

RAPPORT N° 92/2-28
au Conseil Municipal

OBJET

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA MONTAGNE

APPROBATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Lors du Conseil Municipal du mois de juin 1991, vous avez décidé la création de la Z.A.C. de La Montagne 8ème.

Cette zone située dans les hauteurs de Saint-Denis est composée d'un embryon de village qui nécessite certaines améliorations pour constituer le pôle principal de l'ensemble du secteur de La Montagne. Ainsi, les objectifs suivants seront poursuivis :

- la réponse aux besoins de logements et de services pour une population en forte expansion,
- la mise en valeur d'un site verdoyant essentiel au développement de Saint-Denis.

Au stade actuel d'avancement des études de réalisation de la Z.A.C., un Plan d'Aménagement de Zone a été élaboré. Ce document réglementaire est destiné à remplacer le Plan d'Occupation des Sols sur le périmètre considéré.

L'organisation recherchée du village s'attache essentiellement à la restructuration de son centre.

Avant de soumettre à votre approbation le programme d'équipements qui est composé principalement d'interventions lourdes sur les infrastructures principales du coeur de l'opération (Chemins des Manguiers et Hautbois), d'aménagement d'espaces collectifs sur la Place de l'Eglise et à l'arrière de la Mairie Annexe, il y a lieu de soumettre à enquête publique le projet de P.A.Z. qui traduit les options d'aménagement futures ou programmées dans la Z.A.C..

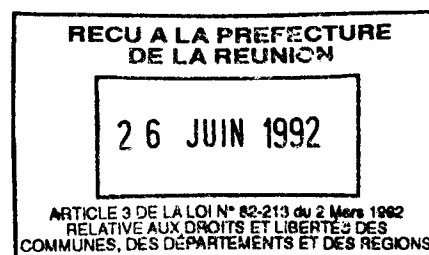
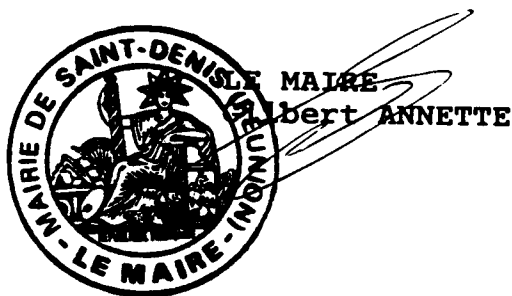
Parallèlement, afin de permettre la réalisation de ces programmes et de constituer des réserves foncières pour réaliser ultérieurement les équipements nécessaires à l'ensemble du secteur de La Montagne, notamment les équipements scolaires, culturels, sportifs et de loisirs, il y a lieu d'engager une procédure d'acquisitions de certains immeubles tels qu'ils apparaissent sur les documents graphiques joints au dossier.

Zone d'Aménagement Concerté de La Montagne
Approbation du Plan d'Aménagement de Zone
Mise à l'enquête publique
préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Je vous demande :

- d'adopter le Plan d'Aménagement de Zone de la Z.A.C.,
- de m'autoriser à soumettre ce P.A.Z. à enquête publique,
- d'adopter le principe d'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation du programme de Z.A.C.,
- de m'autoriser à engager les formalités administratives en vue de lancer l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition du foncier nécessaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



DELIBERATION N° 92/2-28
du Conseil Municipal
en séance du samedi 25 avril 1992

OBJET

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA MONTAGNE

APPROBATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Sur le RAPPORT N° 92/2-28 du Maire ;

Vu le rapport de Mickaël NATIVEL, Adjoint, présenté au nom de la Commission Urbanisme ;

Sur l'avis favorable de la Commission Finances ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE
(5 abstentions -dont 1 vote par procuration-)**

ARTICLE 1

Adopte le Plan d'Aménagement de Zone de la Z.A.C. de La Montagne.

ARTICLE 2

Autorise le Maire à soumettre le projet de P.A.Z. à une enquête publique dans les formes prévues par les Articles R. 11-4 et suivants du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

ARTICLE 3

Décide d'acquérir les immeubles concernés par le programme d'intervention de la Z.A.C. et autorise le Maire à engager les formalités administratives en vue de lancer l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour l'acquisition de ces immeubles.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 3 0 AVR. 1992



LE MAIRE
Albert ANNETTE

RECU A LA PREFECTURE
DE LA REUNION

26 JUIN 1992

- LE PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

Ce document composé d'un plan et d'un règlement a pour objet de transcrire réglementairement les options d'urbanisme et d'aménagement définies précédemment. Il indique la nature et les conditions d'occupation du sol à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

L'affectation des sols par zone réglementée, précisée ci-après, offre une certaine souplesse dynamique dans les utilisations du sol admises. Ceci afin de conjuguer une complexité urbaine propre à éviter la trop forte monofonctionnalité de la zone.

Le PAZ s'appliquera à faire respecter une composition de qualité dans l'utilisation du sol en recherchant une optimisation et une valorisation des espaces existants sur La Montagne 8ème.

Un découpage parcellaire trop lâche à l'intérieur des secteurs de la ZAC devra être évitée pour favoriser une densité d'occupation du sol. Des suggestions en termes de plan de masse pourront être élaborées pour compléter le PAZ.

- LES SECTEURS DE REGLEMENT

La ZAC comprend 5 secteurs de règlement : ZA, ZB, ZC, ZE et ZN.

Les trois premiers sont couverts par de l'habitat, le quatrième est affecté aux équipements et le dernier conservé aux espaces naturels.

• LE SECTEUR ZA :

Il s'agit d'un secteur affecté à l'habitat individuel ou à l'habitat sous forme de petits collectifs. C'est un secteur déjà fortement urbanisé. Il est constitué par un morcellement de zonage allant de 3 600 m² à 11 hectares qui sont répartis sur l'ensemble de la ZAC. Ce morcellement s'insère entre les zones affectées aux équipements publics, les zones destinées à l'habitat et aux activités commerciales, de services et les zones destinées à recevoir des petites opérations nouvelles d'habitat.

• **LE SECTEUR ZB :**

Il s'agit d'un secteur qui supportera les opérations d'ensemble nouvelles. Ce secteur est affecté à l'habitat individuel groupé et à l'habitat semi-collectif avec des commerces et services.

Il englobe des terrains non urbanisés ou très faiblement urbanisés qui seront restructurés. Certains terrains sont déjà affectés à des opérations précises en cours de réalisation ou en projet.

Il s'agit des sous-secteurs :

- . Le sous-secteur ZBa réservé à l'habitat, commerces et services
- . Sous-secteur ZBb : réservé à une opération de logements collectifs en cours de réalisation
- . Sous-secteur ZBc : réservé à l'implantation d'une surface commerciale
- . Sous-secteur ZBd : réservé uniquement à l'habitat

• **LE SECTEUR ZC**

Caractère du secteur ZC :

C'est le secteur urbanisé qui longe la RD 41. Il s'agit d'un secteur affecté à l'habitat individuel et à l'habitat sous forme de petits collectifs avec des commerces et services.

On trouve 2 sous-secteurs qui correspondent à 2 séquences visuelles et paysagères différentes. Ces 2 sous-secteurs se distinguent par le traitement en limite de l'emprise publique de la RD 41, notamment le traitement des clôtures.

Sous-secteur ZCa :

Il se trouve à l'entrée est de la ZAC sur une portion de 500 mètres environ, le long de la RD 41 et à l'entrée ouest sur 700 mètres environ.

La RD 41 dans le sous-secteur, présente des abords très végétalisés. Ce caractère paysager est à renforcer.

Sous-secteur ZCb :

Il est situé en partie centrale de la ZAC. Il est inséré entre des zones affectées aux équipements publics.

La RD 41 dans ce sous-secteur, présente un caractère urbain : les clôtures sont moins marquées et moins végétalisées, le minéral est plus visible (façades, muret, trottoir,...).

Le caractère urbain de la RD 41 est à renforcer dans ce secteur.

• LE SECTEUR ZE

Le secteur recouvre les terrains occupés actuellement par des équipements publics et les terrains qui recevront à terme des équipements publics programmés pour le quartier.

• LE SECTEUR ZN

Le secteur ZN regroupe les terrains qui constituent les lits de petites ravines qui présentent des risques de glissement ou qui offrent une qualité paysagère.

Certains constituent des espaces boisés classés au POS.

On trouve 4 sous-secteurs :

Sous-secteur ZNa :

C'est un espace naturel à préserver. La partie sud est constituée d'un escarpement rocheux. La partie nord forme un mamelon qui présente des risques de glissement ; la couverture végétale est à renforcer. Ce sous-secteur est limité au nord et à l'est par la voie de liaison haute à créer dont le tracé de principe est dessiné sur le plan graphique.

Cette voie de liaison haute nécessite des études techniques complémentaires. Si une modification du tracé doit être envisagée, les limites nord et est du sous-secteur seront d'autant modifiées afin d'être calées à la voie.

Comme indiqué précédemment, cette voie ne pourra être réalisée dans son ensemble qu'après déclassement au POS d'une partie de l'espace boisé en ZNd décrit ci-après.

COPIE

Sous-secteur ZNb :

C'est un espace boisé classé au POS, situé entre le chemin du Manguier et la bordure nord de la ZAC. Une petite ravine longe la limite ouest de ce sous-secteur.

C'est une zone à mettre en valeur.

Sous-secteur ZNc :

C'est une partie de l'espace boisé classé au POS qui longe la limite sud-est de la ZAC et marque le flanc de la ravine Bananiers. C'est un secteur dont la qualité environnante et paysagère est à préserver. Sa surface est d'environ 3,4 hectares.

Sous-secteur ZNd :

C'est la partie complémentaire du sous-secteur ZNc.

C'est la continuité de l'espace boisé classé au POS. Ce sous-secteur présente un aspect environnant et paysager de moindre qualité que ZNc, (dominante d'arbustes et de broussaille, existence d'un chemin de terre, zones partiellement défrichées).

Ce sous-secteur pourrait être traversé par la voie de liaison haute après déclassement au POS de l'espace boisé classé.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 25 avril 1992
et annexé à la Délibération n° 92/2-28

