de l'aménagement concerté, avec pour objectif de créer au sud du Chaudron, dans une vaste zone encore peu construite et facile à maîtriser, un centre nouveau susceptible à la fois d'équilibrer quelque peu l'influence du centre ancien et de restructurer harmonieusement l'agglomération de Sainte-Clotilde et les localités satellites.

La zone ainsi définie avait donc pour vocation d'accueillir divers services administratifs et para-administratifs, en particulier ceux que leurs locaux insuffisants ou inadaptés au centre ancien contraignaient de se décentraliser sans quitter le chef-lieu (centre universitaire, Archives Départementales, DDASS, Vice-Rectorat), mais aussi des activités secondaires non nuisantes pour l'habitat et, bien entendu, un nombre important de logements et tous les équipements publics en résultant.

Les études préalables à la création de la Z. A. C. ont été confiées à la SEDRE qui, dans un souci de continuité, a fait appel à M. ROMNEY, urbaniste, déjà chargé par la Commune de formuler diverses propositions d'aménagement du secteur au cours des dernières années.

Le parti retenu s'appuie sur l'environnement actuel et sur les projets déjà arrêtés. Bien desservie et reliée au centre ancien par le Boulevard Sud qui la bordera au nord, la Z. A. C. sera limitée au sud par le CD 60, le chemin Bancoul et le CD 49. En bordure de ces voies, des zones de transition, réservées à l'habitat individuel privé permettront d'intégrer les "coups partis" sans solution de continuité. Les activités administratives seront implantées au nord, à proximité du Mail du Chaudron et du réservoir de main-d'oeuvre que constituent les collectifs du Chaudron. De part et d'autre, seront créées de petites zones d'activités artisanales intégrées à l'habitat. Logements individuels et collectifs, très sociaux (l'ensemble des habitants des petits bidonvilles existants seront relogés sur place), sociaux et privés seront mélangés par petits groupes dans le but d'éviter toute ségrégation et de combattre l'effet de "grand ensemble".

L'animation du quartier sera assurée par les équipements sportifs, scolaires, socio-culturels et commerciaux disséminés dans tout le secteur, mais un point fort est prévu à proximité de la mairie de Moufia et du groupe scolaire, au sud de la zone, autour d'une place carrée située sur un petit promontoire dominant les alentours et dont l'aménagement sera traité avec un soin tout particulier.

Enfin, une "coulée verte" doit prolonger le Mail du Chaudron et le relier à la zone naturelle (NC) que le POS entend préserver entre les zones d'habitation du Bois de Nêfles et de Moufia.

La Z. A. C. de Moufia constitue une opération d'urbanisme de grande envergure, sans précédent à Saint-Denis. L'ensemble de l'opération sera réalisé en deux tranches et s'étalera sur plusieurs années, sous le contrôle permanent de la Municipalité et, comme le nom de la procédure l'indique, en concertation étroite avec les diverses parties prenantes intéressées (constructeurs, administrations, etc...)"

LE MAIRE - Cette zone se situe entre le prolongement du Mail du Chaudron et le CD 60. Elle comprendra une zone d'habitations et une zone administrative.

Le but de cette opération est de contrôler l'urbanisation de la zone et éviter l'implantation des bidonvilles.

M. GRAVINA - Est-ce que cette zone compte beaucoup de propriétaires ?

LE MAIRE - Actuellement, l'administration en est propriétaire pour plus de la moitié. Seul l'habitat insalubre disparaîtra.

Mesdames et Messieurs, je mets aux voix le rapport ci-dessus.

ADOPTE A L'UNANIMITE