

**RAPPORT N° 00/8-07
au Conseil Municipal**

OBJET

**CREATION DE LA ZAC DU TRIANGLE
APPROBATION DU PAZ ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Par Délibération n° 2000/05-15 en séance du 18 mai 2000, le Conseil Communautaire de la CINOR a :

- approuvé le programme prévisionnel d'aménagement du secteur du Triangle sur le site du CERF, consacré à de l'activité économique ;
- pris l'initiative d'une opération d'aménagement à mener dans le cadre d'une procédure de ZAC ;
- lancé la phase de concertation préalable à l'opération d'aménagement, après en avoir défini les modalités.

Par Délibération n° 00/3-32 en séance du 19 mai 2000, vous avez approuvé les modalités de la phase de concertation préalable à l'opération d'aménagement du Triangle, en application de l'Article L. 300-2 / II du Code de l'Urbanisme.

Cette phase de concertation s'est concrétisée sous la forme d'une exposition de panneaux en juin dans le hall d'accueil de la CINOR et en juillet dans le hall d'accueil de l'Hôtel de Ville. Dans le cadre de cette exposition, un registre a été mis à la disposition du public pour recueillir avis et commentaires sur le projet d'aménagement.

Au-delà de cette exposition, la SODIAC s'est tenue à la disposition du public pour délivrer toute information sur la démarche d'aménagement du secteur.

Les modalités de la phase de concertation avaient été préalablement diffusées dans la presse locale.

Le Conseil Communautaire de la CINOR, par Délibération en date du 28 novembre 2000 a tiré le bilan de cette phase de concertation.

Le dossier de création de ZAC ayant pour objet l'aménagement du secteur pour de l'accueil d'activités économiques a été élaboré, envisageant les principes suivants :

RAPPORT N° 00/8-07

- dénomination	ZAC du Triangle,
- modalités de réalisation	Concession d'aménagement à la SODIAC,
- régime financier de la zone	exonération de la TLE,
- indication de document d'urbanisme	élaboration du PAZ.

Par ailleurs, la CINOR entendant se placer dans le cadre de la procédure visant à soumettre le projet de PAZ à enquête publique avant création de la ZAC, un projet de PAZ a été élaboré, et par Délibération n° 2000/06-27 du 29 juin 2000, le Conseil Communautaire a notamment :

- approuvé le projet de PAZ de l'opération d'aménagement du secteur ;
- autorisé le Président de la CINOR à saisir le Maire de Saint-Denis pour le lancement d'une enquête publique de PAZ valant enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

L'Arrêté d'enquête publique de PAZ et d'enquête préalable à la DUP a été pris par le Maire à la du 21 août 2000. Les enquêtes ont été menées conjointement du 11 septembre au 11 octobre 2000.

Les registres d'enquête ne mentionnent aucune remarque critique sur le dossier d'aménagement et le dossier de demande de DUP, le Commissaire Enquêteur, dans son rapport en date du 16 octobre 2000, a émis un avis favorable sur ces dossiers.

Le dossier de réalisation intègre le Programme des Equipements Publics de la ZAC constitué essentiellement par le réseau de voiries secondaires internes à l'opération et qui permet à celle-ci de se brancher sur les infrastructures limitrophes : Boulevard Sud, RN102 et Chemin Grand Canal.

Le Programme des Equipements Publics est composé des éléments traditionnels d'un dossier d'infrastructure : nature et constitution technique des voiries, distribution d'eau potable, assainissement des eaux usées et pluviales... Il ne contient aucun élément de superstructure.

Le Conseil Communautaire de la CINOR a, par Délibération du 28 novembre dernier :

- arrêté le dossier de création-réalisation de la ZAC du Triangle sur les terrains compris entre le Boulevard Sud, la Ravine du Chaudron et la RN102 ;

RAPPORT N° 00/8-07

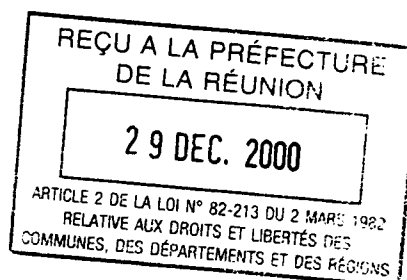
- demandé à la Commune de créer la ZAC du Triangle sur la partie du territoire dionysien délimitée par un gros trait noir sur le plan au 1/5000ème annexé, sur la base des éléments figurant dans le dossier de création ;
- demandé à la Commune d'approuver le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le Programme des Equipements Publics, tels que présentés dans le dossier de réalisation.

Je vous demande, en conséquence :

- de prendre la décision de créer une ZAC consacrée à de l'activité économique sur le site du CERF, entre le Boulevard Sud, la Ravine du Chaudron et la RN102 (partie du territoire communal délimitée sur le plan au 1/5000ème ci-après annexé) ;
- de dénommer la zone ainsi créée «ZAC DU TRIANGLE» ;
- d'y instituer l'exonération de la TLE, en application de l'Article 317 quater de l'Annexe II du Code Général des Impôts ;
- d'en approuver le Plan d'Aménagement de Zone et le Programme des Equipements Publics.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



**DELIBERATION N° 00/8-07
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 14 décembre 2000**

OBJET

**CREATION DE LA ZAC DU TRIANGLE
APPROBATION DU PAZ ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux 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. 300-2 et suivants, et R. 311-1 et suivants ;

Vu le Code Général des Impôts, notamment son Article 1585 C ;

Vu le Schéma d'Aménagement Régional approuvé le 6 novembre 1995 ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Saint-Denis ;

Vu la Délibération n° 2000/05-15 du Conseil Communautaire de la CINOR en date du 18 mai 2000 ;

Vu la Délibération n° 00/3-32 du Conseil Municipal en date du 19 mai 2000 ;

Vu la Délibération n° 2000/06-21 du Conseil Communautaire de la CINOR en date du 29 juin 2000 ;

Vu le bilan de la phase de concertation et la Délibération n° 2000/09-18 du Conseil Communautaire de la CINOR en date du 28 novembre 2000 ;

Vu le dossier de création, notamment l'étude d'impact ;

Vu le rapport du Commissaire Enquêteur du 16 octobre 2000, suite à l'enquête publique (avis favorable) ;

Vu le dossier de réalisation, notamment le Plan d'Aménagement de Zone et le Programme des Equipements Publics ;

DELIBERATION N° 00/8-07

Sur le RAPPORT N° 00/8-07 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint, présenté au nom des Commissions Développement Economique/ Economie Alternative, Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Décide de créer une ZAC consacrée à de l'activité économique sur le site du CERF, entre le Boulevard Sud, la Ravine du Chaudron et la RN102 (partie du territoire communal délimitée sur le plan au 1/5000ème ci-après annexé).

ARTICLE 2

Décide de dénommer la zone ainsi créée «ZAC DU TRIANGLE».

ARTICLE 3

Décide d'y instituer l'exonération de la TLE, en application de l'Article 317 quater de l'Annexe II du Code Général des Impôts.

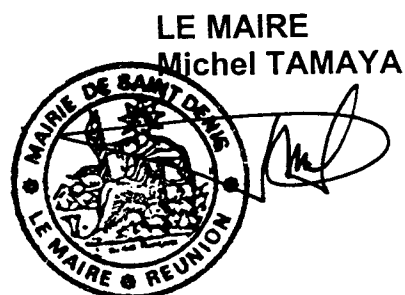
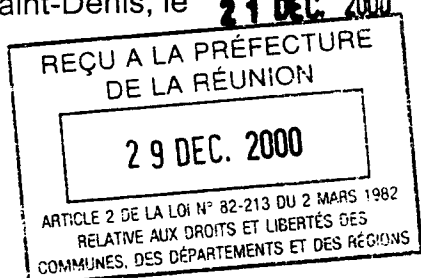
ARTICLE 4

Approuve le Plan d'Aménagement de Zone et le Programme des Equipements Publics de la ZAC du Triangle

ARTICLE 5

Approuve le Programme des Equipements Publics de la ZAC du Triangle.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 21 DEC. 2000





ZAC DU TRIANGLE

DOSSIER DE CREATION – REALISATION

SYNTHESE DU P.A.Z. ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

① LE CONCEPT

La création de la Z.A.C. du Triangle doit permettre, à l'agglomération Dionysienne de se doter d'un outil de développement complémentaire à celui du Parc Technologique et de contribuer à la diversification du tissu économique.

Ce site, qui vient en prolongement du Parc Technologique et de la Z.A.C. « Canne Mapou », achève l'aménagement du « Grand Cerf » et assure l'interface entre la ville et la technopole.

La réalisation d'infrastructures telles que le Boulevard Sud et le prolongement du T.C.S.P., apportera à ce site une desserte optimale, tant du point de vue routier, que de celui des transports en commun.

La disponibilité foncière de ce site qui marque l'entrée Est de la ville de Saint Denis, permettra de créer une véritable Porte de Ville avec une image urbaine qui reflètera l'identité de ce secteur.

② LES GRANDES OPTIONS D'URBANISME :

Elles reposent sur la double orientation de cet îlot triangulaire qui borde la RN 102 et le Boulevard Sud.

La trame viaire de la Z.A.C. est orientée perpendiculairement au tracé de la RN 102, qui est un axe structurant et historique dans la morphologie urbaine du quartier.

La frange Nord de l'opération devra développer un front bâti assez dense et continu le long de la RN, qui sera re-qualifiée avec une emprise moyenne de 30,00 m. Ce bâti est destiné à renforcer le caractère urbain de cette avenue, seule une inflexion de l'alignement, en partie centrale, permettra d'insérer la station du T.C.S.P.

La façade de l'îlot sur le Boulevard Sud, doit venir en contrepoint de la façade du Parc Technologique, les bâtiments doivent avoir la même qualité architecturale, l'impact du bâti doit être équivalent afin de suggérer un effet de symétrie par rapport au boulevard.

La pointe Est du Triangle, qui est le lieu de jonction du Boulevard Sud et de la RN 102, représente un enjeu urbanistique important. En effet, c'est le premier îlot qui marque l'entrée de ville à l'Est de Saint Denis, il doit assurer l'interface entre l'image urbaine de la RN 102 et celle du Boulevard Sud.

De plus, sa configuration agressive, en forme de proue, suscite un effet de signal urbain qui sera un repère important dans l'ensemble urbain « Porte de ville » qui se développera autour du giratoire.

Le cœur de la ZAC, entre les deux fronts bâti, amont et aval, ainsi que le secteur à l'Ouest du Chemin Grand Canal ne remplit plus les mêmes fonctions du point de l'image urbaine, ces secteurs son réservés aux activités artisanales et aux petites unités de production.

⑥ LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le programme de construction est uniquement constitué de bâtiments réservés à l'accueil d'activités diverses, bureaux, commerces, services, activités artisanales et petites unités de productions non polluantes (bruits, odeurs, fumées, trafic intense, rejets toxiques).

La zone ZA, qui est la zone constructible, est divisée en trois secteurs :

ZAa : Destiné à l'accueil de constructions à usage de bureaux, services, commerces et d'équipements liés aux activités tertiaires.

Ce secteur est subdivisé en trois îlots, ZAa1, ZAa2 et ZAa3.

ZAb : Destiné à l'accueil de constructions à usage de bureaux, services, commerces et équipements liés aux activités tertiaires ainsi que des logements dans la limite de 30 % de la S.H.O.N. globale par îlot.

Ce secteur est subdivisé en deux îlots, ZAb1 et ZAb2.

ZAc : Destiné à l'accueil de constructions à usage de bureaux, services, commerces, équipements liés aux activités tertiaires, activités artisanales et petites unités de productions non polluantes (bruits, odeurs, fumées, trafic intense, rejets toxiques).

Ce secteur est subdivisé en deux îlots, ZAc1 et ZAc2.

Sur l'ensemble de la zone ZA, la surface hors œuvre nette maximale est fixée à 39700 m², se répartissant :

SECTEUR	ILOT	S.H.O.N.
ZAa	ZAa1	5 000
	ZAa2	6 500
	ZAa3	3 000
Total ZAa		14 500
ZAb	ZAb1	3 500
	ZAb2	2 200
Total ZAb		5 700
ZAc	ZAc1	4 500
	ZAc2	15 000
Total ZAc		19 500
TOTAL ZA		39 700

④ LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

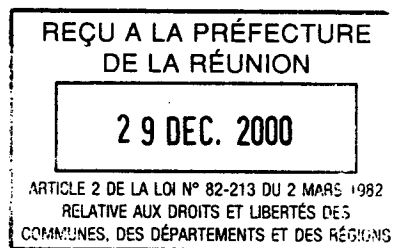
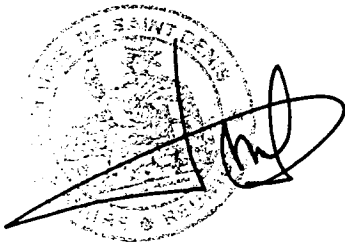
Il intègre uniquement les éléments relatifs aux infrastructures internes de la ZAC. Ces éléments comprennent :

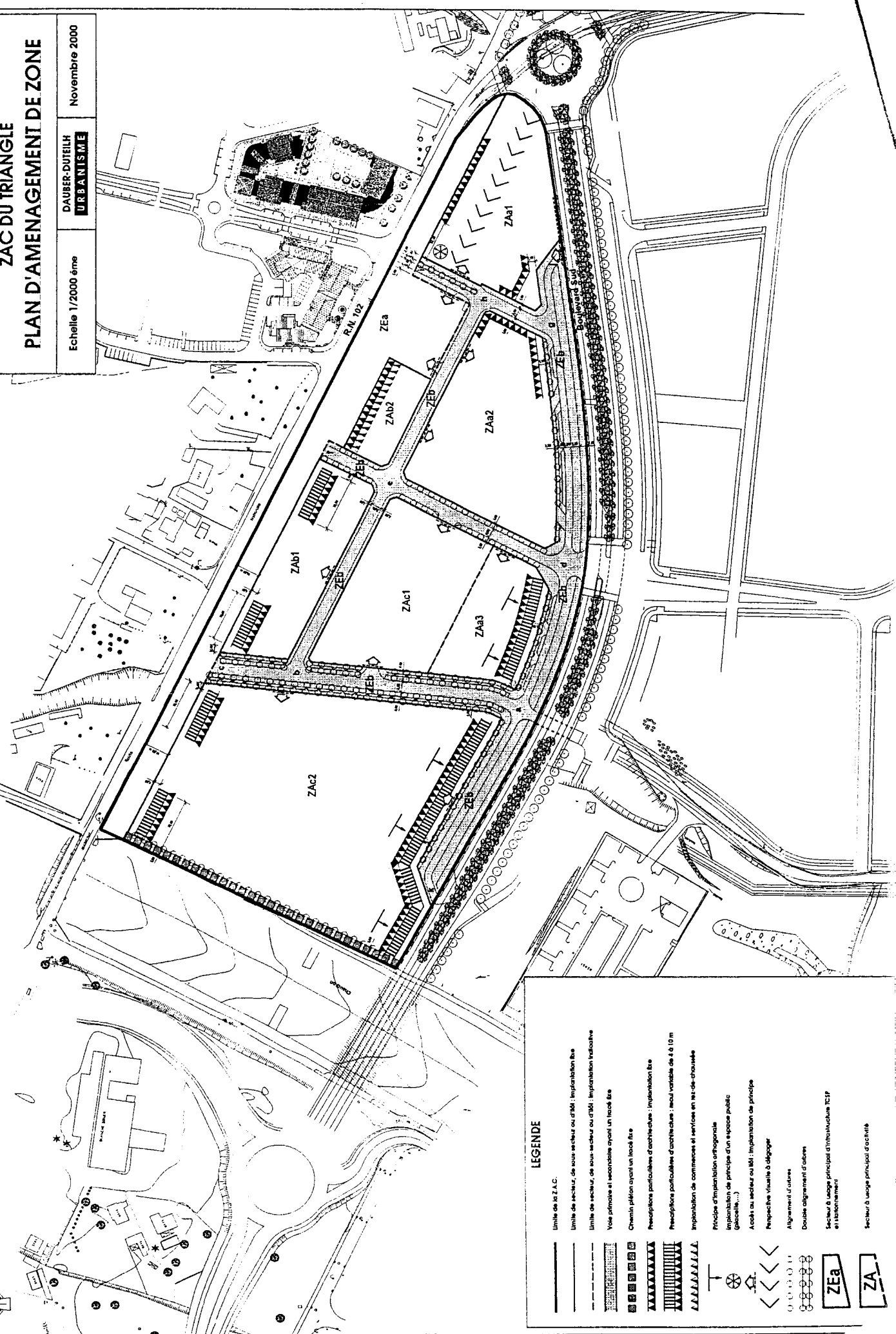
- La voirie
- La distribution d'eau potable
- L'assainissement des eaux usées
- L'assainissement des eaux pluviales
- Le réseau de télécommunication
- L'éclairage public
- L'alimentation en énergie électrique

Le programme des équipements publics de la ZAC ne comprend aucun élément de superstructure.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du jeudi 14 décembre 2000
et annexé à la Délibération n° 00/8-07

LE MAIRE
Michel TAMAYA





LEGENDE

- Limite de la Z.A.C.
- Limite de secteur, de sous-secteur ou d'AMI : Implantation Ete
- - - Limite de secteur, de sous-secteur ou d'AMI : Implantation Inductive
- ▬ Voie primaire et secondaire ayant un tracé Ete
- ▬ Chemin pavillon ayant un tracé Ete
- ▬ Prescription particulière d'architecture : Implantation Ete
- ▬ Prescription particulière d'architecture : recul variable de 4 à 10 m
- ▬ Implantation de commerces et services en bord de chaussée
- ▬ Principe d'implantation orthogonale
- ▬ Implantation de principe d'un espace public (parcelle, ...)
- ▬ Accès au secteur ou AMI : Implantation de principe
- ▬ Perspective visuelle à déloger
- ▬ Alignement d'arbres
- ▬ Double alignement d'arbres
- ▬ Secteur à usage principal d'infrastructure (C.F.P. et stationnement)
- ▬ Secteur à usage principal d'activités

ZEA
 ZA