

RAPPORT N° 06/6-55
au Conseil Municipal

OBJET

PRINCIPE D'ELABORATION DU PROJET DE
« ZAC PENTE Z'ANANAS » SISE A BOIS-DE-NEFLES

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 d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la Ville approuvé par délibération du 17 décembre 2004.

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 de Bois-de-Nèfles selon ces principes, et notamment du fait que :

- L'opération vise un secteur partiellement urbanisé situé le long de la Route des Ananas, entre le centre bourg de Bois de Nèfles et les hauts de Moufia. Il correspond actuellement à un espace de transition entre les tissus urbains du secteur (zones Um et Uj) et les espaces agricoles (zone Apf) et naturels des hauts de Bois de Nèfles (zone Uva des hauts de la Coulée Verte et zone N relative aux bras constitutifs de la ravine du Chaudron à l'Est) ; ce qui permet en outre de maintenir une certaine ambiance végétale sur le secteur et apporter ainsi une véritable plus-value environnementale au projet.
- L'ensemble forme une unité foncière cohérente d'un point de vue réglementaire puisque classé en zones A Urbaniser au PLU 2004 (zones AUm et AUx), et ce pour une superficie d'environ 28,3 hectares (cf. plan annexé).
- L'objectif est donc de contribuer à la structuration et à la qualité urbaine du quartier qui est aujourd'hui dépourvu d'équipements et d'organisation propre ; et ce conformément aux orientations d'aménagement retenus au PLU pour le secteur.
- Par conséquent, il apparaît opportun de mettre en œuvre sur le secteur concerné un périmètre de ZAC ; dispositif juridiquement approprié au cas d'espèce puisque permettant l'ouverture à l'urbanisation du secteur sans pour autant réviser le PLU (une simple modification du PLU permettra en effet de prendre en compte les objectifs de l'opération dans le document de planification).

RAPPORT N° 06/6-55

Aujourd'hui, il y a donc lieu pour la Commune d'envisager une intervention en vue de l'urbanisation du secteur considéré en délibérant sur le principe d'élaboration d'un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), au sens des dispositions des articles L. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La ZAC permettra ainsi la réalisation des conditions d'aménagement et d'équipement maîtrisées des terrains concernés selon les objectifs déterminés. Des études préalables restent néanmoins nécessaires pour envisager la concrétisation de ce projet d'urbanisation. Dans ce cadre, pour permettre l'identification du projet, il est proposé de retenir la dénomination de « ZAC Pente Z'Ananas ».

Enfin, la création de la ZAC à l'initiative de la Commune doit être précédée par une phase de concertation, pour laquelle le Conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation 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 ; et ce conformément aux dispositions de l'Article L. 300-2 du Code l'Urbanisme.

Je vous propose donc de retenir les modalités de concertation suivantes :

- réunions publiques sur le secteur de Bois-de-Nèfles,
- exposition de panneaux et mise à disposition d'un dossier de concertation et d'un registre permettant de recueillir les avis de la population.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE



Victoria
Paul VICTORIA

**DELIBERATION N° 06/6-55
du Conseil Municipal
en séance du lundi 4 décembre 2006**

OBJET

**PRINCIPE D'ELABORATION DU PROJET DE
« ZAC PENTE Z'ANANAS » SISE A BOIS DE NEFLES**

OBJECTIFS POURSUIVIS ET MODALITES DE CONCERTATION

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et 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 la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite Loi Urbanisme et Habitat ;

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° 06/6-55 présenté par le Député-Maire, 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 Pente Z'Ananas », sur le périmètre d'étude délimité dans le document joint en annexe à la présente délibération ; et ce aux fins de réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains concernés en vue d'une urbanisation nouvelle comprenant notamment des logements et visant à achever l'urbanisation du secteur situé en amont de la Route des Ananas, entre le centre bourg de Bois-de-Nèfles et les hauts de Moufia.

DELIBERATION N° 06/6-55

ARTICLE 2

Approuve l'ouverture, à compter du 18 décembre 2006 et pendant toute la durée d'élaboration du projet, d'une procédure de concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole ; et ce selon les modalités suivantes :

- Une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en les locaux de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, des Mairies annexes de Bois-de-Nèfles et de Moufia, 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 de Saint-Denis et dans les Mairies annexes de Bois-de-Nèfles et de Moufia ; et ce 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 la disposition du public en l'Hôtel de Ville de Saint-Denis et dans les Mairies annexes de Bois-de-Nèfles et de Moufia ; et ce aux jours et aux heures ouvrables de l'administration.
- Enfin, des réunions publiques portant sur le projet en cours d'élaboration seront organisées.

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 pour le contrôle de la légalité. Elle fera ensuite l'objet d'un affichage en l'Hôtel de Ville et dans les Mairies annexes de Bois-de-Nèfles et de Moufia, durant toute la durée de la concertation.

ARTICLE 4

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

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 11 DEC. 2006



LE DÉPUTÉ-MAIRE

René-Paul VICTORIA



LEGENDE

LEGENDE DU P.P.I.

- Limite de zone et de secteur
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé avec ce qui à conserver, modifier ou créer (
- Numéro de l'emplacement réser
- Emprise de voie
- Règles particulières d'implanta des constructions
- Périmètre de Z.A.C.
- Limite des PAS GEOMETRIQ
- Principe de liaison (voiré)

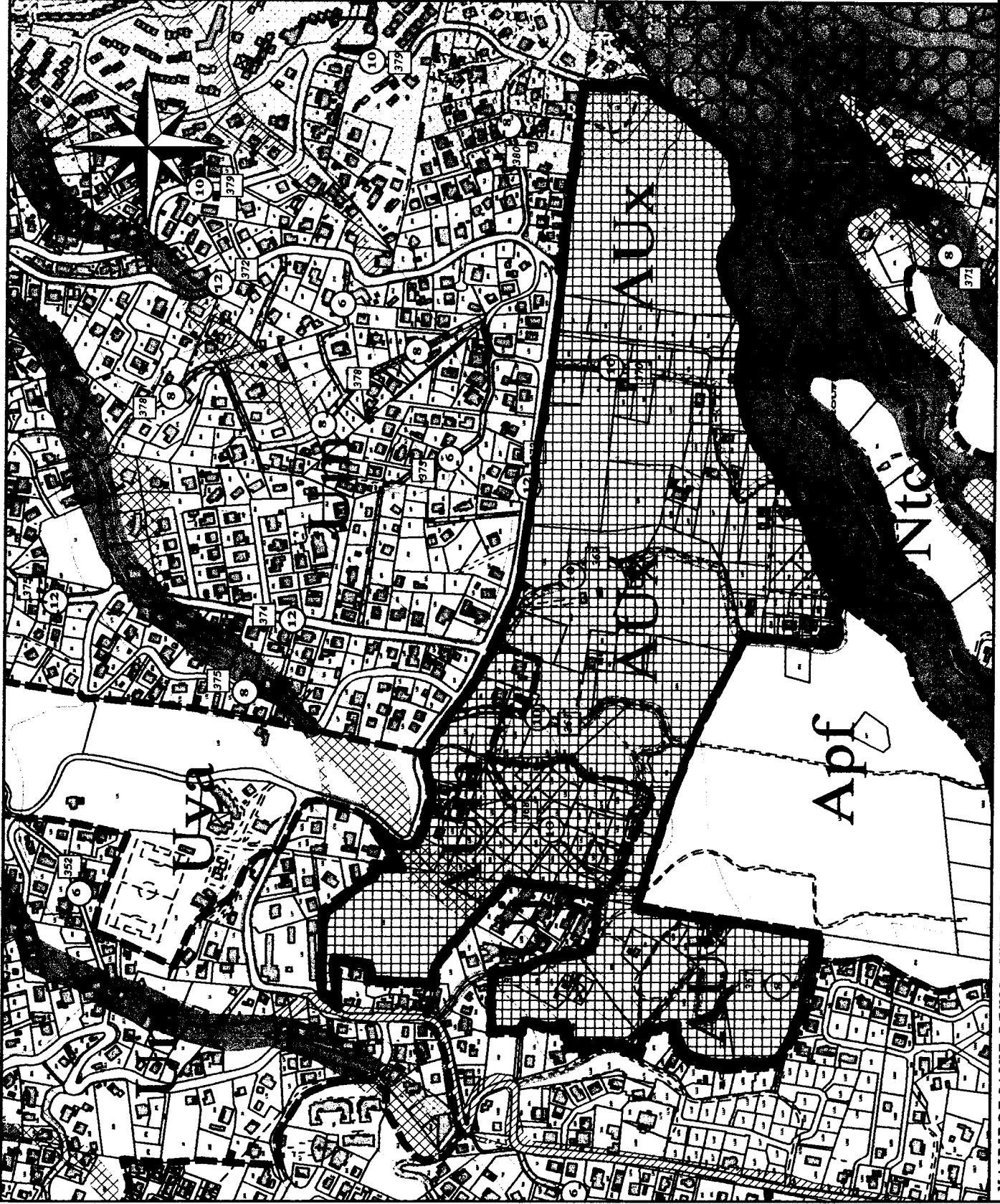
RAPPEL DU P.P.I.

ZONES DE PRESCRIPTIONS

- Zone Bg
- Zone Bt
- Zone Bgt

ZONES D'INTERDICTION

- Zone R1
- Zone R1i
- Zone R1t
- Zone R2 - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
- Zone d'études particulières - voir documents annexés au projet du P.P.R.






LEGENDE

LEGENDE DU P.I.






-  Limite de zone et de secteur
-  Espace boisé classé
-  Emplacement réservé
-  Emplacement réservé avec espace à conserver, modifier ou créer (C)
-  Numéro de l'emplacement réser
-  Emprise de voie
-  Règles particulières d'implantat des constructions
-  Périimètre de Z.A.C.
-  Limite des PAS GEOMETRIQU
-  Principe de liaison (voirte)

RAPPEL DU P.P.F

ZONES DE PRESCRIPTIONS

-  Zone Bg
-  Zone Bt
-  Zone Bgt

ZONES D'INTERDICTION

-  Zone R1
-  Zone R1i
-  Zone R1t
-  Zone R2 - Inconstructible sauf aménagement global de la zone et révision du P.P.R.
-  Zone d'études particulières - voir documents annexés au projet du P.P.R.