

**RAPPORT N° 05/3-14  
au Conseil Municipal**

**OBJET**

**ZAC COLLINE DES CAMELIAS  
DOSSIER DE CREATION**

**RAPPEL**

La Commune a identifié dans les Orientations d'Aménagements du PLU approuvé le 17 décembre 2004, la nécessité de concentrer les futures constructions du plateau des Camélias sur le secteur de la Colline des Camélias.

Le terrain d'assiette du projet d'aménagement, situé dans sa façade nord en limite des lotissements Ah Sing et Les Capucines et dans sa façade sud en limite des zones habitées de Saint-François, doit assurer la transition urbaine entre le boulevard de la Providence et du quartier de Saint-François.

En séance du 5 mars 2004, le Conseil Municipal a lancé la procédure d'urbanisme et arrêté les modalités de la concertation préalable avec la population, conformément à l'Article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette opération publique d'aménagement, qui concerne l'unité foncière Moril Fontaine d'une superficie de 15,6 hectares répond pleinement aux objectifs de densification inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune, en cohérence avec le Plan Local de l'Habitat communautaire.

La phase de concertation, initiée à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2004 (confer registres en Mairie annexe et en l'Hôtel de Ville), a permis de relever des observations sur l'opportunité du programme et les aménagements de viabilisation et d'accès au site qui seront reprises dans la version définitive du projet.

Le programme soumis à la délibération du Conseil Municipal prévoit :

- l'acquisition des terrains d'assiette compris de part et d'autres du Chemin des Longoses ;
- la réalisation des études pré-opérationnelles nécessaire à la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Concerté (équipements et constructions) ;
- l'aménagement complet des terrains en voiries secondaires et tertiaires, des terrassements, de la collecte des eaux pluviales, de l'adduction en eaux potables, des réseaux de télécommunication et d'électricité qui permettent l'accueil d'un programme de construction estimé à 380 logements (dont 230 collectifs) ;

**RAPPORT N° 05/3-14**

- la mise aux normes en vigueur voiries et réseaux d'assainissement le long des servitudes d'accès au site dans sa partie nord ;

Le contenu du programme est présenté en annexe.

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

- 1- la réalisation d'une zone d'aménagement concerté à vocation d'habitation individuelle et collective ;
- 2- d'approuver le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone ;
- 3- de fixer le périmètre tel qu'il est proposé dans le dossier joint en annexe ;
- 4- de retenir le mode de réalisation « ZAC conventionnée » conformément aux dispositions de l'article R.311-6 al. 3° du Code de l'Urbanisme ;
- 5- d'exonérer la Taxe Local d'Equipement à l'intérieur de la ZAC, conformément à l'article N° 1585-CI 2° et 317 quater de l'annexe III du Code Général des Impôts ;
- 6- autorise le Député-Maire à lancer la consultation pour retenir l'aménageur.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**René-Paul VICTORIA**

**DELIBERATION N° 05/3-14  
du Conseil Municipal  
en séance du jeudi 28 avril 2005**

**OBJET**

**ZAC COLLINE DES CAMELIAS  
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, modifiées ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

Vu la Délibération N° 04/1-31 du 5 mars 2004 portant sur l'aménagement du secteur de la Colline des Camélias et de l'ouverture de la concertation préalable ;

Sur le RAPPORT N° 05/3-14 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2<sup>ème</sup> 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 la création d'une ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE dans le secteur de la Colline des camélias ; quartier de Montgaillard – Saint-François à vocation d'habitat individuel et collectif ;

**ARTICLE 2**

Approuve le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone qui comprend un programme d'environ 150 parcelles viabilisées, un programme d'environ 230 logements collectifs, un emplacement pour des équipements publics et l'ensemble des voiries et réseaux divers internes et externes à la ZAC nécessaires au bon fonctionnement du programme de construction ;

**DELIBERATION N° 05/3-14**

**ARTICLE 3**

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

**ARTICLE 4**

Approuve le mode de réalisation de la ZAC par convention d'aménagement répondant aux conditions définies aux articles L.300-4, L.300-5 et R.311-6 al. 3° du Code de l'Urbanisme ;

**ARTICLE 5**

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

**ARTICLE 6**


Autorise le Député-Maire à lancer la consultation pour retenir l'aménageur ;

**ARTICLE 7**

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

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 6 MAI 2005

**DEPUTE-MAIRE**  
*RPVIA*  
**René-Paul VICTORIA**

## LA PROCEDURE ZAC

La procédure d'urbanisme « ZAC conventionnée » a été retenue pour la mise en œuvre de ce programme d'aménagement sur les terrains Moril Fontaine. Le contenu du dossier de cette procédure permettra d'engager les enquêtes publiques obligatoires pour les opérations d'aménagements publics et d'études techniques spécifiques en zone d'aléas géologiques et inondations (loi sur l'eau).

L'aménageur, propriétaire du terrain, d'assiette de l'opération, conduira les études pré-opérationnelles et opérationnelles ainsi que les procédures associées.

## LE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC COLLINE DES CAMELIAS

Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création soumis à la délibération du Conseil Municipal 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 de 15,6 ha.**

Le périmètre de la ZAC épouse les contours de la zone d'aménagement future de moyenne densité des pentes (AUM au Règlement du PLU). Il regroupe un parcellaire en majorité non bâti entouré à l'ouest par les berges de la ravine du Butor et à l'est par la ravine de la Glacière.

L'objectif d'urbanisation de ce secteur est de répondre à la demande de logement du quartier et au-delà des administrés de la Ville souhaitant acquérir du foncier dans la perspective de la réalisation d'un projet de construction individuelle.

**Le classement du secteur ne nécessitera pas la modification ou la révision du PLU approuvé.**

**L'analyse morphologique** du site fait apparaître des contraintes altimétriques non négligeables avec une pente moyenne de 20 à 30% sur la planèze. Pour autant, le projet envisagé devrait se concentrer le long de l'axe primaire (chemin des Longoses) ou cette contrainte est ramenée à 20%.

Le Plan de Prévention des Risques, approuvé le 14 décembre 2004, a identifié deux zones d'aléas géologiques moyens (R2). Par ailleurs, le secteur présente des accumulations de remblais et de blocs issus d'aménagements antérieurs.

Il n'existe pas de nappe phréatique proche de la surface et le site d'assiette du projet est éloigné du périmètre de forage de la Trinité (2,6 km).

**L'analyse paysagère** du site fait apparaître un niveau pluviométrique moyen pour la zone (classement P1 par Météo France) avec un gradient thermométrique moyen compris entre 19 et 26° Celsius (amplitude extrême entre 16 et 32°C), se traduisant par un climat général plutôt tempéré. Le site est exposé au flux dominant des alizés de secteur est.

Le site appartient à l'unité paysagère constituée par l'extension du secteur de la Providence (domaine de l'ONF). Il est relativement préservé du mitage et offre une perspective paysagère sur la ville et l'océan, dans un écran de végétation et de verdure qui lui confère une ambiance végétale de jardin tropical.

**Le programme prévisionnel de constructions** est destiné à une clientèle en « accession à la propriété » articulé autour de deux catégories de produits :

- un lotissement d'environ 150 parcelles viabilisées de surface moyenne de 500m<sup>2</sup> pour une SHON moyenne de 180m<sup>2</sup> chacune ;
- un lotissement d'habitat collectif représentant environ 230 logements organisé en plusieurs ensembles développant une surface SHON cumulée de 16000 m<sup>2</sup>.

**Le programme prévisionnel des équipements** est destiné à assurer :

- la viabilité de la zone en terme de dessertes interne et externe, de réseaux, d'équipements divers ;
- l'aménagement d'un espace destiné à l'accueil d'équipement public comprenant une école (pour les besoins de la zone ainsi que du quartier) et un plateau sportif ;
- la préservation des espaces boisés et des berges des ravines encadrant les façades ouest et est du site (préservation des servitudes forestières et hydrauliques des ravines), ainsi que de part et d'autre de l'axe primaire du chemin des Longoses.

Plusieurs plans de composition ont été présentés aux services de la Ville pour vérifier, notamment, le profil de voie le plus adapté au passage des services incendie et de ramassage des déchets (pente maximale de 18%).

L'élaboration de la version définitive du plan de composition urbaine est l'aboutissement d'une réflexion sur les meilleurs choix en matière d'insertion des éléments bâtis sur la planèze, dans une optique volontaire de diminution de l'impact paysager et environnemental du projet. Il se traduit par un profil des constructions épousant le relief en exploitant les dénivelés naturels de la pente.

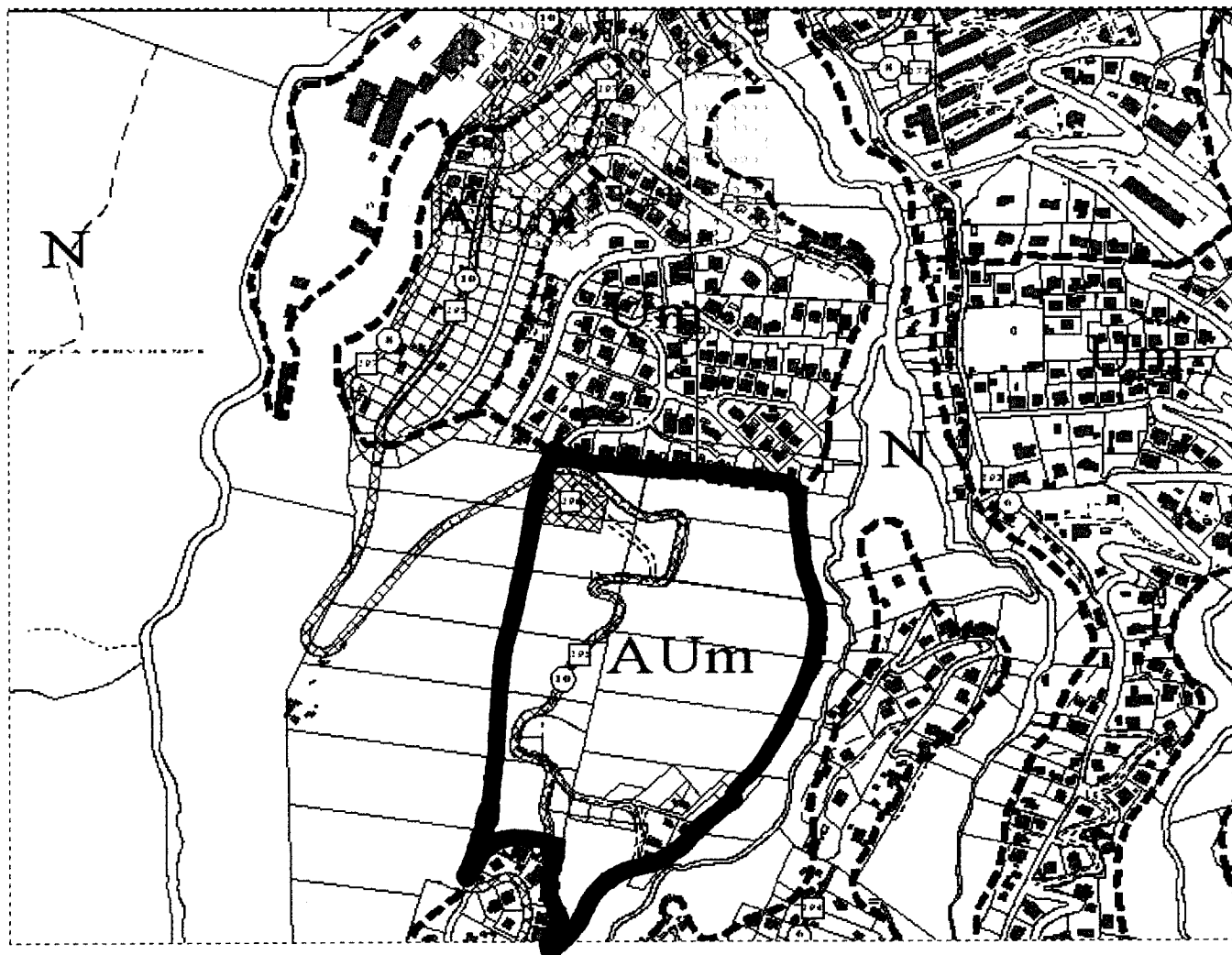
Les principes de ce programme se déclinent autour de :

- **la réalisation d'une voie primaire en double sens** sur l'emprise de l'actuel chemin des Longoses autorisant la desserte des terrains par un maillage sans impasses ;
- **le traitement paysager** de cette voie primaire par la plantation d'arbres de haute tige de part et d'autre de l'axe sur une bande gazonnée ;
- **la limitation de l'espace constructible** à la partie de la zone n'étant pas contrainte par des aléas géologiques, ce qui libère un espace naturel voué à la végétalisation sur l'une des berges de la ravine du Butor ;
- **Le respect des critères de densification** qui s'établissent à **25 logements / ha** pour un maximum de 40 logements / ha imposé par le PLU ;
- **La mixité au sein des îlots** (type de logement, équipements, espaces verts, stationnement) assurant un réel confort urbain ;
- **La prise en compte de la requalification des réseaux et voiries** là où elle est jugée nécessaire ;
- **L'introduction de coupures vertes** entre les parcelles ;
- **La réalisation d'un réservoir d'eau potable** dont le dimensionnement tiendra compte des besoins du secteur ;
- **La remise aux normes des voiries d'accès** au site qui transitent dans les lotissements de la façade nord jusqu'à la rue des Ouvriers.
- **Le stationnement** prévu pour les ensembles collectifs (1,5 places pour une SHON  $\geq 100\text{m}^2$ ) ainsi que pour les parcelles individuelles et le long de la voirie primaire



**PLAN DE SITUATION DE LA ZAC**

(extrait du PLU approuvé le 17 décembre 2004)



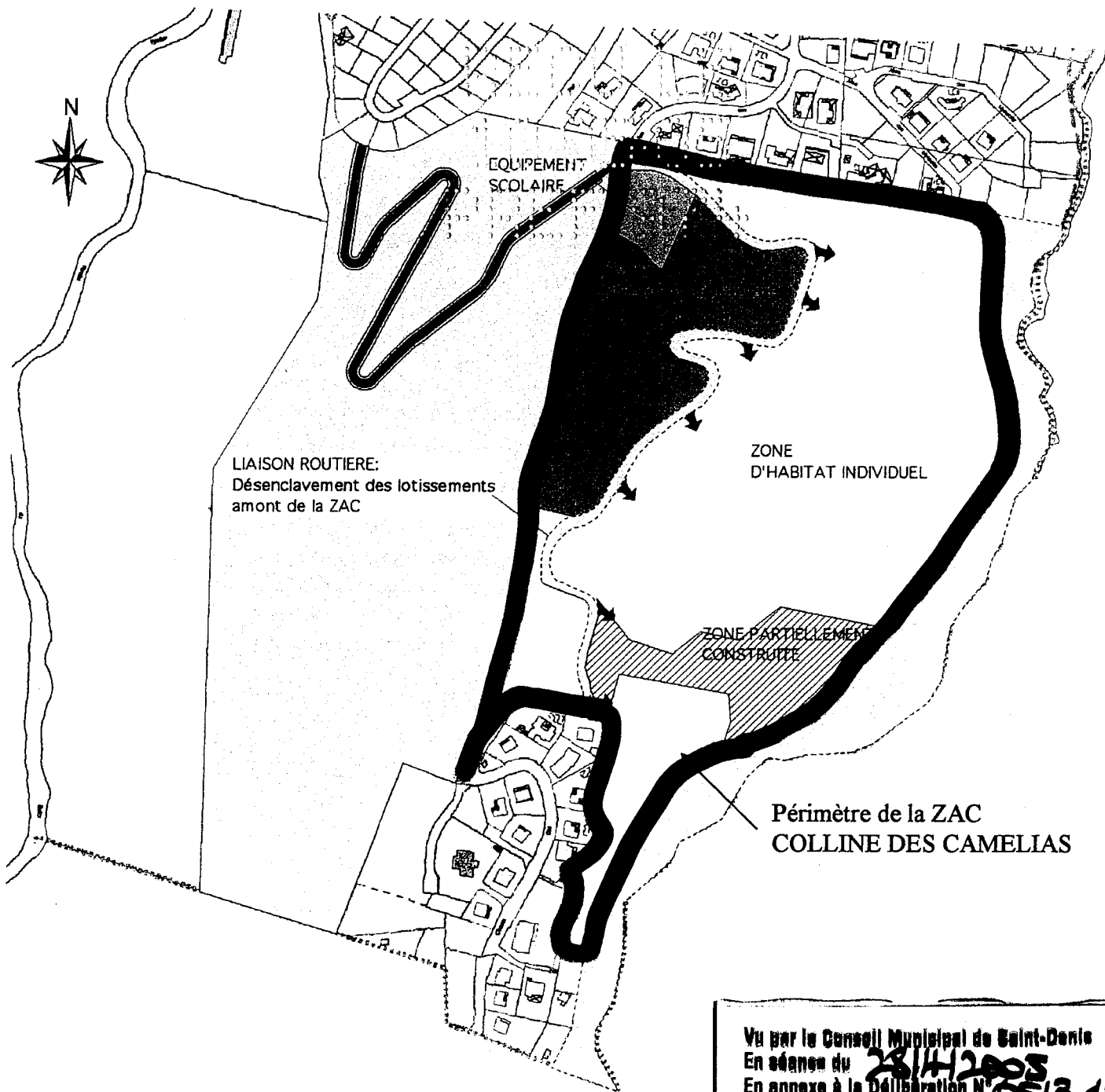
Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 28/11/2005  
En annexe à la Délibération N° 882

LE MAIRE





**PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZAC**



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
En séance du 28/11/2005  
En annexe à la Délibération N° 05/13-14

**LE MAIRE**  
*[Signature]*

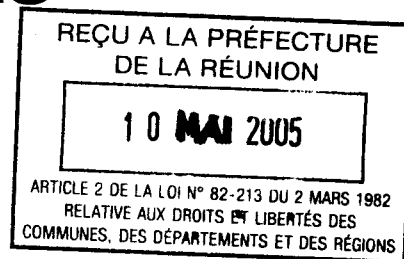
A RETOURNER A LA MAIRIE DE SAINT-DENIS

après visa du Contrôle de Légalité de la Préfecture

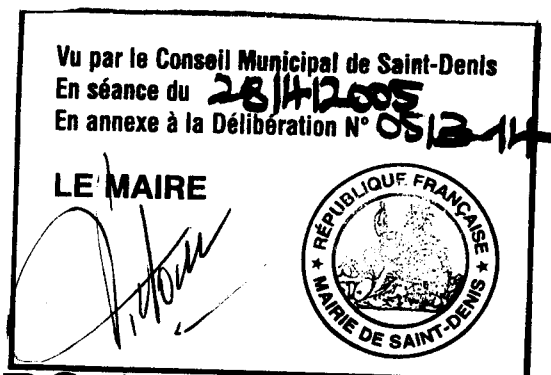
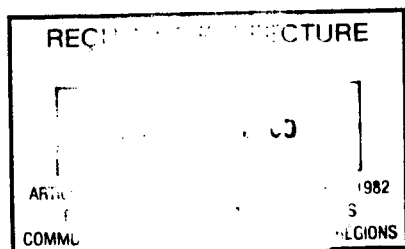


**COMMUNE DE SAINT DENIS**

**Z.A.C. LA COLLINE DES  
CAMELIAS**



**DOSSIER DE CREATION**



**MARS 2005**