

RAPPORT N° 92/1-19
au Conseil Municipal

OBJET

Z.A.C. DE BELLEPIERRE

APPROBATION DE LA MODIFICATION
DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE ET DU BILAN

APPROBATION DE L'AVENANT 1992 AU TRAITE DE CONCESSION

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de Bellepierre a été approuvé le 18 décembre 1980.

Le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) de cette Z.A.C. a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 16 juillet 1982.

De nouvelles modifications ont été apportées à ce dossier qui a été soumis à une enquête publique qui s'est déroulée du 13 novembre au 13 décembre 1991.

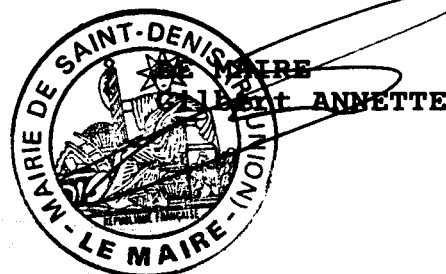
A l'issue de cette enquête, le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable à la réalisation des projets.

Conformément à ces modifications un nouveau bilan a été établi.

Pour mener à bien la réalisation de cette Z.A.C. il convient également de prolonger par avenant à la convention de la mission de la S.E.D.RE. pour une durée de six ans.

Je vous demande donc d'approuver le nouveau Plan d'Aménagement de Zone et le Bilan de la Z.A.C. de Bellepierre, ainsi que l'avenant à la convention de concession (documents joints en annexe).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



DELIBERATION N° 92/1-19
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 28 février 1992

OBJET

Z.A.C. DE BELLEPIERRE

APPROBATION DE LA MODIFICATION
DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE ET DU BILAN

APPROBATION DE L'AVENANT 1992 AU TRAITE DE CONCESSION

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 92/1-19 du Maire ;

Vu le rapport de Michel CHAN-LIAT, Adjoint, présenté au nom des Commissions Urbanisme, et Finances ;

Sur l'avis favorable de la Commission Finances ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

approuve le nouveau Plan d'Aménagement de Zone et le Bilan de la Zone d'Aménagement Concerté de Bellepierre, ainsi que l'avenant à la convention avec la Société d'Equipement du Département de La REunion (documents joints en annexe).

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 06 MARS 1992



ZAC DE BELLEPIERRE

AVENANT N°2

PROROGATION DU TRAITE DE CONCESSION

A LA SEDRE DE LA ZAC DES BAS DE

BELLEPIERRE

Février 1992

S.E.D.R.E.
SOCIETE D'EQUIPEMENT DU
DEPARTEMENT DE LA REUNION
53 rue de Paris
97465 SAINT-DENIS CEDEX

ENTRE, d'une part,

La Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire, Monsieur Gilbert ANNETTE, habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal du

et d'autre part,

La Société d'Equipement du Département de la Réunion (S.E.D.R.E.), société anonyme d'économie mixte au capital de 3 780 000 francs, dont le siège social est situé au 53 rue de Paris, à Saint-Denis, représentée par son Directeur Général, Monsieur Georges Marie DAVRINCHE, habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration en date du 14 avril 1989,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 Mars 1983, la Commune de Saint-Denis a confié à la SEDRE la concession d'aménagement de la ZAC dite des Bas de Bellepierre.

Le cahier des charges annexé au traité de concession fixait la durée de celle-ci à 8 ans ; au titre de ce cahier des charges, la SEDRE est chargée de l'acquisition des sols, de leur libération, des études générales, de la rétrocession des terrains dont elle aura réalisé les équipements, conformément au programme défini dans le dossier de réalisation approuvé le 15 avril 1983.

Le programme ci-dessus fait actuellement l'objet d'un modificatif, une enquête publique pour la modification du Plan d'Aménagement de Zone ayant été prescrite par arrêté du 28 octobre 1991 ; cette enquête s'est déroulée en Mairie de Saint-Denis du 13 novembre au 13 décembre 1991.

La totalité des opérations d'aménagement n'étant pas achevée à ce jour, le présent avenant proroge la validité de la concession d'aménagement pour une durée de six ans.

Les conditions dans lesquelles l'opération devra être poursuivie par la SEDRE et les droits et obligations respectifs de la Commune et de la SEDRE sont définies dans le Cahier des Charges de concession approuvé le 23 mars 1983.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 28 février 1992
et annexé à la Délibération n° 92/1-19



S.E.D.R.E.

VILLE DE SAINT-DENIS

Z . A . C . DE BELLEPIERRE

Compte-Rendu Annuel

Au Concédant

(C.R.A.C.)

BILAN PREVISIONNEL

JANVIER 1992

S.E.D.R.E.

VILLE DE SAINT-DENIS

Z . A . C . DE BELLEPIERRE

"C.R.A.C. - Bilan prévisionnel"

**I - Rappel des procédures
administratives**

I - RAPPEL DES PROCEDURES ADMINISTRATIVES

ETUDES PREALABLES

- Confiées au groupement SEDRE-SIDR par délibération du Conseil Municipal du 8 octobre 1979.

CREATION DE LA ZAC

- Délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 1980.
- Arrêté préfectoral 1969 SG/DEC/3 du 24 Mai 1982.

REALISATION DE LA ZAC

- Approbation du PAZ par délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 1982
- Délibération du Conseil Municipal du 15 avril 1983
- Approbation préfectorale du PAZ par arrêté 3501 SG/DEC/3 du 7 novembre 1983
- Approbation préfectorale du Programme des Equipements Publics par arrêté 599/SG/3 du 20 février 1984

CONCESSION

Délibération du Conseil Municipal du 15 avril 1983 approuvé par la Préfecture le 7 juin 1983

- Modifiée par avenant N°1 du 5 août 1985 (imputation de la rémunération)

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 avril 1983

D.U.P.

Déclaration d'Utilité Publique des opérations et acquisitions : arrêté préfectoral 1807/DAGR1 du 8 juin 1984

MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

Initiée par délibération du Conseil Municipal du 16 mars 1991
Enquête publique en Mairie du 13 novembre au 13 décembre 1991

R.H.I.

Déclaration d'insalubrité des bidonvilles de Bellepierre par délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 1984.

S.E.D.R.E.

VILLE DE SAINT-DENIS

Z. A. C. DE BELLEPIERRE

"C.R.A.C. - Bilan prévisionnel"

II- Programme de l'opération

II - PROGRAMME DE L'OPERATION
--

- Surface de la ZAC : 412 000 m2
- Principaux propriétaires :
 - SEDRE : 158 000 m2
 - SIDR : 125 000 m2
 - Commune : 60 000 m2
- Suivant Plan d'Aménagement de Zone d'origine, surface d'intervention : 225 000 m2
- Suivant Modificatif du Plan d'Aménagement de Zone :
 - surface affectée en zone ZD (secteurs non opérationnels de la ZAC) 59 600 m2
 - surface affectée en zone ZN, non aménageable (ravine Montplaisir) 27 800 m2
 - Surface cessible 265 000 m2
- Programme :
 - a) suivant Plan d'Aménagement de Zone d'origine
 - 700 logements
 - 4 500 m2 de commerces et bureaux
 - une école maternelle
 - un collège
 - un terrain de football
 - des espaces de jeux
 - des réservoirs d'eau potable
 - b) suivant Plan d'Aménagement de Zone modificatif :
 - 1063 logements
 - 4 870 m2 de commerces
 - 3 860 m2 de bureaux
 - un hôtel
 - des équipements publics intégrés dans des opérations de logements :
 - . un gymnase
 - . une Mairie annexe
 - . un bureau de poste
 - des équipements publics :
 - . un lycée
 - . une école maternelle
 - . une école primaire (existante)
 - . un centre multi-activités
 - . une bibliothèque
 - . un terrain de sport
 - . un plateau sportif (partie haute)
 - . une école (partie haute)

- Le périmètre de la ZAC englobe un périmètre de résorption d'habitat insalubre.

Cette opération de RHI porte sur le relogement de 96 familles dans 140 logements neufs (45 LTS et 95 LLS) ; la superficie concernée s'établit à près de 55 000 m2.

ZAC DE BELLEPIERRE
DECOMPOSITION DE LA ZAC

SECTEUR Z.A.

La zone ZA couvre la partie basse de la ZAC de BELLEPIERRE en contact avec le quartier de la Source de part et d'autre de l'axe piéton et en bordure du Lycée. Ce secteur a une vocation principalement d'habitat résidentiel en prolongement du tissu existant. Le principe d'une densification en "tapis" à R+3 moyen avec quelques émergences à R+5 a été adopté sur la zone. Cette zone Z.A. pourra en outre accueillir des commerces, des bureaux et les équipements publics (mairie, poste, gymnase) repérés de manière indicative au plan de zonage.

Les constructions à usage d'habitat pourront être de type collectif, semi-collectif ou maison de ville.

Le secteur ZA est divisé en 9 sous-secteurs.

SECTEUR Z.B.

Il s'agit des secteurs de part et d'autre des ravines de la Source et de Montplaisir, en partie basse de l'opération.

L'habitat semi-collectif sur cette partie des pentes de Bellepierre forme un quartier homogène.

Le secteur ZB comporte 5 sous-secteurs.

SECTEUR Z.C.

Ce secteur est pour l'essentiel localisé en partie haute de l'opération, de part et d'autre de la rue des Granites.

Le secteur est destiné à l'accueil d'habitat individuel et semi-collectif, formant ainsi un quartier homogène.

Les sous-secteurs ZC4 et ZC5 accueillent les opérations de relogements de la RHI de Bellepierre (45 LTS les Grenadines et 78 LLS en phase de démarrage de chantier).

Le secteur ZC comporte 12 sous-secteurs.

SECTEUR Z.D.

Le secteur à caractère résidentiel comprend l'ensemble des terrains exclus du périmètre d'intervention de la ZAC.

Il est décomposé en 18 sous-secteurs.

SECTEUR Z.N. et ZNa

Le secteur Z.N. regroupe des terrains qui constituent les lits des ravines Montplaisir et la Source.

Les risques naturels rendent ces espaces impropres à la constructions.

La délimitation de ce secteur fait suite à une étude des risques par le BCEOM.

Le sous-secteur Z.N.a est constitué d'un terrain très accidenté située à l'Ouest de la Ravine de la Source ; ce terrain est réservé à l'accueil d'un hôtel.

SECTEUR Z.E.

Ce secteur regroupe les équipements publics de la zone.

Les 8 sous-secteurs sont disséminés dans l'opération, l'essentiel étant toutefois regroupé dans la partie basse, pour constituer un pôle d'attraction majeur.

Les équipements programmés sont les suivants :

- équipement scolaire ZE 1 - ZE 3 - ZE 5 - ZE 8
- équipement sportif ZE 6 - ZE 7
- centre multi accueil ZE 2
- Bibliothèque ZE 4.

LES ESPACES PUBLICS

• Les voiries :

Il s'agit de voirie classique, d'emprise variable déterminée en fonction de l'affectation et du trafic.

- .. la voie primaire (avenue de Bellepierre) a une emprise de 14 mètres.
- .. les voiries secondaires ont une emprise de 10 mètres.
- .. les voiries tertiaires ont une emprise de 8 mètres.

• Les cheminements piétons :

Le document graphique définit les orientations principales réservées aux cheminements piétons des différents secteurs du règlement.

Des espaces de repos et de jeux pourront être aménagés le long de ces cheminements.

Les cheminements piétons ont une double vocation, d'une part fonctionnelle et d'autre part ludique.

Les cheminements fonctionnels doivent favoriser les liaisons entre les quartiers et les groupes d'habitations.

Les cheminements de promenade sont plus particulièrement organisés le long des ravines.

L'ensemble des cheminements sera traité de manière homogène, tant du point de vue des revêtements que des plantations. Ils seront bordés d'arbres à hautes tiges organisés de manière paysagère. Des espaces de repos seront prévus avec kiosques et bancs.

• Les autres espaces publics :

.. La rue du lycée :

La rue du Lycée est l'axe structurant la partie aval de l'opération ZAC de Bellepierre. Cette axe est sensiblement orienté Nord-Sud, il démarre du Boulevard de la Source et débouche sur le Lycée. Il assure la liaison entre les quartiers bas et le Lycée.

Cet axe est ponctué d'évènements urbains tels que square, jardin, placette, belvédère.

La rue du Lycée a été composée de manière à ce que les espaces s'ouvrent et se referment successivement, offrant ainsi un rythme visuel à la promenade.

Le long de cette rue, les alignements devront être respectés.

Le traitement de cette rue tout en escalier aura une dominante minérale et le traitement végétal sera fait de "jardins verticaux".

Le square sera un espace de repos et de jeux pour les petits enfants du quartier.

.. Le terrain de foot et de manifestations :

Cet espace doit être un évènement paysagé dans le quartier. Les talus devront être traités de manière à être stabilisés et agrémenter le paysage. En amont, des gradins pourront être créés en accotement de la voie primaire.

Ce terrain de sport pourra occasionnellement servir à l'organisation de manifestations dans le quartier tels que concerts, etc...

.. Le Boulevard de la Source

Une servitude de galerie a été prévue pour les commerces qui seront implantés le long du Boulevard de la Source.

L'emprise réservée à cette voie doit permettre un élargissement à 14 mètres.

.. Le pôle commercial et administratif

Le pôle situé en ZA 9 en bordure du CD 42 qui monte au Brûlé, assure la liaison fonctionnelle entre les parties amont et aval de la ZAC, mais constitue également la charnière du développement de terrains classés NAU au POS.

Cette zone drainée par les rampes de Bellepierre est en quelque sorte le centre de gravité du quartier de l'hôpital, du quartier de la Source, et du quartier des grenadines.

S.E.D.R.E.

VILLE DE SAINT-DENIS

Z . A . C . D E B E L L E P I E R R E

"C.R.A.C. - Bilan prévisionnel"

**III - Bilan des réalisations au 31.12.1991
Bilan prévisionnel**

PLAN DE FINANCEMENT
ZAC de BELLEPIERRE

En milliers de francs

Janvier 1992

COMPTE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	Bilan approuvé par le concédant Janvier 1904	Bilan actualisé Janvier 1992	Total des Réalizations au Décembre 1991	Prévisions 1992	Prévisions 1993	Prévisions 1994	Prévisions 1995	Prévisions Au-delà
DEPENSES								
1/FRAIS D'ETUDES		1 601 192	1 504 442	96 750				
2/ TERRAINS								
ACQUISITION DU TERRAIN		32 676 014	10 454 012	12 114 400	7 674 000	2 340 001	93 601	
FRAIS ANNEXES		3 059 200	1 710 320	684 576	456 960	158 600	48 744	
MISE EN ETAT DES SOLS		545 000	195 000	150 000	140 000	60 000		
Total Terrains	0	36 280 214	12 359 332	12 948 976	8 270 960	2 558 601	142 345	0
3/TRAVAUX								
PARTIE HAUTE		34 730 775	8 986 906	10 845 869	7 330 000	6 622 000	946 000	
TRAV. SECONDAIRES PARTIE BASSE		48 048 443	402 756	9 618 179	12 724 902	12 694 199	8 104 856	4 503 551
TRAVAUX TERTIAIRE PARTIE BASSE		28 692 708		6 746 833	2 260 940	5 183 291	8 787 330	5 714 314
TRAVAUX DIVERS		1 478 125						1 478 125
TRAVAUX DE TOPOGRAPHIE		1 397 860	597 860	200 000	200 000	200 000	100 000	100 000
Total Travaux	0	114 347 911	9 987 522	27 410 881	22 515 842	24 699 490	17 938 186	11 795 990
4/FRAIS FINANCIERS								
MOYEN TERME		13 021 416	4 751 679	1 904 000	1 904 000	1 707 925	1 493 812	1 260 000
COURT TERME		11 199 996	3 827 496	1 369 771	825 241	1 653 015	1 653 015	1 871 458
COMMISSIONS BANCAIRES		10 470	10 470					
Total Frais Financiers	0	24 231 882	8 589 645	3 273 771	2 729 241	3 360 940	3 146 827	3 131 458
5/FRAIS GENERAUX								
Rémunération société		8 127 837	738 634	2 050 007	1 572 121	1 296 967	1 458 144	1 011 964
REMUNERATION MAITRE D'OEUVRE		10 906 776	976 878	2 528 701	1 997 830	2 449 949	1 783 819	1 169 599
Accompagnement social compte 2472		120 000	120 000					
Total Frais Généraux	0	19 154 613	1 835 512	4 578 708	3 569 951	3 746 916	3 241 963	2 181 563
6/AUTRES DEPENSES								
FRAIS DIVERS		558 234	68 234	70 000	75 000	80 000	85 000	180 000
DIVERS IMPREVU		830 535	341 341	489 194				
COMPLEMENT TVA REGLEE		6 052 199						6 052 199
Total Autres Dépenses	0	7 440 968	409 575	559 194	75 000	80 000	85 000	6 232 199
7/TOTAL DES DEPENSES								
Dont T.V.A sur dépenses	0	203 056 780	34 686 028	48 868 280	37 160 994	34 445 947	24 554 321	23 341 210
RECETTES								
8/CESSIONS DE TERRAINS								
CONSTRUCTEUR SIDR		55 667 699		7 334 285	14 251 897	12 333 915	13 294 921	8 452 681
CONSTRUCTEUR RHI		4 754 936	1 350 000		3 404 936			
CESSION COLLECTIVITES		38 055 443		13 435 960	4 408 761	1 044 184	14 326 468	4 840 070
AUTRES CONSTRUCTEURS		22 032 722	100 000	8 716 374	1 423 192	3 320 127	4 692 470	3 780 559
Total cessions de terrains	0	120 510 800	1 450 000	29 486 619	23 488 786	16 698 226	32 313 859	17 073 310
9/SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS								
PARTICIPATIONS AFFECTEES COMMUN		1 271 000		225 000				1 046 000
PARTICIPATION AU DEFICIT COMMUNE		72 459 378	8 291 352	1 500 000	9 000 000	8 500 000	8 500 000	36 668 026
Suvention FIR		2 972 500	2 635 500	337 000				
Subvention FSU		4 410 000		225 000	3 348 000		837 000	
Total subventions et participations	0	81 112 878	10 926 852	2 287 000	12 348 000	8 500 000	9 337 000	37 714 026
10/AUTRES RECETTES								
Produits divers		822 246	822 246					
AUTRES PRODUITS		610 856	68 290	542 566				
Total autres recettes	0	1 433 102	890 536	542 566	0	0	0	0
11/TOTAL DES RECETTES								
Dont T.V.A sur recettes	0	203 056 780	13 267 388	32 316 185	35 836 786	25 198 226	41 650 859	54 787 336
PRORATA DE T.V.A								
T.V.A sur dépenses		8 128 419	806 525	1 924 021	1 576 105	1 728 802	1 257 432	835 534
T.V.A sur recettes		14 124 134	920 867	2 216 764	2 500 241	1 758 016	2 905 874	3 822 372
12/VERSEMENT DE TVA RESIDUELLE		5 995 715	114 342	292 743	924 136	29 214	1 648 442	2 986 838
13/TRESORERIE AVANT EMPRUNTS								
Solde annuel				-16 552 095	-1 324 208	-9 247 721	17 096 538	31 446 126
Solde cumulé			-21 418 640	-37 970 735	-39 294 943	-48 542 664	-31 446 126	0

**PLAN DE TRESORERIE
ZAC de BELLEPIERRE**

En milliers de francs

Janvier 1992

	Bilan Prévisionnel Initial Janvier 1994	Total des Réalizations au Décembre 1991	Prévisions 1992	Prévisions 1993	Prévisions 1994	Prévisions 1995	Prévisions Au - delà
SOLDE DE TRESORERIE							
Annuel			-16 552 095	-1 324 208	-9 247 721	17 096 538	31 446 126
Cumulé		-21 418 640	-37 970 735	-39 294 943	-48 542 664	-31 446 126	0
EMPRUNTS OBTENUS							
Encaissements :							
. Enprunt 2500 6/3		2 500 000					
. Enprunt 4400 6/3		4 400 000					
. Enprunt 7000 6/3		7 000 000					
EMPRUNT 12000 6/3			12 000 000				
.							
.							
.							
Remboursements :							
0		6 900 000		2 131 246	2 327 320	6 541 434	8 000 000
0							
0							
.							
.							
.							
Endettement (Capital restant dû)		7 000 000	19 000 000	16 868 754	14 541 434	8 000 000	0
TRESORERIE APRES EMPRUNTS							
Solde annuel			-4 552 095	-3 455 454	-11 575 041	10 555 104	23 446 126
Solde cumulé		-14 418 640	-18 970 735	-22 426 189	-34 001 230	-23 446 126	0
Compte de tiers							
TRESORERIE REELLE		-14 418 640	-18 970 735	-22 426 189	-34 001 230	-23 446 126	0

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du vendredi 28 février 1992
et annexé à la Délibération n° 92/1-19

