

**OBJET   ZAC CANNE MAPOU**  
**APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION**

---

La ZAC Canne Mapou s'inscrit dans la démarche de développement de la partie Est de la Ville de Saint-Denis.

Le site de la ZAC d'une surface d'environ 18 ha est situé en partie aval du quartier de la Bretagne.

Il est desservi par la voirie actuelle (RD 50 et Chemin Grand Canal) et celle future, du parc technologique (future voie de Piémont reliant le parc technologique et la ZAC).

Les terrains sont d'anciennes terres de culture de canne à sucre, aujourd'hui en friche. Les locaux du CERF (Centre d'Essai, de Recherche et de Formation sur la canne à sucre) ont été intégrés au périmètre de la ZAC.

Le programme prévoit la création de logements et d'équipements publics destinés à répondre aux besoins de la population des quartiers environnants, tout en constituant une transition entre le parc technologique au Nord et le tissu résidentiel au Sud.

La ZAC sera réalisée en deux phases :

- . la phase 1 (11 ha) correspond à la partie Est de l'opération ; elle est située en dehors du périmètre de protection rapprochée du forage du CERF ;
- . la phase 2 (9,5 ha) est subordonnée à l'abandon du forage du CERF ; elle est située en berge gauche de la Ravine Triolet.

**Rappel des actes administratifs**

Par Délibération du 20 octobre 2000, le Conseil Municipal a décidé la création d'une ZAC dite « Canne Mapou » et approuvé le Plan d'Aménagement de la Zone.

Par Délibération du 18 décembre 2003, la Ville a validé le principe d'une réduction du périmètre de la ZAC au dossier de création.

Par Délibération du 1er octobre 2007, le Conseil Municipal a approuvé la modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Canne Mapou » pour une première tranche, sous le régime des articles L. et R. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par Délibération du 27 février 2010, le Conseil Municipal a approuvé le choix de la société SNC ZAC MAPOU pour l'attribution de la Concession d'Aménagement de la ZAC Canne Mapou, ainsi que le projet de Traité de Concession et ses annexes.

## Rapport n° 10/7-28

### Les orientations d'aménagement

Le parti d'aménagement a été établi sur la base des objectifs suivants :

- développer l'urbanisation du secteur : le secteur de Canne Mapou constitue une réserve foncière non négligeable pour le pôle Est et représente une opportunité au développement de l'urbanisation pour la Ville ;
- relier les quartiers : cette urbanisation profitera à relier les quartiers le long de la RD 50 et du chemin Grand Canal à travers notamment des voiries et des aménagements d'espaces publics ;
- structurer le secteur Bas de la Bretagne : ce secteur du territoire est peu structuré et souffre de son éloignement avec le quartier centre de la Bretagne. Le programme établi dans le cadre de la ZAC permettra de répondre aux besoins en équipements et services pour le développement du quartier.

Lors du premier dossier de ZAC approuvé en 2001, un schéma d'aménagement avait été élaboré. Il prévoyait un programme de 300 logements sur un périmètre d'environ 12 ha.

Deux impératifs ont permis de fixer les objectifs d'un nouveau schéma d'aménagement de la ZAC :

- le respect de la stratégie d'aménagement du secteur Est de la commune tout en conservant les principes urbains qui ont déterminés le premier plan d'aménagement du secteur de la ZAC Canne Mapou ;
- la prise en compte des objectifs de densification définis dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis. Le nouveau schéma d'aménagement propose environ 600 logements, ce qui est plus compatible avec les objectifs affichés dans le PLU.

### Le programme prévisionnel des équipements de la phase 1

La première phase de la ZAC canne Mapou s'étend sur un peu plus de 11 hectares.

Le programme prévisionnel de constructions vise :

- la réalisation d'environ 600 logements (42 765 m<sup>2</sup> de SHON), dont 25 % de logements aidés ;
- la réalisation d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone :
  - la réalisation des voies et réseaux divers,
  - la création d'un groupe scolaire,
  - la transformation d'une construction existante en maison de quartier,
  - la réalisation d'une aire de jeux.

Les voies primaires et secondaires ainsi que les réseaux divers seront réalisés par l'aménageur. Les autres équipements restent à la charge de la Ville.

## Rapport n° 10/7-28

Le programme de construction est réparti sur cinq îlots comme suit :

Ilots n°	SHON maxi (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements	Commerces services (m <sup>2</sup> )
1	7 960	115	
2	6 450	90	
3	11 850	130	2 500
4	12 040	170	150
5	3 000	45	

Le bilan prévisionnel de l'opération s'élève à 11 272 000 euros. L'opération est réalisée aux risques et périls de l'aménageur. La commune ne participera donc pas à un éventuel déficit de l'opération.

Les données financières de l'opération figurent dans le bilan actualisé joint au document ci-annexé.

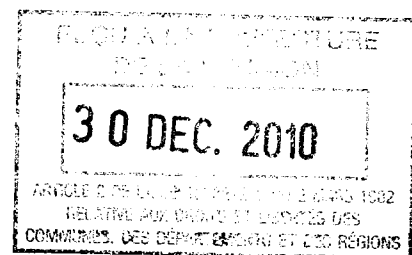
En conséquence, je vous demande d'approuver :

- le dossier de réalisation de la ZAC MAPOU ci annexé suivant ;
- le programme global des constructions ;
- le programme des équipements publics;
- les modalités prévisionnelles de financement
- le complément à l'étude d'impact

et de m'autoriser :

- à signer tout document relatif à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



 LE MAIRE  
  
Gilbert ANNETTE

OBJET ZAC CANNE MAPOU  
APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION

---

**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 ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 1er octobre 2007 adoptant la modification du dossier de création de la ZAC Canne Mapou ;

Sur le RAPPORT N° 10/7-28 du Maire ;

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

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 ZAC Canne Mapou.

**ARTICLE 2** Approuve le programme prévisionnel de construction.

**ARTICLE 3** Approuve le bilan prévisionnel de financement.

**ARTICLE 4** Approuve le complément à l'étude d'impact.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 28 DEC. 2010

30 DEC. 2010

**LE MAIRE**



**GILBERT ANNETTE**

## ZAC CANNE MAPOU NOTE DE SYNTHÈSE DU DOSSIER DE RÉALISATION

Le dossier de réalisation a été établi suivant les objectifs de la Ville en terme de densification d'offres de logement.

Ci-dessous, un résumé du contenu du dossier de réalisation qui se décompose 8 chapitres.

### 1 - Concession d'aménagement

La Convention de Concession d'Aménagement fixe les droits et les obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la société SNC ZAC Mapou réalisera ses missions, sous le contrôle de la Ville.

### 2 - Acte de création de la ZAC

Par Délibération du 1er octobre 2007, le Conseil Municipal a approuvé la modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Canne Mapou » pour une première tranche, sous le régime des articles L. et R. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 3 - Projet de programme des équipements publics

Il prévoit :

- la réalisation de l'ensemble des voies et des réseaux divers,
- la création d'un groupe scolaire,
- la réalisation d'une aire de jeux,
- la transformation d'une construction existante en maison de quartier.

L'aménageur réalise les voies et réseaux, les autres équipements seront réalisés par la Ville.

### 4 - Projet de programme global des constructions

	<b>SHON maxi (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Logements</b>	<b>Commerces - Services (m<sup>2</sup>)</b>
ILOT N° 1	7 960	115	
ILOT N° 2	6 450	90	
ILOT N° 3	11 850	130	2 500
ILOT N° 4	12 040	170	150
ILOT N° 5	3 000	45	
<b>CERF</b>	<b>1 500</b>	<b>0</b>	
<b>Groupe scolaire</b>	<b>2 400</b>	<b>0</b>	
<b>Équipement de proximité</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>45 550</b>	<b>550</b>	<b>2 650</b>

Le planning prévisionnel prévoit une réalisation des équipements sur 4 ans :

- Phase 1 : 2010 - 2011
- Phase 2 : 2011 - 2012
- Phase 3 : 2012 - 2013
- Phase 4 : 2013 - 2014

## 5 - Modalités prévisionnelles de financement

DEPENSES	€ HT
Etudes générales	380 000
Acquisitions foncières	3 355 650
Travaux	4 988 000
Frais financiers	600 000
Frais généraux	1 225 000
Autres dépenses dont	728 000
<i>Communication</i>	55 000
<i>Frais divers</i>	55 000
<i>Participation due à la CINOR pour voie Piémont</i>	618 000

Les recettes sont issues par la vente des charges foncières et la participation des constructeurs autonomes à la participation de la ZAC.

Le bilan prévisionnel de la ZAC a une marge brute d'environ 5 % des dépenses soit 530 750 euros.

## 6 - Complément à l'étude d'impact

|

Il s'agit d'une actualisation du projet de la ZAC Canne Mapou initiée par la Ville à la fin des années 90 et modifié depuis.

Le complément a été réalisé entre avril et mai 2010.

Il présente le projet et ses impacts ainsi que les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

## 7 - Notice de présentation

La notice propose une présentation du site et de l'évolution du projet. Le projet initial prévoyait la construction d'environ 300 logements, le nouveau schéma en propose plus de 500.

Le nouveau niveau de densité proposé est plus compatible avec les objectifs affichés dans le Plan Local d'Urbanisme.

## 8 - Annexes techniques

Le dossier de réalisation comprend les pièces graphiques et un mémoire technique des travaux de voirie et réseaux à réaliser.

