

**RAPPORT N° 99/6-84  
au Conseil Municipal**

**OBJET**

**ZAC DU SECTEUR SUD DE L'ANCIEN SITE DU CERF**

**APPROBATION DU PROJET DE PAZ**

**LANCEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

**DEPOT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX  
AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU**

La Ville a conduit en 1997 et 1998 les études d'aménagement pour le dossier de la ZAC du Parc Technologique située au coeur de l'ancien site du CERF (confer le plan joint en annexe).

Par Délibérations successives en séance du 30 octobre 1998, le Conseil Municipal a approuvé le Plan d'Aménagement de Zone et le Programme des Equipements Publics, les transferts à la CINOR de la compétence pour la réalisation de l'opération, ainsi que de la Convention de Concession de la ZAC.

Sur le reste de l'ancien site du CERF, en partenariat avec la SODIAC, la Ville a poursuivi depuis les études d'aménagement des terrains situés de part et d'autre du Parc Technologique (au Nord, entre le Boulevard Sud et la RN 102 et au Sud, en limite du quartier urbanisé de La Bretagne). Ces études d'aménagement ont été menées dans le cadre de la phase de concertation lancée sur l'ancien site du CERF par Délibération du Conseil Municipal du 27 février 1998.

Par Délibération en séance du 18 décembre 1998, le Conseil Municipal a décidé, conformément à l'Article R. 311-16.1 du Code de l'Urbanisme, de soumettre à enquête publique pour chaque secteur du site des études (Nord et Sud) les PAZ de chaque ZAC, avant de créer celles-ci.

Sur le secteur Nord et en complément du dossier d'études sur l'Entrée Est de la Ville, le programme de l'opération est en cours de définition, et le dossier d'étude d'aménagement intégrant ce programme sera élaboré courant 2000.

Sur le secteur Sud, le dossier est en cours d'étude en association avec les services concernés de l'Etat, les collectivités territoriales et organismes intéressés par le projet.

Il est rappelé que la majeure partie des terrains est propriété de la Société Civile de la Station d'Essai qui a mandaté la Société de Développement Immobilier

## RAPPORT N° 99/6-84

pour réaliser les aménagements prévus sur la ZAC. De ce fait, il est convenu entre les parties (Ville/ SCSE) de confier, à l'issue des études, l'aménagement du secteur à la SDI dans le cadre juridique prévu à l'Article R. 311-4.3° du Code de l'Urbanisme (réalisation par voie de Convention).

Actuellement, sur le secteur Sud, un projet de PAZ a été élaboré et doit être soumis à enquête publique, conformément aux Articles L. 311-4 et R. 311-12 du Code de l'Urbanisme.

Il est proposé à ce sujet que, à côté du dossier soumis à enquête publique et à titre d'information du public, les éléments actuels d'étude du futur dossier de création soient conjointement présentés au dossier réglementaire d'enquête publique.

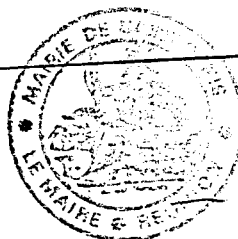
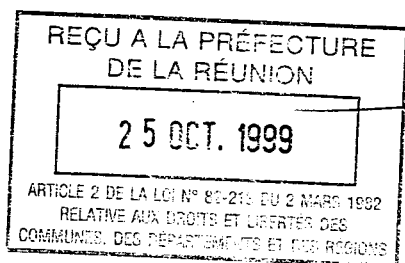
Par ailleurs et pour satisfaire aux dispositions réglementaires de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, la SODIAC sera chargée des formalités administratives pour le dépôt de la demande d'autorisation de travaux.

Je vous propose, par conséquent :

- . d'approuver le projet de PAZ qui fixe les règles générales d'utilisation du sol sur le secteur compris entre la ZAC du Parc Technologique et le quartier urbanisé de La Bretagne (secteur Sud de l'ancien site du CERF) ;
- . de m'autoriser à lancer l'enquête publique de PAZ concernant le dossier de ZAC ;
- . de demander à la SODIAC de se charger des formalités administratives pour le dépôt du dossier d'autorisation de travaux au titre de la Loi sur l'Eau.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

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



**DELIBERATION N° 99/6-84  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 15 octobre 1999**

**OBJET**

**ZAC DU SECTEUR SUD DE L'ANCIEN SITE DU CERF**

**APPROBATION DU PROJET DE PAZ  
LANCEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

**DEPOT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX  
AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU**

**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 Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 311-4-1 et R. 311-12 ;

Sur le RAPPORT N° 99/6-84 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve le projet de PAZ qui fixe les règles générales d'utilisation du sol sur le secteur compris entre la ZAC du Parc Technologique et le quartier urbanisé de La Bretagne (secteur Sud de l'ancien site du CERF).

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à lancer l'enquête publique sur le projet de PAZ.

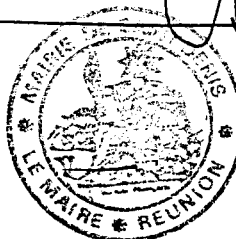
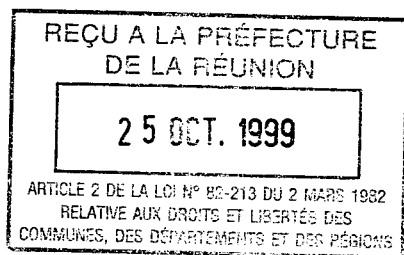
**ARTICLE 3**

Demande à la SODIAC de se charger des formalités administratives pour le dépôt du dossier d'autorisation de travaux au titre de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 22 OCT. 1999

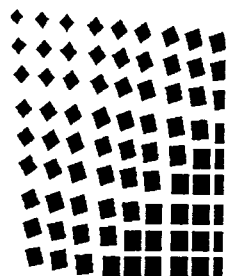
Pour le Maire absent  
Le Premier Adjoint  
Alain ARMAND



VILLE DE



**SAINT  
DENIS**



**SODIAC**

**AMENAGEMENT DU SECTEUR SUD  
DE L'ANCIEN SITE DU CERF,  
dit « Site de la ZAC Canne Mapou »**

\*\*\*\*\*

**PROJET DE PAZ**

**SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE**

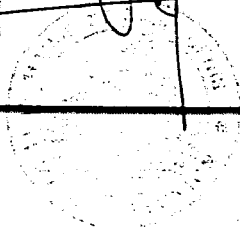
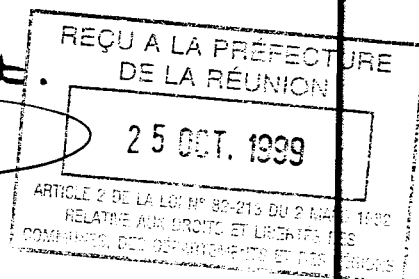
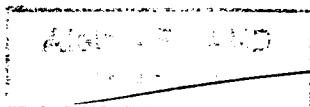
***ANNEXE AU RAPPORT  
au Conseil Municipal du 15 octobre 1999***

\*\*\*\*\*

**ORIENTATIONS DU PROGRAMME**

**SYNTHESE DU REGLEMENT**

P. LE MAIRE *absent*



## LE CONTEXTE FONCIER

Le projet d'aménagement du secteur sud de l'ancien site du CERF concerne un terrain d'une superficie de 20,51 ha délimité comme suit :

- La limite Sud du Parc Technologique au Nord et à l'Ouest,
- La limite basse de l'urbanisation existante des quartiers de la Bretagne et de Grand Canal, (limite marquée par le Ch. Forestier et l'ancien canal Moreau) au sud,
- La RD 50 à l'Est.

Ce périmètre englobe les locaux actuels du CERF dans sa partie Sud-Est.

En partie Ouest, ce périmètre englobe des terrains grevés par une servitude de protection liée aux forages, dits F5 Est et du Cerf.

L'urbanisation de ces terrains est différé dans le temps et assujetti à l'abandon par la Commune de ces forages. La superficie de ces terrains est de 9,12 ha.

L'abandon des deux forages n'étant pas d'actualité immédiate, nous décrivons ci-après, la partie directement urbanisable du périmètre d'aménagement concerné qui représente une superficie de 11,39 ha.

Le plan de la page suivante précise ces deux périmètres d'intervention.

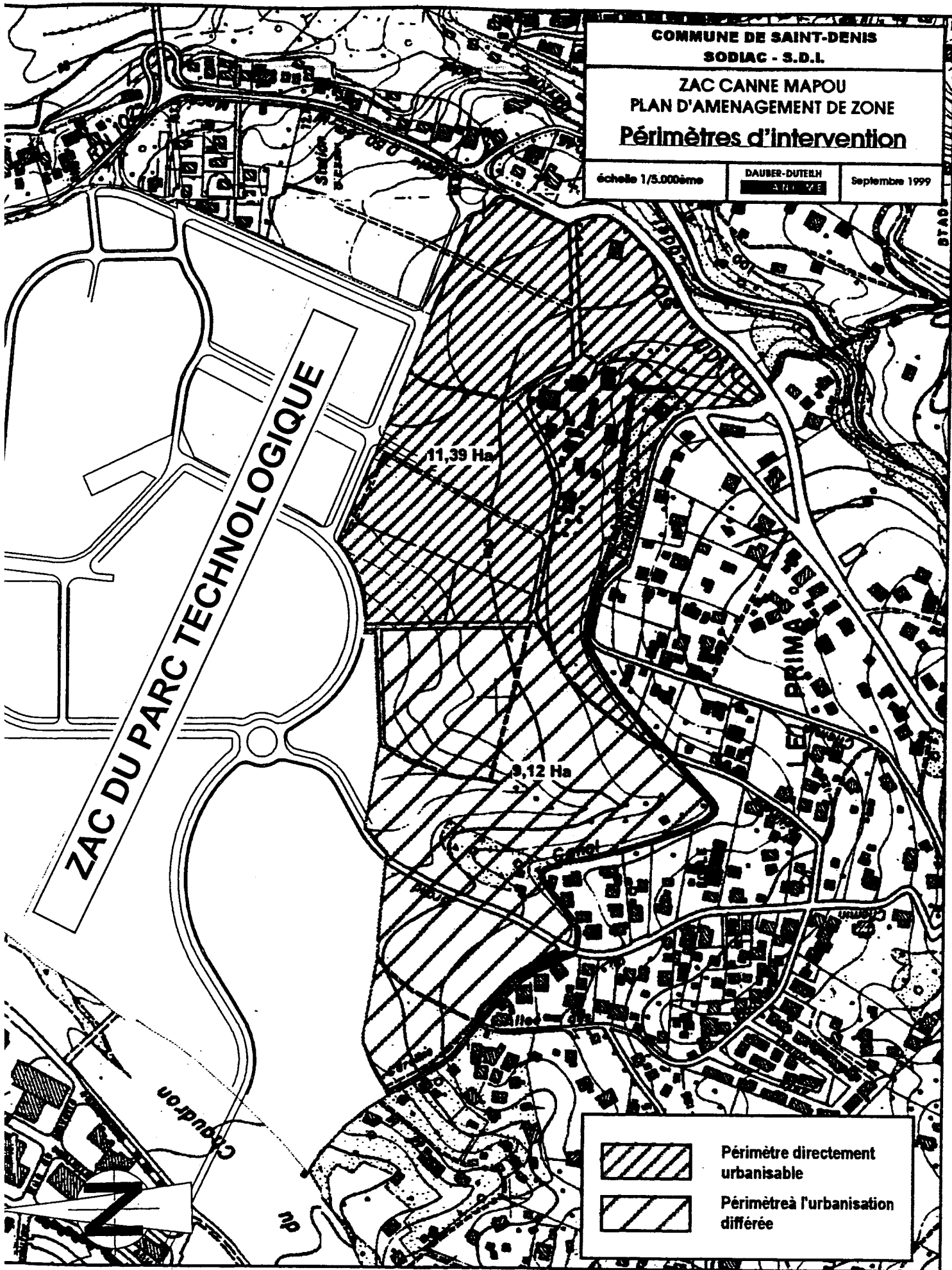
COMMUNE DE SAINT-DENIS  
SODIAC - S.D.I.

ZAC CANNE MAPOU  
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE  
Périmètres d'intervention

échelle 1/5.000ème

DAUBER-DUTERH  
ARCHITECTES

Septembre 1999



Périmètre directement  
urbanisable



Périmètre à l'urbanisation  
différée

# ORIENTATIONS DU PROGRAMME

## I. STRATEGIE DE PROGRAMMATION

Le programme défini pour ce secteur répond à la stratégie de développement et de structuration du secteur bas de la Bretagne selon 2 axes :

- Accompagnement du Parc Technologique (notion de complémentarité)
- Accompagnement du quartier de Bretagne (développement du tissu urbain existant).

## II. PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Il se décline en trois composantes :

- L'habitat intermédiaire et résidentiel
- L'activité
- Les équipements publics.

### 2.1. L'Habitat

La construction de logements sur la partie directement urbanisable du secteur d'aménagement répond à plusieurs caractéristiques :

- Logements avec commerces et services sous forme de petits collectifs en R+2, structurant la Voie de piémont du Parc Technologique. Ce seront des logements de standing de 80 m<sup>2</sup> de surface moyenne.
- Logements en petit collectif en R+1 et limités par bâtiment. Ces logements de standing de 100 en moyenne, seront réalisés dans une ambiance paysagère forte et déconnectés de la voirie publique.
- Logements sous forme de maison de ville en R+C et de surface moyenne égale à 120 m<sup>2</sup>, construits par unité de 4 logements.

La programmation de la partie Ouest du site (non urbanisable actuellement) sera précisée dans la cadre d'une procédure de modification du PAZ.

La construction de logements fait l'objet du secteur ZA du règlement du PAZ.

La programmation indicative de ce secteur est la suivante :

- 205 logements en collectif
- 25 logements en individuel



## 2.2. Activité

- Le CERF : les locaux du CERF sont maintenus et affirmés en tant qu'activité. Une SHON résiduelle permettra l'évolution et l'amélioration de l'existant.
- La structure d'hébergement : cette structure de type résidence hôtelière se développera sur 2750 m2 de SHON maximum.

L'activité fait l'objet du secteur ZB du règlement du PAZ.

## 2.3. Equipements publics

- **Equipements scolaires** : le secteur Ouest du site d'aménagement pourra recevoir un groupe scolaire qui permettra l'accueil de la population scolaire résidente de la future ZAC et celle du quartier amont desservi par la RD 50.
- **Crèche** : le besoins sont encore mal connus même si une demande potentielle est supposée. Il est envisagée la réalisation d'une crèche, en R+C, pouvant accueillir 70 enfants. Le statut de gestion de cet équipement sera sans doute associatif.
- **Equipement public complémentaire à caractère social** : il reste à définir mais sera situé sur l'emplacement de l'habitation située à l'entrée actuelle du CERF depuis la RD 50.

Les équipements publics font l'objet du secteur ZE du règlement du PAZ.

## SYNTHESE DU REGLEMENT

Le territoire couvert par le projet du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) est divisé en trois secteurs distincts :

- Le secteur ZA, destiné principalement aux logements. Il peut recevoir des commerces et des services. Il comprend les sous-secteurs ZAa, ZBb, ZAc et ZAd. Ce dernier est inconstructible pour le moment dans l'attente de l'abandon des forages.
- Le secteur ZB, destiné à l'activité existante (CERF) ou en projet (résidence hôtelière). Il comprend les sous secteurs ZBa (CERF) et ZBb (résidence hôtelière).
- Le secteur ZE, destiné à des équipements d'infrastructures, de superstructures et aux espaces publics. Il comprend les sous secteurs ZEa (équipements de superstructures) et ZEb (équipements d'infrastructure et espaces publics).

### 1- LE SECTEUR ZA

Il couvre la partie du site en contact avec le Parc Technologique. Ce secteur a une vocation principale d'habitat résidentiel.

Le sous secteur ZAa, le long de la Voie de Piémont, présente la plus forte densité ; il pourra accueillir des commerces, des services et de bureaux dans des conditions bien précises.

Le secteur ZAb présente une densité moyenne (petit collectif) ; le secteur ZAc présente une densité faible (logement individuel).

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

La hauteur minimale des constructions, y compris le volume des toitures, ne devra pas dépasser :

- en ZAa : 11 m par rapport au terrain naturel avant travaux,
- en ZAb : 8 m par rapport au terrain naturel avant travaux,
- en Zac : 6 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

L'emprise globale des aires de stationnement en surface et des voies internes à l'opération, ne devra pas dépasser 30 % de la superficie de l'unité foncière.

L'excédent de place de stationnement, nécessaire à l'opération devra être réalisé dans l'emprise du bâtiment.

Le nombre d'aires de stationnement requis est calculé et arrondi en fonction des normes minimales suivantes :

#### Habitation :

- studio et T2 : 1 place/logement
- T3 et T4 : 1,5 places/logement
- T5 et plus : 2 places/logement

#### Autres usages :

3 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de SHON.

Au niveau des espace libres et plantations, il est demandée la réalisation d'un espace de proximité (piscine, terrain de sport, aire de jeux,...) destiné aux occupants de l'opération dans la proportion de 10 m2/logement.

Sur l'ensemble du secteur ZA, la surface hors oeuvre nette est fixée à 23800 m2, se répartissant de manière indicative comme suit :

<b>Ilot</b>	<b>Surface (m2)</b>	<b>COS de référence</b>	<b>SHON maximale autorisée</b>
ZAa1	5400	0.60	3200
ZAa2	5700	0.60	3400
ZAb1	17000	0.40	6400
ZAb2	10500	0.40	4200
ZAb3	8600	0.40	3400
ZAc	12800	0.25	3200
ZAd	91200	-	0
<b>TOTAL</b>			<b>23800</b>

## 2- LE SECTEUR ZB

Ce secteur, situé en amont du site, comprend deux sous secteurs :

ZBa : il concerne les terrains actuels du CERF

ZBb : situé en limite Ouest des terrains du CERF, ce site est destiné à recevoir une structure hôtelière.

Sur le secteur ZBa, une possibilité réduite de construction est permise afin de permettre une extension limitée des locaux actuels d'activité et le logement du personnel.

Les caractéristiques de l'emprise au sol des constructions sont identiques au secteur ZA.

La hauteur maximale des constructions, y compris le volume des toitures ne devra pas dépasser :

- en ZBa : 6 m par rapport au terrain naturel avant travaux
- en ZBb : 6 m par rapport au terrain naturel avant travaux mais une tolérance de 8 m est permise sur 20 % de l'emprise de la construction.

Sur l'ensemble du secteur ZB, la surface hors oeuvre nette est fixée à 4250 m2 (dont 900 m2 de SHON pré-existante sur le sous secteur ZBa), se répartissant de manière indicative comme suit :

<b>Ilot</b>	<b>Surface (m2)</b>	<b>COS de référence</b>	<b>SHON maximale autorisée</b>
ZBa	21300	-	1500 (1)
ZBb	8700	0.30	2750
<b>TOTAL</b>			<b>4250</b>

(1) dont 900 m2 préexistant

### 3- LE SECTEUR ZE

Le secteur ZE regroupe les équipements et espaces publics du secteur aujourd'hui aménageable. Il comprend deux sous secteurs :

- ZEa réservé aux équipements de superstructure
- ZEb réservé aux infrastructure et espaces publics.

Les caractéristiques de l'emprise au sol des constructions sont identiques aux autres secteurs.

La hauteur maximale des construction, y compris le volume de toitures, ne devra pas dépasser 11 m par rapport au terrain naturel avant travaux sur 65 % de l'emprise de la construction. Sur le reste de l'emprise, la hauteur ne devra pas dépasser 8 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Sur l'ensemble du secteur ZE, la surface est fixée à 2750 m<sup>2</sup> (hors SHON existante sur l'îlot ZEa2), se répartissant de manière indicative comme suit :

<b>Ilot</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>COS de référence</b>	<b>SHON maximale autorisée</b>
ZEa1	8200	0.30	2550
ZEa2	2200	-	200
<b>TOTAL</b>			<b>2750</b>

COMMUNE DE SAINT-DENIS  
SODIAC - S.D.I.

ZAC CANNE MAPOU  
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE  
PLAN MASSE DE CONTROLE

Echelle 1/2500ème

DAUSER-DUTREIL  
ARCHITECTES

Septembre 1999

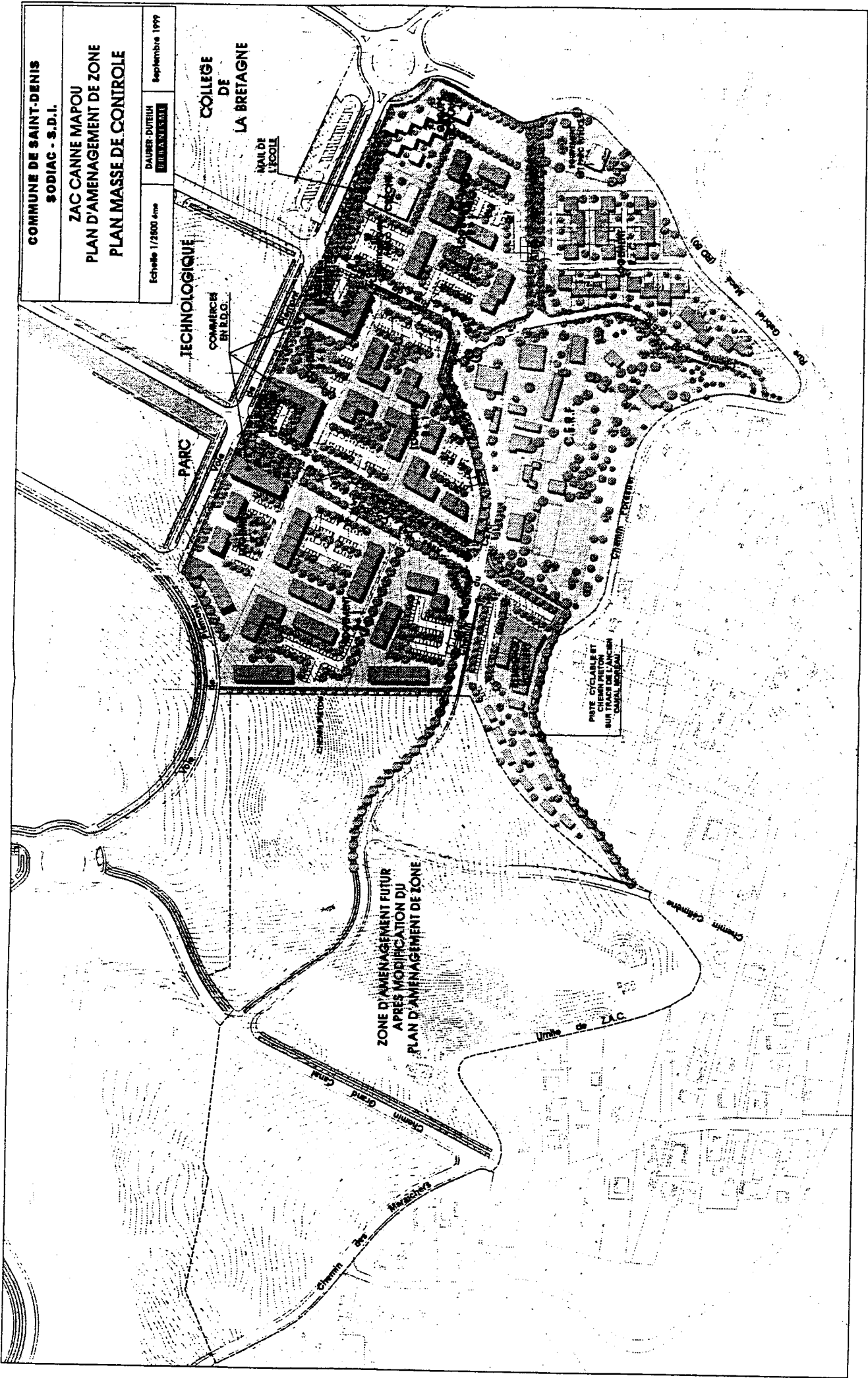
PARC  
TECHNOLOGIQUE  
COMMERCE  
BI.B.O.

COLLEGE  
DE  
LA BRETAGNE

NAIR DE  
L'ECOLE

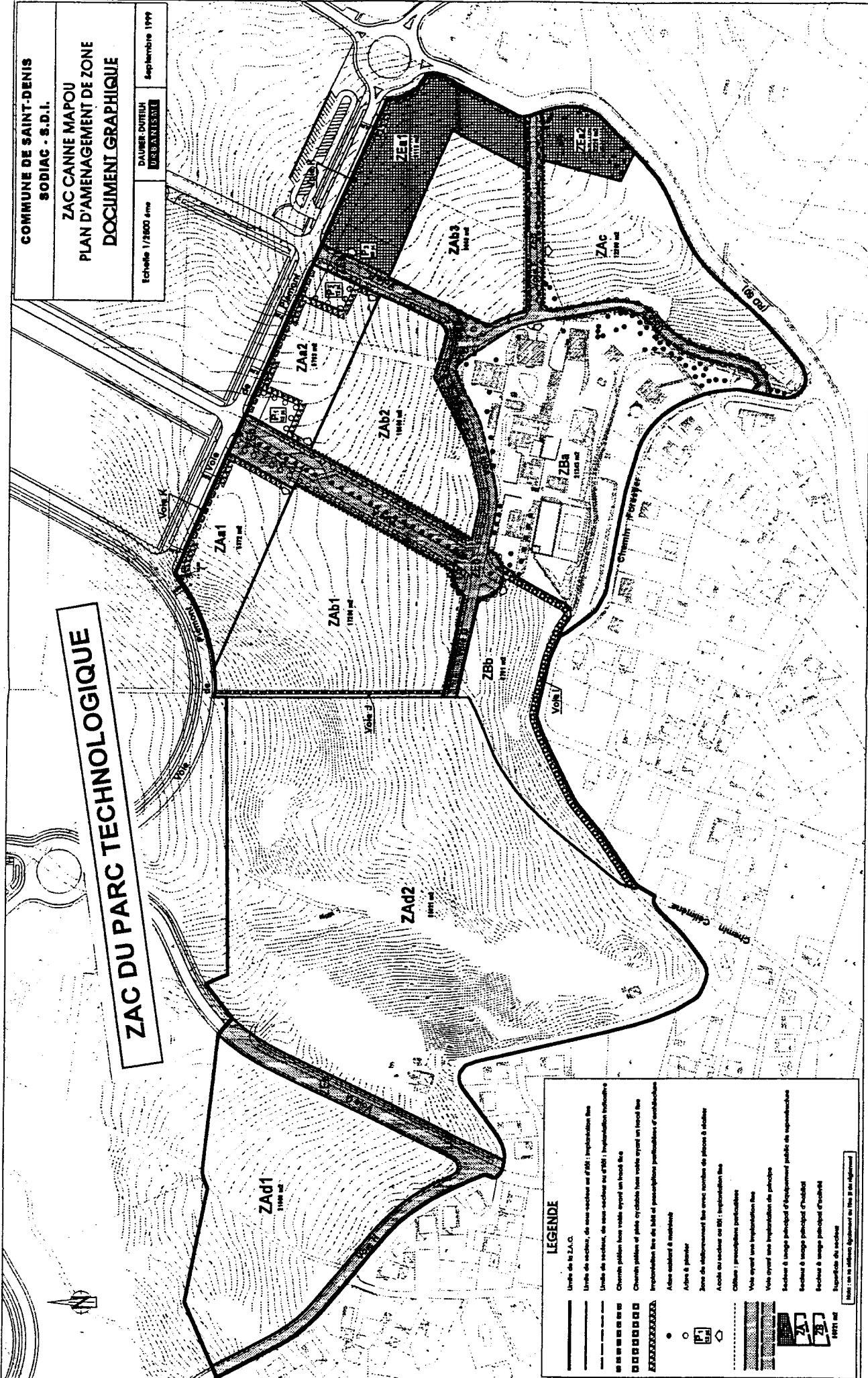
ZONE D'AMENAGEMENT FUTUR  
APRES MODIFICATION DU  
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

PISTE CYCLARLET  
CHEMIN PIETON  
SUR TRACÉ DE L'ANCIEN  
CANAL REGIONAL



**COMMUNE DE SAINT-DENIS**  
**SODIAC - S.D.I.**  
**ZAC CANNE MAPOU**  
**PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE**  
**DOCUMENT GRAPHIQUE**  
 Echelle 1/2500 4ème  
 DAUER DUREL  
 DEBAIN & CIE  
 Septembre 1999

**ZAC DU PARC TECHNOLOGIQUE**



**LEGENDE**

Ligne de la ZAC  
 Ligne de section, de zone ou de lot n° 1 Implantation des  
 Ligne de section, de zone ou de lot n° 2 Implantation des  
 Chemin public hors route ayant un bord file  
 Chemin public et piste cyclable hors route ayant un bord file  
 Implantation des de S.M.E et perceptions particulières d'automobile  
 Aire cultivée à restituer  
 Aire à planter  
 Zone de développement des zones nouvelles de parcelles à abriter  
 Accès au secteur ou ZRI Implantation des  
 Clôture : perceptions particulières  
 Voie ayant une implantation des  
 Voie ayant une implantation de parking  
 Secteur à usage principal d'équipement public de représentations  
 Secteur à usage principal d'habitat  
 Secteur à usage principal d'industrie  
 Superficie des sections  
 1191 m²