

RAPPORT N° 99/1-13  
au Conseil Municipal

OBJET

ZAC DE BELLEPIERRE  
PROTOCOLE D'ACCORD SEDRE / SIDR

Le 23 mars 1983, par Délibération du Conseil Municipal, la SEDRE s'est vu confier une Concession d'Aménagement sur l'ensemble du périmètre de la ZAC de Bellepierre.

Dans les faits, son intervention s'est surtout circonscrite à l'aménagement de la partie haute de la ZAC et des VRD secondaires, la SIDR réalisant sur ses parcelles en partie basse des programmes immobiliers.

Aujourd'hui, le programme de construction est très avancé. En vue de définir la nouvelle image urbaine du quartier, de nouvelles orientations d'aménagement de la ZAC seront prochainement proposées. Celles-ci vont être traduites dans le nouveau PAZ pour lequel il vous est demandé d'engager par ailleurs la procédure de modification.

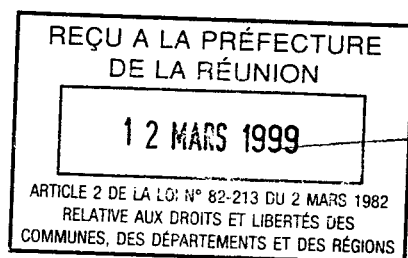
Une partie des aménagements à effectuer en partie basse concerne la réalisation de cent soixante logements, la modification du tracé du Boulevard de la Source et la construction en secteur ZB3/ ZB4 de cinquante logements ainsi que d'une voie de liaison au dessus de la Ravine de la Source. Un accord entre la SEDRE et la SIDR a pu être établi pour que cette dernière tranche puisse être réalisée à court terme.

Le Protocole qui vous est soumis, définit les conditions financières des échanges fonciers et des raccordements VRD nécessaires à la mise en œuvre des orientations, objet de la modification du PAZ. Il confirme également plus précisément les véritables rôles d'aménageur de la SEDRE et de constructeur principal de la SIDR.

Je vous demande donc d'approuver le Protocole d'Accord à intervenir entre la SEDRE et la SIDR et de m'autoriser à le signer.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Pour le Maire absent  
Le Premier Adjoint  
Alain ARMAND



DELIBERATION N° 99/1-13  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 26 février 1999

OBJET

ZAC DE BELLEPIERRE  
PROTOCOLE D'ACCORD SEDRE / SIDR

**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 Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 99/1-13 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Claude FIDJI, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commission ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Approuve le Protocole d'Accord à intervenir entre la SEDRE et la SIDR.

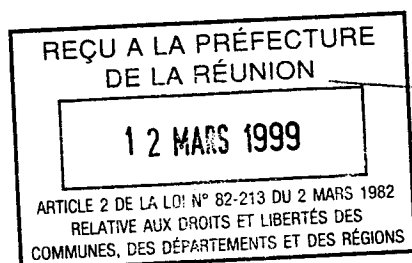
**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à le signer.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le - 5 MARS 1999

Pour le Maire absent  
Le Premier Adjoint  
Alain ARMAND



**COMMUNE DE SAINT-DENIS  
ZAC DE BELLEPIERRE**

**PROTOCOLE D'ACCORD  
SEDRE - SIDR**

-----

**S.E.D.R.E.  
(SOCIÉTÉ D'EQUIPEMENT  
DU DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION)**

**FEVRIER 1999**

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du vendredi 26 février 1999  
et annexé à la Délibération n° 99/1-13

**Pour le Maire absent  
Le Premier Adjoint  
Alain ARMAND**

**REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION**  
**12 MARS 1999**  
ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS



**ENTRE :**

La SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA REUNION, en abrégé S.E.D.R.E., Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 15 641 100 Francs, représentée par son Directeur Général Georges-Marie DAVRINCHE, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués, par reconduction, par le Conseil d'Administration du 26 avril 1994 , et désignée ci-après par le terme "la SEDRE"

d'une part,

**ET :**

La SIDR, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de .....Francs, représentée par son Directeur ....., en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués, par reconduction, par le Conseil d'Administration du ....., et désignée ci-après par le terme "la SIDR"

d'autre part.

**En présence de :**

La Commune de Saint-Denis, représentée par son Maire autorisé à cet effet par Délibération du Conseil Municipal du.....

## IL A EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

### EXPOSÉ

A la demande de la Commune de Saint-Denis, la SEDRE, aménageur de la Z.A.C. de Bellepierre, a engagé depuis le début de 1997 une évaluation de la réalisation des objectifs du PAZ visant à proposer les adaptations réglementaires nécessaires à la bonne fin de l'opération, en ce qui concerne l'affectation des terrains résiduels, la nature et la localisation des espaces publics et des équipements complémentaires, le fonctionnement des circulations automobiles et piétonnes.

Cette étude a permis d'établir un constat se déclinant en trois volets distincts présentant l'état actuel d'avancement de l'opération, un diagnostic des équipements publics ainsi qu'une analyse des dysfonctionnements constatés sur le site en terme de liaisons inter-quartiers et de traitement des voiries et des espaces publics.

Sur la base du diagnostic du PAZ et de cette étude en cours, la SEDRE a présenté à la Commune un cahier de propositions d'orientations en matière d'aménagement et de construction selon les différents thèmes ci-avant évoqués.

Sur la partie basse de la ZAC de Bellepierre entre le Boulevard de la Source actuel et le lycée de Bellepierre, le projet d'urbanisme, qui sera intégré dans la procédure de modification du PAZ, prévoit la réalisation de 160 logements entre le Boulevard de la Source et l'allée des Aventurines sur les secteurs ZA1 et ZA2. Plus en amont, sur le secteur ZB3, 50 logements sont également prévus.

Afin d'assurer la desserte VRD de ces programmes, il a été étudié la réalisation de voiries structurantes :

- modification du tracé du Boulevard de la Source et création d'une liaison piétonne forte entre le quartier de la Source et le lycée de Bellepierre,
- création d'une voie de liaison entre le Boulevard Gaston Monnerville et le quartier Pavadé en aval du secteur actuellement classé ZB3.

Ce dossier a aussi été élaboré en liaison avec la SIDR, principal propriétaire foncier sur la partie basse de la ZAC de Bellepierre.

Il a fait l'objet d'une décision de subvention de la part du FRAFU sur la base d'un dossier technique finalisé.

### ARTICLE 1 - OBJET DU PROTOCOLE.

Le présent protocole a pour objet de définir les conditions financières des échanges fonciers et des raccordements VRD nécessaires à la mise en œuvre des orientations du PAZ modifié en cours d'approbation.

Il est rappelé que :

- La SEDRE, concessionnaire de l'opération d'aménagement de la ZAC de Bellepierre intervient comme aménageur de l'opération et à ce titre réalisera les VRD secondaires de l'opération, dont le coût sera porté au bilan financier de la ZAC de Bellepierre.
- La SIDR propriétaire d'une grande partie des terrains sur la partie basse, interviendra comme promoteur sur les secteurs ZA3 et ZA4 tels que dénommés au PAZ actuel.
- La SIDR interviendra comme promoteur sur le secteur ZB 3 tel que dénommé au PAZ actuel .

## ARTICLE 2 - ACQUISITIONS FONCIÈRES DES TERRAINS D'ASSIETTE DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTIONS.

### 2.1. Acquisitions foncières à réaliser par la SIDR de parcelles appartenant à la SEDRE.

2.1.a. Régularisation des empiètements déjà constatés des programmes de logements OSMONDE, DOLOMIEU et MAIDO 1 et 2 et comprenant les parcelles cadastrées section DK numérotées 82 - 260 - 254 - 261p - 252p - 251 - 255 - 257 - 258 (voir tableau ci-annexé) pour une superficie totale de 1 852 m<sup>2</sup>.

Il est toutefois précisé que la surface des parcelles DK 261p et DK 252p feront l'objet d'un document d'arpentage qui fixera leur superficie définitive.

2.1.b. Acquisition de terrains complémentaires sur la partie basse à proximité du boulevard de la Source et comprenant les parcelles cadastrées section DK numérotées 250p - 52p - 54p - 245p - 57p - 78p - 162 - 51 (voir tableau ci-annexé) pour une superficie totale d'environ 1 899 m<sup>2</sup>.

Il est toutefois précisé que la surface des parcelles DK 250p, 52p, 54p, 245p, 57p et 78p feront l'objet d'un document d'arpentage qui fixera leur superficie définitive.

Il est précisé que ces parcelles sont destinées à constituer l'assiette des programmes de logements devant être réalisés par la SIDR.

### 2.2. Montant de la vente

L'acquisition par la SIDR à la SEDRE des parcelles relatives à l'article 2-1 se fera sur la base des prix pratiqués sur des sites analogues, c'est à dire 600 F le m<sup>2</sup> environ, soit un prix global d'environ 2 250 600 F HT pour 3 751 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 3 - RÉTROCESSION DES TERRAINS D'ASSIETTE DES VOIRIES.

Il s'agit des acquisitions foncières à réaliser par la Commune des parcelles qui constituent l'assiette des voiries publiques.

3.1. La SEDRE rétrocédera gratuitement à la Commune l'ensemble des terrains d'assiette des voiries déjà réalisées dans la ZAC, conformément au CRAC approuvé le 7 mars 1997.

3.2. La SIDR rétrocédera gratuitement à la Commune les terrains d'assiette des voiries déjà réalisées desservant les programmes OSMONDE, DOLOMIEU et MAIDO (cessions réalisées le 27 juillet 1998) ainsi que les terrains d'assiette de la voie primaire.

3.3. La SIDR cédera à la SEDRE les terrains destinés à constituer l'assiette des voiries prévues au PAZ en cours d'approbation. Les deux voies secondaires traversant les îlots classés actuellement ZA3 et ZA4 seront réalisées par l'aménageur, dans le cadre du programme de travaux de la ZAC.

• Nouveau tracé du Boulevard de la Source :

DK 58p.....	880m <sup>2</sup>
DK 289p .....	4 010m <sup>2</sup>
DK 79P.....	73m <sup>3</sup>

• Nouveau tracé de la voie entre l'Avenue Gaston Monnerville et le quartier Pavadé :

DK 277p .....	1 713m <sup>2</sup>
DK 279p .....	75m <sup>2</sup>

L'acquisition par la SEDRE à la SIDR des parcelles relatives ci-avant se fera sur la base des prix pratiqués sur des sites analogues, c'est à dire 600 F le m<sup>2</sup> environ, soit un prix global d'environ 4 050 600 F pour 6 751 m<sup>2</sup>

Il est précisé que les parcelles feront l'objet d'un document d'arpentage qui fixera leur superficie définitive.

## **ARTICLE 4 - PARTICIPATION A VERSER PAR LA SIDR POUR LA VIABILISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS.**

- La SIDR déclare qu'elle lancera un programme de 160 logements environ sur les secteurs actuellement classés ZA3 et ZA4.
- La SIDR déclare qu'elle lancera un programme maximal de 50 logements sur le secteur actuellement classé ZB3.

Afin de réaliser les VRD de l'opération, la SEDRE aménageur facturera une participation forfaitaire au titre du raccordement aux travaux secondaires, calculé forfaitairement sur la base de 18 000 F TTC par logement réalisé, à verser par le promoteur au plus tard à la Déclaration d'ouverture de chantier.

Sur la base du programme prévisionnel de 210 logements, le montant de la participation à verser par la SIDR à la SEDRE est estimé à 3 780 000 F TTC.

## **ARTICLE 5 - MODALITÉS DE VERSEMENT**

Afin de faciliter les trésoreries des opérations de construction d'une part, et d'aménagement d'autre part, il est convenu entre la SEDRE et la SIDR que :

- Les opérations financières feront l'objet d'une compensation sans versement de part et d'autre avant détermination du solde final.
- Cette compensation et le calcul du solde final interviendront sur les bases suivantes :
  - 1) Soulte résultant des échanges de terrains entre la SIDR et la SEDRE définis aux articles 2 et 3. (surface réelle après établissement d'un plan de bornage et validation du prix par le Service des Domaines)
  - 2) Participation de la SIDR aux travaux de viabilisation secondaire définie à l'article 4.
  - 3) Solde représentant la différence entre les points 2 et 1 précités. Ce solde sera exigible par la SEDRE à l'obtention par la SIDR du permis de construire du premier programme de construction générant le dépassement du montant de la soulte (point 1) par le montant de la participation due (point 2).
  - 4) Ce solde sera versé au fur et à mesure de l'obtention de chaque déclaration d'ouverture de chantier.

Fait à Saint-Denis, le

Pour la SIDR,

Pour la SEDRE,

**SEDRE**  
53 rue de Paris  
B.P.172 - 97464 SAINT DENIS CEDEX  
Tél : 02 62 94 76 00

En présence de la Commune.

## ZAC DE BELLEPIERRE

\*\*\*\*\*

**ETAT DES PARCELLES PROPRIÉTÉ  
DE LA SEDRE À CÉDER À LA SIDR**

<b>CESSIONS</b>	<b>SEDRE ==&gt; SIDR</b>		
Régularisation des empiètements	DK 82	826	
	DK 260	317	
	DK 254	15	
	DK 261p	35	env.
	DK 252p	28	env.
	DK 251	130	
	DK 255	139	
	DK 257	358	
	DK 258	4	
		----- 1 852 m2	
Projet Zone Basse	DK 250p	90	env.
	DK 52p	477	env.
	DK 54p	55	env.
	DK 245p	63	env.
	DK 57p	270	env.
	DK 78p	73	env.
	DK 162	123	
	DK 51	748	
	----- 1 899 m2		
<b>TOTAL</b>	<b>3 751m2</b>		

Il est précisé que les parcelles feront l'objet d'un document d'arpentage qui fixera leur superficie définitive.

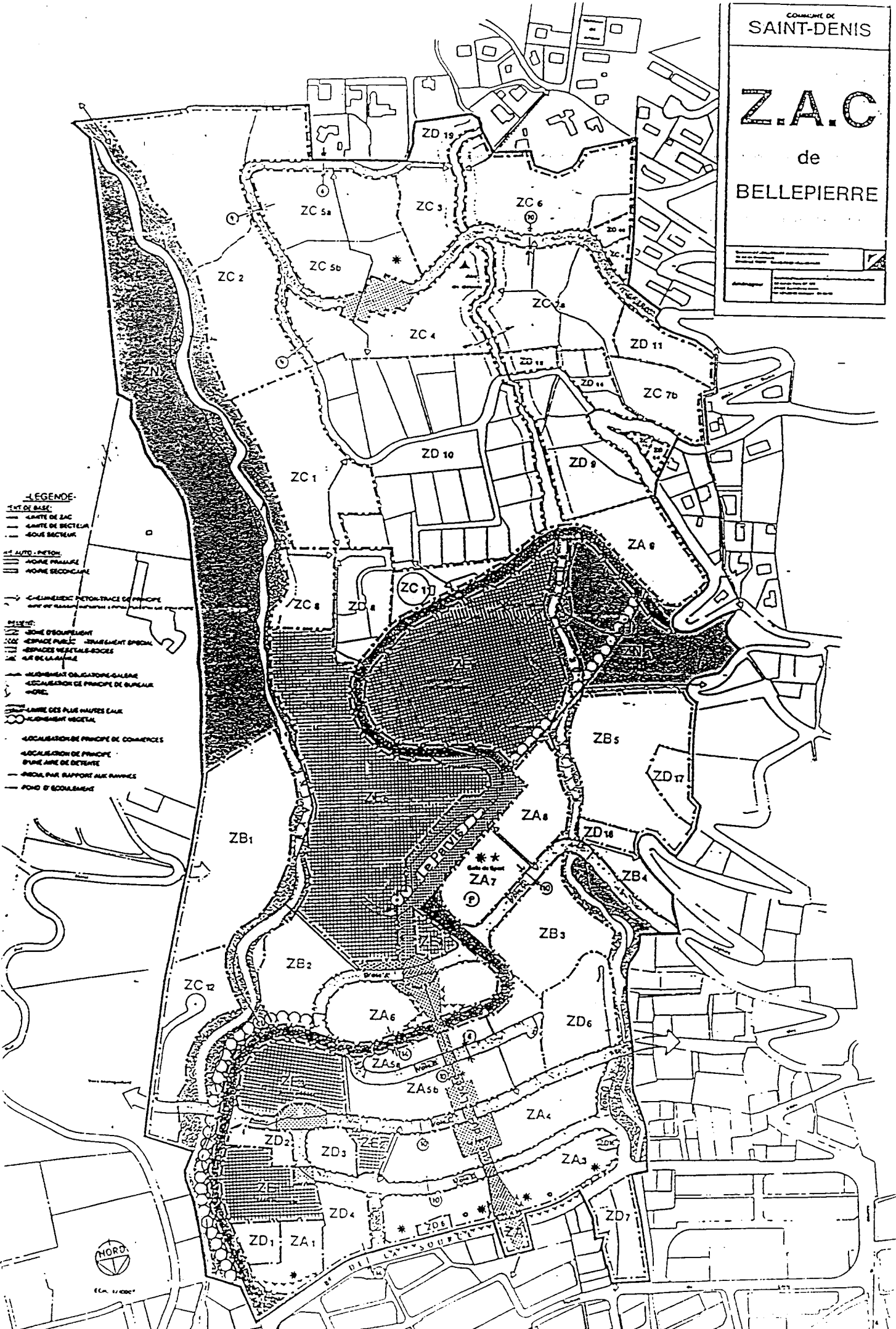


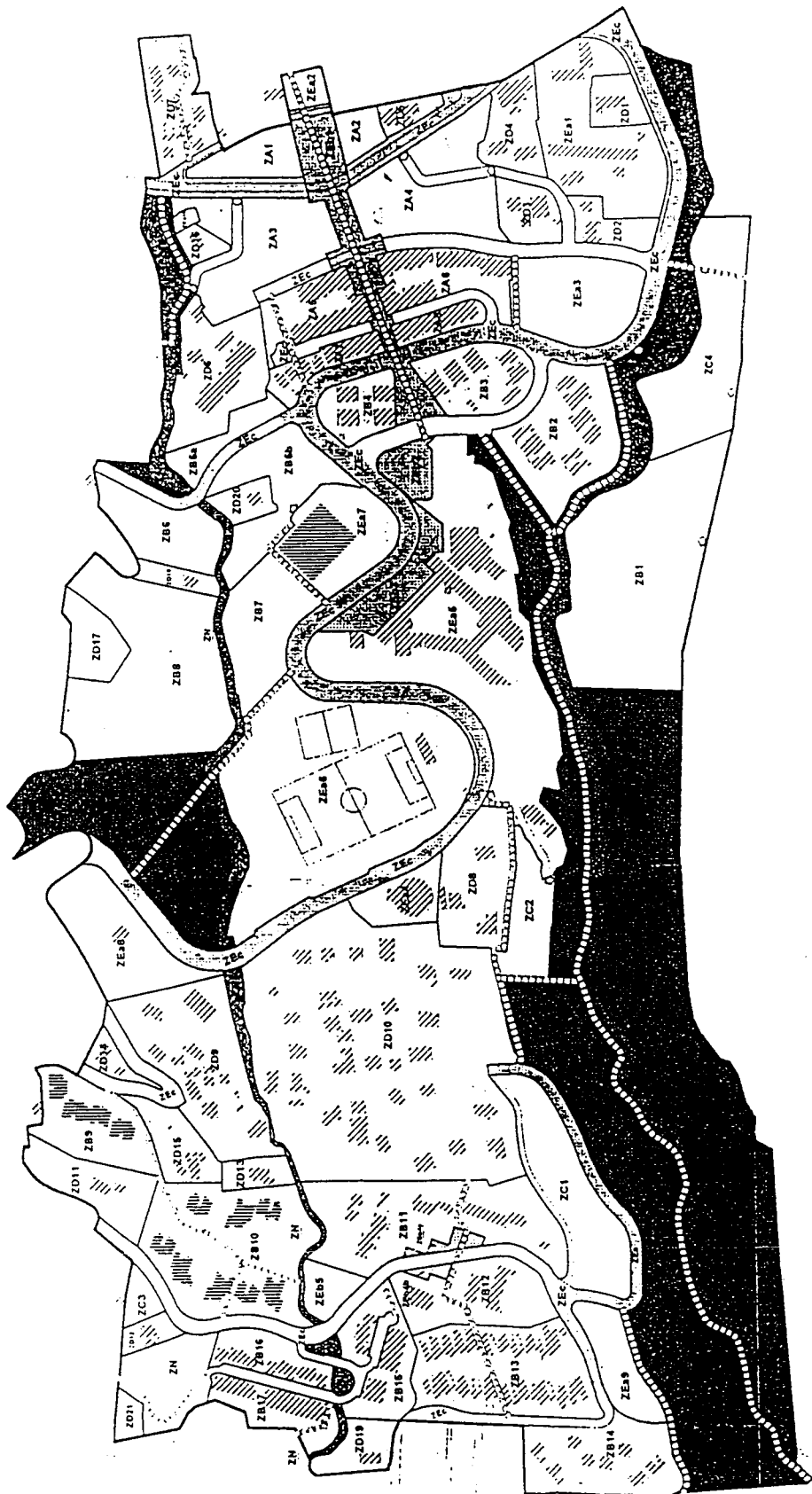
# Z.A.C

de  
BELLEPIERRE

Échelle	1:1000
Date	1988
Projeté	UTM
Zone	18N
Coord. UTM	47 800 000
Coord. UTM	47 800 000
Coord. UTM	47 800 000

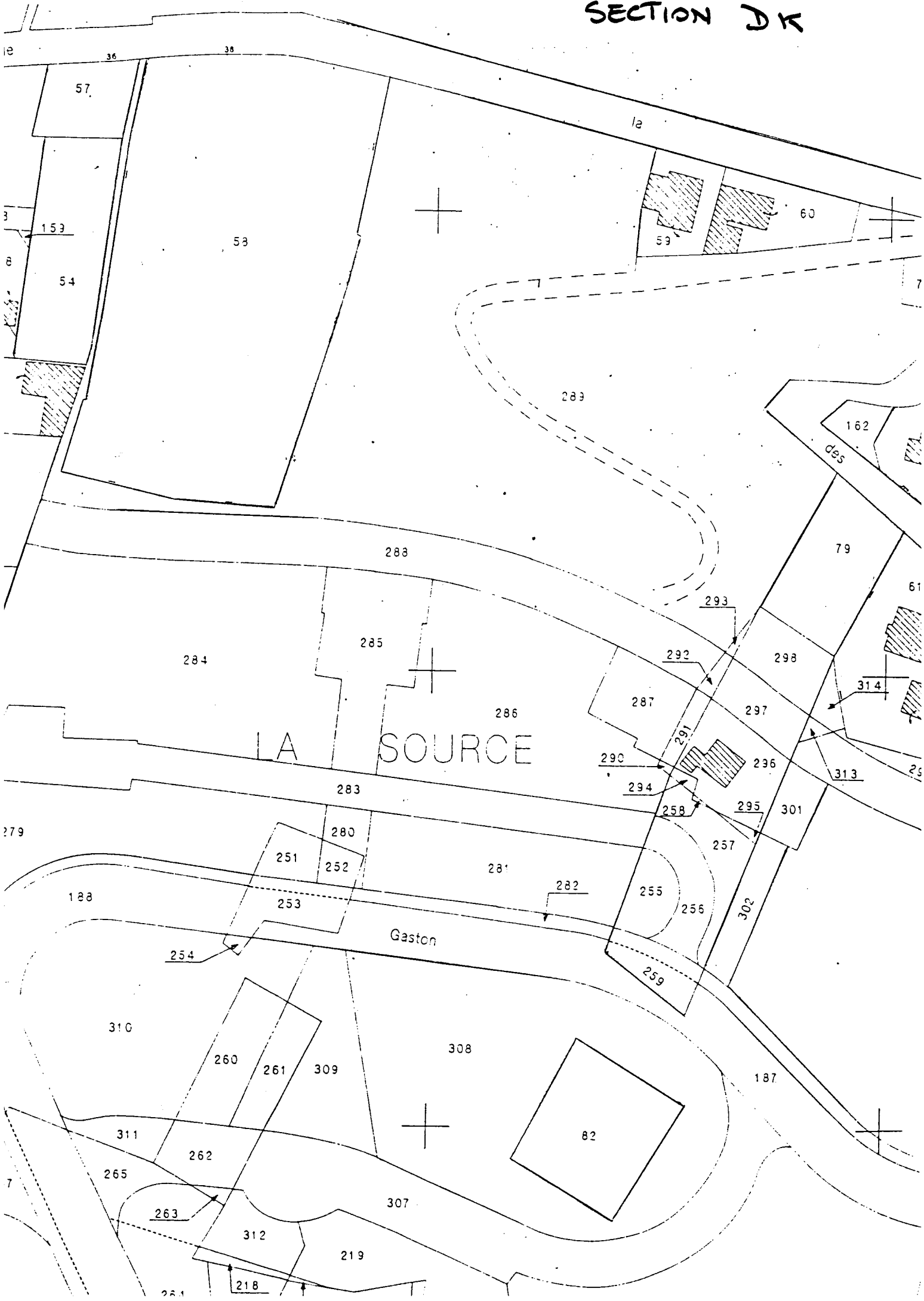
- LEGENDE**
- INT. DE BASE**
- LIGNE DE SÉPARATION DE SÉCTEUR
  - LIGNE DE SÉCTEUR
  - LIGNE DE SÉCTEUR
- INT. AUT. - INT. EXT.**
- LIGNE DE SÉPARATION DE SÉCTEUR
  - LIGNE DE SÉCTEUR
  - LIGNE DE SÉCTEUR
- INT. EXT.**
- LIGNE DE SÉPARATION DE SÉCTEUR
  - LIGNE DE SÉCTEUR
  - LIGNE DE SÉCTEUR
- INT. EXT. DE BASE**
- LIGNE DE SÉPARATION DE SÉCTEUR
  - LIGNE DE SÉCTEUR
  - LIGNE DE SÉCTEUR
- INT. EXT. DE BASE**
- LIGNE DE SÉPARATION DE SÉCTEUR
  - LIGNE DE SÉCTEUR
  - LIGNE DE SÉCTEUR



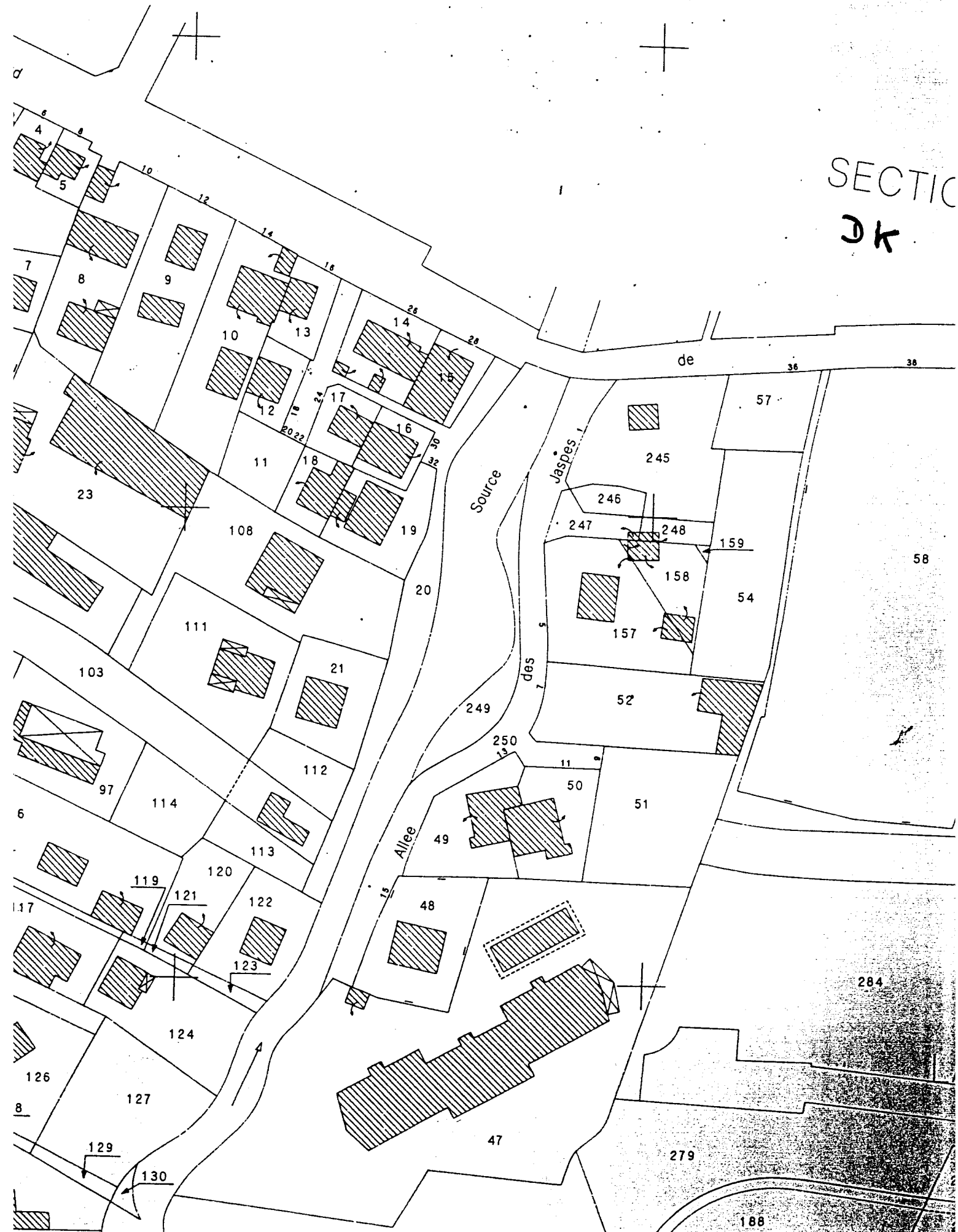


Département de La Réunion Commune de Saint-Denis	
S.D.R.E.	
<h2 style="text-align: center;">Z.A.C. de Bellepierre</h2>	
P.A.Z. Plan d'Aménagement de Zone Projet de modification	
N° de l'opération : N° de l'arrêté : N° de l'avis : N° de l'avis : N° de l'avis :	
BUREAU D'ETUDES BOUTCHER 10, rue de la République 97400 SAINT-DENIS	

# SECTION DK



SECTIO  
JK



# SECTION JK

AT

