

RAPPORT N° 92/3-23
au Conseil Municipal

OBJET

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE BOIS ROUGE A LA BRETAGNE

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR TRAVAUX

APPROBATION ET MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE
DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

Par Délibération n° 91/6-10 du 14 décembre 1991, vous avez approuvé les dispositions du projet de Plan d'Aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Bois Rouge à La Bretagne.

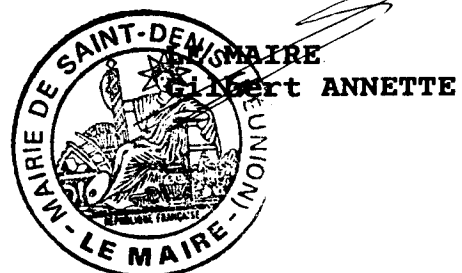
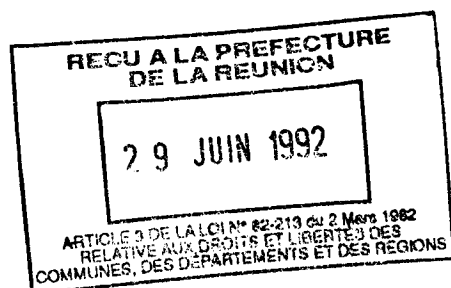
Outre la construction de logements, l'objectif de cette opération d'aménagement est de réaliser la structuration du secteur par la mise en oeuvre des équipements nécessaires à son animation.

Ont été également approuvées les procédures conjointes de mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols et de mise à l'enquête publique du P.A.Z. avant création, conformément aux Articles L. 123-8 et R. 311-16-1 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les services de l'Etat ont été associés à l'élaboration de ce document.

A l'échéance de la phase de concertation, je vous demande :

- de m'autoriser à saisir le Préfet de la Région et du Département pour le lancement de la procédure de mise en compatibilité du P.O.S. par rapport au projet, conformément aux dispositions de l'Article L. 123-8 du Code de l'Urbanisme ;
- d'approuver la Déclaration d'Utilité Publique pour travaux sur laquelle est fondée cette mise en compatibilité, et d'autoriser sa mise à l'enquête publique ;
- d'approuver le Plan d'Aménagement de Zone et de le soumettre à enquête publique conjointe avec les deux procédures précitées.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



DELIBERATION N° 92/3-23
du Conseil Municipal
en séance du samedi 20 juin 1992

OBJET

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE BOIS ROUGE A LA BRETAGNE

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR TRAVAUX

APPROBATION ET MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE
DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

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° 92/3-23 du Maire ;

Vu le rapport de Mickaël NATIVEL, Adjoint, présenté au nom des Commissions Urbanisme, et Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

A la demande de la Commission Urbanisme, il a été précisé que les permis seront délivrés après approbation par le Conseil Municipal des conclusions de l'enquête publique.

E.D.F. lancera une enquête publique pour le passage de la ligne de haute tension.

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve le dossier de Déclaration d'Utilité Publique pour travaux relatif à la Zone d'Aménagement Concerté de Bois Rouge à La Bretagne.

ARTICLE 2

Approuve le projet d'aménagement de la zone.

.../...

DELIBERATION N° 92/3-23
du Conseil Municipal
en séance du samedi 20 juin 1992

- 2 -

Z.A.C. de Bois Rouge à La Bretagne

Mise en compatibilité du P.O.S.
D.U.P. pour travaux
Approbation
et mise à l'enquête publique du P.A.Z.

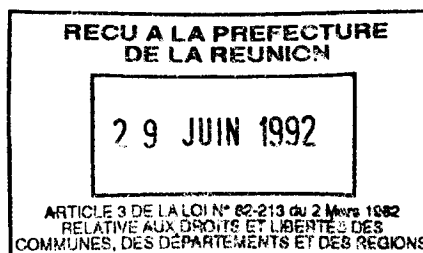
ARTICLE 3

Autorise le Maire à saisir le Préfet de la Région et du Département pour le lancement de la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols par rapport au projet, conformément aux dispositions de l'Article L. 123-8 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4

Approuve le Plan d'Aménagement de Zone, et autorise le Maire à le soumettre à enquête publique conjointe avec les deux procédures précitées, conformément aux dispositions de l'Article R. 311-16-1 du Code de l'Urbanisme.

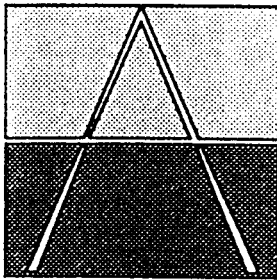
Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 25 JUIN 1992



DEPARTEMENT
DE LA
REUNION

COMMUNE
DE
SAINT - DENIS

PLAN
D'AMENAGEMENT
DE ZONE
"BOIS ROUGE"
A LA BRETAGNE



SEMADER

Rue Eliard Laude B.P 194
97825 LE PORT CEDEX
Tél: 43.50.50

1.0

NOTE DE
PRESENTATION

JUIN 92



SOCIETE
D'ETUDES
D'URBANISME
D'AMENAGEMENT
ET D'EQUIPEMENTS
B.P. 310
97467 SAINT-DENIS CEDEX
Tél: 21.03.60

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 20 juin 1992
et annexé à la Délibération n° 92/3-23

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

RECU A LA PREFECTURE
DE LA REUNION

29 JUIN 1992

ARTICLE 3 DE LA LOI N° 82-213 du 2 Mars 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTES DES
COMMUNES, DES DEPARTEMENTS ET DES REGIONS



I - LES OBJECTIFS ET LES CHOIX D'URBANISME

La zone de BOIS ROUGE est située sur le territoire de la commune de Saint-Denis, dans le quartier de la Bretagne et s'étend sur une superficie d'environ 4,2 ha.

Le terrain d'assiette est actuellement occupé par de la canne à sucre et constitue une "enclave verte" agricole dans un tissu urbain faiblement structuré (cf étude d'impact).

La proximité du centre de Saint-Denis, des équipements existant sur la Bretagne, la vue panoramique sur le littoral et les gorges de la ravine, en font un site attrayant et très convoité pour l'urbanisation.

De plus, les orientations du SAR visent à conforter le quartier dans sa vocation de centre intermédiaire répondant notamment aux besoins croissants en matière de logement pour le quartier et l'ensemble de la commune.

La zone de BOIS ROUGE se fixe alors pour objectif de participer au renforcement de la structuration du quartier de la Bretagne, par la mise en place d'un programme articulant les fonctions commerciales, d'équipement et d'habitat, suivant deux principes :

- Poursuivre les programmes communaux de logement eu égard l'étude PAQ de l'AUR ;
- Eviter par le mixage des différents produits financiers (logements, commerces, équipement), une concentration de population "à problèmes", sur un terrain légèrement excentré par rapport à l'ensemble du quartier.

II - LE PARTI D'AMENAGEMENT

2.1. ACCES A LA ZONE ET STRUCTURATION VIAIRE

Le parti d'aménagement prend en compte la mixité des programmes tant en intégrant les atouts (vues, proximités du centre-ville) et les contraintes (ligne HT, Topo) inhérentes au site.

A partir de ces contraintes, 2 voies sont tracées :

- une bouche principale s'appuyant sur le chemin de Bois Rouge
- une voie secondaire s'appuyant sur la bouche principale et le chemin de Bois Rouge.

Deux chemins piétons orientés sud-est/nord-ouest, favorisant notamment l'accès vers les équipements publics, viennent compléter la desserte à l'intérieur de la zone.

2.2 - ORGANISATION SPATIALE

L'organisation spatiale découle des principes constitutifs de la zone et met en évidence trois secteurs principaux indissociables compte tenu de l'échelle du quartier.

- un secteur d'habitat collectif au Sud, localisé le long du chemin de Bois Rouge et offrant une importante façade commerciale (et urbaine) facile d'accès.
- un secteur d'habitat individuel au Nord et à l'Ouest orienté par rapport à la vue offerte sur Saint-Denis, l'océan, les gorges de la ravine et par rapport à une volonté de limiter les éventuelles nuisances provenant du chemin de Bois Rouge. Ce secteur comprend de l'habitat structuré autour d'espaces publics aménagés, et des "lots libres".
- un secteur d'équipements à l'Est, constituant une rotule pour l'ensemble du quartier et comprenant :
 - un groupe scolaire
 - une salle polyvalente
 - un plateau vert
 - un espace public central
 - des aires de stationnement publiques.

III - LE PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

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

L'affectation des sols par grandes zones de règlement, précisée ci-après, offre une certaine souplesse dans les utilisations du sol admises, pour ne pas enfermer l'aménagement dans des limites trop étroites qui ne tiendraient pas compte des adaptations nécessitées par l'évolution du marché et des contraintes techniques et financières.

Cette recherche de souplesse a guidé la conception du PAZ en introduisant des niveaux différenciés d'imposition.

Néanmoins, le PAZ s'appliquera à faire respecter la meilleure qualité d'utilisation du sol par une optimisation et une valorisation maximum d'un espace vierge assez restreint sur la commune.

3.1 - LES SECTEURS DE REGLEMENT

La zone comprend 3 secteurs de règlement ZA, ZB et ZE correspondant aux principes constitutifs de la zone (cf Parti d'Aménagement).

• LE SECTEUR ZA :

Il est destiné à recevoir essentiellement de l'habitat individuel qui couvre 20 500 m² est le plus important par sa surface et se divise en deux sous-secteurs :

- le sous-secteur ZAa (4 550 m²), destiné au logement individuel à vocation sociale
- le sous-secteur ZAb (15 950 m²), destiné à recevoir des "lots libres" pour la construction de logements individuels.

Le règlement du secteur ZA sera élaboré de manière à lui conférer une image urbaine : alignements, continuité du bâti. Ces règles seront plus strictement imposées autour de l'espace public central de la zone.

• **LE SECTEUR ZB :**

Il est destiné à accueillir des logements collectifs et équipements commerciaux, sur une superficie de 12 320 m².

Le règlement de ce secteur orientera au mieux la composition architecturale vers une image urbaine. Une hauteur de bâti assez élevée (R+3), des alignements, la continuité du bâti seront partout favorisés.

Le marquage précis de la limite entre les espaces privés publics et semi-public, sera réglementé.

• **LE SECTEUR ZE :**

D'une superficie de 9 060 m², ce secteur regroupera les équipements publics intéressant l'ensemble du quartier de La Bretagne.

IV - PROGRAMME - SURFACES

4.1 - PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Le PAZ organise spatialement un programme prévisionnel susceptible de modifications, liées au marché immobilier, au phasage opérationnel, aux contraintes techniques et financières, etc.

Le programme des équipements publics est énoncé à titre indicatif. Il sera détaillé réglementairement et de façon définitive, dans le programme des équipements publics (PEP).

4.1.1 - Habitat

Le programme de logement se développe sur les secteurs ZA et ZB et comprend :

- 20 logements à vocation sociale dans le sous-secteur ZAa
- 20 lots libres dans le sous-secteur ZAb
- 190 logements collectifs dans le secteur ZB.

4.1.2 - Commerces

Les surfaces commerciales prévisionnelles (= 800 m²) sont localisées en RDC d'immeubles d'habitat collectif, dans le secteur ZB.

4.1.3 - Les équipements

Ils sont tous localisés dans le secteur ZE

- 1 groupe scolaire couvrant une emprise au sol d'environ 2 250 m²
- 1 salle polyvalente..... 400 m²
- 1 place publique..... 2 050 m²
- 1 plateau vert..... 2 100 m²

BOIS-ROUGE

PLAN DE SITUATION



Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis de la Réunion
 en séance du samedi 20 juin 1992
 et annexé à la Délibération n° 92/3-23

29 JUIN 1992

LE MAIRIE 3 DE LA LOI N° 82-213 du 2 Mars 1982
 RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTES DES
 COMMUNES, DES DEPARTEMENTS ET DES REGIONS



Echelle: 1/25000

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

TABLEAU PROGRAMME SURFACES

	SUPERFICIE DU SECTEUR	SUPERFICIE S.H.O.N.	C.O.S.
ZAa	4 550 m ²	7 000 m ²	Néant
ZAb	15 250 m ²	18 000 m ²	Néant
ZB	12 320 m ²	21 500 m ²	Néant
ZE	9 060 m ²	2 650 m ²	Néant

LEGENDE

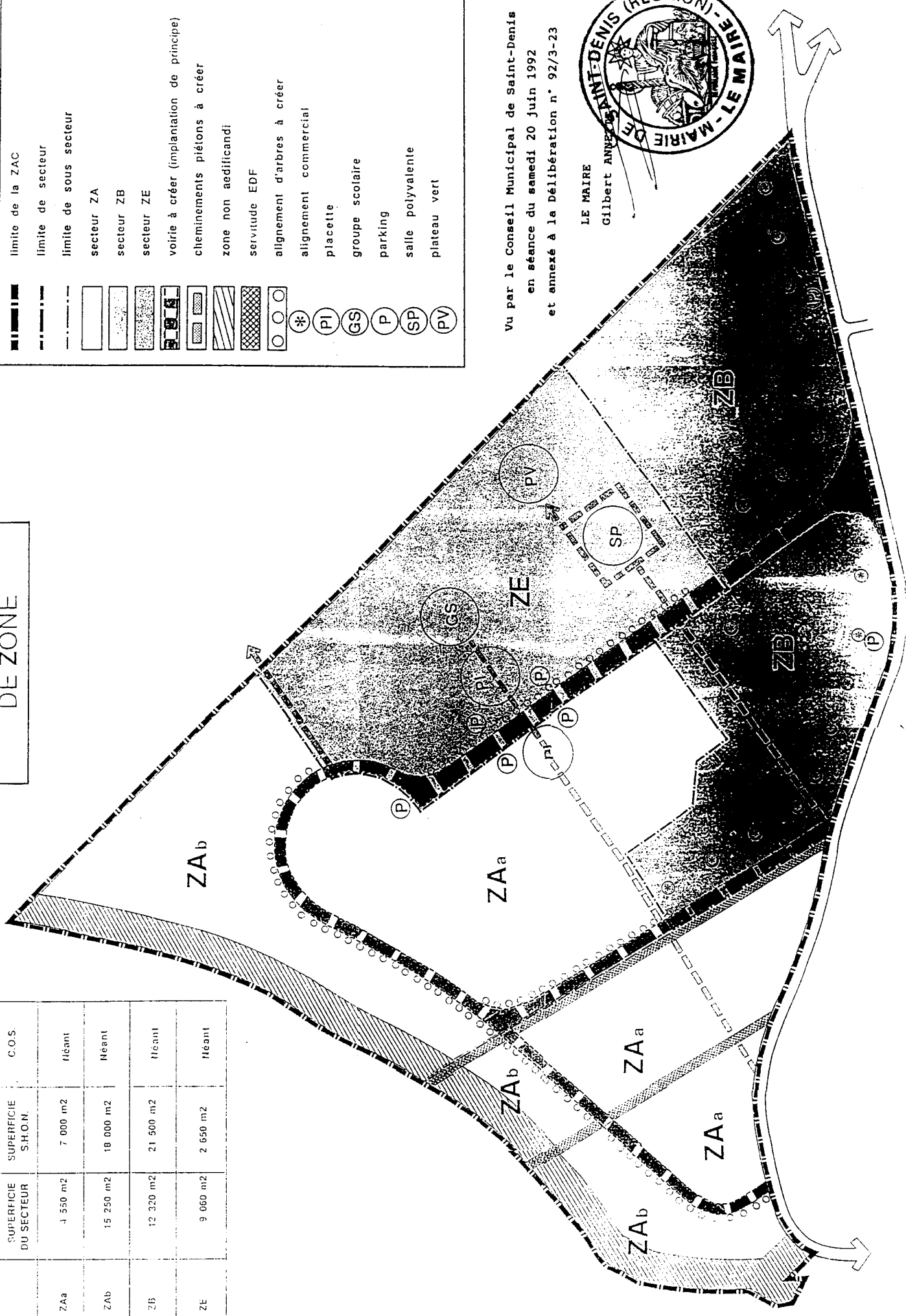
- limite de la ZAC
- - - limite de secteur
- - - limite de sous secteur
- secteur ZA
- secteur ZB
- secteur ZE
- voirie à créer (implantation de principe)
- cheminements piétons à créer
- zone non aedificandi
- servitude EDF
- alignement d'arbres à créer
- alignement commercial
- placette
- groupe scolaire
- parking
- salle polyvalente
- plateau vert

* (P) (PI) (GS) (P) (SP) (PV)

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 20 juin 1992
et annexé à la Délibération n° 92/3-23



LE MAIRE
Gilbert ANNE



PROGRAMME

BOIS-ROUGE

Un groupe scolaire 2.250 m²

Une salle polyvalente 400 m²

Place publique 2050 m²

Plateau vert 2100 m²

20 Parcelles libres

20 Logements *individuels*

190 LLS

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du samedi 20 juin 1992
et annexé à la Délibération n° 92/3-23

RECU A LA PREFECTURE
DE LA REUNION

20 JUIN 1992

ARTICLE 3 DE LA LOI N° 62-213 DU 2 MARS 1962
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTES DES
COMMUNES, DES DEPARTEMENTS ET DES REGIONS

LE MAIRE
Gilbert ANNETTE



Echelle: 1/5000