

RAPPORT N° 05/5-35
au Conseil Municipal

OBJET

RHI DE PETITE-ILE
DOSSIER DE REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

RAPPEL

En séance du 18 juin 2004, le Conseil Municipal a validé l'engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre sur le quartier de Petite-Ile, dans le cadre de la mise en œuvre d'une Convention Publique d'Aménagement confiée à la SIDR telle que définie par la Loi SRU du 13 décembre 2000. Cette Convention a été passée pour l'ensemble du territoire du quartier de Petite-Ile, sur la base d'un programme et d'un bilan prévisionnel qui prévoient, entre autres :

- restructuration urbaine du quartier,
- réhabilitation de l'ensemble des réseaux secs et humides,
- réalisation de programmes neufs en accession et location en réponse aux besoins de la population, nécessitant la suppression d'un certain nombre de logements,
- réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées,
- actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS.

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 Zone d'Aménagement Concerté, 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 l'opération de RHI passé avec la SIDR le 6 mai 2003.

En séance du 28 avril 2005, le Conseil Municipal a validé le bilan établi à l'issue de la phase de concertation préalable à l'engagement d'une opération publique d'aménagement et de création d'une ZAC sur le quartier de Petite-Ile et, ceci, conformément aux engagements pris en Conseil Municipal du 20 août 2004.

LA PROCEDURE DE ZAC

La procédure d'urbanisme ZAC a été retenue pour la mise en œuvre du programme, afin 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 pour engager les cessions de terrains aux promoteurs retenus pour la réalisation du programme de Logements Sociaux sans procédure spécifique (lotissement).

RAPPORT N° 05/5-35

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

La création de la Zone d'Aménagement Concerté a pour vocation de répondre en priorité aux besoins en relogements identifiés dans le cadre de l'opération de Résorption d'Habitat Insalubre.

LE DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DE LA RHI DE PETITE-ILE

Conformément à l'Article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC de Petite-Ile comprend :

- Pièce 1 Convention Publique d'Aménagement,
- Pièce 2 Acte de création de la ZAC,
- Pièce 3 Projet de programme des équipements publics,
- Pièce 4 Projet de programme global des constructions,
- Pièce 5 Modalités prévisionnelles de financement,
- Pièce 6 Complément à l'étude d'impact (Dossier Loi sur l'Eau),
- Pièce 7 Rapport de présentation,
- Pièce 8 Annexes techniques.

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

Son périmètre est inscrit dans celui de l'opération de Résorption d'Habitat Insalubre. Il inclut un ensemble de bâtiments construits et appartenant à la SIDR, et des voies publiques communales qui seront déclassées au profit de l'aménageur, qui rétrocèdera à la Commune toutes les voies nouvelles et les réseaux créés dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

1 Le parti d'aménagement traitera particulièrement quatre points.

a Le parcellaire

Le projet propose de conserver le parcellaire existant sur plus de 80 % du territoire du quartier. Des adaptations quant aux profondeurs variables des parcelles seront effectuées pour s'adapter aux programmes des familles et pour 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 semi collectifs nécessaires au relogement endogène.

La mutation de cette trame permettra d'assurer la totalité de la densification du quartier.

b Un programme de constructions varié et adapté aux résidents actuels

* *Variétés des produits*

Le projet offre plusieurs types de logements :

RAPPORT N° 05/5-35

- individuel (2/3) / semi-collectif (1/3).
- locatif / accession : 40 % des familles seront propriétaires de leur logement.
- . Soit un total de 220 logements au terme de l'opération, pour 170 actuellement.

Tableau récapitulatif du programme des constructions

PRODUIT PROPOSE	NOMBRE
Amélioration/ acquisition	39
LES/ PTZ	37
Lot libre	12
Logement locatif individuel	48
Logement locatif semi collectif	84
TOTAL	220

* *Adaptation au contexte*

Compte tenu de l'étroitesse des parcelles, l'impact des clôtures sera très important sur l'image de front de rue. La typologie des clôtures privilégie les murets bas accompagnés de grille ou de grillage, les portails coulissants et les murets techniques identiques.

c Un schéma de déplacements plus aéré

Globalement, le schéma viaire s'appuie sur le tracé existant. Le principe d'accessibilité routière a été retenu pour chaque parcelle.

Les voies internes seront recalibrées et fonctionneront en sens unique. Les carrefours des voies internes seront surélevés et aménagés en plateau.

Seules les voies périphériques restent à double sens.

Des profils en travers type ont été définies selon les différentes rues.

d Une mise en valeur des espaces publics

La Rue des Flamboyants correspond au principal axe vert du quartier avec une promenade ombragée.

Les espaces publics de la Rue Jacarandas et de la Rue des Tamarins seront traités en espaces verts (Boulodrome et mobiliers urbains). Les principes de végétalisation sont définis sur le plan de voirie.

Le coût des espaces verts s'élève à 229 092,00 € HT.

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

- le programme des équipements publics ;

RAPPORT N° 05/5-35

- le programme global des constructions et l'ensemble de la voirie et des réseaux divers nécessaires au bon fonctionnement des programmes de logements ;
- le bilan prévisionnel de financement ;
- le dossier « Loi sur l'Eau ».

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 **DEPUTE-MAIRE**
[Signature]
Paul VICTORIA

NB Le dossier de réalisation 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 / 1er étage / téléphone 0262 40 05 80 / télécopieur 0262 40 07 60.

**DELIBERATION N° 05/5-35
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 24 juin 2005**

OBJET

**RHI DE PETITE-ILE
DOSSIER DE REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

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 les Articles L. 311-1, R. 311-2 et R. 311-5 ;

Vu la Délibération n° 04/4-15 relative à l'ouverture de la concertation préalable ;

Vu la Délibération n° 04/4-29 portant sur l'aménagement du quartier Petite-Ile et approuvant le projet de Convention Publique d'Aménagement pour la Résorption d'Habitat Insalubre ;

Vu la Délibération n° 05/3-15 relative à l'approbation du bilan de la concertation portant sur la Zone d'Aménagement Concerté de la RHI de Petite-Ile ;

Vu la Délibération n° 05/3-16 relative à la création de ladite ZAC ;

Sur le RAPPORT N° 05/5-35 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, 2° Aménagement du Territoire, et 3° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

ARTICLE 1

Approuve le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Petite-Ile qui comprend :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le projet de programme global de constructions à réaliser dans la zone,


DELIBERATION N° 05/5-35

- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement,
- les compléments à l'étude d'impact,
- le rapport de présentation,
- les annexes techniques.

ARTICLE 2

Autorise le Député-Maire à signer tous les actes afférents à l'opération.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 1^{er} JUL. 2005

LE DEPUTE-MAIRE

Henri-Paul VICTORIA