

OBJET ZAC CANNE MAPOU

MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION
BILAN DE LA CONCERTATION

La Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC Canne Mapou » a été créée par Délibération du 20 octobre 2000. Un dossier de réalisation avait été également validé la même année. Depuis, la Ville a souhaité revoir les objectifs de la ZAC en augmentant notamment la densité de logements de 16 à 35 unités à l'hectare, ceci en vue de les rendre compatibles avec ceux du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et ceux du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La première phase du schéma initial prévoyait la construction d'environ 300 logements, alors que le nouveau schéma en propose plus de 500 (parmi lesquels des logements pour étudiants). A noter que la Ville souhaite que la règle du PLU soit appliquée strictement dans ce périmètre et que l'aménageur de la ZAC doive prévoir, a minima, la réalisation de 80 logements sociaux. De plus, la structure hôtelière du projet initial a été supprimée et remplacée par une opération spécifique de logements remplissant les critères de Haute Qualité Environnementale (HQE) - confer la note de synthèse ci-annexée -.

Une concertation préalable a été menée depuis le mois de juillet 2007 sur la base de ces modifications. Elle a été clôturée le 17 septembre.

Le dossier de concertation préalable, s'il a été consulté, n'a pas donné lieu à des remarques de la part du public.

Concomitamment à cette modification, il convient de préciser qu'une modification du PLU intégrant ces nouvelles données est en cours d'études, ceci afin de rendre cohérent l'ensemble des documents traitant de ce projet et de recueillir l'avis de la population sur le projet réactualisé. L'approbation du PLU modifié après enquête publique vous sera soumise lors d'une séance ultérieure du Conseil Municipal.


Je vous demande, en conséquence, d'approuver :

- a) la modification du dossier de création de la ZAC Canne Mapou ;
- b) le bilan de la concertation y relative ;

de m'autoriser à lancer la procédure de mise en concurrence pour retenir l'aménageur de la ZAC et à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE-MAIRE



[Signature]

Paul VICTORIA

OBJET ZAC CANNE MAPOU

MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION
BILAN DE LA 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 le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le dossier de création de la ZAC Canne Mapou du 20 octobre 2000 ;

Vu la Délibération n° 07/2-50 du 25 juin 2007 relative au lancement de la concertation préalable ;

Sur le RAPPORT N° 07/3-48 présenté par le Député-Maire au nom de la Commission Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission (1 abstention) ;

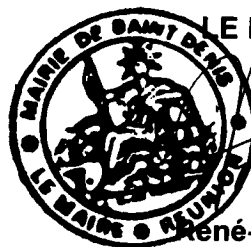
APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1 Approuve le dossier de création de la ZAC Canne Mapou, modifié.

ARTICLE 2 Approuve le bilan de la concertation y relative.

ARTICLE 3 Autorise le Député-Maire à lancer la mise en concurrence pour désigner l'aménageur de la ZAC et à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 9 OCT. 2007



LE DÉPUTÉ-MAIRE

JORIE
René-Paul VICTORIA



MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC CANNE MAPOU

NOTE DE SYNTHÈSE

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du lundi 1er octobre 2007
et annexé à la Délibération n° 07/3-48



René-Paul VICTORIA

1 - LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 - LE SAR

Le site est classé en zone à vocation agricole de moindre valeur agronomique. Pour ce site, il est proposé 40 ha d'extension à l'urbanisation, répartis en :

- 20 ha pour l'activité (2 carrés violets) ;
- 20 ha pour l'habitat et les services (2 carrés rouges)

La consommation actuelle est la suivante :

- Parc Technologique :
 - Activités : 17 ha
 - Habitat : 3 ha (Université)
- Collège
 - Habitat : 4 ha

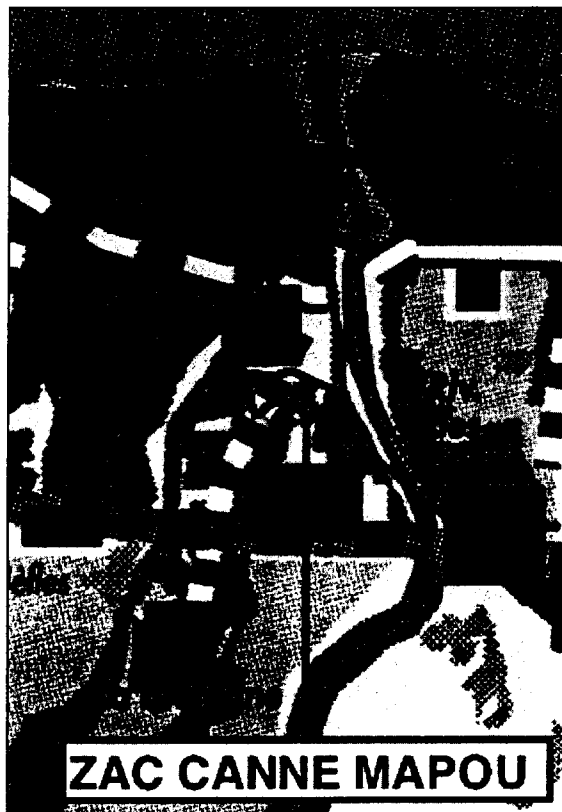
Il reste donc en terme d'extension à l'urbanisation :

- 3 ha pour l'activité
- 13 ha pour l'habitat.

Le SAR affiche un principe de liaison « Haut Bas » correspondant à la restructuration de la RD 50.

Par ailleurs le SAR affiche trois grands principes fondamentaux d'aménagement :

- Un principe de protection des milieux naturels et agricoles
- Un aménagement plus équilibré du territoire
- Une densification des agglomérations existantes



1.2 - LE SCOT DE LA CINOR

La ZAC Canne Mapou se situe au centre du vaste programme de développement et de structuration de l'entrée Est de St Denis.

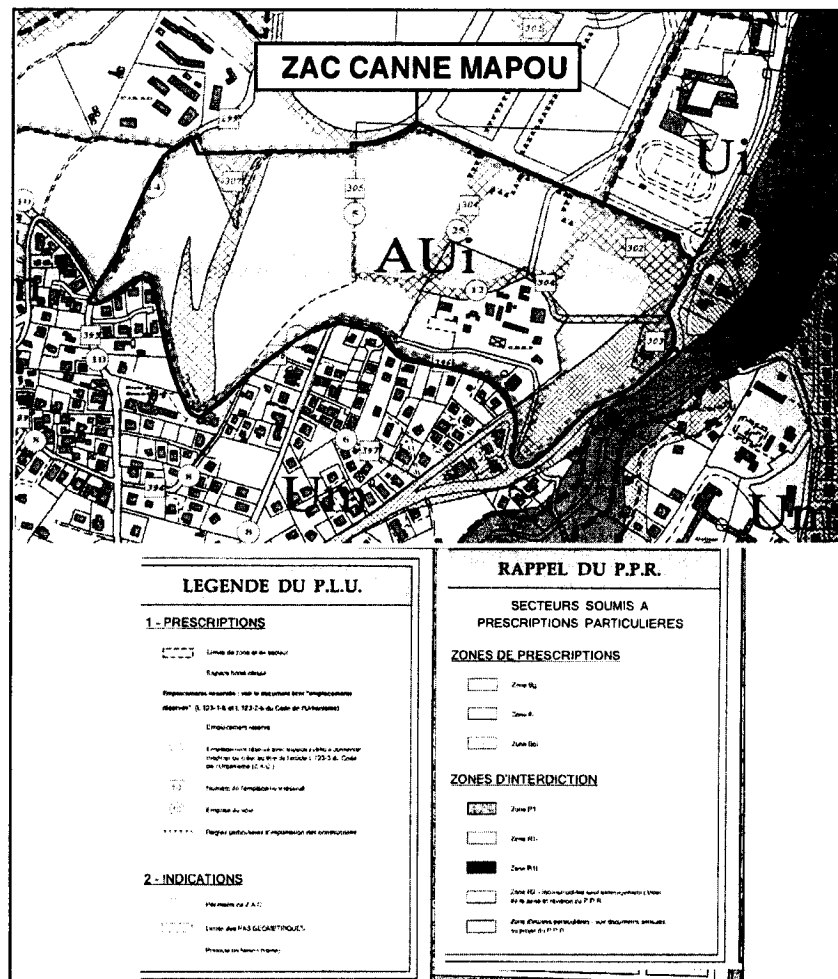
La CINOR a la volonté de créer un nouvel espace de développement socio économique à vocation internationale, qui se traduit par la combinaison de plusieurs aménagements : la voie de Piémont, le Parc technologique, la ZAC du Triangle, la liaison du boulevard Sud à l'aéroport...

Ces projets se jouxtant les uns les autres, leurs programmations ont été effectuées dans un objectif de complémentarité. La ZAC Canne Mapou fait partie intégrante de ce projet.

1.3 - LE PLU DE SAINT-DENIS

1.3.1 - Situation de la ZAC sur le PLU de Saint-Denis

La constructibilité dans la zone est conditionnée par la compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables dans la zone « AU1 » définie par le PLU.



1.3.2 - Règlement des zones AUi au PLU de Saint-Denis

Caractère de la zone

Il s'agit du secteur de Canne Mapou, situé en piémont dans l'Est du territoire communal.

Sa vocation générale est celle de la zone « Ui » : fonctions variées d'habitat, de commerces et services, d'équipements avec toutefois une affirmation de la vocation résidentielle.

Le site implanté en balcon sur la plaine littorale est d'une grande qualité paysagère que l'urbanisation devra intégrer et valoriser.

Ce secteur fait l'objet d'une « orientation d'aménagement » qui en précise les conditions de constructibilité au regard notamment des prévisions de réalisation des équipements d'infrastructure.

Sa constructibilité à vocation mixte de densité moyenne sera conditionnée par sa compatibilité avec les orientations d'aménagement du présent PLU applicables dans la zone.

1.4 - LE PPR

Deux secteurs du périmètre de la ZAC Canne Mapou sont identifiés dans le PPR de la commune de Saint-Denis.

- La ravine TRIOLET est identifiée en zone d'aléas fort, zone rouge inconstructible.
- Dans la partie sud du périmètre de la ZAC, une bande d'environ 100 m de largeur, le long de la RD 50, est identifiée en zone d'aléas moyen, zone bleue, constructible sous réserve de faire les travaux de protection.

1.5 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le site est concerné par deux servitudes :

- PT1 : Protection contre les perturbations électromagnétiques,
- AC 1 : Servitude de protection des monuments historiques liée au domaine Bang à Domenjod, ce périmètre de protection a été modifié et institué selon les dispositions de l'article R.123-15 du Code de l'Urbanisme.

Ce nouveau périmètre touche une partie de la ZAC Canne Mapou, au sud de l'Allée du CERF.

2 - LA PRESENTATION DU PROJET

Le nouveau projet d'aménagement de la ZAC Canne Mapou s'appuie sur le schéma de circulation du projet initial, les objectifs du parti d'aménagement sont identiques.

La typologie des formes urbaines est modifiée afin de permettre une densification plus forte que celle proposée en 2001. Cette densification est obtenue en supprimant le logement individuel et en édifiant un niveau de plus sur les programmes de logements collectifs.

La première phase du schéma initial prévoyait la construction d'environ 300 logements, alors que le nouveau schéma en propose plus de 500. La densité proposée est maintenant plus compatible avec les objectifs affichés dans le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis.

La structure hôtelière du projet initial a été supprimée et remplacée par une opération de logements spécifique remplissant les critères de Haute Qualité Environnementale.

Des logements étudiants sont prévus dans des bâtiments implantés le long de la voie de Piémont à proximité des locaux de l'université, en cours de construction.

3 - L'IMAGE URBAINE

Le nouveau plan de composition s'appuyant sur le même plan de voirie, le découpage des îlots est pratiquement identique. De plus, les principes généraux d'alignement sur la voie de Piémont et d'accompagnement de l'allée des Cocotiers et de la rue du Collège restant inchangés, la nouvelle composition urbaine est très largement inspirée du schéma initial.

Le tissu bâti est moins fragmenté avec des unités de logement plus importantes, cette configuration permettant d'absorber la densification tout en préservant une partie des îlots en surface perméables.

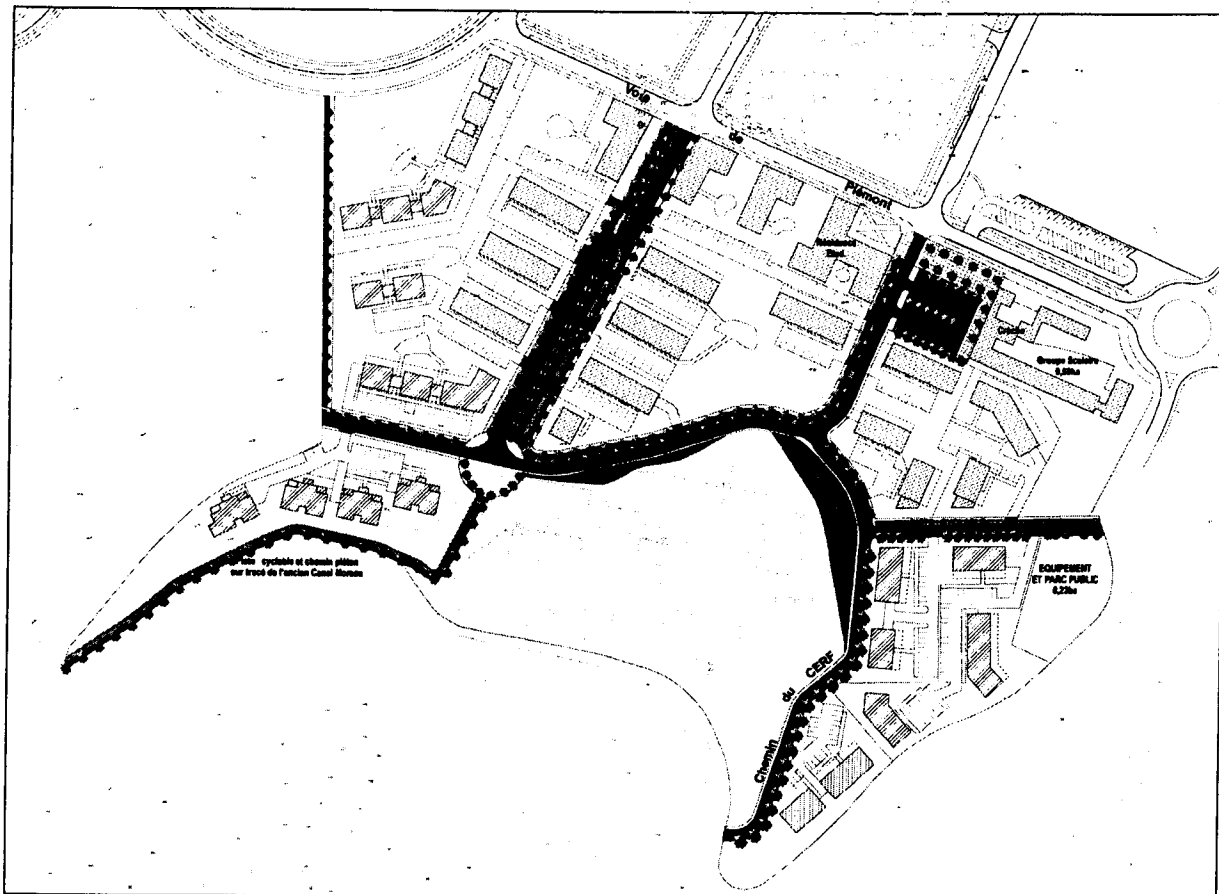
Les modifications essentielles se trouvent dans la typologie des logements, où d'un velum moyen R+1 – R+2, dans le schéma initial, on passe à un velum en R+2 – R+3. De plus les logements individuels ont été supprimés et remplacés par des opérations de logements collectifs.

4 - LA TRAME DES ESPACES ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

La trame des espaces publics est essentiellement composée des voies primaires de la ZAC qui sont généralement accompagnées d'espaces verts et de pistes cyclables.

L'entrée Nord-Est de l'opération est marquée par une placette qui s'articule sur la voie de Piémont.

Cette placette est constituée du parvis de l'école qui se développe en L et d'une aire de stationnement public. En contrepoint de cet espace, un parvis commercial est créé à l'angle de l'îlot 3 sur une emprise privée.



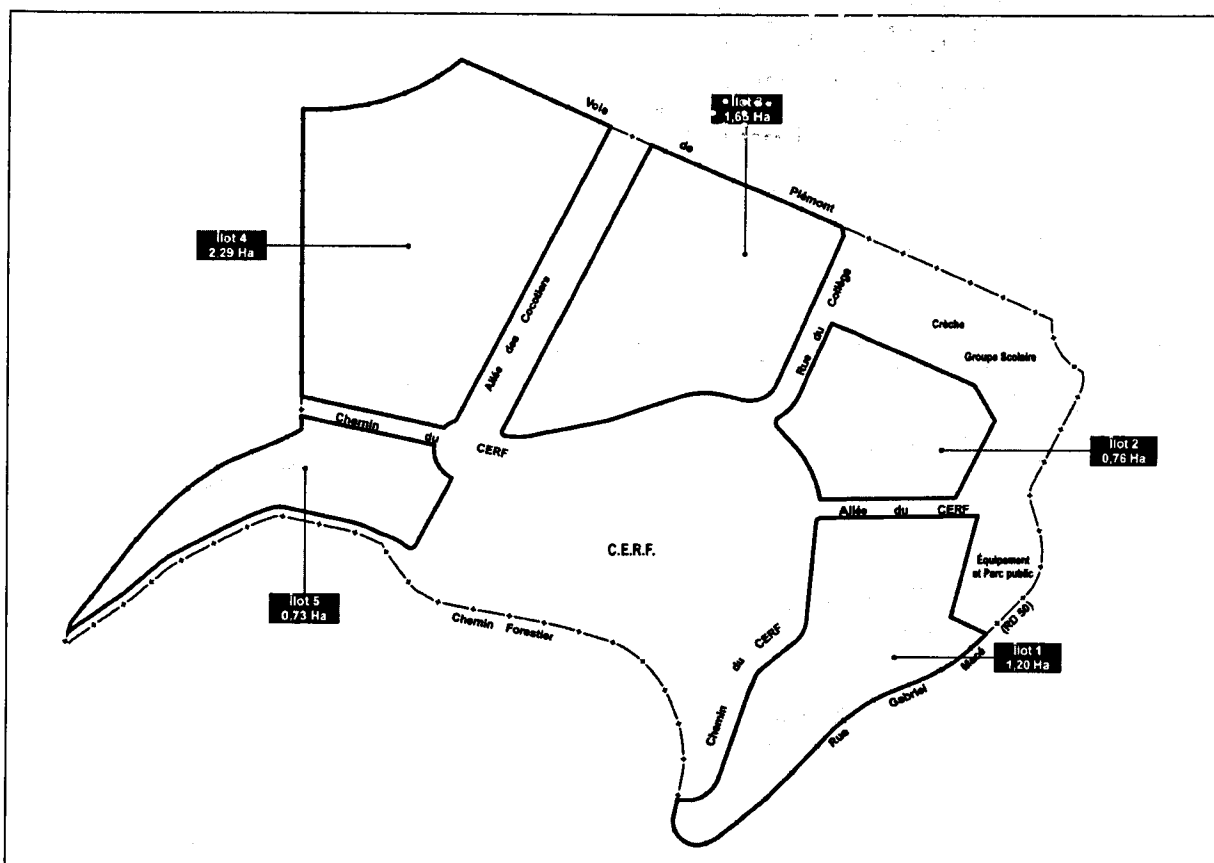
Les équipements publics se développent en continuité dans l'angle Nord-Est du périmètre en façade sur la voie de Piémont et la rue G. Macé (RD 50). Le programme d'équipement est composé d'un groupe scolaire complété d'une crèche, un plateau vert et un équipement de proximité dans un petit parc.

5 - L'ARMATURE URBAINE

La ZAC Canne Mapou est fractionnée en cinq îlots à vocation résidentielle :

- L'îlot 1, au Sud-Est du site, il est situé entre la rue G. Macé, le chemin du CERF et l'allée du CERF,
- L'îlot 2, au cœur vde la ZAC, il jouxte le futur groupe scolaire et le plateau vert,
- L'îlot 3, il est en façade sur la voie de Piémont, entre la rue du Collège et l'allée es Cocotiers,

- L'îlot 4, en vis à vis de l'îlot 3, il est à l'Ouest de l'allée des Cocotiers et s'ouvre aussi sur la voie de Piémont. Il marque la limite Sud-Ouest de la ZAC,
- L'îlot 5, il est dans le prolongement Ouest du site du CERF, il a un accès très limité sur le chemin Grand Canal.



Ces cinq îlots ont une superficie cumulée de plus de 6,5 ha. Ils sont destinés à accueillir environ 550 logements et une opération de logements pour étudiants.

6 - LE PROGRAMME PREVISIONNEL

Le programme prévisionnel se répartit ainsi :

	Sup. approx.	SHON	Eq. logements
ILOT 1	12 000 m ²	7 960 m ²	115 U
ILOT 2	7 600 m ²	6 450 m ²	90 U
ILOT 3	16 500 m ²	11 850 m ²	130 U + logts étudiants
ILOT 4	22 900 m ²	12 040 m ²	170 U
ILOT 5	7 300 m ²	3 000 m ²	45 U
EQ. PUBLICS	8 200 m ²	2 750 m ²	
CERF	22 700 m ²	1 500 m ²	
INFRASTRUCTURES	18 000 m ²	0 m ²	
	115 200 m ²	45 550 m ²	550 U

Le programme comprend donc la réalisation d'environ 550 logements, le nombre définitif dépendra de la surface des logements et de logements étudiants pour un SHON d'environ 2 750 m².

La SHON attribuée aux équipements publics est de 2 750 m², pour la construction du groupe scolaire, de la crèche et la restructuration de la maison existante en espace de proximité.

Le CERF bénéficie d'une SHON additionnelle de 1 500 m² pour leurs besoins propre en extension.



MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC CANNE MAPOU

BILAN DE LA CONCERTATION

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du lundi 1er octobre 2007
et annexé à la Délibération n° 07/3-48

LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA

DOSSIER MODIFIE DE CREATION DE LA ZAC CANNE MAPOU

La concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Canne Mapou s'est tenue du 6 juillet au 17 septembre 2007 inclus en l'Hôtel de Ville, comme en Mairie Annexe de la Bretagne.

Tous les documents explicitant les modifications apportées ont été versés au dossier qui a été mis à disposition du public du lundi au vendredi aux heures d'ouverture de l'administration. Publicité de la procédure de concertation préalable a été effectuée dans deux journaux de portée départementale, le 5 juillet 2007.

Même si le dossier a été consulté, aucune mention n'a été portée au registre. Le bilan est donc vierge de toute remarque.



Commune de Saint-Denis

ZAC CANNE MAPOU

Dossier de création



Echelle 1/25000

NIS

Localisation de l'opération



COMMUNE DE SAINT-DENIS

ZAC CANNE MAPOU
PLAN DE DÉCOUPAGE DES ÎLOTS

Echelle 1/2000 ans

Janvier 2007

