

**RAPPORT N°05/3-13
au Conseil Municipal**

OBJET

**ZAC COLLINE DES CAMELIAS
CLOTURE DE LA PROCEDURE DE CONCERTATION PREALABLE**

Le Code de l'Urbanisme prévoit dans son Article L.300-2 une phase de « *concertation préalable associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole* », avant la réalisation d'une opération publique d'aménagement.

Les orientations définies par la Ville sur le secteur de la Colline des Camélias, compris entre le quartier de Saint-François et celui de Montgaillard, inscrites par ailleurs dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2004, ont abouti au lancement des études préalables articulées autour des thématiques suivantes :

- les besoins en logement sur les quartiers concernés,
- les objectifs affichés par la Ville en matière d'habitat (en liaison avec le PLH communautaire),
- les potentialités foncières existantes (ex. propriété Moril Fontaine),
- l'achèvement de l'urbanisation maîtrisée du secteur,
- la prise en considération des risques géologiques,
- enfin la prise en compte des contraintes de viabilité de la zone (diagnostics généraux sur le dimensionnement des réseaux et des voiries d'accès au site).

La Commune a ouvert cette concertation préalable en fixant les objectifs poursuivis et les modalités de mise en œuvre de cette procédure, en préambule au lancement opérationnel de la ZAC Colline des Camélias.

Cette concertation a porté sur :

- la présentation d'un dossier de concertation sur le projet envisagé regroupant :
 - a) la Délibération n° 04/1-31 du 5 mars 2004 arrêtant le principe d'élaboration du projet,
 - b) le rapport de présentation,
 - c) les pièces graphiques de situation.

La Ville par ailleurs inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2004, les orientations d'aménagement qui prescrivent notamment :

- a) la restructuration des voiries existantes,
- b) le bouclage viaire du secteur,
- c) la réalisation des équipements de capacité en eau potable,
- d) le raccordement au réseau d'assainissement,
- e) la prise en compte des écoulements d'eaux pluviales.

RAPPORT N° 05/3-13

Les observations, avis et propositions recueillis au cours de la concertation seront intégrées à la réflexion d'ensemble et ont permis de vérifier le bien fondé du projet.

Modalités de concertation

- **Deux registres** (en Mairie annexe et en l'Hôtel de Ville) ont été mis à la disposition du public à partir du 1^{er} juillet 2004 jusqu'à ce jour. Les observations relevées portent essentiellement sur :

- a) la dégradation d'ensemble de la rue de la Colline et des réseaux d'assainissement,
- b) les possibilités d'élargissement du chemin des Capucines,
- c) les préoccupations des riverains vis-à-vis du programme mixte envisagé (logements individuels et collectifs affectés à l'habitat et aux activités de services),
- d) le goulot d'étranglement que représente l'accès au carrefour de la Providence (Casino).

Une synthèse de ses observations est annexée à la présente note.

- **une réunion de concertation** s'est tenue le mercredi 30 mars 2005 en Mairie centrale. La population a été informée par la diffusion d'un communiqué dans deux journaux de presse légale à deux reprises les vendredi 18 et samedi 19 mars 2005 réitérée les vendredi 25 et samedi 26 mars 2005 ;

Des panneaux de présentation du programme et de son insertion dans le quartier ont complété l'exposé du projet par les élus présents à la réunion de concertation ;

Une vingtaine de personnes, majoritairement propriétaires des lotissements voisins (lot. des Capucines, lot. Ah Sing), se sont déplacées pour assister à cette réunion.

A l'issue de cette phase de concertation, la population du quartier n'a émise aucune objection sur la réalisation de la ZAC Colline des Camélias.

Aujourd'hui, il convient de prononcer la clôture de la procédure de concertation préalable à cette opération d'aménagement concertée.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



René-Paul VICTORIA

**DELIBERATION N°05/3-13
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 28 avril**

OBJET

**ZAC COLLINE DES CAMELIAS
CLOTURE DE LA PROCEDURE DE CONCERTATION PREALABLE**

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 de l'Urbanisme ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 05/3-13 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint au Député-Maire 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 le bilan de la concertation préalable relative à l'opération d'aménagement concerté de la Colline des Camélias

ARTICLE 2

Approuve l'engagement des procédures opérationnelles de cette opération d'aménagement concerté de la Colline des Camélias

ARTICLE 3

Autorise le Député-Maire à signer tous documents concernant cette opération.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **5 MAI 2005**


LE DEPUTE-MAIRE
Victoria
René-Paul VICTORIA

RELEVÉ DE CONCLUSIONS DE LA RÉUNION PUBLIQUE

1. Information de la Ville auprès des habitants des quartiers de Camélias et de Saint-François

Au cours de la réunion publique du mercredi 30 mars 2004 en Mairie centrale, la Ville a informé sur les points suivants :

a) Le contexte de cette opération

Les études menées dans le cadre de la révision du PLU ont montré la nécessité d'un réaménagement d'ensemble du quartier en assurant le désenclavement du piémont.

Par ailleurs, eu égard aux grands principes du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, l'achèvement de l'urbanisation souhaitée pour ce secteur doit veiller à la préservation des paysages (espace boisé classé et berges des ravines de la Glacière et du Butor) et à la mise en place d'équipements publics répondant à la demande (école, plateau sportif, réservoir d'eau potable). Les constructions devront respecter une architecture de programmation résidentielle de qualité en cohérence avec un existant majoritairement pavillonnaire et verdoyant.

Par sa délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2004, la Ville a engagé le principe d'élaboration du projet de ZAC Colline des Camélias.

b) Le programme

Le programme validé des interventions de l'opération d'aménagement concerté du site Colline des Camélias comprend :

- l'aménagement et l'équipement de la zone répondant aux prescriptions du règlement AUm du PLU approuvé
 - a) l'acquisition des terrains d'assiette
 - b) la construction sur l'emprise actuelle du chemin des longoses d'un axe de desserte primaire (10m) reliant le site aux quartiers de Saint-François et de la Providence
 - c) le prolongement du réseau d'assainissement des eaux usées
 - d) la réalisation d'un réservoir de capacité suffisante pour assurer les besoins du site ainsi qu'une partie des lotissements avoisinant
 - e) l'aménagement de la servitude de passage sur les lotissements situés en aval du site (depuis le chemin des Ouvriers jusqu'au chemin des Capucines)
 - f) la réalisation des études techniques y afférentes (Loi sur l'Eau...)
- l'aménagement d'un îlot de 150 parcelles individuelles sur la moitié de la zone constructible les caractéristiques suivantes :
 - a) une surface constructible moyenne de la parcelle de 500m²
 - b) SHON ma 180m²
 - c) hauteur maximale de la construction = RDC + 1 + comble

- l'aménagement d'un îlot d'habitat collectif pour un ensemble de 230 logements
 - a) SHON globale de 16 000m²
 - b) volume maximale de la construction = RDC + 2 + comble
- l'aménagement d'un îlot réservé à l'implantation d'un équipement scolaire et sportif

2. Les réactions de la population

Lors de la réunion publique, la population présente a souhaité disposer d'informations supplémentaires sur les points suivants :

- les solutions à mettre œuvre par l'aménageur pour le traitement :
 - a) des eaux usées
 - c) des eaux pluviales
 - d) des voiries (celles-ci relèvent du domaine privé)
- les éventuels problèmes d'insécurité occasionnés par la jonction envisagée au sud du site vers la route de Saint-François
- de l'accord de principe des personnes présentes sur la mise en œuvre du classement dans le domaine public des voiries privées qui permettrait d'assurer leurs mises aux normes et leurs entretiens ultérieur (la recherche d'un accord
- le planning des travaux de l'aménageur et le calendrier du chantier des constructions qui devront se dérouler en deux phases
- les interrogations de certains propriétaires du lotissement Ah Sing sur les travaux de réhabilitation de la voirie primaire desservant leur co-propriété (élargissement, sinuosité...)
- les interrogations des co-propriétaires du lotissement des Capucines sur l'emplacement de la servitude de passage dévouée à l'aménageur et l'impacts induits sur leurs parcelles respectifs

Sur ce dernier point, les co-propriétaires présents ont été informés de la réflexion menée par les services de la Ville sur la recherche de pistes d'amélioration au lotissement des Capucines. Le principe d'une démarche informative individualisée conduite par la Ville relayée sur le terrain par les propriétaires présents devrait permettre d'aboutir, après concertation, à la mise en œuvre d'une opération de requalification et d'aménagement du secteur.

En conclusion, la population du secteur n'a pas émis d'avis défavorable au lancement de l'opération ZAC Colline des Camélias.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
 En séance du 28/11/2003
 En annexe à la Délibération N° 0513-13

LE MAIRE


