

**RAPPORT N° 02/4-40
au Conseil Municipal**

OBJET

**ZAC DE SAINT- BERNARD
DOSSIER DE CREATION**

RAPPEL

En séance du 26 juin 2001, le Conseil Municipal a ouvert une phase de concertation préalable avec les habitants du bourg de Saint Bernard pour l'engagement d'une opération publique d'aménagement, conformément à l'article L 300.2 du code de l'urbanisme et sur la base des études et propositions établies dans le cadre du mandat d'études de résorption de l'habitat insalubre passé avec la SODIAC le 22 avril 1998.

En séance du 28 septembre 2001, le Conseil municipal a validé le bilan établi à l'issue de la première phase de concertation préalable à l'engagement d'une opération publique d'aménagement sur le quartier de Saint-Bernard et ceci conformément aux engagements pris en conseil municipal du 26 juin.

En séance du 28 septembre 2001, suite au bilan de la concertation, le Conseil Municipal a validé l'engagement d'une opération de résorption de l'habitat insalubre sur le quartier de Saint-Bernard dans le cadre de la mise en place d'une convention publique d'aménagement confiée à la SODIAC telle que définie par la loi SRU du 13 décembre 2000. Cette convention a été passée sur l'ensemble du territoire du quartier de Saint Bernard sur la base d'un programme et d'un bilan prévisionnel annexés.

Ce programme prévoit en outre :

- la réalisation des études pré opérationnelles nécessaires à l'établissement d'une éventuelle Zone d'Aménagement Concerté ;
- l'acquisition des terrains surplombant la Léproserie dits terrains Wong Hoi situés entre le carrefour des Rues Père Raimbault et Chemin Lacroix au Sud et le Chemin de la Ruelle des Bambous au Nord avec la mise en place d'une DUP ;
- l'aménagement complet de ces terrains au plan des réseaux secondaires et tertiaires, des terrassements, de la voirie et des aménagements urbains pour qu'ils puissent recevoir la construction d'environ 170 logements sociaux.

LA PROCEDURE DE ZAC

La **procédure d'urbanisme ZAC** a été retenue pour la mise en œuvre du programme sur les terrains Won Hoi afin répondre aux différents objectifs de la collectivité (en terme de programme, de bilan et de phasage opérationnel) mais aussi pour permettre l'établissement d'un parcellaire et engager les cessions de terrains aux promoteurs retenus pour la réalisation du programme de logements sociaux sans procédure spécifique (lotissement).

De plus le contenu de dossier de la procédure de ZAC (étude d'impact, etc...) permettra d'engager les enquêtes publiques obligatoires pour des opérations d'aménagement de cette envergure (loi sur l'eau, loi Bouchardeau).

RAPPORT N° 02/4-40

Le Bureau d'étude BCEOM a été retenu pour conduire les études et les procédures associées.

La création de cette première zone d'aménagement concerté a pour vocation de répondre en priorité aux besoins en relogements identifiés dans le cadre de l'opération de résorption d'habitat insalubre.

LE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC SAINT-BERNARD

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC saint-Bernard comprend :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,
- une étude d'impact,
- le régime de TLE applicable à la zone,
- le mode de réalisation.

La superficie de la ZAC est d'environ 25 Ha .

Le périmètre de la ZAC est inscrit dans le périmètre plus large de l'opération de Résorption d'habitat Insalubre. Ce périmètre inclue les terrains SODIAC acquis ou en cours d'acquisition et les zones déjà construites autour du lotissement des Bambous. Cette proposition d'extension du périmètre aux franges nord des terrains SODIAC en excluant le lotissement « les Bambous » est proposé dans l'objectif à terme de réaliser des liaisons entre le programme neuf et les secteurs anciens, d'effectuer des régularisations foncières et des re-découpages parcellaires (le foncier est essentiellement en situation d'indivision).

L'objectif d'urbanisation de ce secteur afin de répondre aux besoins en relogement ne nécessitera **pas de modification ou de révision du POS approuvé**. Le secteur est actuellement classé en zone NAU a.

L'analyse morphologique du site fait apparaître des contraintes importantes en terme de topographie (pentes supérieures à 30 %), des zones d'aléas forts géologiques. Ces contraintes réduisent la zone potentiellement constructible à environ 5 ha.

L'analyse paysagère du site met en exergue des contraintes en terme climatique (site très venté sur sa partie EST), des contraintes en terme d'impact visuel car le site en forme de crête est visible à l'Est et à l'Ouest. Cependant l'analyse met aussi en avant la proximité de la ZAC et de la Léproserie et son rôle structurant dans l'urbanisation à terme du quartier.

Le programme prévisionnel initial contractualisé dans le bilan de la RHI est « mixte » (locatif et accession à la propriété). Ce programme est destiné à reloger en priorité les familles de Saint Bernard actuellement occupant des logements insalubres. Il doit répondre aux besoins identifiés et être adapté aux familles (revenus, composition familiale, etc...).

RAPPORT N° 02/4-40

Ce programme initial se compose de :

- 170 logements en simple ou double mitoyenneté avec stationnement sur la parcelle :
 - 130 LES (taille moyenne : 250 à 300 m²), logements en accession sociale,
 - 40 LLTS, logements locatifs,
- L'ensemble des voiries, desserte et réseaux nécessaires pour le fonctionnement des logements et équipements.

Dans le cadre de la réflexion d'aménagement des terrains de la ZAC, plusieurs propositions de plan de composition ont été présentées à la Ville. Le plan de composition présenté en comité technique du 25/05/2002 a été approuvé par le membre du comité. L'élaboration de ce plan de composition urbaine proposé est l'aboutissement d'une importante réflexion sur l'intégration maximum du projet et la diminution de ses incidences environnementales et paysagères.

Les principes de ce plan s'articulent autour :

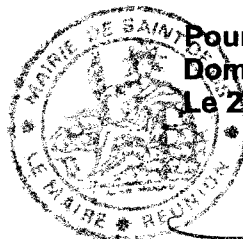
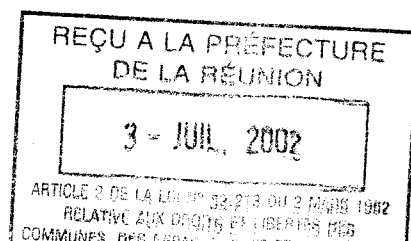
- **La réalisation d'une seule voie primaire** en double sens optimisant la desserte des espaces constructibles sur les terrains les moins défavorables et évitant au maximum les impasses internes aux îlots.
- **Intégration et limitation maximum de l'étendue de l'espace constructible** : urbanisation globalement limitée aux pentes avoisinant 30% et aux zones soumises à un risque géologique fort, et préservation de la ligne de crête et des versants.
- **Volonté d'orienter l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant** : la majorité du programme de logements est ainsi réalisé vers le secteur Nord Ouest de la ZAC en cohérence avec les espaces déjà bâtis.
- **Préservation de toute urbanisation du versant exposé aux vues depuis la Léproserie** afin de garder le caractère naturel de son environnement.
- **Mixité au sein des îlots** (type de logements/équipements/espaces verts/stationnement) permettant une meilleure fonctionnalité.
- **Création d'un vaste Parc naturel aménagé** (cheminements piétons/aire de jeux/plateau sportif vert) favorisant la transition sociale et urbaine entre la ZAC et le tissu urbain environnant existant tout en assurant la **préservation de la ligne de crête pourtant la plus favorable aux constructions** (et donc diminution des impacts visuels du projet depuis Ruisseau Blanc et le centre de Saint-Bernard).
- **Introduction systématique de coupures vertes entre chaque îlot** offrant des percées visuelles vers et à partir du site.

- o **Traitement particulier des entrées de la ZAC :**
 - Entrée Ouest : marquage par des constructions et des plantations en alignement (site protégé et isolé),
 - Entrée Est : identification et valorisation par une transition verte (aménagement d'un espace vert), urbaine (alignement de logements plus dense avec des LLTS) et sociale (emplacement réservé pour un équipement public également à disposition des zones urbaines existantes autour de la ZAC).
- o **Création de voies de desserte** afin d'assurer les liaisons entre la ZAC, les zones déjà construites de part et d'autre du lotissement, et les parcelles « Noury ».
- o **Liaisons piétonnes** internes et externes (vers Léproserie,...) et cheminements piétons à l'intérieur du Parc.
- o **Stationnement en parking et surtout en linéaire le long de la voie primaire :**

Au vu de ces informations, je vous demande d'approuver :

- La création d'une zone d'aménagement concerté à vocation de relogement pour les familles recensées dans l'étude de RHI.
- d'approuver le programme prévisionnel : l'opération comprend un programme de 170 logements dont 130 LES, 40 LLTS et l'ensemble des Voiries et Réseaux Divers nécessaires au bon fonctionnement des programmes de logements
- de fixer le périmètre tel qu'il est proposé dans le dossier joint en annexe
- de choisir le mode de réalisation en confiant l'opération à la SODIAC par la convention publique d'aménagement de la RHI Saint-Bernard approuvée au conseil Municipal du 28 septembre 2001 (reçu en préfecture le 12 octobre 2001) qui répond aux conditions définies aux articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme et ceci conformément à l'article R 311.6 § 2 du code de l'urbanisme.
- d'exonérer la Taxe Locale d'Equipement à l'intérieur de la ZAC

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Pour Le Maire absent
Dominique FOURNEL
Le 2^{ème} Adjoint au Maire

**DELIBERATION N° 02/4-40
du Conseil Municipal
en séance du samedi 22 juin 2002**

OBJET

**ZAC DE SAINT- BERNARD
DOSSIER DE CREATION**

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 Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L. 311-1 et R. 311-2, R 311-5 ;

Vu la délibération N° 01/5-76 portant sur l'aménagement du centre bourg de Saint-Bernard ouverture de la concertation préalable ;

Vu la délibération N° 01/6-16 portant sur l'aménagement du bourg de Saint-Bernard et approuvant le projet de convention publique d'aménagement pour la résorption d'habitat insalubre ;

Sur le RAPPORT N° 02/4-40 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve la création d'une zone d'aménagement concerté dans le Quartier de Saint-Bernard à vocation de relogement pour les familles recensées dans l'étude de RHI.

ARTICLE 2

Approuve le programme prévisionnel : l'opération comprend un programme de 170 logements dont 130 LES, 40 LLTS et l'ensemble des Voiries et Réseaux Divers nécessaires au bon fonctionnement des programmes de logements.

ARTICLE 3

Approuve le périmètre tel qu'il est proposé dans le dossier joint en annexe.

DELIBERATION N° 02/4-40

ARTICLE 4

Approuve le mode de réalisation en confiant l'opération à la SODIAC par la convention publique d'aménagement de la RHI Saint-Bernard approuvée au Conseil Municipal du 28 septembre 2001 (reçu en préfecture le 12 octobre 2001) qui répond aux conditions définies aux articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme et ceci conformément à l'article R 311.6 § 2 du Code de l'Urbanisme.

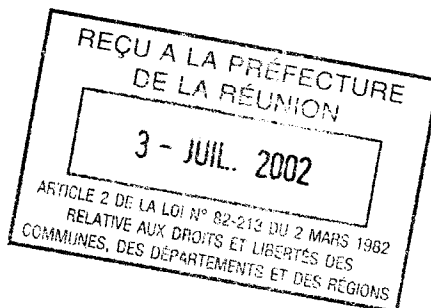
ARTICLE 5

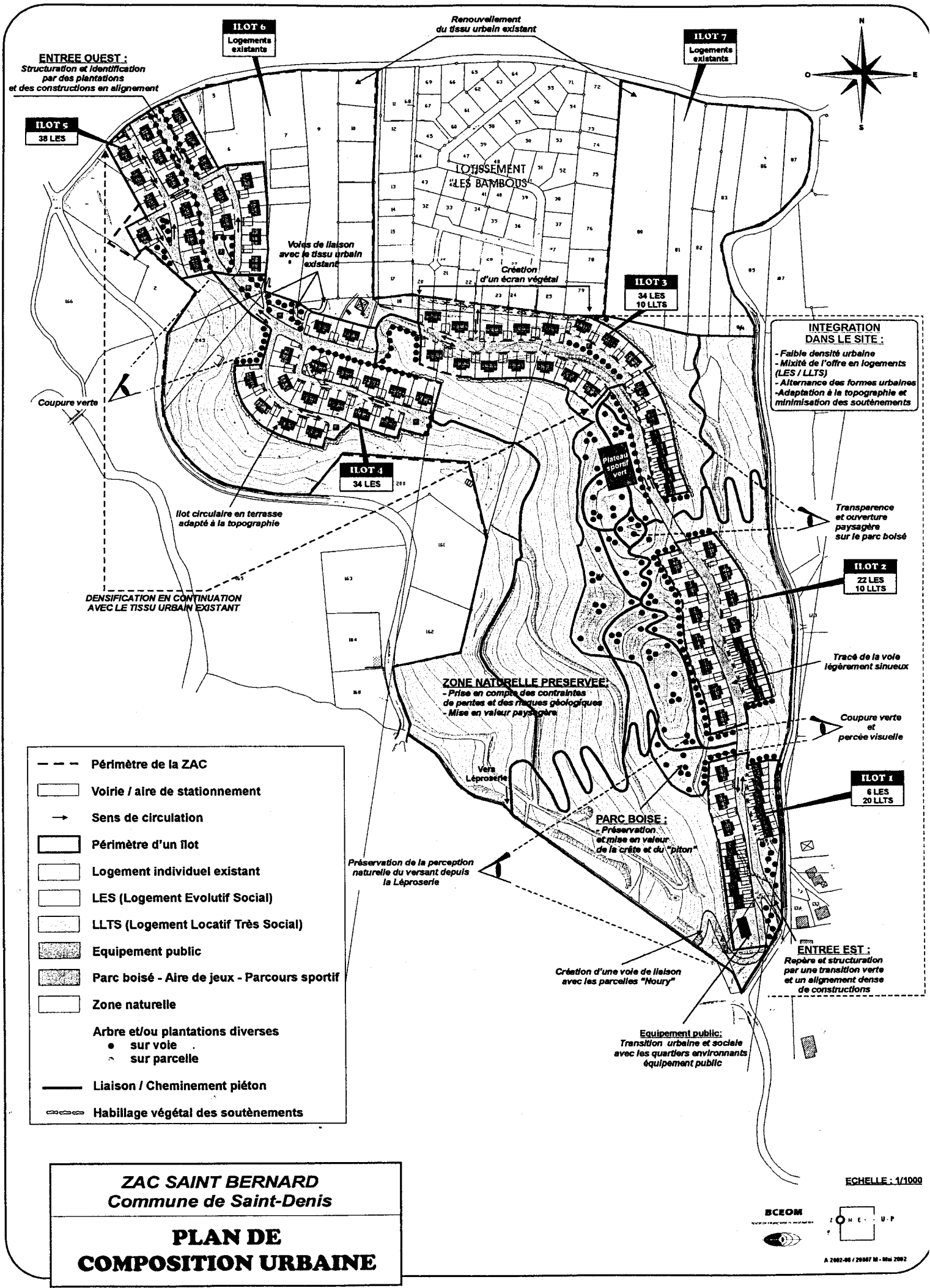
Approuve l'exonération de la Taxe Locale d'Equipement à l'intérieur de la ZAC.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le

01 JUIL. 2002

**Pour le Maire absent
Dominique FOURNEL
Le 2^{ème} Adjoint au Maire**



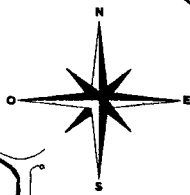


ENTREE OUEST :
Structuration et identification
par des plantations
et des constructions en alignement

Renouvellement
du tissu urbain existant

ILOT 6
Logements
existants

ILOT 7
Logements
existants



ILOT 5
38 LES

LOTISSEMENT
"LES BAMBOUS"

Voies de liaison
avec le tissu urbain
existant

Création
d'un écran végétal

ILOT 3
34 LES
10 LLTS

**INTEGRATION
DANS LE SITE :**
- Faible densité urbaine
- Mixité de l'offre en logements
(LES / LLTS)
- Alternance des formes urbaines
- Adaptation à la topographie et
minimisation des soutènements

Coupure verte

Ilot circulaire en terrasse
adapté à la topographie

DENSIFICATION EN CONTINUATION
AVEC LE TISSU URBAIN EXISTANT

ILOT 4
34 LES

Plateau
sportif vert

Transparence
et ouverture
paysagère
sur le parc boisé

ILOT 2
22 LES
10 LLTS

ZONE NATURELLE PRESERVEE
- Prise en compte des contraintes
de pentes et des risques géologiques
- Mise en valeur paysagère

Tracé de la voie
légèrement sinueux

Coupure verte
et
percée visuelle

ILOT 1
6 LES
20 LLTS

- Périmètre de la ZAC
- Voirie / aire de stationnement
- Sens de circulation
- Périmètre d'un Ilot
- Logement individuel existant
- LES (Logement Evolutif Social)
- LLTS (Logement Locatif Très Social)
- Equipement public
- Parc boisé - Aire de jeux - Parcours sportif
- Zone naturelle
- Arbre et/ou plantations diverses
 • sur voie
 • sur parcelle
- Liaison / Cheminement piéton
- Habillage végétal des soutènements

Préservation de la perception
naturelle du versant depuis
la Léproserie

PARC BOISE :
Préservation
et mise en valeur
de la crête et du "piton"

Création d'une voie de liaison
avec les parcelles "Noury"

Equipement public:
Transition urbaine et sociale
avec les quartiers environnants
équipement public

ENTREE EST :
Repère et structuration
par une transition verte
et un alignement dense
de constructions

ZAC SAINT BERNARD
Commune de Saint-Denis

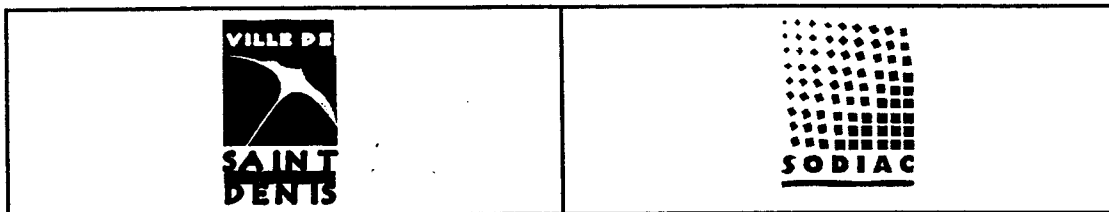
**PLAN DE
COMPOSITION URBAINE**

ECHELLE : 1/1000

BCEOM

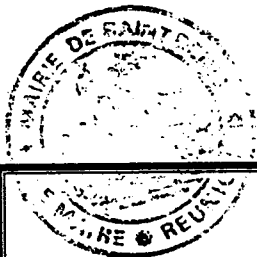


A 2002-06 / 20007 M - Mai 2002



Conseil Municipal
du samedi 22 juin 2002

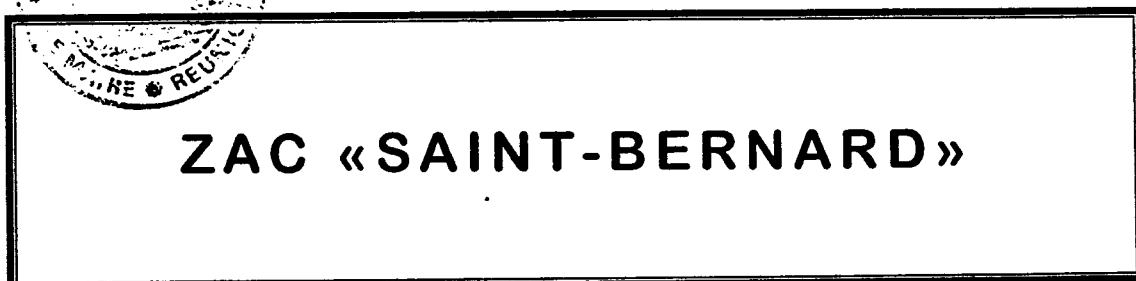
Annexe au Rapport n° 02/4-40



REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION

3 - JUIL. 2002

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS



DOSSIER DE CREATION



20807M / A 02-08

JUIN 2002