

RAPPORT N° 02/6-31
au Conseil Municipal

OBJET

RHI SAINT-BERNARD
APPROBATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC

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.

En séance du 22 juin 2002, le Conseil Municipal a approuvé 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 ZHPI.

En séance du 04 Octobre 2002, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Saint-Bernard.

Conformément à l'article R 311-8 du décret n° 2001-261 du 27 Mars 2001 relatif aux zones d'aménagement concerté et modifiant le code de l'urbanisme, il est demandé au Conseil Municipal, dans le cadre de la procédure de ZAC, d'approuver le programme des équipements publics à réaliser dans la zone d'aménagement concerté.

Le programme des équipements publics de la ZAC Saint-Bernard se compose de l'ensemble des voiries et réseaux divers nécessaires au programme de constructions neuves (environ 170 logements sociaux) ainsi que des équipements de proximité à usage d'animation pour l'ensemble du périmètre de la ZAC.

Le programme global se décompose ainsi :

- **D'un équipement public du type Maison de quartier** qui occuperait une fonction importante dans la **vie sociale** des habitants. Sa localisation est proposée dans la partie centrale de la ZAC,
- **D'une aire de jeux composée notamment d'un plateau sportif vert** qui sera située à proximité immédiate de la maison de quartier afin de créer un espace public central au sein de la ZAC,

RAPPORT N° 02/6-31

- **D'espaces verts comprenant en outre la mise en valeur des espaces publics**, sachant qu'environ 40% de la surface de la ZAC restera en zone naturelle et ne sera donc pas urbanisée. Le traitement de la **zone naturelle** permettra notamment la réalisation d'un écrin pour la léproserie, mais également la mise en place d'un **vaste espace vert** composé en outre de jeux et cheminements piétons ouverts à la fois aux habitants de la ZAC et aux habitants des quartiers voisins.
- **Des travaux d'infrastructures secondaires**

Les travaux d'aménagement de la ZAC Saint-Bernard sont en lien direct avec le programme de logements initial (177 logements décomposés en 130 LES et 47 LLTS), il s'agit de viabiliser les terrains d'accueil actuellement en friche avec la mise en place des réseaux suivants :

- **Eaux usées** : aucun réseau EU n'existe actuellement sur le site. En rapport avec la nature des terrains, l'assainissement se fera en extension du réseau primaire qui sera préalablement réalisé (financement FRAFU, programmation 2002).
- **Eaux pluviales** : aucun réseau d'assainissement en eau pluviale n'existe sur le site. Le projet d'aménagement prévoit donc la mise en place d'un réseau EP sur l'ensemble du secteur.
- **Eau potable** : idem.
- **TELECOM** : le réseau créé sera raccordé à l'existant et sera enterré.
- **EDF et éclairage public** : même principe de traitement que pour le réseau télécommunication avec la création de postes transfo (2 ou 3) en lien avec le programme de logements et d'équipements du secteur.

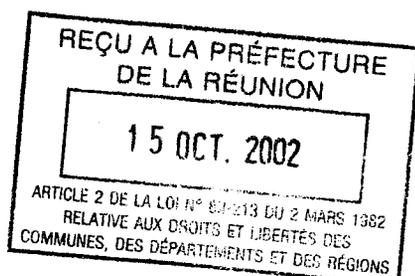
Il s'agit de réaliser la voirie et les terrassements généraux (voie nouvelle de 1 000 ml environ).

- **Des travaux d'infrastructures tertiaires**

Il s'agit des travaux d'aménagement de plate-forme, murs de soutènement, clôtures et portail, végétalisation,... à réaliser dans le cadre des opérations de logements sociaux compte tenu de la configuration des terrains (forte pente, espace à protéger et à valoriser).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



**DELIBERATION N° 02/6-31
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 04 octobre 2002**

OBJET

**RHI SAINT-BERNARD
APPROBATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC**

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 ;

Vu la Délibération N° 02/4-40 portant sur l'approbation de la création de la ZAC Saint-Bernard ;

Vu la Délibération N° 02/6-30 portant sur l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC Saint-Bernard ;

Sur le RAPPORT 02/6-31 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Le programme des équipements publics de la ZAC Saint-Bernard se compose de :

- un équipement public à vocation de maison de quartier situé au cœur de la zone aménagée ainsi qu'un plateau à usage sportif,
- un aménagement d'espace vert en périphérie de la zone urbanisée et en liaison directe avec la Léproserie,
- des voiries (voirie secondaire de la ZAC et réseau de voirie interne tertiaire) pour la desserte de l'ensemble des terrains viabilisés,

DELIBERATION N° 02/6-31

- des réseaux d'assainissement des eaux pluviales et eaux usées,
- un réseau d'alimentation en eau potable,
- un réseau de téléphone,
- un réseau de moyenne et basse tension ainsi que l'éclairage public.

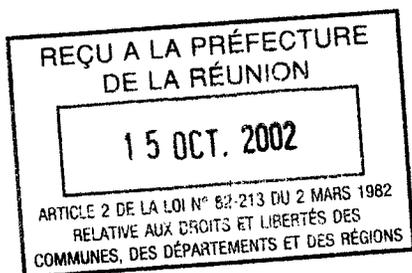
Les quatre réseaux ci-dessus sont destinés aux programmes de constructions nouvelles.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à signer tous les actes y afférents.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis le, 11 OCT. 2002

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



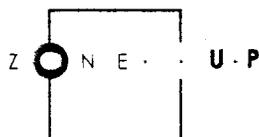


DOSSIER DE REALISATION

ZAC « SAINT-BERNARD »

PIECE A

- PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS -



20807M / A 02-08

SEPTEMBRE 2002

SOMMAIRE

1.	PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZONE	1
1.1.	Voirie	1
1.1.1.	Tracé en plan.....	2
1.1.2.	Profil en long.....	2
1.1.3.	Profil en travers type.....	2
1.1.4.	Chaussées et trottoirs.....	2
1.2.	Réseaux	2
1.2.1.	Assainissement des eaux pluviales.....	2
1.2.2.	Assainissement des eaux usées	3
1.2.3.	Alimentation en eau potable.....	3
1.2.4.	Réseaux électriques	4
1.2.5.	Réseau de télécommunication	4
1.3.	Espaces verts et aménagements paysagers	4
1.4.	Clôtures	4
2.	CALENDRIER ENVISAGE	5

1. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZONE

Le projet de programme des équipements publics a été mis en place en fonction des besoins en logements qui ont été identifiés et recensés dans le cadre des enquêtes de la RHI ainsi que des nombreux équipements publics déjà existants (école, plateaux sportifs, case, mairie annexe,...).

Ce projet de programme se compose :

- **D'un équipement de proximité à vocation d'animation du type Maison de quartier** qui occuperait une fonction importante dans la **vie sociale** des habitants du quartier. Bien que la définition précise du programme de l'équipement sera établie dans le cadre de la démarche participative de la MOUS, les éléments relatifs à son projet de programmation sont présentés dans la « pièce B –Projet de programme global des constructions » du présent dossier de réalisation.
- **D'une aire de jeux composée notamment d'un plateau sportif vert** qui sera située à proximité immédiate de la maison de quartier afin de créer un espace public central au sein de la ZAC,
- **D'espaces verts comprenant en outre la mise en valeur des espaces publics**, sachant qu'environ 40% de la surface de la ZAC restera en zone naturelle et ne sera donc pas urbanisée.

Le traitement de la **zone naturelle** permettra notamment la réalisation d'un écrin pour la léproserie, mais également la mise en place d'un **vaste espace vert** composé en outre de jeux et cheminements piétons ouverts à la fois aux habitants de la ZAC et aux habitants des quartiers voisins.

- **De l'ensemble des voiries et réseaux divers nécessaires** pour le fonctionnement des logements et équipements à réaliser dans la zone, sachant que concernant les **constructions existantes qui ont été intégrées au périmètre de la ZAC**, les objectifs d'aménagement seront les suivants :
 - favoriser et promouvoir des liaisons et maillage entre quartiers existants anciens et quartiers neufs,
 - mettre en réseaux et faciliter l'accès aux programmes d'équipement ou espaces publics créés dans la ZAC ou existants hors périmètre (exemple : Léproserie),
 - desservir les parcelles enclavées et améliorer les accès existants,...

Le contenu de ces éléments du programme est présenté ci-après.

1.1. VOIRIE

Le projet comporte une voie de desserte principale qui traverse la ZAC d'Est en Ouest en longeant sensiblement la ligne de crête.

Cette voie se termine à ses extrémités :

- en carrefour sur le chemin Lacroix
- en carrefour sur la ruelle des Bambous.

Des tronçons de voirie en impasse permettent de desservir les constructions en second rang. Ces impasses sont dotées, sauf impossibilité, d'une aire de retournement.

Près du carrefour avec le chemin Lacroix, une voie de liaison stabilisée permet la desserte de quelques habitations existantes au dessus de la Léproserie.

1.1.1. Tracé en plan

La voie principale emprunte ponctuellement un chemin existant utilisé autrefois pour l'agriculture.

Le tracé en plan suit la ligne de crête de manière plutôt rectiligne.

A l'épicentre du projet, deux lacets sont nécessaires afin de rattraper la pente naturelle du terrain d'assiette.

Les virages ont été dimensionnés avec des rayons compatibles avec la circulation des véhicules de transport public.

1.1.2. Profil en long

Le profil en long a été travaillé de manière à offrir le meilleur compromis de confort et de coût.

Les pentes sont raisonnables et les cassures naturelles du terrain ont été « liftées ».

1.1.3. Profil en travers type

Le profil en travers type de la voie est le suivant :

- berme 0,50 m
- trottoir 1,50 m
- chaussée à 2 voies en toit, devers 2,5% de 6,00 m
- trottoir 1,50 m
- berme 0,50m.

Soit une emprise totale d'au moins **10,00 m**.

1.1.4. Chaussées et trottoirs

La structure de chaussée retenue est :

- corps de chaussée en GNT 0/31.5 mm (base) et 0/80mm (fondation)
- béton bitumineux ép. 6 cm

Les trottoirs sont retenus par des bordures préfabriquées.

Les trottoirs sont en béton désactivé et balayés.

1.2. RESEAUX

1.2.1. Assainissement des eaux pluviales

Les exutoires sont ceux existants.

Au niveau du site, les écoulements sont libres : la majeure partie des eaux pluviales s'écoule dans des talwegs plus ou moins marqués sur le site et se dirigent vers les fossés collecteurs du chemin Lacroix et du chemin Raimbault avant d'être respectivement rejetées sans pré-traitement vers la Grande Ravine et la Ravine à Jacques.

Le STPC de la Montagne en vigueur ne recense toutefois aucun risque d'inondation pour le site.

Un collecteur de section progressive (400, 600 puis 1000 mm) est mis en place sous chaussée avec des regards avaloir régulièrement disposés sous les fils d'eau des caniveaux.

Un système de traitement des eaux de ruissellement de type débourbeur-déshuileur, sera également mis en place avant chaque point de rejet. Ceci permettra de limiter les charges de polluants des eaux rejetées dans le milieu récepteur lors des premières pluies.

Le réseau est dimensionné pour évacuer des débits de récurrence vingtennale.

1.2.2. Assainissement des eaux usées

Il n'existe actuellement pas de réseau public d'eaux usées au delà de Ruisseau Blanc.

Un mandat de réalisation confié par la Ville à la SODIAC permettra entre 2002 et 2003 et à partir de Ruisseau Blanc de créer un réseau primaire d'eaux usées et de renforcer le réseau d'eau potable :

- Chemin de Saint-Bernard (jusqu'à l'embranchement de la ruelle Bambou)
- Chemin de la ruelle Bambou
- Chemin du Père Raimbault (jusqu'au chemin Lacroix)
- Puis bouclage vers le chemin de la ruelle Bambou.

C'est le bureau d'étude IDR qui est maître d'œuvre de cette opération.

Les rejets de la ZAC, estimés à environ 700 eq/habitants, seront donc intégralement collectés par ce réseau primaire.

Dans le cadre de la ZAC, des antennes supplémentaires en PVC dn 200mm viennent compléter l'ossature primaire du réseau.

Tous les écoulements sont gravitaires.

1.2.3. Alimentation en eau potable

Le réseau d'eau potable est géré par la commune de Saint-Denis. La distribution d'eau potable est assurée par la Générale des Eaux.

Le réseau de distribution actuel dessert la totalité de la commune. Cependant un renforcement du réseau public est prévu. L'alimentation sera ainsi suffisante pour notamment permettre une protection contre l'incendie conforme aux normes en vigueur.

Ce réseau principal rendra possible :

- Le raccordement des habitations le long du réseau et notamment le secteur du « centre-bourg » de Saint-Bernard,
- La viabilisation des terrains du projet de ZAC Saint-Bernard,
- La programmation ultérieure de réseaux secondaires de part et d'autre du réseau primaire.

Ce réseau primaire sera donc prolongé dans le cadre des travaux de réalisation de la ZAC et permettront ainsi un bouclage complet du réseau.

Les conduites posées seront en fonte de diamètre 150 mm. Des poteaux incendie seront disposés le long de la voie principale selon la réglementation en vigueur.

Les branchements particuliers seront réalisés par colliers de prise en charge en PEHD 25 mm.

1.2.4. Réseaux électriques

Une ligne électrique moyenne tension traverse le terrain. Le site est facilement raccordable aux réseaux existants.

Une liaison aéro-souterraine sera réalisée au niveau du carrefour avec le chemin Lacroix. Un fourreau TPC 160 mm abritera un câble HTA (posé par EDF) jusqu'au poste de transformation MT/BT type MP2 positionné dans le parking central.

Depuis le poste, un réseau enterré basse tension dessert toutes les parcelles et le réseau d'éclairage public.

Concernant ce dernier, des candélabres de hauteur 4,00 m sont disposés tous les 30 mètres le long des voies.

1.2.5. Réseau de télécommunication

Un réseau neuf est projeté sous la voie principale. Il consiste en une conduite allégée 5 H4 connectée à l'armoire de sous-répartition existante en haut du chemin Lacroix.

Les abonnés sont distribués par l'intermédiaire de bornes pavillonnaires ;

Les chambres de tirage sont réalisées, autant que faire se peut, sous trottoirs afin de limiter leur structure et leur coût.

1.3. ESPACES VERTS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Des arbres et autres végétaux sont plantés le long de la voie dans des fosses prévues sous trottoirs

Les délaissés de voirie sont recouverts de terre végétale et engazonnés.

Les coupures vertes ayant pour fonction de créer des interruptions dans l'urbanisation de la ZAC sont végétalisées

Un vaste espace vert est réalisé autour de la ligne de crête sur le versant Est avec des aménagements paysagers plus spécifiques autour de l'aire de jeux et de la maison de quartier.

Les murs de soutènements sont également végétalisés.

1.4. CLOTURES

Les clôtures de toutes les parcelles sont réalisées suivant un plan d'ensemble proposé par le paysagiste conseil de la ZAC afin d'établir une cohérence esthétique et d'éviter leur évolution hasardeuse avec le temps.

2. CALENDRIER ENVISAGE

Le calendrier actuellement envisagé se base sur un démarrage des travaux VRD (Voirie et Réseaux Divers) de la ZAC au début de l'année 2003 et le lancement d'une 1ère tranche de logements d'environ 70 LES et 25 LLTS vers le mois de juin 2003 (livraison alors possible en milieu d'année 2004) :

- **Durée prévisionnelle de la ZAC : 5 ans**
- **1ère tranche de travaux VRD secondaire : démarrage début 2003 (10 mois de travaux)**
- **1ère tranche de logements : programme prévisionnel de 70 logements LES et 25 logements locatifs LLTS. Démarrage mi année 2003. Livraison mi année 2004**
- **2ème tranche travaux aménagements paysagers et finition : durée 6 mois. Livraison année 2004**
- **2ème tranche de logements : programme prévisionnel 60 logements LES et 22 logements locatifs LLTS démarrage mi 2004. Livraison mi 2005**
- **3ème tranche de travaux aménagement paysager et finition : durée 6 mois. Livraison année 2005**

SOMMAIRE

**1. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A
REALISER DANS LA ZONE 1**

2. CALENDRIER ENVISAGE 2

1. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE

Le projet de programme global des constructions est « mixte » (locatif et accession sociale à la propriété).

Il a été mis en place en fonction des besoins en logements qui ont été identifiés et recensés dans le cadre des enquêtes de la RHI ainsi que des nombreux équipements publics déjà existants (école, plateaux sportifs, case, mairie annexe,...).

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...).

Ce projet de programme des constructions se compose :

- **D'environ 177 logements sociaux** en simple ou double mitoyenneté :
 - **130 parcelles en accession sociale type Logements Evolutifs Sociaux (LES) ou Prêt à Taux Zéro (PTZ)** : taille moyenne d'une parcelle LES comprise entre 240 et 300 m2, et entre 400 et 600 m2 pour une parcelle PTZ.
 - **47 Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS)** : taille moyenne d'une parcelle comprise entre 120 et 180 m2.
- **D'un équipement de proximité à vocation d'animation du type Maison de quartier** qui occupera une fonction importante dans la vie sociale des habitants. La définition précise du programme de l'équipement sera établie dans le cadre de la démarche participative de la MOUS.

Tableau de synthèse du projet de programme global des constructions :

Ilot	Nombre de logements		
	LES (ou PTZ)	LLTS	Total
Ilot 1	6	27	
Ilot 2	22	10	
Ilot 3	36	10	
Ilot 4	28	0	
Ilot 5	38	0	
Total	130	47	177

2. CALENDRIER ENVISAGE

Le calendrier actuellement envisagé se base sur un démarrage des travaux VRD (Voirie et Réseaux Divers) de la ZAC au début de l'année 2003 et le lancement d'une 1ère tranche de logements d'environ 70 LES et 25 LLTS vers le mois de juin 2003 (livraison alors possible en milieu d'année 2004) :

- **Durée prévisionnelle de la ZAC : 5 ans**
- **1ère tranche de travaux VRD secondaire** : démarrage début 2003 (10 mois de travaux)
- **1ère tranche de logements** : programme d'environ 70 logements LES et 25 logements locatifs LLTS. Démarrage mi-année 2003. Livraison mi-année 2004
- **2ème tranche travaux aménagements paysagers et finition** : durée 6 mois. Livraison année 2004
- **2ème tranche de logements** : programme prévisionnel 60 logements LES et 22 logements locatifs LLTS démarrage mi 2004. Livraison mi-année 2005
- **3ème tranche de travaux aménagement paysager et finition** : durée 6 mois. Livraison année 2005