

AFFAIRE N° 1 - Proposition de révision des servitudes et du règlement d'urbanisme de la ville de St-Denis (audition de M.M. OLOIATTI et ALLAIRE).

- M. LEMOINE, Administrateur du M.R.U.
- M. OLOIATTI, Directeur Départemental de l'Urbanisme,
- et M. ALLAIRE, Urbaniste,

sont introduites en séance.

Le Maire salue leur présence et remercie Monsieur le Directeur de l'Urbanisme et M. ALLAIRE d'avoir accepté de venir devant le Conseil Municipal afin de présenter leurs observations et discuter avec lui.

Le Maire donne lecture du rapport :

SECTEURS A ORIENTATION IMPOSÉE

EN CAS DE DÉROGATION AUX SERVITUDES DE HAUTEUR

Le plan d'aménagement de St-Denis, réalisé par le Service Départemental de la Construction de la Réunion et approuvé par arrêté préfectoral N° 594-III-2 du 6 Juin 1960, limite de façon stricte la hauteur des constructions à l'intérieur du périmètre urbain.

Depuis 1938, fin de la période au cours de laquelle a été étudié ce plan, la population de St-Denis continue à augmenter de plus de 30 % et l'on a construit deux fois plus de logements que de 1934 à 1960

(environ 1.300 au cours de la première période, et 2.700 au cours de la seconde). Durant ce même laps de temps, les quartiers d'extension de Saint-Denis ont connu un accroissement démographique considérable, quoique très variable, comme en attestent les chiffres suivants :

	1954	1961	Augm.	Stm.
- St-Denis centre (quartiers de la Providence et des Cassélias inclus).....	27.567	28.308	31 %	-
- Montgaillard	608	2.327	240 %	-
- Sainte-Cécile centre (Chaudron et Jamaïque inclus).....	9.620	9.108	130 %	-
- Bois de Nèfles	1.108	2.288	106 %	-
- Bretagne	1.637	2.407	46 %	-
- Saint-François.....	2.159	2.412	12 %	-
- Le Brûlé	710	898	17 %	-
- La Montagne	3.294	4.378	84 %	-
- Ilet Quinquina et Damanjed.....	1.108	1.108	0 %	-
	41.663	65.205	54 %	-

Cet accroissement global de 54 %, en sept ans, bat largement le record d'accroissement métropolitain (Grenoble 45 %).

C'est dire que la ville de province qu'est Saint-Denis, avec ses maisons basses et sages, entourées d'espaces libres, n'est cependant pas sans connaître la pression démographique connue à toutes les métropoles, grandes ou petites.

Si le cadre naturel de Saint-Denis, sa situation privilégiée au bord de mer et son caractère résidentiel d'une autre époque, justifient pleinement dans son principe les servitudes de non altius tollendi portées au plan d'aménagement, des considérations économiques et démographiques aussi bien qu'esthétiques commandent des exceptions à ce principe.

En effet, en certains lieux, un bâtiment haut, nettement détaché des autres, est à la fois une perturbation dans la monotonie de la ligne architecturale construite de maisons basses et une protection des zones constructibles contre le "remplissage" à n'importe quel prix.

Le règlement du plan d'urbanisme de Saint-Denis prévoit en son article 4 que des dérogations aux servitudes de non altius tollendi pourront être accordées par le Préfet après consultation de la Commission Départementale d'Urbanisme et sur la base d'une étude particulière justificative. Les propositions qui vous sont faites aujourd'hui tendent à préciser, en application de l'article 4 précité :

- 1 - Les secteurs dans lesquels de telles dérogations seraient susceptibles d'être accordées.
- 2 - Les conditions minimales auxquelles les constructions bénéficiaires de telles dérogations devraient se soumettre.
- 3 - Les zones d'extension récente pour lesquelles des plans d'urbanisme de détail pourraient être prévus, sans pour cela modifier le plan approuvé pour le centre urbain.

1) Secteurs dans lesquels des dérogations seraient susceptibles d'être accordées.

- les abords de la Préfecture, rue de la Victoire et de l'Intendance (cf. plan joint).
- le secteur Est de la ville, entre le boulevard Lancaster et la RN 3, pour permettre la création d'un front de mer digne de cette petite capitale qu'est Saint-Denis (pour emplacements réalisables, cf. plan joint).
- La zone située entre la rue Monthyon, le Jardin de l'Etat et le Bassin des Noirs.
- L'hémicycle constitué par le piedmont, quartier d'extension en plein essor, et les premières pentes également appelées à un avenir certain.

Ces secteurs ont été choisis afin de constituer un front de mer valable d'une part, et de favoriser la densification de certains îlots sans constituer un écran aux alizés, d'Est généralement, dans la région du piedmont.

3) - Servitudes minimales imposées aux constructeurs.

- Accord préalable obligatoire et présentation à la Commission d'Urbanisme dès ce stade.
- Respect d'une trame unique par secteur, à partir de cinq niveaux, sauf en cas de relief prononcé du terrain (pour faciliter l'implantation des bâtiments), la Commission d'Urbanisme restant juge de la dérogation à accorder).
- Remise, lors de la demande, d'un plan schématisique de l'îlot, figurant la hauteur respective des constructions existantes (nombre d'étages).
- Plan de masse de la construction et de ses abords, obligatoire, au 1/3000^e pour toute opération projetée sur un terrain d'une superficie supérieure à 1/2 ha.
- Limitation de la longueur des bâtiments à celle du bâtiment actuel de l'immeuble des Ramparts. (Six appartements par étage - Deux cages d'ascenseur), soit 25 mètres de longueur maximum.
- Strict respect des prescriptions et des gabarits normalement applicables, et ce, quelle que soit la hauteur demandée. Une application stricte du règlement d'urbanisme en vigueur pour Saint-Denis devra être observée.
- Toute demande de construction haute le long du front de mer devra être précédée d'un plan de masse schématisique de l'ensemble du front de mer et un plan d'urbanisme de détail avec maquette sera proposé en ce sens par l'Atelier d'Urbanisme.

- Secteurs soumis à servitudes spéciales et secteurs d'extension : des dérogations particulières pourront, en outre, être accordées, à titre exceptionnel, après accord de la Commission Départementale d'Urbanisme.

3) - Zones pour lesquelles des plans d'urbanisme de détail pourraient être envisagés :

a) Secteur à plan de masse :

Les limites proposées pour le piedmont sont la stricte observance du plan en vigueur.

Vu l'extension rapide des zones suburbaines de Saint-Denis (Montgaillard 240 %), un secteur à plan de masse a été proposé, jouxtant le périmètre urbain, le long des premières pentes de Saint-François et du Brûlé. Ce secteur, d'une superficie globale de 150 hectares serait étudié, seul, par l'Atelier d'Urbanisme en liaison avec le Service Départemental de la Construction.

b) Plans d'urbanisme directeurs de détail :

Trois plans, avec étude particulière annexe, sont proposés :

- 1) Sainte-Clothilde
- 2) Saint-François - Le Brûlé
- 3) La Montagne

Ces plans subiraient le processus normal d'approbation des plans directeurs prévus pour des centres de moins de 50.000 habitants.

REGLES PRATIQUES D'UTILISATION

- Le Service Départemental de la Construction tiendra à jour, avec l'aide de l'Atelier d'Urbanisme, un plan des volumes bâtis existants, et dès que possible une maquette schématique, et en communiquera tous les six mois, lors d'une réunion amicale, l'évolution aux différents architectes de l'île pour que ceux-ci puissent en tenir compte dans leurs études.
- Corrélativement à ces dérogations de hauteur, non applicables dans les secteurs concernés, où le parcellaire est trop étriqué, il sera admis la possibilité de déroger, en secteur A, aux servitudes de pourcentage maximum bâti, et ce au niveau du rez-de-chaussée exclusivement.

Ainsi, l'utilisation des terrains constructibles serait conçue à la fois en tenant compte :

M.M. OLSIATTI et ALLAIRE font successivement un exposé des motifs ayant abouti aux conclusions du rapport présenté par M. ALLAIRE et relatif essentiellement à la modifications en des points déterminés du centre-ville de la règle "non altius tollendi".

Le Maire rappelle que la Commission de l'Urbanisme a visité la ville avec M. OLSIATTI et ALLAIRE et en compagnie de M. AFFRE, Ingénieur-Conseil et que la Commission avait souhaité les conclusions présentées par le Service de l'Urbanisme.

Après un échange de vues, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte le rapport présenté.

- a) De leur valeur accrue par la pression démographique et la fonction de métropole de Saint-Denis.
- b) De leur situation dans le site naturel de la ville (orientation, vue, ventilation).
- c) D'une plasticité des volumes qui condense autant qu'une politique irrationnelle des VRS, le pulvérisement de la case individuelle, au-delà d'un certain seuil.

N'est-ce pas là projeter de donner à la ville son échelle exacte, dans un contexte économique, social et humain, en pleine évolution, le contexte géographique restant par contre limité.

13 Mai 1963

J.C. ALLAIRE

Architecte D.P.L.G.

Urbaniste D.I.U.P.

Nota : Ce rapport provisoire, réalisé pour la Commission Départementale d'Urbanisme le 14 Mai 1963, a été légèrement complété à la suite de la réunion amicale entre Architectes, à l'Atelier d'Urbanisme, le samedi 18 Mai, et de contacts avec M. Gabriel MACE, Maire de Saint-Denis, et M. OLSIATTI Ingénieur en Chef, Directeur du Service Départemental de la Construction de la Réunion.

Le 5 Septembre 1963

l'Equipe/.