

**OBJET RHI HYACINTHE CARAMBOLES  
CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)**

---

**CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER L'INSALUBRITE**

**1. Rappel des actes administratifs**

Par Délibération n° 03/2-14 en séance du 6 mai 2003, le Conseil Municipal a autorisé le lancement d'un mandat d'étude pré opérationnelle relative à la restructuration des lotissements « Hyacinthe » et « Caramboles ».

Par Délibération n° 05 /7-10 du 3 novembre 2005, le Conseil Municipal a validé le lancement d'une mise en concurrence dans le cadre de la procédure en vue de la signature de la concession d'aménagement pour la réalisation de la RHI Hyacinthe Caramboles.

Le Conseil Municipal du 4 décembre 2006 a validé l'engagement d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), avec comme cadre un traité de concession d'aménagement.

La Délibération n° 08/7-37 du Conseil Municipal en séance du 18 octobre 2008 a validé le CRAC 2007 et la convention d'avance.

La Délibération n° 09/2-24 du 25 avril 2009 a validé le lancement de la concertation.

La Délibération n° 09/6-36 du 14 novembre 2009 a validé le CRAC 2008 et l'avenant n° 2.

**2. Traité de concession d'aménagement de la RHI Hyacinthe Caramboles**

Faisant suite aux études pré opérationnelles de 2003, le traité de concession de la RHI prévoit entre autres :

- la restructuration urbaine du quartier,
- la suppression envisagée de 75 % des logements (les maintiens se situent exclusivement sur Caramboles),
- la réhabilitation de l'ensemble des réseaux secs et humides,
- la réalisation de programmes neufs en accession et location en réponse aux besoins de la population,
- les actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS.

**A travers une programmation de logement de 256 logements (validée au comité de pilotage juillet 2009)**

- Logements en accession type LES 34,
- logements en accession « acquisition amélioration » 52,

## Rapport n° 10/3-36

- logement libres + commerces	7,
- locatif individuel	90 LLTS,
- locatif collectif	73 LLTS ;

### **et un bilan financier initial de 6 086 440 € HT, soit 6 442 404 € TTC (validée au CRAC 2008)**

- une subvention Etat	de 2 049 229 €,
- une participation de la Commune (soit 1 257 478 € TTC) dont	de 1 173 302 € HT

- 183 000 € HT au titre du foncier,
- 990 302 € HT au titre du financement des équipements publics.

### **3. La procédure ZAC**

La procédure d'urbanisme ZAC a été retenue pour la mise en œuvre du programme afin de répondre aux différents objectifs (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.

Le groupement Zone Up/ Sémaphores/ CST a été retenu pour conduire les études et procédures associées.

Conformément à l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement, une étude d'impact a été déposée en Préfecture à la date du 10 janvier 2010 et a reçu l'avis favorable de la Préfecture.

Au regard de l'article L. 128-4 du Code de l'Urbanisme, « toute opération d'aménagement telle que définie dans l'article L. 300-1 et faisant l'objet d'une étude d'impact, doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables ». C'est dans ce contexte que Sémaphores (Bureau d'Etudes Environnement) a été missionné pour une étude concernant le potentiel en énergie photovoltaïque.

### **Le dossier de création de la ZAC**

Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création de la ZAC RHI Hyacinthe Caramboles comprend :

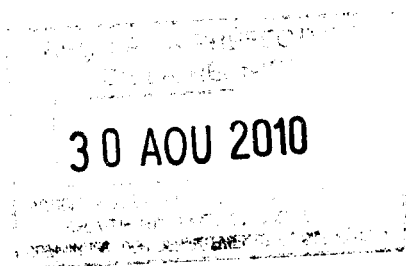
1. le rapport de présentation,
2. l'étude d'impact ayant reçu au préalable un avis favorable de l'autorité compétente en matière d'environnement,
3. le plan de situation,
4. le plan périmétral,
5. le régime de la zone au regard de la Taxe Locale d'Equipement (TLE),
6. la Délibération du Conseil Municipal décidant de la création de la ZAC.

## Rapport n° 10/3-36

Au vu des informations qui précèdent, je vous demande :

- d'approuver la création d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation de relogement pour les familles recensées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle ;
- d'approuver le programme prévisionnel : l'opération comprend la programmation de 256 logements (locatifs individuels et collectifs et accession à la propriété) et la requalification de 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 de la ZAC en confiant l'opération à la SIDR par le traité de concession de la RHI qui répond aux conditions définies aux articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, ceci, conformément à l'article R. 311-6 du Code de l'Urbanisme ;
- d'accorder l'exonération de la Taxe Locale d'Equipement (TLE) à l'intérieur de la ZAC.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



**OBJET RHI HYACINTHE CARAMBOLES  
CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et 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° 09/2-24 du Conseil Municipal en séance du 25 avril 2009 portant ouverture de la concertation préalable ;

Vu la Délibération n° 10/3-35 du Conseil Municipal en séance du 26 juin 2010 portant approbation du bilan de la concertation ;

Vu le RAPPORT N° 10/3-36 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions, avec réserve exprimée par l'opposition en Affaire Générale/ Entreprise Municipale ;

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

**ARTICLE 1**

Approuve la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dans les secteurs de Hyacinthe Caramboles à vocation de relogement pour les familles recensées dans l'étude pré opérationnelle de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

**ARTICLE 2**

Approuve le programme prévisionnel de l'opération qui comprend la réalisation de 256 logements (locatifs individuels et collectifs, et en accession à la propriété) et la requalification de 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 en annexe.

**Délibération n° 10/3-36**

**ARTICLE 4**

Approuve le mode de réalisation en confiant l'opération à la SIDR par le traité de concession de la RHI qui répond aux conditions définies aux articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, ceci, conformément à l'article R. 311-6 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 5**

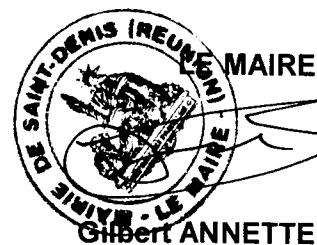
Approuve l'exonération de la Taxe Locale d'Equipement (TLE) à l'intérieur de la ZAC.

**ARTICLE 6**

Autorise le Maire à signer cet acte et tous les documents y afférents.

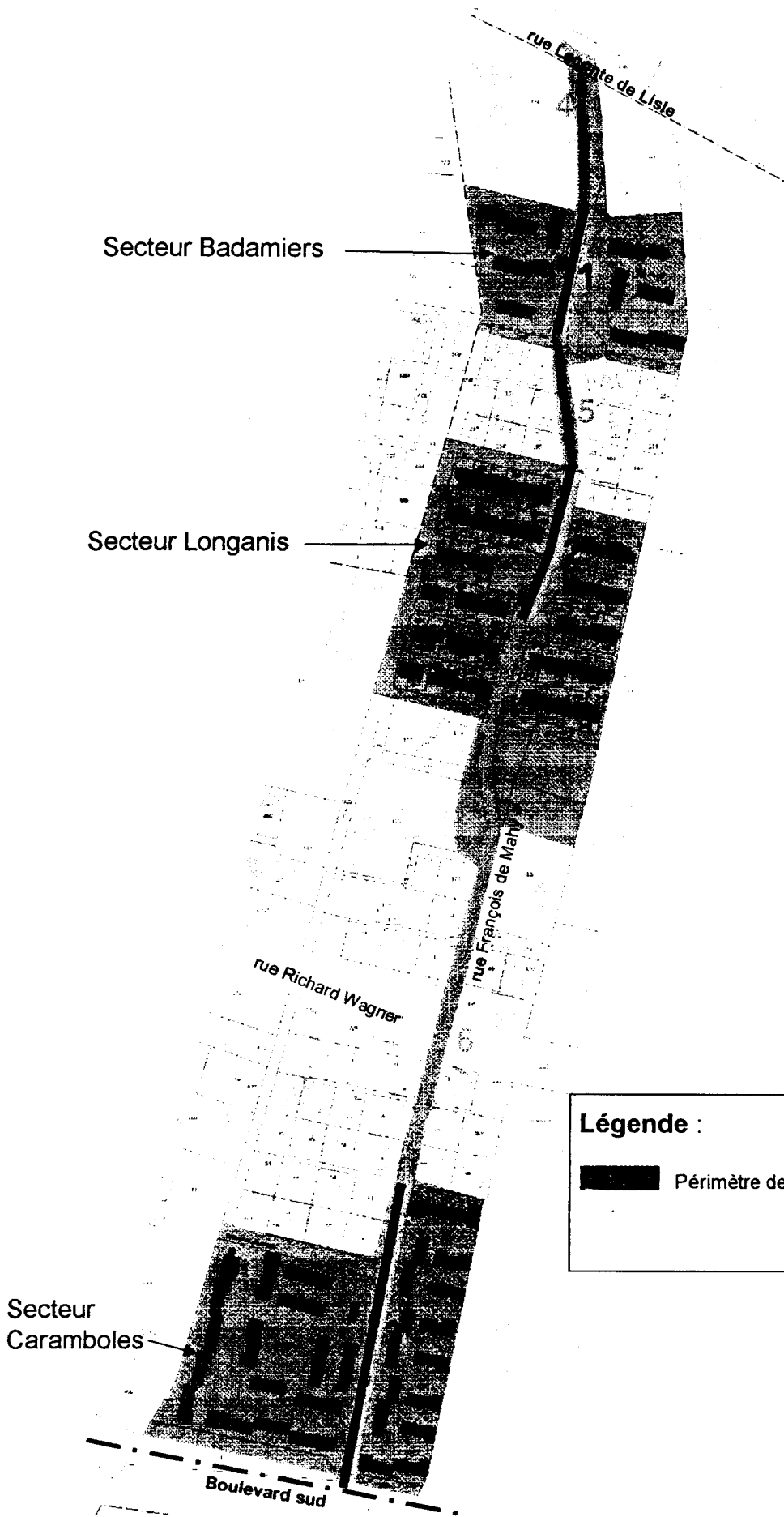
---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint Denis, le 30 AOUT 2010




30 AOU 2010

**Périmètre de la ZAC RHI Hyacinthe-Caramboles à Saint-Denis**



**Légende :**

 Périmètre de la ZAC RHI Hyacinthe-Caramboles