

RAPPORT N°94/2-11
au Conseil Municipal

OBJET

APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION
DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU BAS DE LA RIVIERE

Vous avez décidé de créer la Zone d'Aménagement de la ZAC du Bas de la Rivière et approuvé le dossier correspondant.

Il vous est proposé d'approuver le dossier de réalisation comprenant :

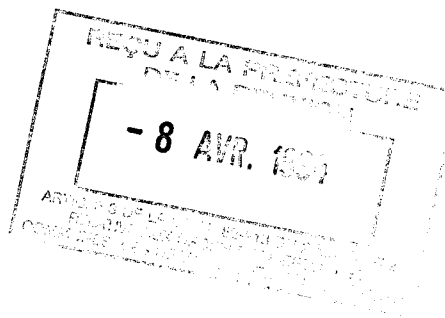
- Le PAZ et le règlement correspondant,
- Le Programme des Equipements Publics,
- Les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps.

Ces éléments sont précisés dans la note annexée à la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N°94/2-11
du Conseil Municipal
en séance du Mardi 29 Mars 1994

OBJET

APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION
DE LA ZAC DU BAS DE LA RIVIERE

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 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 300-2, L 311-4 et R 311-10 à R 311-12 ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 1989 décidant de lancer la concertation préalable à la mise en oeuvre de la procédure de ZAC sur le quartier du Bas de la Rivière,

VU la délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 1991 décidant de soumettre le PAZ en enquête publique préalablement à la création de la ZAC ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 1992 approuvant le PAZ le soumettant à une enquête publique et lançant l'enquête préalable à la DUP,

VU la délibération N°94/2-10, du présent Conseil Municipal, créant la Zone d'Aménagement Concerté du Bas de la Rivière,

Sur le RAPPORT N°94/2-11 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint au Maire, présenté au nom des commissions, Habitat, Urbanisme et Finances ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE
(dont 1 Abstention)

ARTICLE 1

Approuve le dossier de réalisation de la ZAC du Bas de la Rivière.

ARTICLE 2

Adopte le Programme d'Equipements Publics.

ARTICLE 3

Approuve le Plan d'Aménagement de Zone qui sera valable sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

ARTICLE 4

Adopte, dans le cadre des modalités de financements le régime de participation, qui vaut PAE.

Pour extrait certifié conforme
Saint-Denis, le 05 AVR. 1994

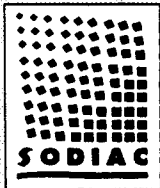
LE MAIRE
Michel TAMAYA



REÇU A LA PRESIDENCE
DE LA REUNION

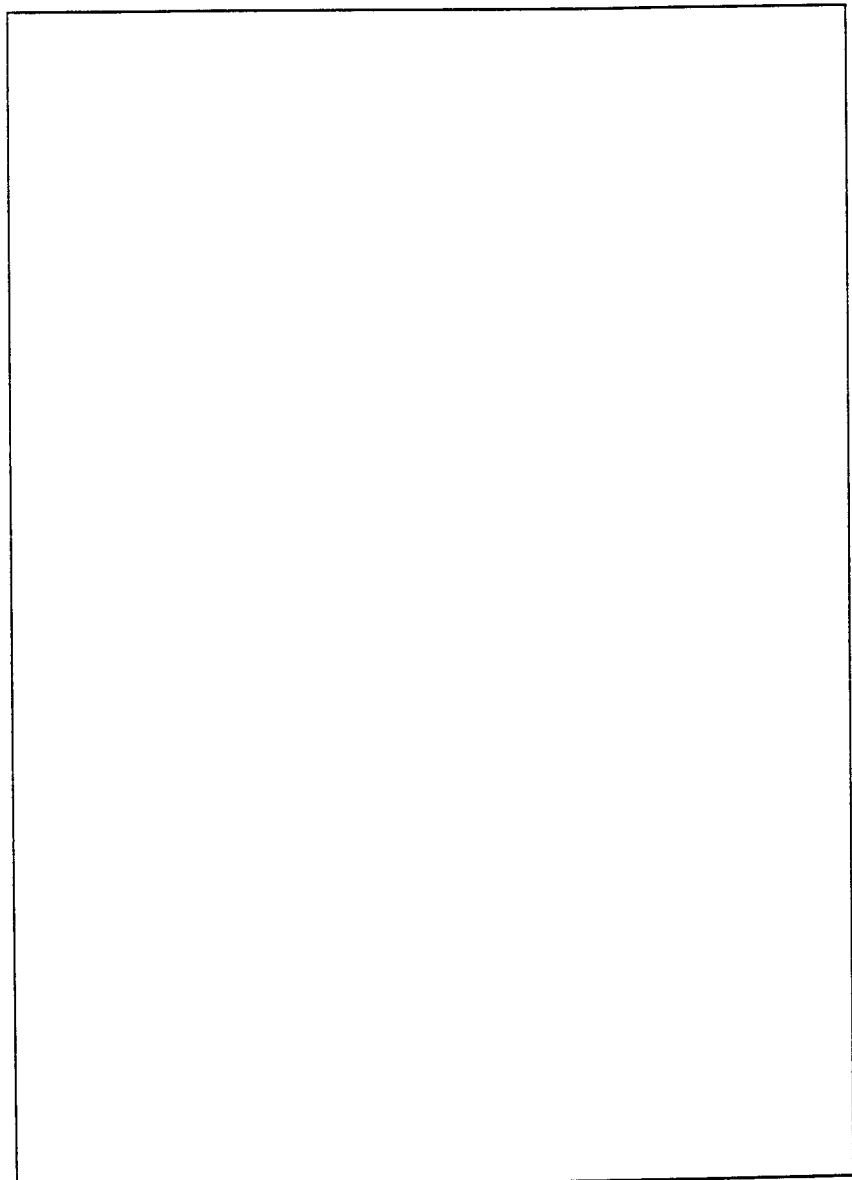
- 8 AVR. 1994

ARTICLE 10 DE LA LOI N° 83-1032 DU 23
DECEMBRE 1983 RELATIVE A L'ORGANISATION
DE LA REUNION

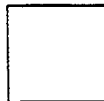


DOSSIER DE REALISATION

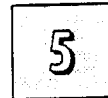
**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
BAS DE LA RIVIERE**



PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS



SOCIETE DIONYSIENNE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION
50 QUAI OUEST 97400 SAINT-DENIS ☎ 20 23 33



ZAC DU BAS DE LA RIVIERE

LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics de la ZAC du BAS DE LA RIVIERE correspond à des interventions structurelles de la part de la collectivité destinées à assurer le développement et la restructuration de cet ancien quartier de l'agglomération dionysienne.

Ce programme se décompose en deux catégories, selon la nature même des équipements:

- les infrastructures,
- les superstructures.

a- Pour les infrastructures.

Deux types d'intervention peuvent être déterminées selon qu'elles soient de la structure de l'ensemble des secteurs construits ou intrinsèquement liées à la viabilisation et à l'amélioration du réseau viaire interne du quartier à savoir:

- Les travaux de nature primaire, inscrit au bilan mais qui conformément au mode de réalisation choisi, par voie de concession, pourront être réalisés en mandat:

- **PR1** - Réalisation d'une voie nouvelle sur le quai OUEST en aval du pont (Rue du pont) destinée à améliorer les accès vers le quartier tout en permettant, à terme la simplification du carrefour Front de mer - Gasparin,
- **PR2** - Reprise et renforcement des reseaux nécessaires à l'alimentation de l'ensemble du quartier.

- Les travaux de nature secondaire destinés à la viabilisation interne du quartier:

- **SR1** - Création d'une 1° voie latérale reliant la Rue de la République à la voie sur quai amont (SR2),
- **SR2** - Création d'un voie sur quai ouest en amont du pont,
- **SR5** - Création d'une 2° voie latérale reliant la voie sur quai amont (SR2) à la Rue de la République ,
- **SR7** - Création de la voie de desserte de l'ilot Espace République (ZA1).

•Les espaces publics:

- **EQ P1** - Traitement des places, haute dans le prolongement de la rue Pasteur sur la dalle en terrasse du parking et basse au droit de la fontaine Tortue, l'ensemble relié par un ascenseur public panoramique, destiné à favoriser les liaisons entre le quartier et le Centre de St Denis.
- **EQP1 a** -Traitement d'un jardin public au Pied du P'tit quatre sous, à l'emplacement des anciens Jardins du Roy,
- **EQP2/EQP4** - En face du parking public au pied de l'ascenseur public, dans l'axe **Mairie - Eglise** de la Délivrance, création d'une place et d'un Mail piétonnier s'ouvrant sur les quais,
- **EQP5** - Mise en oeuvre d'une passerelle pour piétons support de la liaison piétonne entre le quartier de Petite-Ile, la zone de RHI Géringère, Le Bas de la Rivière et le centre de Saint -Denis.

b - Pour les superstructures.

Le programme contient :

- **EQP3** -Un équipement structurant à vocation associative (LCR) dont la position au coeur de l'opération est destiné à structurer les activités sociales et culturelles de la vie du quartier,
- Un **équipement public de stationnement** de 500 places dont une partie est destiné à répondre au besoins de stationnement propre au quartier.
Celui-ci sera réalisé hors concession par la Ville de Saint- Denis.

ZAC DU BAS DE LA RIVIERE
ESTIMATION PREVISIONNELLES DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS
(Valeur 1994)

INFRASTRUCTURES (en M.F.)

- Liés au quartier
- Travaux primaires de viabilisation : 6.700.000
- Travaux secondaires de viabilisation: 3.750.000
- Places, mails, espaces publics : 9.700.000

SUPERSTRUCTURES (en M.F.)

- Salle associative socioculturelle (LCR) 1.200.000
- Places de stationnement en ouvrage: 40.000.000 *(pm)*

=

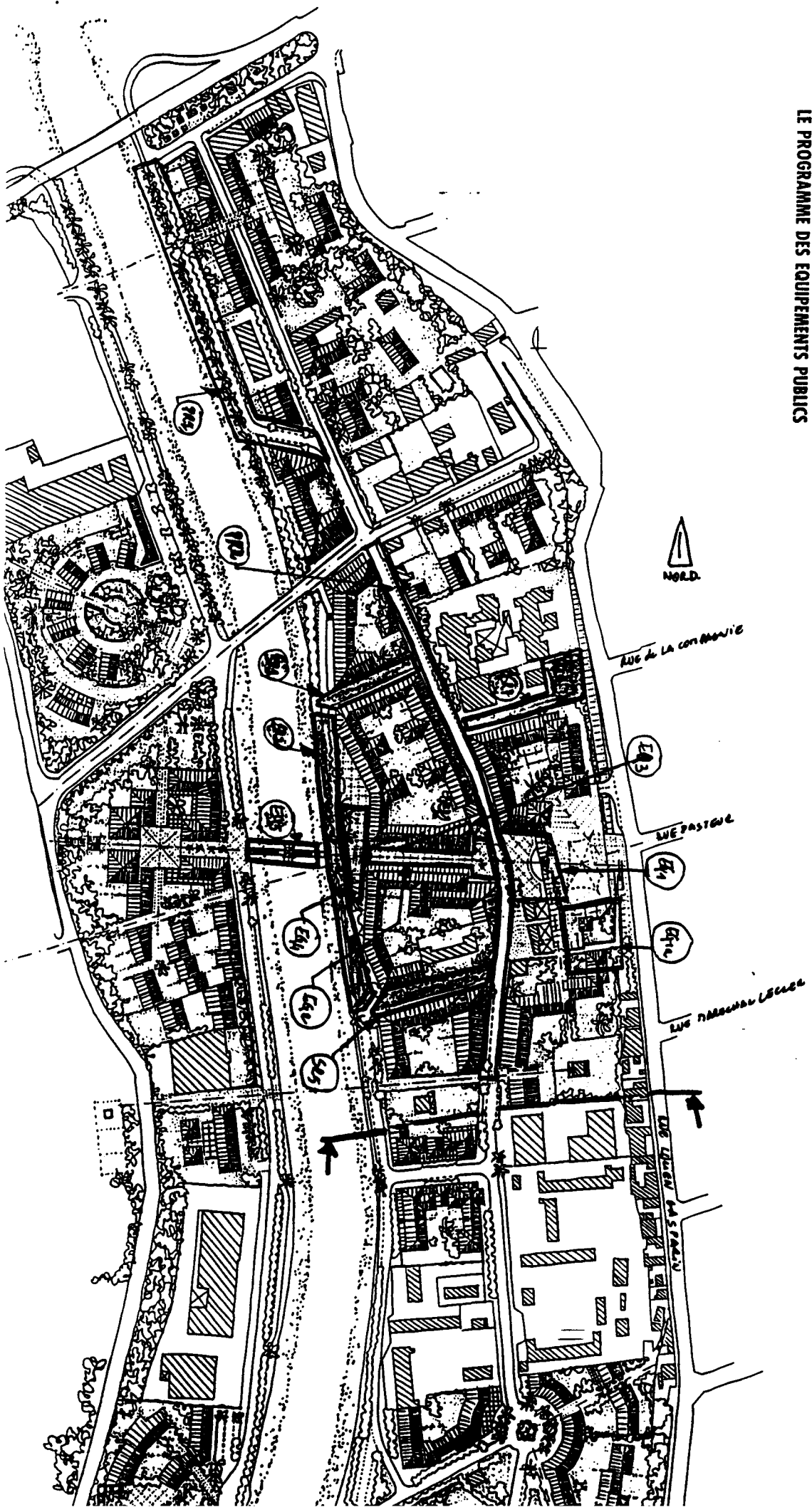
ZAC DU BAS DE LA RIVIERE

LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

PRIMAIRES		En M ²
PR1	Quai voie nouvelle	2,70
PR2	Rue de la République nord	4,50
	Sous total	6,70

SECONDAIRES		En M ²
SR1	1 ^{er} Ven Voie latérale	0,60
SR2	Quai EST principal Jean	1,50
SR3	2 ^{ème} Ven latérale	0,95
SR7	Voie Espace récréatif	0,80
	Sous total	3,75

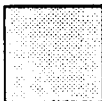
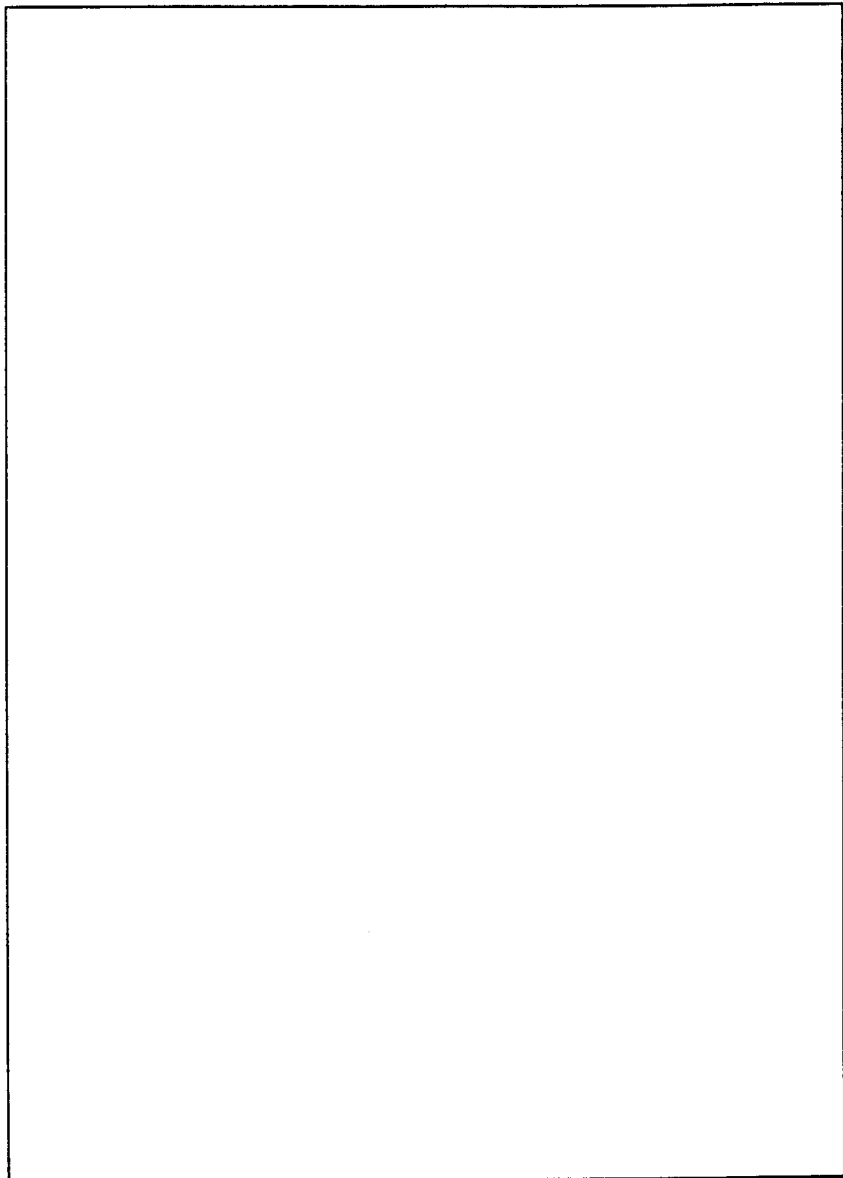
Equipements		En M ²
EOP1 PLACE ET ISC PANORAMIQUE		3,70
EOP1 MAISON PTT 4 SOUS		1,50
EOP2 PLACE ET MAI		2,00
EOP3 BATIMENT PUBLIC		1,20
EOP4 PLACE ET SUR QUAI		1,00
EOP5 PASSERELLE		2,00
	Sous total	13,40
	Sous total	20,85



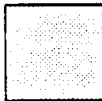
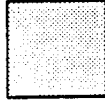


DOSSIER DE REALISATION

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ BAS DE LA RIVIERE



MODALITES PREVISIONELLES DE FINANCEMENT



SOCIETE DIONYSIENNE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION
50 QUAI OUEST 97400 SAINT-DENIS ☎ 20 23 33



ZAC DU BAS DE LA RIVIERE

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Il a été retenu comme mode de réalisation de la ZAC du Bas de la Rivière, la concession.

Cette concession est confiée à la SODIAC, SOciété Dlonisienne d'Amenagement et de Construction.

LE REGIME DE PARTICIPATIONS

Afin de réaliser cette opération et dans le cadre des modalités financières prévisionnelles, il a été retenu le principe de l'abandon du régime de la T.L.E., en contrepartie de la définition d'un régime de participations.

Ces participations seront perçues soit dans le cadre des cessions des droits à construire soit le cas échéant dans le cadre des autorisations de construire de développées sans cession directe par l'aménageur (cas des projets privés hors maîtrise foncière préalable)

Ce régime de participation se décompose de deux parties et est destiné à financer, une partie du cadre du Programme des Equipements Publics,:

- **LES INFRASTRUCTURES** de la zone d'aménagement par le biais d'une **Participation générale aux équipements**
- **LES SUPERSTRUCTURES** de la zone d'aménagement qui se décompose en :
 - **Participation pour LCR** , ne s'appliquant qu'au programme de logement,
 - **Participation pour parking**, intégrant non seulement les places réalisés en surface mais également le parc de stationnement en ouvrage, pour la part provenant des besoins du quartier.

—

A Participation générale aux équipements:

Elle s'applique à chaque m2 de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) de chaque type construction et se calcule en fonction du barème suivant:

Logements sociaux de type LLS	35 Frs HT
Logements locatifs intermédiaires (de type ILM)	95 Frs HT
Logements autres	150 Frs HT
Bureaux	150 Frs HT
Commerces	300 Frs HT
Tout autres constructions soumis à autorisation	300 Frs HT

B - Participation pour LCR :

Logements sociaux de type LLS	2 850 Frs HT/logt
Logements locatifs intermédiaires (de type ILM)	2 850 Frs HT/logt
Logements autres	3 065 Frs HT/logt

C - Participation spécifique à la réalisation du parc de stationnement.

La participation des constructeurs est évalué à 9.150 Kf et correspond :

d'une part,

à 15% du coût de le l'ouvrage de stationnement, soit environ 6000 KF,

et d'autre part

à la réalisation de places de stationnement en surface sur voiries.

Cette participation sera calculée en fonction des règles édictées par le règlement applicable, donnant le nombre de places à la charge des constructeurs et réalisées par l'aménageur.

Ce nombre de place se traduit en participation suivant le barème ci-dessous. Il sera d'une manière générale calculée pour chaque logement ou pour chaque m2 de SHON de la manière suivante:

Logements sociaux de type LLS	0	Frs HT/logt
Logements locatifs intermédiaires (de type ILM)	18 750	Frs HT/logt
Logements autres	18 750	Frs HT/logt
Bureaux	375	Frs HT/M2 SHON
Commerces	375	Frs HT/IM2 SHON

Par ailleurs en cas de non réalisation de place de stationnement exigée sur parcelle (découlant de l'application du règlement en vigueur) par les constructeurs, le paiement d'une somme forfaitaire, conformément aux dispositions de l' article L 421-3 du CU, sera exigé par **place non réalisée.**

BILAN PREVISIONNEL

Les dépenses

Les dépenses s'élèvent prévisionnellement à environ **57.749 Kf**

Elles comprennent :

Les études générales à hauteur de	1.865 Kf
Les acquisitions foncières à hauteur de	18.340 Kf
Les participations à l'ouvrage de stationnement réalisé hors concession	6.000 Kf
Les travaux d'aménagement sont estimés à	24.995 Kf
Ils comprennent les primaires, les secondaires les espaces publics et la réalisation de l'équipement à vocation associative (local de quartier). Ces montants sont estimés y compris aléas et révisions:	
Les honoraires de maîtrise d'oeuvre évalués à	1.708 Kf
Les dépenses annexes , évalués à	2.930 Kf
liées à la gestion, et à la commercialisation de l'opération	
Les frais financiers estimés à	1.475 Kf
La TVA résiduelle calculée à hauteur de	436 Kf

Les recettes

Pour financer ces dépenses, des recettes sont attendues.

A la date de l'approbation du dossier de réalisation celles-ci ne tiennent compte que de la cession des droits à construire provenant des secteurs d'intervention clairement identifiés; d'autres secteurs sur lesquels des propriétaires seraient susceptibles de développer des initiatives n'ont pas été intégrés, ni estimés dans le total des recettes .

Elles comprennent:

La cession des droits à construire s'élevant globalement à environ	12.810Kf
Les participations découlant du régime de participation ci-dessus estimées à	15.518 Kf
Ainsi qu'une participation communale à considérer comme étant une recette d'équilibre à hauteur de	29.421Kf

L'échéancier prévisionnel de cette opération d'aménagement est présenté ci dessous.

ZAC DU BAS DE LA RIVIERE

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

LIBELLES	Rentes	T.X TVA	H.T	T.V.A	T.T.C
ETUDES GENERALES					
Etude		7,50%	512	38	550
Urbaniste		7,50%	919	69	988
BET VRD		7,50%	80	6	86
Payagiste		7,50%			
Géomètre		7,50%	186	14	200
Géotechnicien		7,50%	38	3	41
ACQUISITIONS FONCIERES					
Acquisitions			16 803		16 803
Frais sur acquisitions	3,00%	7,50%	469	35	504
Démolitions		7,50%	465	35	500
Evictions		7,50%			
Conduite des acquisitions	3,00%	7,50%	496	37	533
PARTICIPATIONS ET TAXES					
Participations Parking		7,50%	5 581	419	6 000
		7,50%			
AMENAGEMENT DES SOLS					
Travaux VRD		7,50%			
Aléas	7,00%	7,50%	19 860	1 490	21 350
		7,50%	1 391	104	1 495
HONORAIRES					
Maitrise d'oeuvre	8,00%	7,50%	1 589	119	1 708
Contrôle	1,50%	7,50%			
Assurances	1,50%	7,50%			
REVISIONS					
		7,50%	2 000	150	2 150
FRAIS ANNEXES					
Frais de gestion		7,50%	195	15	210
Honoraires de commercialisation	4,00%	7,50%	1 054	79	1 133
Honoraires de gestion	4,00%	7,50%	1 476	111	1 587
Frais financiers	8,75%				1 475
TVA RESIDUELLE					
					436
SOUS - TOTAL			53 114	2 724	57 749

ANTE	1994	1995	1996	1997	1998	1999	SOLDE
480	70						
929	59						
	86						
41							200
	4 804	1 130	4 374	3 603	2 892		
	144	34	131	108	87		
			500				
	148	35	150	111	89		
			6 000				
		5 502	2 202	9 150	4 500		4
						1 495	
	154	287	402	535	282	47	1
		86	146	960	685	273	
30	30	30	30	30	30	30	
	276	102	156	110	288	202	-1
9	241	193	354	342	48	139	261
64	57	22	170	322	496	344	
						436	
1 553	6 069	7 421	14 615	15 271	9 397	2 966	457

CESSIONS C.F (Comm & Burx)	7,50%	9 905	743	10 648
CESSIONS C.F (Logts Sociaux)	2,10%	17 316	364	17 680
	7,50%			
PARTICIPATION MAIRIE	7,50%	27 368	2 053	29 421
TOTAL		54 589	3 160	57 749
BALANCE		1 475	-436	0

	3 386	1 643	1 625	1 171	1 185	1 638	0
	3 482	916	2 275	1 601	5 995	3 410	1
	750	550	5 000	5 000	5 000	8 121	
	750	7 418	7 559	8 900	7 772	12 180	13 169
	-803	1 349	138	-5 715	-7 499	2 783	10 203
CUMUL	546	684	-5 031	-12 530	-9 747	456	0