

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 22 SEPTEMBRE 2020

DELIBERATION N° :
DCM_200922_011

OBJET : Études pré-opérationnelles et de programmation urbaine en vue de la réalisation d'un éco-quartier sur le secteur de Bois Noirs - Principe et financement

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, le :

06 OCT. 2020

Nombre des conseillers en exercice : 39

Présents	34
Procuration	2
Votants	36
Abstention	0

Le Maire

L'Elue Déléguée



Lucette COURTOIS

L'an deux mille vingt , le vingt deux septembre à 17h40, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire

Présents

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; K/BIDI Emeline ; MUSSARD Harry ; LEBON David ; COURTOIS Lucette ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; JAVELLE Blanche Reine ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; MUSSARD Laurent ; DAMOUR Colette ; AUDIT Clency ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; HUET Jocelyn ; GEORGET Marilynne ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie ; BENARD Clairette Fabienne ; GUEZELLO Alin ; K/BIDI Virginie

Absents – Représentés

HUET Henri Claude représenté(e) par VIENNE Axel
NASSER Haifa représenté(e) par BENARD Clairette Fabienne

Absents

HUET Marie-Josée ; DAMOUR Jean Fred ; LEBON Louis Jeannot

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Madame LEJOYEUX Marie Andrée, 4ème adjointe, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.



Séance du 22 septembre 2020

DÉLIBÉRATION N° : DCM_200922_011

OBJET : **Études pré-opérationnelles et de programmation urbaine en vue de la réalisation d'un éco-quartier sur le secteur de Bois Noirs - Principe et financement**

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

Le Président de séance expose :

L'aménagement du territoire communal connaît depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) une nouvelle dynamique. En effet, il apparaît désormais que l'aménagement du territoire communal doit être pensé de manière réfléchie et en adéquation avec l'identité de ses quartiers.

C'est notamment le cas du quartier de Bois Noirs, quartier résidentiel qui s'étend actuellement le long de la RN2 et dont l'augmentation de la population amène à réfléchir sur le devenir du quartier. Il devient donc impératif d'engager des études pré-opérationnelles sur ce secteur afin de poser les contours d'un « nouveau Bois Noirs » qui s'articule autour de l'existant et notamment de l'ancienne « Maison Michel ».

Il s'agit de développer la vocation résidentielle du quartier en affirmant son potentiel sur le plan économique et touristique en l'ouvrant sur l'océan, le tout s'inscrivant dans une démarche éco-quartier.

La réalisation d'études de faisabilité permettra d'affiner les orientations du PLU sur le secteur de Bois Noirs ainsi que la programmation et les besoins en termes d'équipements, logements, activités, commerces et services tout en intégrant les aspects environnementaux et de développement durable.

Ces études constitueront une première étape importante pour l'aménagement et le développement du Grand Centre Ville. En effet, l'aménagement d'une partie de ce secteur conditionne l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones d'urbanisation future du secteur du Grand Centre Ville.

I - Objet des études

L'objectif est de réaliser une étude globale sur l'ensemble du secteur de Bois Noirs qui intègre les 3 zones ci-après d'une surface totale d'environ 16 ha :

- une zone de 3,15 ha couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP site H au PLU, zone 1AU3)
- une zone à vocation économique avec un accès direct à la contournante couvrant une surface de 8 ha. Cette zone devrait rayonner à l'échelle communale voire à l'échelle du Sud sauvage (zone 2AU6).
- une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle d'une surface de 5 ha (zone 3AU3st).

Au delà de ces 3 zones, dans un souci de cohérence d'aménagement, seront intégrés dans les études à mener :

- la réalisation d'un parc urbain,
- la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine bâti,
- les connexions viaires et autres liaisons douces (piétons, vélos, ...) nécessaires au bon fonctionnement et au développement du quartier vers notamment le littoral, ...,
- et le projet de contournement de Saint-Joseph dans sa partie Est qui se trouve limitrophe à la zone d'études.

Dans une démarche d'éco-quartier, ces études pré-opérationnelles et de programmation devront définir :

- le(s) périmètre(s) opérationnel(s),
- le programme de constructions et le cas échéant de réhabilitations,
- le programme des équipements publics (constructions, voiries et réseaux divers et espaces publics),
- le plan d'aménagement,
- le phasage opérationnel,
- et chiffrage du projet.

II – Déroulement des études

Les études se dérouleront en trois phases :

- Phase 1 : diagnostic global du secteur d'intervention et définition des enjeux.
- Phase 2 : définition des besoins et des orientations stratégiques du projet.
- Phase 3 : élaboration du parti d'aménagement comprenant une tranche ferme portant sur l'aménagement de la zone 1AU3 (OAP site H du PLU) et chiffrage du projet
 - Tranche optionnelle 1 (TO1) : élaboration du parti d'aménagement du scénario validé pour la zone 2AU6 du PLU et chiffrage du projet
 - Tranche optionnelle 2 (TO2) : élaboration du parti d'aménagement du scénario validé pour la zone 3AUst du PLU et chiffrage du projet

III – Plan de financement prévisionnel

III.1- Coût prévisionnel des études :

Le coût total du marché est estimé à 184 750,00 € HT suivant la décomposition ci-après :

Référence CCTP	Intitulé	forfaitaire total en € HT
Phase 1	Diagnostic global du secteur d'intervention et définition des enjeux	30 750,00 €
Phase 2	Définition du besoin et des orientations stratégiques du projet	37 125,00 €
Phase 3	Élaboration du parti d'aménagement du scénario retenu pour la zone 1AU3 (OAP site H) et chiffrage du projet	37 875,00€
SOUS-TOTAL PHASE 3 TRANCHE FERME (€ HT)		105 750,00 €
Phase 3	Tranche optionnelle 1 (TO1) : Élaboration du parti d'aménagement du scénario validé pour la zone 2AU6 du PLU, chiffrage du projet	37 000,00 €
	Tranche optionnelle 2 (TO2) : Élaboration du parti d'aménagement du scénario validé pour la zone 3AU3st du PLU, chiffrage du projet	34 000,00 €
SOUS-TOTAL TO1 et TO2 (€ HT)		71 000,00 €
MONTANT TOTAL DU MARCHÉ D'ÉTUDE		176 750,00 €
Mission de géomètre, relevé topographique		8 000,00 €
MONTANT TOTAL DU MARCHÉ		184 750,00 €
T.V.A. 8,5 %		15 703,75 €
MONTANT TOTAL DU MARCHÉ € T.T.C.		200 453,75 €

Cette décomposition du prix est prévisionnelle ; les montants définitifs seront arrêtés à l'issue des résultats de la consultation.

III.2 - Plan de financement prévisionnel

Les études portant sur l'aménagement global d'un éco-quartier, il convient de solliciter le concours de la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL) en vue de l'attribution d'une subvention au titre du Fonds Régional d'Aménagement Foncier Urbain (FRAFU) pour un montant de 147 800,00 € HT.

Plan de financement prévisionnel	
État - FRAFU – 80 %	147 800,00€ HT
Commune – 20 %	36 950,00€ HT
Commune T.V.A. - 8,5%	15 703,75 €
TOTAL TTC	200 453,75 €

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver le principe de réalisation des études pré-opérationnelles et de programmation urbaine en vue de la réalisation d'un éco-quartier sur le secteur de Bois Noirs ;
- d'approuver le plan de financement prévisionnel proposé présentant un coût total du marché de 200 453,75 € TTC dont une participation communale à hauteur de 52 653,75 euros TTC (36 950,00 € HT + 15 703,75 € de TVA) ;

- d'autoriser le Maire à solliciter la subvention FRAFU et à signer tout document ou pièce rapportant à cette affaire.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la note explicative de synthèse n°11,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des suffrages exprimés :**

Présents : 34

Représentés : 2

Pour : 36

Abstentions : 0

Contre : 0

Article 1^{er} .-

APPROUVE le principe de réalisation des études pré-opérationnelles et de programmation urbaine en vue de la réalisation d'un éco-quartier sur le secteur de Bois Noirs.

Article 2.-

APPROUVE le plan de financement prévisionnel suivant présentant un coût total du marché de 200 453,75 € TTC dont une participation communale à hauteur de 52 653,75 euros TTC (36 950,00 € HT + 15 703,75 € de TVA).

Plan de financement prévisionnel	
État - FRAFU – 80 %	147 800,00€ HT
Commune – 20 %	36 950,00€ HT
Commune T.V.A. - 8,5%	15 703,75 €
TOTAL T.T.C.	200 453,75 €

Article 3.-

AUTORISE le Maire à solliciter la subvention FRAFU (Fonds Régional d'Aménagement Foncier Urbain) et à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Article 4.-

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire

par transmission en Préfecture le :

Et publication ou notification

Du :

Pour extrait certifié conforme
Le Maire



Lucette COURTOIS