

**OBJET RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES**

**Approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**

---

Le périmètre de la ZAC « RHI Hyacinthe Caramboles » d'une superficie d'environ 5 ha couvre trois secteurs le long de la Rue François de Mahy dans le quartier du Chaudron.

Les secteurs de Badamiers et Longanis sont localisés entre l'Avenue Richard Wagner et l'Avenue Leconte de Lisle et le secteur de Caramboles est encadré par le Boulevard Sud et l'Avenue Richard Wagner.

Les opérations de logements « Caramboles », « Longanis » et « Badamiers » ont été réalisées par la SIDR en 1981 pour reloger des familles sinistrées suite au passage du cyclone Hyacinthe.

Le secteur a été considéré comme insalubre lors des premiers recensements des zones d'habitat précaire et insalubre (ZHPI) réalisés en 1999-2000.

En 2004, la ville a missionné la SIDR pour mettre en œuvre une procédure de résorption de l'habitat insalubre sur le secteur.

Le projet a pour objectif la résorption de l'habitat insalubre, l'amélioration des réseaux, la réorganisation de la trame viaire et des zones de stationnement et la structuration générale du quartier afin d'y améliorer la qualité de vie.

Afin d'engager les phases opérationnelles, la création d'une ZAC était nécessaire, notamment pour procéder au découpage foncier résultant du plan d'aménagement.

La ZAC « RHI Hyacinthe/ Caramboles » a ainsi été créée le 26 juin 2010.

## **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.

## Rapport n° 10/7-29

- La Délibération n° 09/2-24 du 25 avril 2009 a validé le lancement de la concertation.
- La Délibération n° 10/3-36 du 26 juin 2010 a validé la Création de la Zone d'Aménagement Concerté.

### **2. TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES**

Faisant suite aux études pré-opérationnelles de 2004, le Traité de Concession de la RHI Hyacinthe/ Caramboles prévoit entre autres :

- la restructuration urbaine du quartier ;
- le remplacement de 75 % des logements en mauvais état (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 ;
- des actions d'accompagnement sur le quartier par la mise en place d'une MOUS.

Le projet permet la réalisation de 256 logements, répartis comme suit :

- 37 logements en accession type LES ;
- 52 acquisitions améliorations ;
- 87 logements locatifs sociaux (individuels ou intermédiaires) ;
- 73 logements locatifs sociaux collectifs ;
- 5 lots libres ;
- 2 commerces.

### **3. LA PROCEDURE DE 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 les procédures associées.

Au regard de l'article L128-4 du code de l'urbanisme « toute opération d'aménagement telle que définie dans l'article L300-1 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 qu'une étude concernant le potentiel en énergie photovoltaïque a été missionnée.

Le dossier de création de la ZAC RHI Hyacinthe/ Caramboles a fait l'objet d'une approbation au Conseil Municipal en date du 26 juin 2010.

## Rapport n° 10/7-29

### Le dossier de réalisation de ZAC

Conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC RHI Hyacinthe caramboles est composé :

- d'un programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- d'un programme global des constructions ;
- des modalités prévisionnelles de financements;
- de compléments à l'étude d'impact.

Le périmètre de la ZAC porte sur 3 secteurs :Badamiers, Longanis et Caramboles).

Sur les secteurs de Badamiers et Longanis, l'ensemble des constructions va être démoli compte tenu de leur mauvais état. C'est uniquement sur Caramboles, que certaines cases sont conservées (une cinquantaine environ).

Par rapport au parc existant, une cinquantaine de logements supplémentaires est créée sur le site.

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

- favoriser les déplacements piétons par l'aménagement de cheminements ;
- conserver l'ambiance du quartier en choisissant de maintenir le principe de ruelles piétonnes existantes ;
- améliorer la qualité des espaces extérieurs en réorganisant notamment les stationnements ;
- réaliser des espaces de proximité (jeux enfants, boulodrome, placette) ;

Le dernier bilan financier validé s'élève à 6 527 837 € HT. Le financement des charges se fait de la manière suivante :

- une subvention de l'Etat (31 %) ;
- une participation communale au titre du foncier et du financement des équipements publics (21 %) ;
- des cessions de charges foncières (38 %) ;
- une participation de la SIDR sur le bâti et le foncier (9 %).

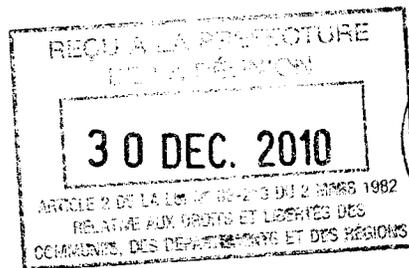
Au vu de ces éléments, je vous demande d'approuver:

- le dossier de réalisation de la ZAC HYACINTHE CARAMBOLES ;

**Rapport n° 10/7-29**

- le programme global des constructions : l'opération d'aménagement comprend 256 logements (locatifs individuels et collectifs et accession à la propriété) et quelques commerces ainsi que la requalification de l'ensemble des voiries et réseaux divers nécessaires au bon fonctionnement des programmes de logements ;
- Le programme des équipements publics ;
- Les modalités prévisionnelles de financement ;
- Le dossier Loi sur l'eau (arrêté N° 10-632/SG/DRCTCVC enregistré le 16 mars 2010)

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE

Libert ANNETTE

OBJET RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES

Approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté  
(ZAC)

---

### 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 et R.311-2 ; R.311-5 ;

Vu la Délibération n° 09/2-24 relative à l'ouverture de la création de la ZAC ;

Sur le RAPPORT N° 10/7-29 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 RHI HYACINTHE/ CARAMBOLES.

#### **ARTICLE 2**

Approuve le programme prévisionnel. L'opération comprend la programmation de 256 logements (locatifs individuels et collectifs, 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 programme des équipements publics

#### **ARTICLE 4**

Approuve le bilan prévisionnel de financement

**Délibération n° 10/7-29**

**ARTICLE 5**

Approuve le dossier loi sur l'eau (arrêté n° 10-632/SG/DRCTCVC enregistré le 16 mars 2010)

**ARTICLE 6**

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

---

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

