

**RAPPORT N° 05/3-16
au Conseil Municipal**

OBJET

**RHI PETITE-ILE
CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)**

RAPPEL

En séance du 06 mai 2003, le Conseil Municipal a validé l'engagement d'une étude pré- opérationnelle RHI sur le quartier la Petite-Ile, confiée à la SIDR.

Cette étude avait pour objectif de répondre aux dysfonctionnements suivants :

- le mauvais état du bâti et des réseaux,
- nombreux besoins en décohabitation,
- une dégradation du cadre de vie,
- le souhait d'accession à la propriété.

En séance du 20 août 2004, le Conseil Municipal a ouvert une phase de concertation préalable avec la population pour l'engagement d'une opération publique d'aménagement, et la création d'une ZAC, 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 SIDR le 6 mai 2003.

Suite à la validation du bilan de la concertation préalable à l'engagement d'une opération publique d'aménagement, le Conseil Municipal est appelé à valider la création de la ZAC sur le quartier de Petite-Ile.

LA PROCEDURE DE ZAC

La **procédure d'urbanisme ZAC** a été retenue pour la mise en œuvre du programme afin de 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).

Le groupement Duteilh-Perrau / CST a été retenu pour conduire les études et les procédures associées.

LE DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC RHI PETITE ILE

Conformément à l'Article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création de la ZAC Petite-Ile comprend :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,
- une étude d'impact,

RAPPORT N° 05/3-16

- le régime de TLE applicable à la zone,
- le mode de réalisation.

Au vu de ces informations, ajoutées en annexe, je vous demande :

- d'approuver la création d'une zone d'aménagement concertée à vocation de relogement pour les familles recensées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle de RHI.
- d'approuver le programme prévisionnel : l'opération comprend un programme de 220 à 230 logements (locatif en R+1+C, locatif individuel, et accession à la propriété) 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 SIDR par la convention publique d'aménagement de la RHI Petite Ile 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'accorder l'exonération de la Taxe Locale d'Equipement à l'intérieur de la ZAC.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.


René-Paul VICTORIA

NB : Le dossier de création de la ZAC de Petite-Ile peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction du Développement Social Urbain et de l'Habitat / hôtel de Ville / 1^{er} étage – téléphone 0262 40 05 80 – télécopieur 02620 40 07 60.

**DELIBERATION N° 05/3-16
du Conseil Municipal
en séance du 28 avril 2005**

OBJET

**RHI PETITE-ILE
CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (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° 04/4-15 relative à l'ouverture de la concertation préalable ;

Vu la Délibération N° 05/3-15 relative à l'approbation du bilan de la concertation ;

Vu le RAPPORT N° 05/3-16 du Député-Maire ;

Sur 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 des dites 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 Petite Ile à vocation de relogement pour les familles recensées dans l'étude pré opérationnelle de RHI.

ARTICLE 2

Approuve le programme prévisionnel : l'opération comprend un programme de 220 à 230 logements (locatif en R+1+C, individuel, et accession à la propriété) 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° 05/3-16

ARTICLE 4

Approuve le mode de réalisation en confiant l'opération à la SIDR par la convention publique d'aménagement de la RH Petite Ile 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.

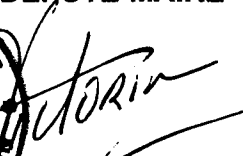
ARTICLE 5


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

ARTICLE 6

Autorise le Député-Maire à signer tous documents afférents à cette affaire.

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

LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA



The seal is circular with a central figure of a knight on horseback. The text around the seal reads 'MAIRIE DE SAINT DENIS' at the top and 'LE MAIRE' at the bottom.

PROJET DE ZAC RHI PETITE ILE

La superficie de la ZAC est d'environ 5,2 Ha .

Le périmètre de la ZAC est inscrit dans le périmètre de l'opération de Résorption d'habitat Insalubre. Ce périmètre inclut un ensemble de bâtiments construits et appartenant à la SIDR, et des voiries publiques communales qui seront déclassées au profit de l'aménageur, qui rétrocèdera à la Ville toutes les nouvelles voiries et ainsi que les réseaux créés dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

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

1- La problématique du quartier de Petite-Île se décline en trois points principaux :

- Seules 12% des constructions sont en bon état, 38% en état moyen et 50% en mauvais état et de plus même les constructions évaluées en bon état nécessitent des travaux d'amélioration.
- 61 personnes ont plus de 60 ans et 28 familles ont un de leurs membres qui est handicapé, les logements ne sont actuellement pas adaptés à ce type de situation.
- Bien que 9 familles aient officiellement, aujourd'hui, fait cas d'un problème de décohabitation, 25 autres cas ont été potentiellement identifiés dans un futur proche. Etant donné le fort attachement de la population à son quartier, ces décohabitations devront être intégrées au projet de R.H.I.

2 - Le parti d'aménagement devra prendre en compte les contraintes citées ci-dessus et proposer un développement harmonieux de ce quartier. Quatre objectifs essentiels sont fixés :

a - Eradiquer l'insalubrité des habitations et supprimer les risques d'inondation.
28% des constructions seront améliorées et les autres seront détruites. Aucune construction n'est laissée en l'état. Ainsi, l'insalubrité de ce quartier sera résorbée. Actuellement, les parcelles aux abords de la ravine « Gentille » sont sujettes à des inondations provoquées par les débordements en période de fortes pluies. Pour remédier à cela, des travaux d'endiguement vont être réalisés, associés à un aménagement des abords de la ravine. Ainsi, le risque d'inondation sera supprimé.

b - Assurer l'accessibilité aux services urbains pour la population du quartier.
L'accessibilité du quartier sera améliorée grâce aux travaux de réfection des voies d'accès (trottoirs, cheminements piétons...), ce qui permettra de faciliter les échanges à l'intérieur du quartier et les liaisons vers l'extérieur (centre ville). D'autre part, la requalification des espaces publics aujourd'hui laissés à l'abandon les rendra plus attractifs. La population du quartier y trouvera davantage d'intérêt.

c - Conserver l'identité particulière de ce quartier oublié.

Le tissu parcellaire très uniforme accompagné de sa trame viaire en damier est à l'origine de l'identité urbaine de ce quartier. C'est cette morphologie très rigide qui a permis à ce quartier de conserver son intégrité pendant plus de quarante ans.

L'identité « pavillonnaire » de ce quartier est conservée sur plus de 80% de sa surface. La typologie des futures constructions devra conserver les invariants d'aujourd'hui « la cour avant » et « la cour arrière » qui sont aussi des éléments identitaires forts.

Le projet propose de conserver le parcellaire existant sur plus de 80% du territoire du quartier, cependant il est prévu des adaptations quant aux profondeurs variables des parcelles afin d'une part de réaliser des logements répondant aux besoins des familles et d'autre part de rétablir des équilibres. Seule la trame sud, le long de la rue des Bois Noirs sera modifiée en créant quatre parcelles plus importantes et traversantes qui pourront accueillir les logements jumelés nécessaires notamment au relogement des personnes à mobilité réduite. La mutation de cette trame permettra d'assurer le relogement de toutes les situations identifiées sur le quartier.

Enfin, la couverture végétale existante sera au maximum sauvegardée afin de ne pas dénaturer l'identité du quartier.

d - Proposer un programme de constructions qui soit adapté aux résidents actuels, tout en favorisant une certaine mixité sociale.

Le projet offre plusieurs types de logements :

- Individuel mitoyen (2/3) / R+1 Jumelés (1/3).
- Locatif / Accession : 40% des familles seront propriétaires de leur logement.

Soit un total de 220 à 230 logements au terme de l'opération, pour 170 actuellement

En proposant une telle diversité de logements, le projet d'aménagement répond à une large tranche de population et favorise la mixité sociale.

D'autre part, le projet prévoit des logements adaptés pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite du quartier qui aujourd'hui vivent dans des conditions précaires.

3- Les impacts du projet :

a- Les impacts sur le milieu naturel :

Le projet ne transforme pas l'affectation de site qui demeure une zone urbaine. La topographie du site n'est pas modifiée car le projet s'adapte au plus près du terrain naturel.

Les éléments remarquables de la flore seront conservés et de nouveaux aménagements paysagers seront réalisés sur les espaces publics.

b - Les impacts sur le milieu humain :

L'impact sur la population est positif. Le projet apporte des solutions aux problèmes de suroccupation des logements et permet de proposer aux personnes âgées et handicapées, des logements adaptés.

L'impact sur le logement est positif : il résout les problèmes d'insalubrité et répond aux besoins en décohabitation

Il n'y a pas création de nouvelles activités mais celles existantes sont maintenues.

L'impact sur l'occupation du sol est positif car les travaux d'aménagement valoriseront le site (trottoirs, éclairage public, places de parking...).

Le parcellaire actuel est globalement conservé, des mutations de propriété seront réalisés en faveur de certains occupants.

Les voies et les réseaux sont remis en état, l'impact sur les réseaux divers est positif, les déplacements de piétons seront sécurisés.

c - Les impacts sur le cadre réglementaire :

Le nouveau P.L.U. aura un impact sur le projet car il limite les hauteurs à R+1+Combles.

4 – La réduction des impacts et les mesures compensatoires :

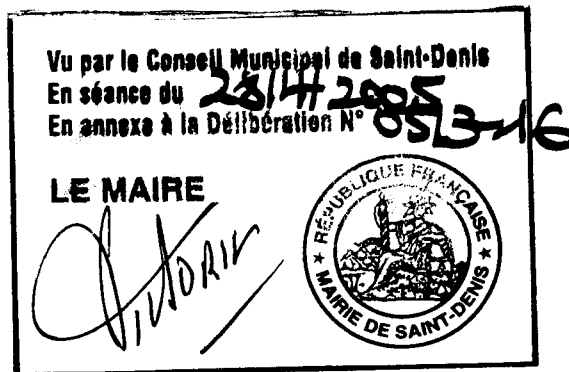
a - La réduction des impacts sur le milieu naturel :

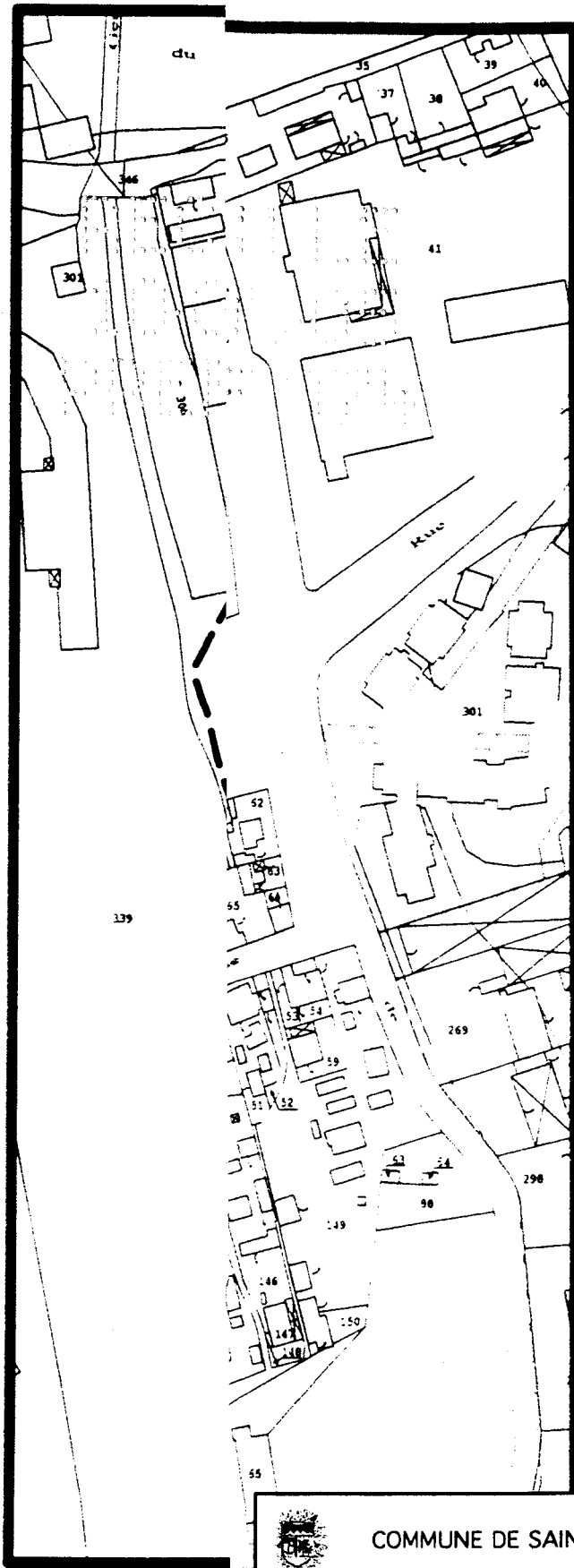
Les travaux de remise en état du site modifieront le paysage pendant la durée du chantier. Lorsqu'il sera terminé, le secteur retrouvera son aspect naturel.





La conservation des arbres de hautes tiges associée à la création d'espaces paysagés compensera largement les impacts provisoires sur la faune, la flore et les paysages.

b - La réduction des impacts sur le milieu humain :

Ce projet améliore les conditions de vie des habitants et élimine les problèmes d'insalubrité. Cet impact n'est que positif sur le secteur. Aussi, il ne nécessite pas de mesures compensatoires.





	COMMUNE DE SAINT-DENIS	
OPERATION "Z.A.C. R.H.I. PETITE ILE"		
Dossier de création		
LE PERIMETRE		
		Echelle 1/2000ème

A RETOURNER A LA MAIRIE DE SAINT-DENIS
après visa du Contrôle de Légalité de la Préfecture

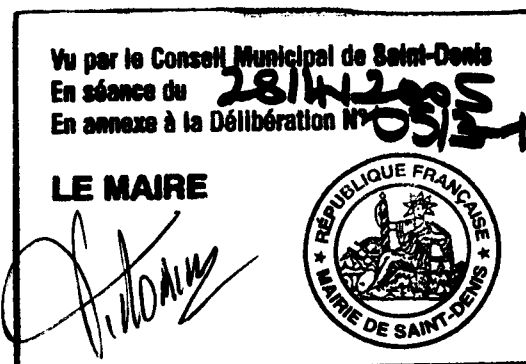
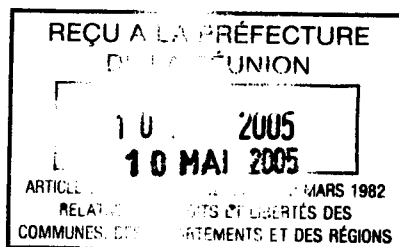


Commune de Saint-Denis



Zone d'Aménagement Concerté
« R.H.I. Petite-Ile »

DOSSIER DE CREATION



Janvier 2005