

RAPPORT N° 95/1-32
au Conseil Municipal

OBJET

**ARRET DU PROJET DE REVISION DU PLAN D'OCCUPATION
DES SOLS SUR LE CENTRE VILLE**

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est la traduction réglementaire à l'échelle de la parcelle des objectifs d'aménagement du territoire communal.

Les objectifs formalisés dans le Projet de Ville, mis en oeuvre pour partie dans le Contrat de Ville, affinés par la réflexion sur l'image architecturale et urbaine, constituent la base du projet du Plan d'Occupation des Sols proposé au vote du Conseil Municipal.

Par Délibération en date du 12 septembre 1992, vous avez accepté le principe de l'arrêt du Plan d'Occupation des Sols sur le territoire de la Commune de Saint-Denis excepté sur le Centre Ville où des études complémentaires étaient nécessaires.

Les études de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, de l'aménagement du Front de Mer ayant abouti, il apparaît aujourd'hui possible d'édicter les prescriptions d'urbanisme en découlant.

Le dossier du Boulevard Sud a également fait l'objet d'une avancée sensible et à ce jour, sa zone d'influence est mieux connue pour être traduite réglementairement.

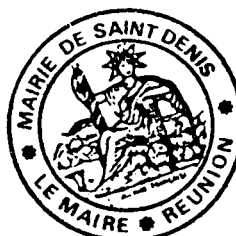
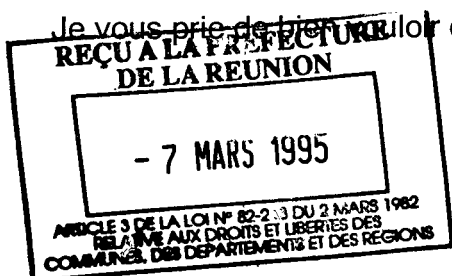
En outre, ce document intègre la problématique générale des déplacements urbains et interurbains qui se manifeste avec une acuité particulière dans le centre dont la vocation économique est, et devra rester, prégnante.

Le document peut être consulté auprès du Service Urbanisme.

Je vous demande donc :

- d'arrêter le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols sur le Centre Ville ;
- de m'autoriser à transmettre aux services concernés et aux Communes limitrophes, pour avis, ce projet de révision tendant à équilibrer les volets Patrimoine, Economie, Déplacements déterminant l'avenir de notre centre historique.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE
Michel TAMAYA

DELIBERATION N° 95/1-32
du Conseil Municipal
en séance du samedi 25 février 1995

OBJET

**ARRET DU PROJET DE REVISION DU PLAN D'OCCUPATION
DES SOLS SUR LE CENTRE VILLE**

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 ;

Vu la Délibération du 12 août 1989 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols approuvée le 6 mai 1987 et modifiée le 15 décembre 1988 .

Vu l'arrêté n° 247/91 du 21 mai 1991 mettant en oeuvre la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols, pris en application de l'Article R. 123-7 et du Code de l'Urbanisme ;

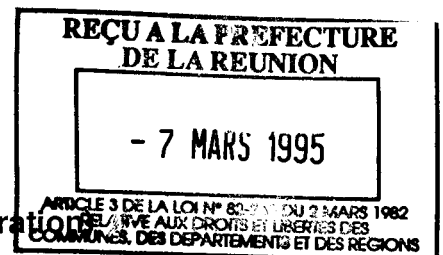
Sur le RAPPORT N° 95/1-32 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint au Maire, présenté au nom de la Commission, Urbanisme ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE**

(4 Abstentions dont 1 vote par procuration)



ARTICLE 1 :

Arrête le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols sur le Centre Ville de la Commune ;

ARTICLE 2 :

Autorise le Maire à transmettre le projet de révision du P.O.S., pour avis, à l'ensemble des personnes publiques associées à cette révision et aux Communes limitrophes.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 03 MARS 1995



LE MAIRE
Michel TAMAYA

Plan d'Occupation des Sols du CENTRE-VILLE

- le Projet -

Le centre de Saint-Denis présente des caractéristiques particulières par rapport au reste de la Commune :

1. DEMOGRAPHIE :

Au dernier recensement, on comptait 32 000 habitants soit 1/4 population dionysienne.

Le taux de cohabitation y est sensiblement plus faible que sur l'ensemble de la Commune.

On dénombre en effet : 3,42 personnes / logement (Saint-Denis = 4,24).

On note une baisse de 5 % de la population de 1982 à 1990. Cette baisse peut atteindre jusqu'à 15 % dans certains quartiers.

2. LES AXES D'INTERVENTION DU P.O.S.

2.1 - *Economie*

Outre les fonctions administratives de Chef-lieu, ce secteur regroupe une grande partie de l'activité de services :

- 1 600 établissements économiques dont 1 464 marchands correspondant à la moitié de la valeur ajoutée commerciale de la Commune et au tiers des autres services marchands.

Ceci correspondant à 8000 emplois déclarés dans le domaine des services marchands.

2.2 - *Transports circulation*

La demande en déplacements des véhicules légers à l'échéance 2000 se décompose comme suit à l'heure de pointe du matin :

	2000
L'entrée Ouest	2 800
Vauban	9 000

Ceci entraîne des réponses en matière :

- D'infrastructures viaires :

- Le Boulevard Sud,
- Les barreaux Nord Sud et le bouclage autour du Centre Ville,
- L'itinéraire performant Nord,
- L'amélioration de la distribution des trafics à l'entrée Vauban.

- De stationnement :

BESOINS		OFFRES	
Actuels	600	Silo	500
TCSP	600	Sainte-Anne	250
Boucle	250	Océan	600
		Autres	120
	1 450		1 470

- De transports en commun :

- La première tranche du TCSP est en cours d'engagement ;
- Le TCSP interurbain est à l'étude au niveau de l'Etat et du Conseil Régional

2.3 - Le Patrimoine

La Commune a engagé les études de zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) sur le Centre.

L'étude de la ZPPAUP du centre ville est constituée en premier lieu d'un constat de l'existant et d'un inventaire de ses caractéristiques. Une première approche consiste à sauvegarder le patrimoine de Saint-Denis. C'est ainsi que l'on peut connaître les bâtiments qu'il ne faut surtout pas démolir, les bâtiments dont démolition est envisageable.

Une deuxième préoccupation consiste à ne pas gêner la lecture de ce patrimoine par les nouvelles constructions. Pour cela, on s'efforce d'implanter les bâtiments à venir en harmonie avec le quartier.

La mise en oeuvre opérationnelle de ce document dépend aujourd'hui de l'Etat.

Le projet de P.O.S. proposé est cohérent par rapport aux prescriptions qui sont énoncées dans le document de ZPPAUP. La suite de la procédure permettra donc de déboucher sur les actions de protection et de valorisation souhaitées par la Collectivité.



P.O.S. Centre Ville

Proposition de règlement

Zone UA

- Secteur UAa** :
- alignement ou retrait de 3 m / rue mur de clôture et plantation si retrait
 - implantation possible en limite séparative si retrait : 2 m
 - hauteur : R + 2 + C
 - emprise au sol : 80 %
 - E.V : 20 % dont 10 % perméable
- Secteur UAb** :
- alignement sur rue obligatoire
 - implantation sur limite donnant sur la voie obligatoire sur une profondeur minimale de 5 m
 - hauteur : R + 2 + C
 - emprise au sol : non réglementée
 - parking : 1 p/log
- Secteur UAc** :
- retrait de 3 m sur rue obligatoire, sauf annexes en RDC
 - retrait obligatoire de 2 m sur limites séparatives, sauf annexe en RDC
 - hauteur : R + 2 + C
 - emprise au sol : 60 % (80 % pour parcelle < 200 m²)
 - E.V : 30 % (20 % pour parcelle < 200 m²) : tout perméable
- Secteur UAd** :
- retrait de 3 m sur rue obligatoire sauf annexes sur RDC
 - implantation possible sur une limite + annexe en RDC
 - hauteur : R + 2 + C
 - emprise au sol : 70 % (80 % pour parcelle < 200 m²)
 - E.V : 20 % perméable
- Secteur UAe** :
- retrait de 3 m sur rue obligatoire, sauf annexes en RDC mur de clôture et plantation obligatoire
 - implantation possible en limites séparatives, si retrait : 2 m
 - hauteur : R + 3 + C
 - emprise au sol : 70 % (80 % pour parcelle < 200 m²)
 - E.V : 20 % perméable

Secteur UAf : idem UAb, sauf hauteur : R + 3 + C

Secteur UA_g : comme UA_a, sauf hauteur : R + 4 + C

Secteur UA_h : front de mer
hauteur : R + 3 + C

Secteur UA_i : - alignement ou retrait de 3 m / rue
mur de clôture et plantation si retrait
- implantation possible en limites séparatives, si retrait : 2 m
- hauteur : R + 1 + C
- emprise au sol : 80 %
- espaces verts : 10 %

Zone UB

Secteur UB_r : - implantation possible en limites séparatives
- implantation en retrait de 4 m / rue + mur de clôture et plantations
- hauteur : R + 4 + C sans dépasser hauteur du rempart
- emprise au sol : 70 % (80 % pour parcelle < 200 m²)
- E.V : 20 % dont 10 % perméables

Secteur UB_p : idem UB_r, sauf hauteur : R + 3 + C

PRINCIPALES MODIFICATIONS PAR RAPPORT AU P.O.S. ANCIEN

⇒ suppression des prospectes sur rue et sur limites séparatives

⇒ hauteurs strictes et quantifiées :

R + 1 + C : 6,5 m

R + 2 + C : 9,5 m

R + 3 + C : 12 m

R + 4 + C : 14,5 m

⇒ suppression des élargissements des rues et des pans coupés

⇒ recul par rapport aux limites séparatives ramené de 4 m + prospect à 2 m (Code Civil)

⇒ parking :

- 1 place / logement en secteur d'hyper-centre (UAb et UAf)

- ne pas exiger de parking pour petit commerce (<50 m²)

- limiter la possibilité de paiement de la taxe à 20 % des places nécessaires



P.O.S. CENTRE VILLE

ZONAGE

Le secteur centre ville est concerné par 2 zones : UA et UB

La zone UA regroupe les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd , UAe, UAf, UAg, UAh, UAi

La zone UB regroupe les secteurs UBr et UBp.

Par ailleurs, seront annexé au P.O.S. :

- le plan de l'intérêt architectural des constructions,
- le plan de protection et de mise en valeur .

Les 2 plans déterminent les constructions qui seront obligatoirement conservée de par leur valeur patrimoniale et celles qui pourront être démolies.

Vu par le Conseil Municipal
en séance du 25 FEV. 1995

ANNEXE AU RAPPORT N° 95/1-32



LE MAIRE

M. TAMAYA

