

**RAPPORT N° 94/5-13**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**ZAC DE BELLEPIERRE**

**DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF**

**APPROBATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE**

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de Bellepierre a été approuvé le 18 décembre 1980.

Le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal en séance du 16 juillet 1982.

Une première modification du PAZ a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal en séance du 28 février 1992.

Par Délibération du 24 avril 1993, vous avez autorisé le Maire à initier une procédure de modification du dossier de réalisation de la ZAC de Bellepierre.

Les modifications apportées à ce dossier ont été soumises à une enquête publique qui s'est déroulée du 20 mai au 20 juin 1994.

Elles consistent essentiellement en une densification des secteurs ZC situés en partie haute de la ZAC, et en une augmentation des hauteurs autorisées en bordure de la rue du Lycée, permettant ainsi de marquer cet axe piéton.

Des corrections formelles ont par ailleurs été apportées aux documents.

A l'issue de cette enquête, le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable à la modification du Plan d'Aménagement de la ZAC de Bellepierre, avec les réserves suivantes :

- le raccordement systématique à un réseau collectif d'assainissement,
- une révision à la hausse de la norme de stationnement.

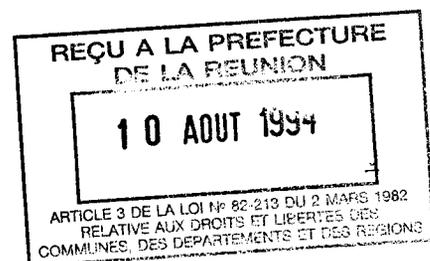
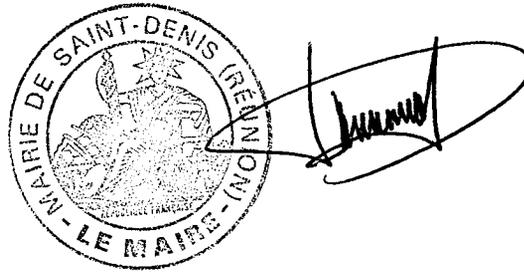
Concernant le problème d'assainissement, le règlement prévoit des exceptions au principe général de raccordement au réseau collectif uniquement pour les constructions individuelles s'implantant sur des terrains dont la topographie rendrait trop onéreuse le raccordement à l'égoût.

Pour ce qui est de la norme de parking, elle sera revue à la hausse dans le cadre d'une prochaine modification tendant à scinder la ZAC en deux secteurs opérationnels distincts.

Je vous propose donc d'approuver en l'état le dossier de réalisation modificatif comprenant le PAZ et le règlement correspondant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**



**DELIBERATION N° 94/5-13  
du Conseil Municipal  
en séance du mercredi 27 juillet 1994**

**OBJET**

**ZAC DE BELLEPIERRE**

**DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF**

**APPROBATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE**

**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 24 avril 1993 autorisant le Maire à initier la procédure de modification du dossier de réalisation de la ZAC de Bellepierre ;

Sur le RAPPORT N° 94/5-13 du Maire ;

Vu le rapport de Alain ARMAND, 1er Adjoint, présenté au nom de la Commission Urbanisme ;

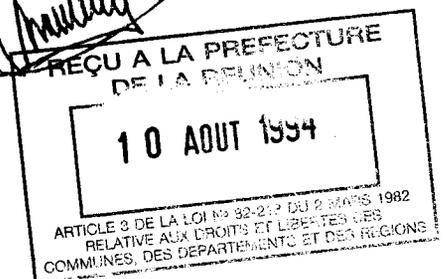
Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS  
(1 abstention)**

Approuve le nouveau Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de Bellepierre.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 0 9 AOUT 1994

**LE MAIRE  
Michel TAMAYA**



# ZAC BELLEPIERRE

## MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

MAI 1994

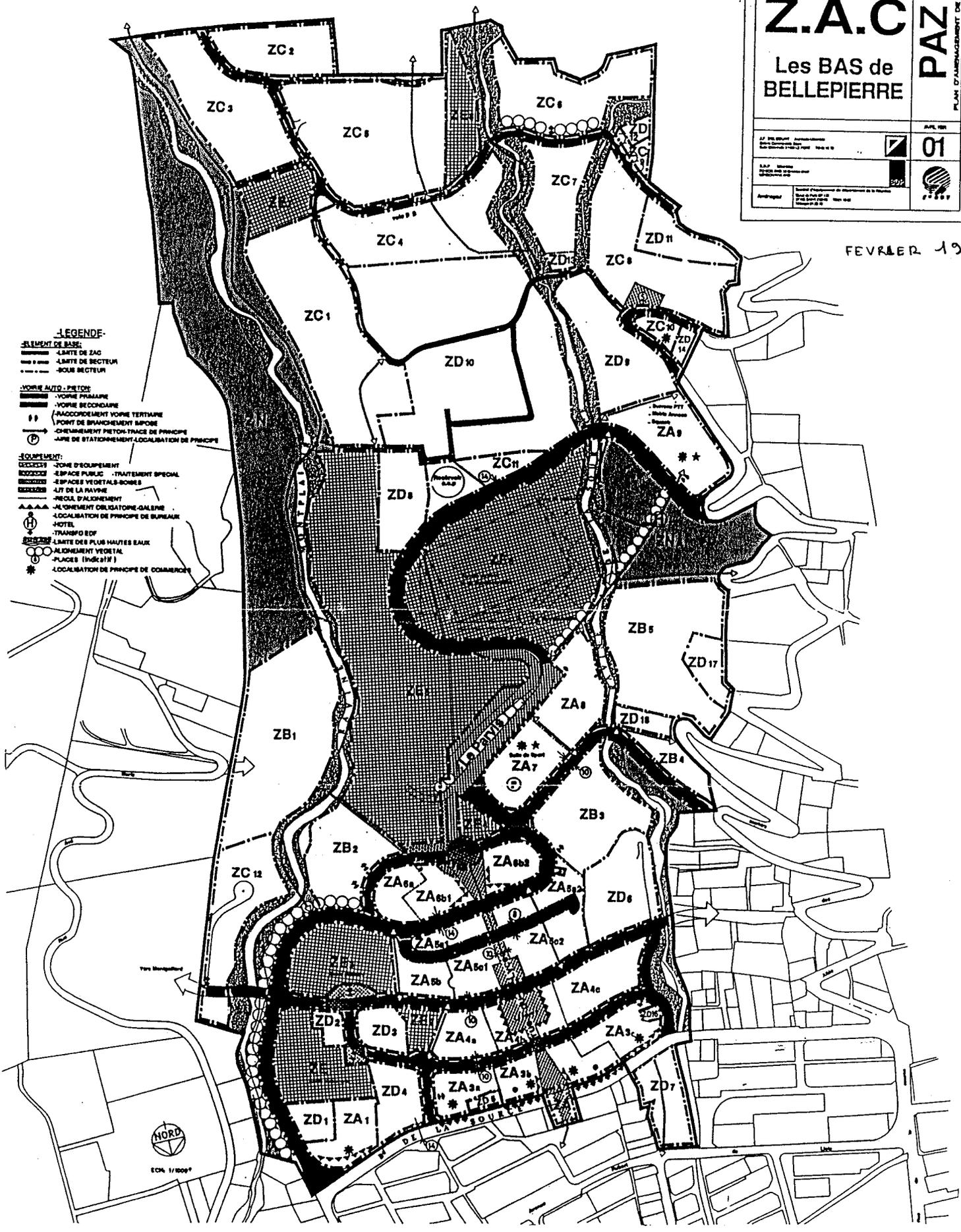
L'essentiel de la modification a porté sur une densification des secteurs ZC par une augmentation de la hauteur des constructions constituant la partie amont de la ZAC ; les autres points ont porté sur différentes simplifications des sous-secteurs de la zone ZA constituant la partie aval sur laquelle la SIDR réalise différents programmes de logements, ainsi que l'harmonisation du règlement entre les différents secteurs ainsi que par référence au POS.

Document Graphique PAZ (Plan d'Aménagement de Zone)	PAZ Février 1992	PAZ Mai 1994
- Secteur ZA	Décomposition en 17 sous-secteurs	Décomposition en 8 sous-secteurs
- Secteur ZB	-	-
- Secteur ZC	Sous-secteurs nécessitant des acquisitions complémentaires	Adaptation des sous-secteurs en fonction du parcellaire maîtrisé et prise en compte de secteurs ZE
- Secteur ZD	Correspond aux constructions sans intervention de l'aménageur	Dito, mais prise en compte de la réalité foncière en cohérence avec ZC
- Secteur ZE	Correspond aux équipements publics	Dito, mais adaptation de l'emprise "lycée" et suppression en partie haute des réserves pour "Ecole" et "terrain de sports". Le terrain de sport est remplacé par un équipement "Aire de Détente et de loisirs"

<b>Document réglementaire</b> <b>RAZ</b> (Règlement d'Aménagement de Zone)		
- Secteur ZA		
-- Hauteur	7 niveaux droits	7 niveau droits plus combles aux abords immédiats de la rue du lycée
-- Clôtures	Définition du type de clôture	Suppression de l'article, compte-tenu de la densité et de la nature des constructions (immeuble de Ville)
-- Toitures	Possibilité lucarnes en toiture	Suppression des lucarnes
- Secteur ZB		
-- Clôture	dito ZA	dito ZA
-- Toiture	dito ZA	dito ZA
- Secteur ZC		
-- Implantation par rapport aux voies d'emprises publiques	recul de 6 mètres	recul de 4 mètres (similitude avec le POS)  Recul de 10 mètres par rapport aux ravines
-- Implantation par rapport aux limites	4m pour les limites aboutissant sur des voies $L = \frac{H}{2}$ pour les autres limites	4 mètres
-- Hauteur	2 niveaux droits plus un niveau sous combles	Partie amont des constructions : 3 niveaux droits plus 1 niveau sous combles  Partie aval des constructions : 5 niveaux droits plus 1 niveau sous combles  Rédaction adaptée à la forte pente des terrains.
-- Couverture		Dito ZA - simplification de la rédaction
-- Clôture	définition des clôtures	Suppression - Dito ZA
-- Stationnement	Habitation : 1,25 place/logement LTS : 0,75 place/logement Commerce : 1 place pour 50m <sup>2</sup>	1,25 place/logement Habitat social Collectif : 1 pl/logement 3 places pour 100m <sup>2</sup> Adaptation du règlement par rapport au POS
-- SHON autorisée	33 300m <sup>2</sup>	38 700m <sup>2</sup>
- Secteur ZD		- Prise en compte des sous-secteurs ZD15 et 19, conformément aux adaptations parcellaires. - Réglementation du secteur ZD2
- Secteur ZE		Suppression ZE7 (terrain de sports), ZE8 (Ecole primaire) et réduction ZE5 (Lycée) et ZE1 (Ecole)
-- SHON	23 512m <sup>2</sup>	19 500 m <sup>2</sup>

DEPARTEMENT DE LA REUNION		
COMMUNE DE SAINT-DENIS		
<b>Z.A.C</b>		
Les BAS de BELLEPIERRE		
PAZ		PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
APRIL 1991		
A.P. 01/02/91 (Aménagement) Date d'adoption: 04/04/91 Date de mise en œuvre: 01/05/91		01
S.A.P. 01/02/91 (Service d'Aménagement) Date de mise en œuvre: 01/05/91		
Aménagement: Bureau d'Aménagement et d'Urbanisme de la Réunion Date de mise en œuvre: 01/05/91 Numéro de plan: 01		

FEVRIER 19



- LEGENDE**
- ELEMENT DE BASE:**
- LIMITE DE ZAC
  - LIMITE DE RECTEUR
  - SOUS RECTEUR
- VOIRIE AUTO - PIETON:**
- VOIRIE PRIMAIRE
  - VOIRIE SECONDAIRE
  - (RACCORDEMENT VOIRIE TERTIAIRE
  - POINT DE BRANCHEMENT IMPASSE
  - CHEMINEMENT PIETON - TRACÉ DE PRINCIPES
  - LIGNE DE STATIONNEMENT LOCALISATION DE PRINCIPES
- ÉQUIPEMENT:**
- ZONE D'ÉQUIPEMENT
  - ESPACE PUBLIC - TRAITEMENT SPECIAL
  - ESPACES VEGETALS-BOMES
  - LIT DE LA RAVINE
  - RECAL D'ALCÔVEMENT
  - ALIGNEMENT ORNEMENTAL-GALERIE
  - LOCALISATION DE PRINCIPES DE BUREAUX
  - HOTEL
  - TRANSFO EDF
  - LIMITE DES PLUS HAUTES EAUX
  - ALIGNEMENT VEGETAL
  - PLACES (INDICATIF)
  - LOCALISATION DE PRINCIPES DE COMMERCES

NORD  
Ech. 1/1000

# CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## 3 - 1 - Observations générales

En l'absence de toute intervention extérieure, les seuls éléments dont je dispose sont le dossier d'enquête lui-même et les observations effectuées in situ lors d'une visite de la ZAC organisée et commentée à mon profit le 4 mai par le représentant de la SEDRE chargé de ce dossier ( Mr Fisher ) ; j'en retire l'impression que ce projet de modification s'inscrit en droite ligne dans l'évolution de l'urbanisme de la ville de Saint Denis, et que sa réalisation s'avère nécessaire .

Deux points de ce projet me paraissent néanmoins devoir être modifiés : l'assainissement, et les emplacements dévolus au stationnement des véhicules .

### 3 - 1 - 1 - Assainissement

Dans les secteurs ZC , ZD et ZN ,le projet de règlement prévoit d'autoriser, après avis de la DASS, l'utilisation de fosses septiques pour desservir les constructions et installations nouvelles : quel que soit le surcoût induit par la prolongation des réseaux existants ( ou la création de nouveaux réseaux ), il me semble indispensable de proscrire les solutions d'assainissement individuelles dans cette zone où la densité de l'habitat est appelée à croître dans des proportions importantes, et où les contraintes liées à la spécificité du terrain induisent, en l'absence de réseau d'assainissement conçu et maîtrisé par la collectivité locale et sous sa responsabilité, un risque important et donc insupportable d'accident, de pollution, voire de catastrophe écologique : notre responsabilité devant l'avenir nous interdit de prendre ce genre de risque .

### 3 - 1 - 2 - Stationnement

La croissance du parc de véhicules automobiles présente un phénomène incontournable, et le volume des véhicules rapporté au nombre de familles augmente plus vite, toute proportion gardée, que celui de la population .La maîtrise des conditions de circulation impliquant celle des places de stationnement, il paraît indispensable de prendre en compte cette évolution dans le calcul de celles-ci . en tout état de cause, il paraît sage de prévoir au minimum :

- habitat collectif ou semi-collectif : 2 places par logement ( 1,5 par famille + 0,5 place visiteur )
- commerces et bureaux : 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de SPHON
- hôtels et restaurants : - 1 place par chambre  
- 2 places pour 20 m<sup>2</sup> de SPHON de restaurant
- salles de réunion et de spectacle : 1 place par tranche de capacité d'accueil de 5 personnes

### 3 - 2 - Avis Emis

Les considérations énoncées ci-dessus m'amènent à émettre les avis suivants :

- AVIS FAVORABLE à la modification du Plan d'Aménagement de la Zone de BELLEPIERRE, sous réserve que toutes les constructions et installations nouvelles soient raccordées à un réseau d'assainissement existant ou à créer .

- D'autre part, JE RECOMMANDE que soient révisées les calculs des surfaces attribuées au stationnement des véhicules de manière à prendre en compte les estimations objet du paragraphe 3-1-2 .

Le Commissaire Enquêteur : J. Beauger



# Z.A.C

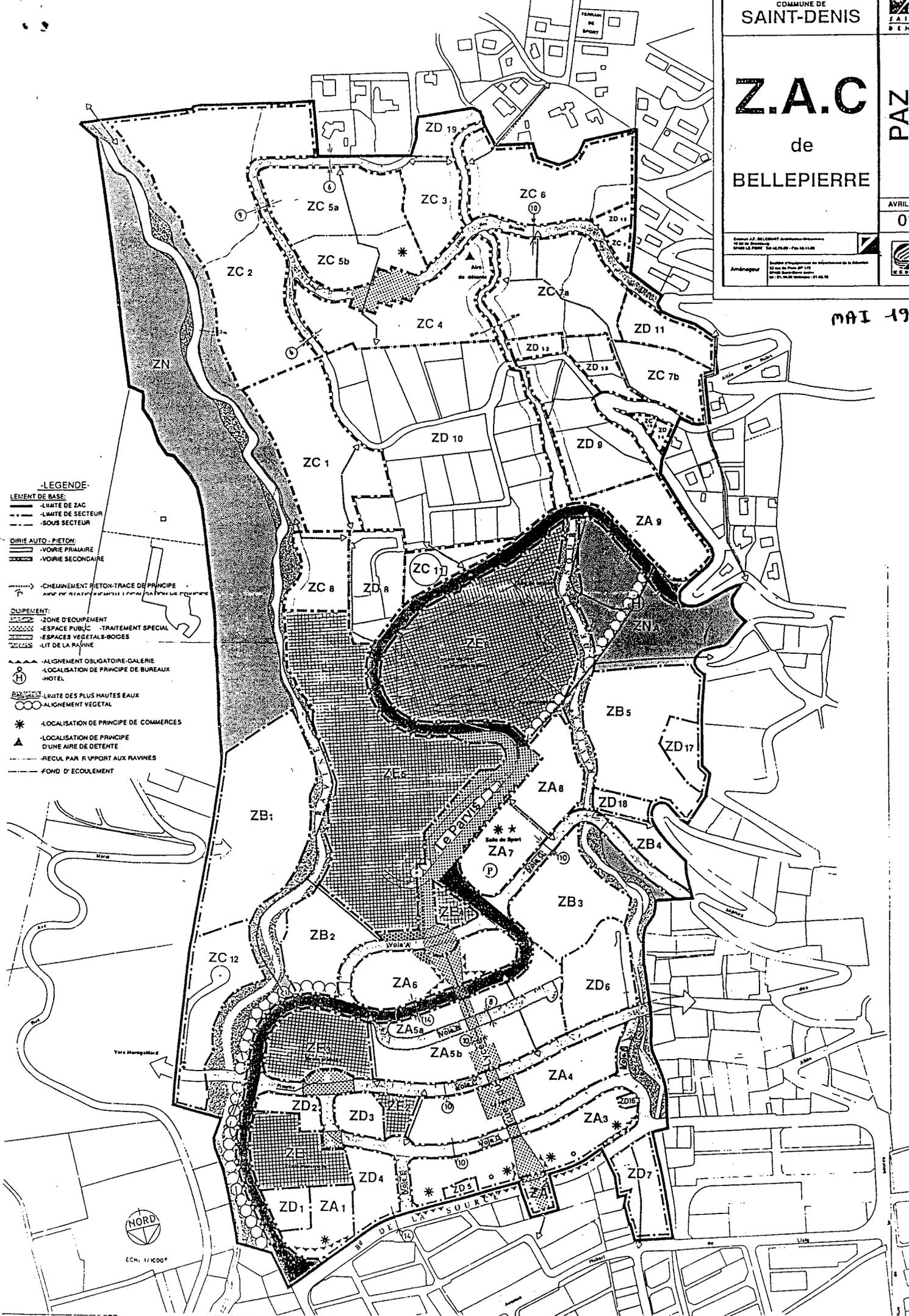
de  
BELLEPIERRE

PAZ

AVRIL 0

Commune J.F. BELLEPIERRE Architecte-urbaniste  
10 rue de la République  
93000 Saint-Denis  
Téléphone 48 12 76 28 - Fax 48 12 41 88  
Aménageur Société d'Équipement de la Région  
14 rue de Paris 93127  
93000 Saint-Denis  
Téléphone 48 12 76 28 - Fax 48 12 41 88

MAI 19



- LEGENDE**
- LEVEMENT DE BASE:**
- LIMITE DE ZAC
  - LIMITE DE SECTEUR
  - SOUS SECTEUR
- VOIRIE AUTO - PIETON:**
- VOIRIE PRIMAIRE
  - VOIRIE SECONDAIRE
- CHÉMINEMENT PIETON - TRACE DE PRINCIPE**
- ÉQUIPEMENT:**
- ZONE D'ÉQUIPEMENT
  - ESPACE PUBLIC - TRAITEMENT SPECIAL
  - ESPACES VEGETALS-BOISÉS
  - LIT DE LA RAVINE
- ALIGNEMENT OBLIGATOIRE-GALERIE**
- LOCALISATION DE PRINCIPE DE BUREAUX
  - HOTEL
- ALIGNEMENT VEGETAL**
- LOCALISATION DE PRINCIPE DE COMMERCES
  - LOCALISATION DE PRINCIPE D'UNE AIRE DE DETENTE
  - RECUIL PAR RAPPORT AUX RAVINES
  - FOND D'ÉCOULEMENT

NORD  
ECH. 1/10000