

RAPPORT N° 04/1-31
au Conseil Municipal

OBJET

PRINCIPE D'ELABORATION DU PROJET
DE LA «ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS»

OBJECTIFS POURSUIVIS ET MODALITES DE CONCERTATION

La Commune est confrontée à une importante demande en logements. Elle entend répondre à ce besoin en permettant l'édification de nouvelles zones d'urbanisation. Celles-ci doivent s'inscrire dans des principes de cohérence territoriale. Elles doivent aussi traduire des objectifs de mixité sociale et urbaine, et contribuer à un «mieux vivre» à Saint-Denis. Ces principes figurent d'ailleurs dans le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune arrêté par Délibération n° 03/7-08 en séance du 18 décembre 2003.

Dans ce cadre, il s'agit aujourd'hui d'adopter le principe d'élaboration d'un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) devant permettre une urbanisation nouvelle dans le Quartier «Montgaillard / Colline des Camélias» selon notamment ces principes. L'opération vise un secteur non urbanisé d'environ 16,5 hectares, situé sur les pentes en «dent creuse» entre deux zones pavillonnaires de la Colline des Camélias. Comme d'autres secteurs de Saint-Denis, ce périmètre d'étude est bordé par deux ravines : Butor et La Glacière. Le secteur est délimité en annexe 1 à la présente Délibération.

Il s'agit de répondre au besoin en constructions nouvelles de logements qui s'exprime sur ce secteur de Saint-Denis, tout en favorisant une mixité de l'habitat. L'objectif est aussi de contribuer à la structuration et à la qualité urbaine de ce quartier qui reste aujourd'hui dépourvu d'équipements et d'organisation propre. En effet, l'urbanisation envisagée permettra de créer une continuité urbaine entre les piémonts et le Centre-Ville.

Cette zone est déjà classée en zone d'urbanisation future NA au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24 mars et le 19 mai 2000, en dehors des zones de ravines inconstructibles classées en zones naturelles. Le projet actuel de révision du PLU confirme ces principes pour ce secteur qu'il classe dans une zone à urbaniser AUm qui peut a priori être urbanisée pour ce type d'opération sans qu'il soit besoin de modifier ou de réviser à nouveau le PLU. Cette zone reste délimitée par les deux ravines qui demeurent en zone de protection naturelle N. Les orientations particulières d'aménagement prévues par le projet de révision du PLU correspondent également aux objectifs affichés. Elles prévoient l'urbanisation du secteur en vue d'achever l'urbanisation du Quartier «Montgaillard / Colline des Camélias», de structurer, d'équiper le tissu urbain et de développer la continuité entre les piémonts et le Centre-Ville.

RAPPORT N° 04/1-31

Aujourd'hui, il y a lieu pour la Commune d'envisager une intervention en vue de l'urbanisation du secteur considéré, en optant pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) au sens des dispositions des Articles L. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La ZAC permettra des conditions d'aménagement et d'équipement maîtrisées des terrains concernés selon les objectifs déterminés. Des études préalables restent néanmoins nécessaires pour envisager ce projet d'urbanisation. Pour permettre l'identification du projet, il est proposé de retenir la dénomination de «ZAC de la Colline des Camélias».

La création de la ZAC à l'initiative de la Commune doit être précédée par ailleurs d'une concertation, et le Conseil municipal doit délibérer sur les objectifs poursuivis et définir les modalités de concertation avec toutes les personnes intéressées pendant toute la durée d'élaboration du projet, conformément aux dispositions de l'Article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA



DELIBERATION N° 04/1-31
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 5 mars 2004

OBJET

**PRINCIPE D'ELABORATION DU PROJET
DE LA «ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS»**

OBJECTIFS POURSUIVIS ET MODALITES DE CONCERTATION

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 la Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les Articles L. 300-2, et L. 311-1 et suivants ;

Sur le RAPPORT N° 04/1-31 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Jacques MOREL, 1er Adjoint, présenté au nom de la Commission Aménagement du Territoire ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

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

ARTICLE 1

Approuve le principe d'élaboration d'un projet de Zone d'Aménagement Concerté, dénommée «ZAC de la Colline des Camélias», sur le périmètre d'étude délimité dans le document joint en annexe 1 à la présente Délibération, aux fins de réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue d'une urbanisation nouvelle comprenant notamment des logements et visant à achever l'urbanisation du Quartier «Montgaillard / Colline des Camélias», à structurer, à équiper le tissu urbain et à développer la continuité entre les piémonts et le Centre-Ville.

ARTICLE 2

Approuve l'ouverture, à compter du 1er avril 2004, et pendant toute la durée d'élaboration du projet, d'une procédure de concertation préalable associant les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités suivantes.

DELIBERATION N° 04/1-31

- Une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en l'Hôtel de Ville de Saint-Denis et en Mairie Annexe du Quartier «Montgaillard / Colline des Camélias», et par publication dans le bulletin municipal et dans un journal diffusé dans le Département.
- Durant la procédure, un dossier comportant notamment les plans et les études en cours sera mis à la disposition du public en l'Hôtel de Ville et en Mairie Annexe du Quartier, aux jours et aux heures ouvrables de l'administration.
- De même, un registre destiné à recevoir les observations de toutes les personnes intéressées sera mis à disposition du public en l'Hôtel de Ville et en Mairie Annexe du Quartier, aux jours et aux heures ouvrables de l'administration.
- Une réunion publique portant sur le projet en cours d'élaboration sera organisée.

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au Conseil municipal qui en délibérera.

Le dossier définitif du projet sera alors arrêté par le Conseil Municipal et tenu à la disposition du public.

ARTICLE 3


La présente Délibération sera transmise en Préfecture. Elle fera l'objet d'un affichage en l'Hôtel de Ville de Saint-Denis et en Mairie Annexe du Quartier «Montgaillard / Colline des Camélias», durant toute la durée de la concertation.

ARTICLE 4

Autorise le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 12 MAR. 2004

LE MAIRE
René-Paul VICTORIA

The image shows the official seal of the Mayor of Saint-Denis (Réunion). The seal is circular with the text "MAIRIE DE SAINT-DENIS (REUNION)" around the top and "LE MAIRE" at the bottom. In the center is a coat of arms featuring a figure on horseback. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink.



Aléa très élevé



Aléa élevé



Aléa moyen



Aléa modéré



Aléa faible



Aléa nul



Type de phénomène :

P: Chocs de pierres de blocs

G: Glissement, gonfles de boue

L: Lavés torrentiels

E: Erosion des sols

Intensité du phénomène :

1: faible

2: moyen

3: élevé

4: très élevé