

**RAPPORT N° 95/1- 59**  
au Conseil Municipal

**OBJET :**

**RHI PETITE-ILE**

**APPROBATION DES DOSSIERS DE DUP ET  
D'ENQUETE PARCELLAIRE**

**DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Par Délibération N° 94/8-11 du 10/12/94, la Ville a approuvé le principe d'une opération de résorption de l'habitat insalubre sur le site de Petite-Ile, concernant environ 90 ménages à reloger.

Le périmètre d'intervention qui se situe entre la caserne Lambert et le stade de la redoute à l'entrée de la route de la Montagne comprend un îlot de 61 parcelles situées entre la ruelle de Mausolée, le CD 41, la rue de Petite Ile ; complété de quelques 20 parcelles au delà de la rue de Petite Ile.

La quasi totalité des logements sont en très mauvaise état :

- 36 % des constructions sont à détruire
- 34 % d'entre elles nécessiterait une amélioration lourde
- 3 % demanderait une amélioration légère
- 27 % sont en bon état

Sur le plan sanitaire la situation est préoccupante : aucune collecte d'eaux pluviales et usées n'est organisée.

Le projet de la RHI intègre :

- l'éradication des logements insalubres
- la redynamisation du quartier
- l'instauration du passage du TCSP

Dès lors il apparaît souhaitable d'engager une politique de maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation des projets de restructuration et de revalorisation du quartier.

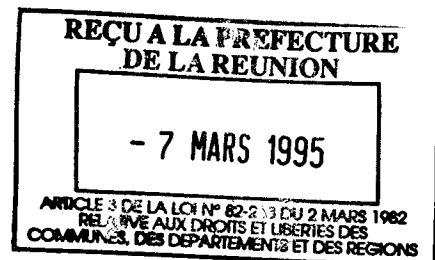
.../...

A cet effet, il est nécessaire :

- d'approuver les dossiers d'utilité publique et d'enquête parcellaire
- de demander au Préfet d'engager la déclaration d'utilité publique au profit de la SEMADER.

Je vous prie de bien vouloir délibérer.

**LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**



**DELIBERATION N° 95/1 – 59**  
**du Conseil Municipal**  
**en séance du samedi 25 février 1995**

**OBJET :**

**RHI PETITE-ILE**

**APPROBATION DES DOSSIERS DE DUP ET  
D'ENQUETE PARCELLAIRE**

**DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la loi 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée;

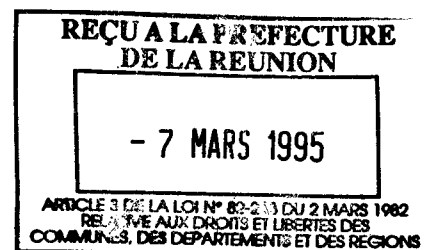
Vu le Code des Communes;

Sur le RAPPORT N° 95/1-59 du Maire

Sur le rapport de Monsieur Alain ARMAND, 1er Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions, Habitat, Urbanisme et Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

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



**ARTICLE 1:**

Approuve les dossiers de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire ;

**ARTICLE 2:**

Autorise le Maire à demander au Préfet d'engager la déclaration d'utilité publique, au profit de la SEMADER.

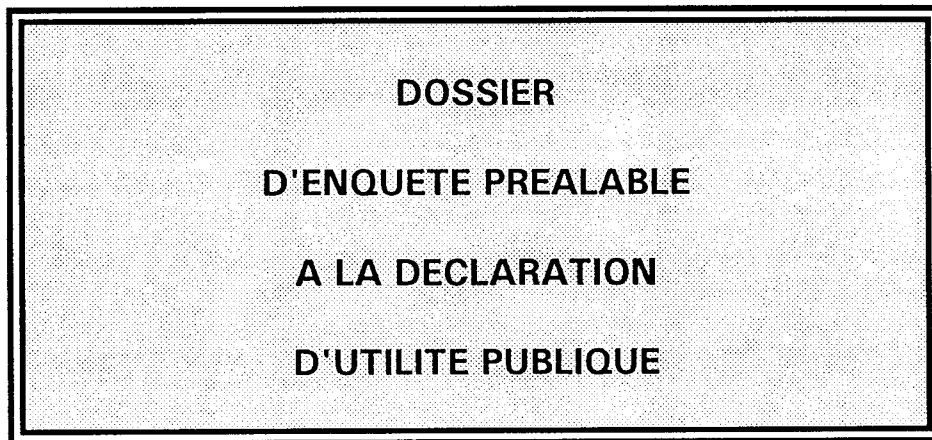
Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 03 MARS 1995



**LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**

COMMUNE DE SAINT-DENIS

RHI PETITE ILE



**COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**RHI PETITE ILE**

**NOTICE EXPLICATIVE**

# NOTICE EXPLICATIVE

## **I - INTRODUCTION**

Le programme pluriannuel de RHI engagé en 1990 comportait 3 tranches :

### **1) Celle des quartiers Est divisée en 3 phases :**

Camp Jacquot et Chemin Lory

Le Chaudron

Domenjod et Ilet Quinquinna

### **2) Celle des quartiers Ouest**

Pavadé

Bas de la Rivière

Le Brûlé

### **3) Celle des quartiers insalubres du Centre Ville**

L'opération du quartier de Petite Ile relève du programme de la RHI multisite du "Bas de la Rivière".

Ce site de Petite Ile est un site urbain très dense, les familles se regroupant en clans familiaux d'où un certain nombre de problèmes relationnels dus à une très grande promiscuité.

## **II - SITUATION DU SITE "PETITE ILE"**

Le quartier de Petite Ile se situe entre la caserne Lambert et le stade de la Redoute, à l'entrée de la route de la montagne et à environ 10 mn à pied du Barchois.

Notre périmètre d'intervention comprend un îlot de 61 parcelles situées entre la ruelle du Mausolée, le CD 41, la rue Petite Ile complété de quelques 20 parcelles au delà de la Rue Petite Ile.

Ce site est constitué d'une vingtaine de logements en très bon état et d'une cinquantaine d'habitats insalubres composés entre autre de famille d'origine Mahoraise implantées sur le site depuis 1990 et vivant toutes dans des conditions de surpeuplement, dans des tous petits logements insalubres loués entre 850 et 2000 F par mois.

### **III - L'ANALYSE SOCIALE**

Compte tenu du mode de vie particulier de ces familles, toutes ont émis le souhait d'être relogées dans de meilleures conditions.

Certaines de ces familles, désireuses de sortir de cette insalubrité ont déjà effectué des démarches pour obtenir un logement social ailleurs.

### **IV - LE FONCIER**

L'ensemble des terrains d'assiette de la RHI est situé en zone UBa au POS de 1989 et appartient à des privés à l'exception des parcelles AI 88 AB 77 qui constituent une propriété communale.

Cette "multipropriété" se caractérise par de nombreux cas d'indivision, de copropriété avec quelques successions non réglées.

La majorité de ces parcelles supportent des cases en très mauvais état, louées parfois à des prix exorbitants.

#### **1) Etat du bâti**

La quasi totalité des logements est en très mauvais état.

36 % des constructions sont à détruire  
34% d'entre elles nécessiteraient une amélioration lourde.  
3% "demanderaient" une amélioration légère.  
27% sont en bon état, ne nécessitant aucune intervention.

**Sur le plan sanitaire, la situation est alarmante : actuellement, aucune collecte d'eaux pluviales et usées n'est organisée.**

\* Seuls 11 logements ont une fosse sceptique.

**Au niveau de l'eau potable :**

\* Seule une minorité de logements est raccordée à l'intérieur

**Au niveau de l'électricité :**

\* Seul 1 ménage n'est pas raccordé et 27 % des familles ont l'électricité mais n'ont pas de compteur.

## **V - LES OBJECTIFS**

Le site de Petite Ile se situant dans un quartier du Centre Ville et possédant également une identité propre, il a été convenu de doter le secteur d'équipements de proximité lui assurant ainsi une certaine autonomie.

Certains équipements et services publics existent déjà sur le site :

- 1) Une école maternelle ne comprenant que 2 classes
- 2) Un libre service sur la place Verdun.
- 3) Quelques loisirs (stade de la Redoute - Aire de Jeux...)

Dès lors, il serait souhaitable de procéder à une restructuration et à une revalorisation du quartier par l'aménagement d'un réseau de circulation piétonne permettant la liaison entre les divers espaces de rencontre (stade - Aires de Jeux - Equipements Culturels telle que l'Eglise Notre Dame de la Délivrance...) et l'exploitation touristique du Mausolée, monument très faiblement visité malgré le fait d'être mentionné dans le guide bleu.

De plus, afin de faciliter le déplacement de ces familles, il a été prévu d'instaurer le passage du TCSP (ligne de bus) à l'intérieur du périmètre.

Enfin, dans le but d'améliorer l'image du quartier, sur le plan des constructions, les aménagements projetés ne devront pas dépasser une certaine hauteur.

Ainsi à l'Est du secteur, la hauteur R + 2 + C ne devra pas être dépassée.

En revanche, la zone Ouest pourra présenter un gabarit R + 3 en liaison avec les collectifs SHLMR voisins.

## **VI - CONCLUSIONS**

La résorption de l'habitat insalubre constitue un objectif prioritaire de développement pour la Commune de Saint-Denis.

En effet, dans le cadre de son contrat de ville, signé avec l'Etat en 1990, la Commune a déjà commencé à atteindre ce but.

Le traitement du quartier Petite Ile s'inscrit donc dans la logique de ce programme.



COMMUNE DE SAINT-DENIS

RHI PETITE ILE

APPRECIATION SOMMAIRE  
DES  
DEPENSES

I/ ACQUISITIONS DES TERRAINS

23.5 MF

II/ TRAVAUX - VRD

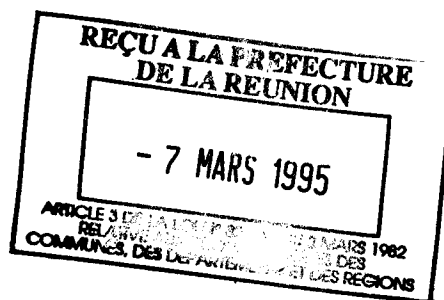
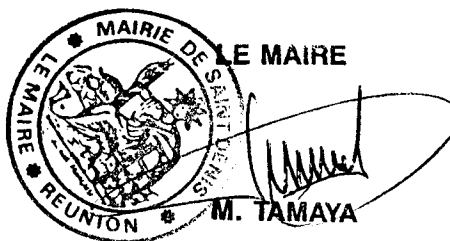
12.6 MF

III/ ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

980 000 F

Vu par le **Conseil Municipal**  
en séance du 25 Fév. 1995

ANNEXE AU RAPPORT N° 95/1.59.



COMMUNE DE SAINT-DENIS

RHI PETITE ILE

PLAN DE SITUATION



1a  
 LE CONTEXTE  
 Situation Géographique  
 Juin 1993  
 Echelle: 1/12 500  
 COMMUNE DE SAINT DENIS

ST-DENIS

1035 PF

Délimitation  
 du site

N

Bois des Jardins

CHAMPIERS RÉSIDENTIELS

LE CORNONNE URBAIN

Belle Pierre

la Source

la Source

la Source

la Source

la Source

la Source

la Source

la Source

la Source

la Source

la Source

la Source

la Source

COMMUNE DE SAINT-DENIS

RHI PETITE ILE

PLAN GENERAL DES TRAVAUX

COMMUNE DE SAINT-DENIS

RHI PETITE ILE

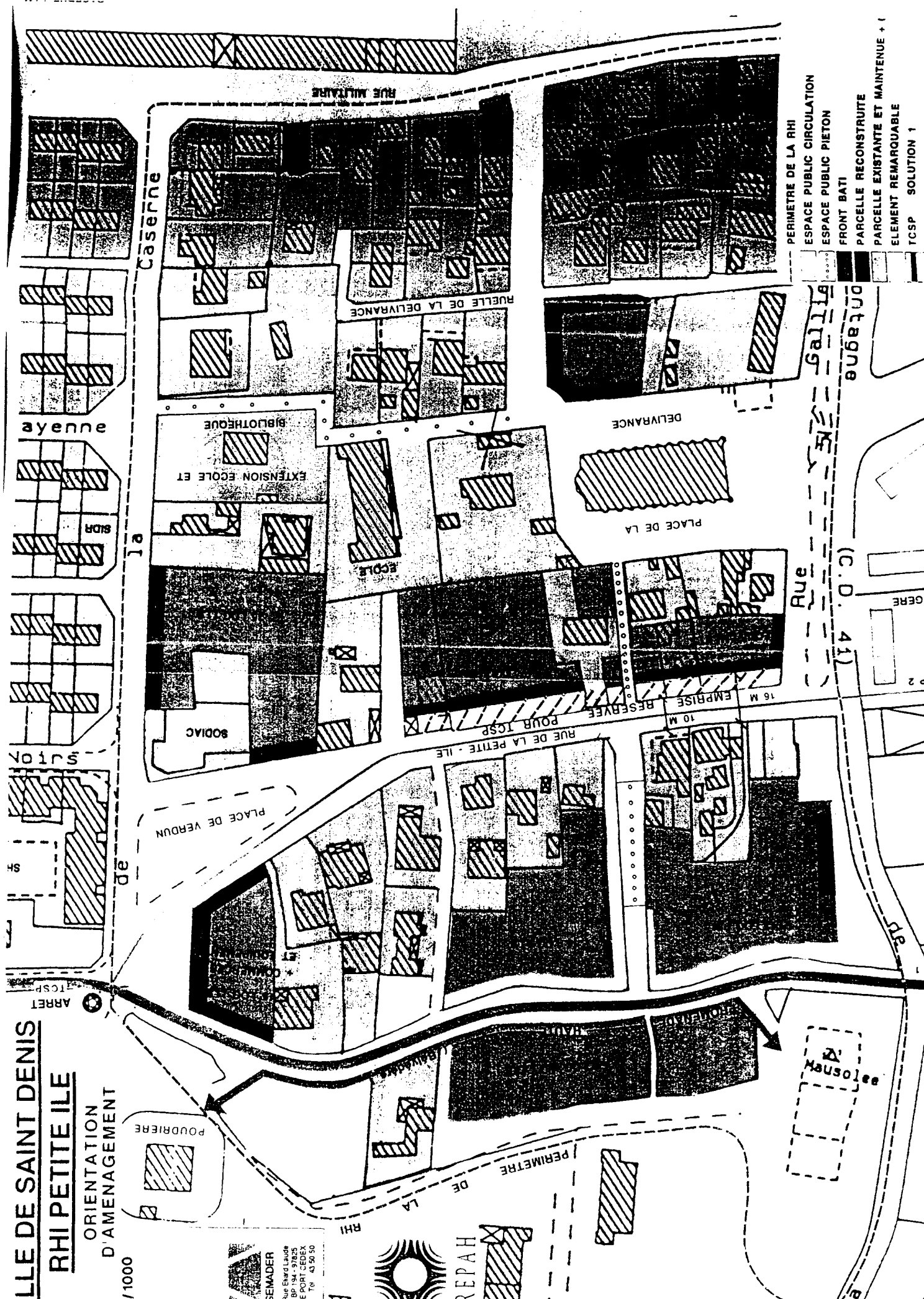
PLAN PARCELLAIRE

**VILLE DE SAINT DENIS**  
**RHI PETITE ILE**

ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT

1/10000

**SEMADER**  
Rue Elhad Laude  
BP 194 - 97825  
LE PORT CEDEX  
TÉ : 43 30 30



- PERIMÈTRE DE LA RHI
- ESPACE PUBLIC CIRCULATION
- ESPACE PUBLIC PIETON
- FRONT BÂTI
- PARCELLE RECONSTRUITE
- PARCELLE EXISTANTE ET MAINTENUE +
- ELEMENT REMARQUABLE
- TCSP SOLUTION 1
- SOLUTION 2

(C. D. 41)

Rue de la Galie  
Rue de la Datchagne

Rue

16 M EMPRISE  
10 M  
RUE DE LA PETITE - ILE  
RÉSERVÉ POUR TCSP

Caserne

ayenne

SDR

SDR

10

20

POUDRIÈRE

PERIMÈTRE DE LA RHI

MAUSOLÉE

COMMUNE DE SAINT-DENIS

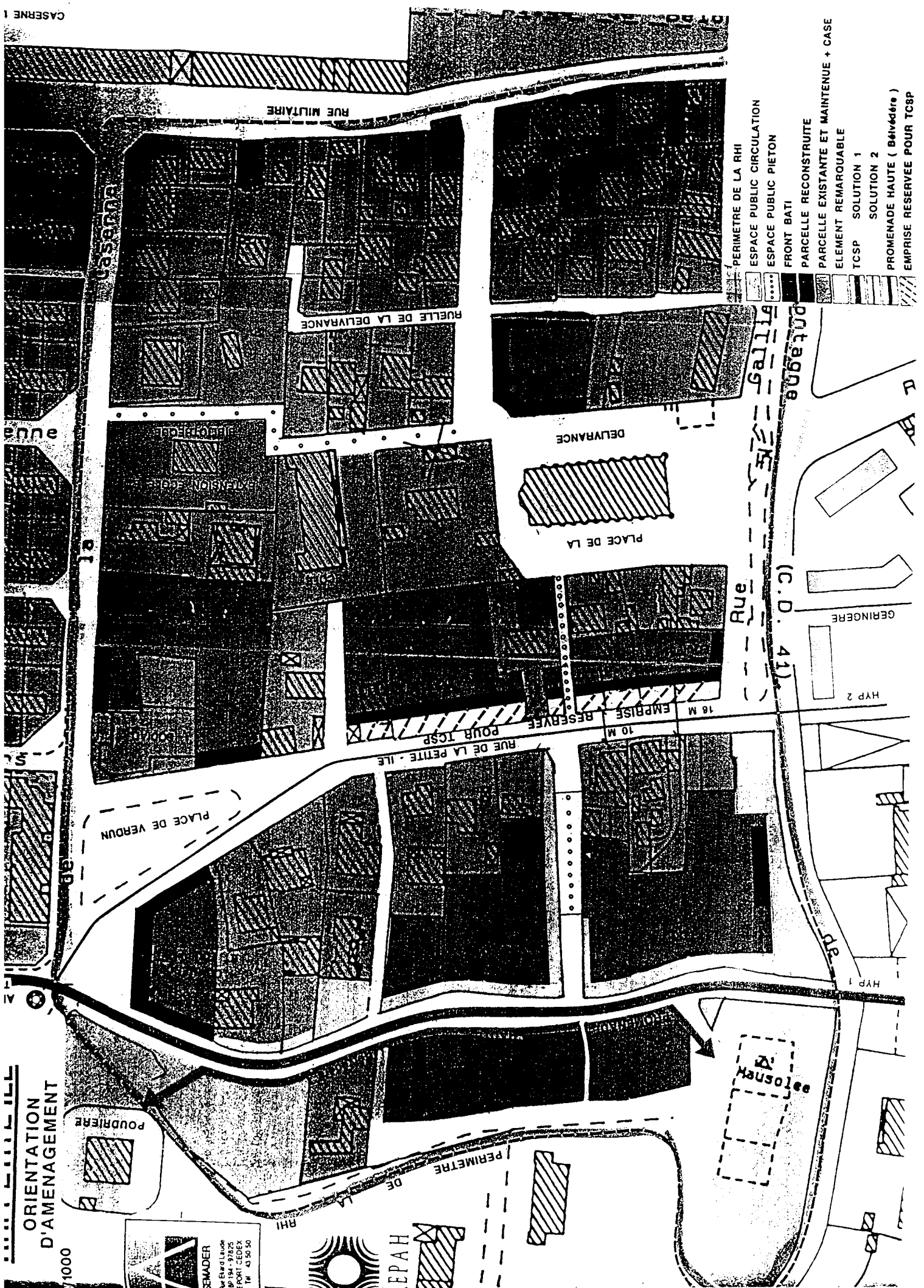
RHI PETITE ILE

PLAN PERIMETRAL



ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT

1000



- PERIMETRE DE LA RHI
- ESPACE PUBLIC CIRCULATION
- ESPACE PUBLIC PIETON
- FRONT BATI
- PARCELLE RECONSTRUITE
- PARCELLE EXISTANTE ET MAINTENUE + CASE
- ELEMENT REMARQUABLE
- T CSP SOLUTION 1
- SOLUTION 2
- PROMENADE HAUTE ( Bâtiment )
- EMPRISE RESERVEE POUR T CSP


**SEMADER**  
 20, Boulevard  
 BP 194 - 97825  
 FORT-GEDEX  
 TM 43 50 50


**CEPAH**

Hausolee

(C. D. 41)

GERINGERE

HYP 2

HYP 1

PLACE DE VERDUN

PLACE DE LA

DELIVRANCE

RUE DE LA DELIVRANCE

RUE MILITAIRE

CASERNE

enne

5

1

COMMUNE DE SAINT-DENIS

RHI PETITE ILE

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES  
DES  
OUVRAGES

Au delà des besoins de résorption de l'insalubrité de l'habitat, il convient de valoriser le secteur d'aménagement de Petite Ile.

Cette valorisation se fera dans un souci de préserver l'aspect du paysage et du site.

### I/ Les Constructions :

Les constructions projetées devront obéir à un certain nombre d'exigences à savoir :

- \* "l'atténuation du relief par un épannelage décroissant de R + 2 + C à R + C en fonction de la progression sur les pentes depuis la rue de la Petite Ile

- \* le respect de l'échelle du site et de sa perception depuis le centre de Saint-Denis (rue Lucien Gasparin) par une volumétrie progressive de R + 1 + C vers le CD 41 et l'église Notre-Dame de la Délivrance, jusqu'à R + 3 vers la place de Verdun"

Enfin, le schéma d'aménagement de la RHI Petite Ile doit insérer le tracé d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

### II/ Le TCSP :

Deux options sont envisageables quant au tracé du TCSP :

- \* la première peut se définir comme un "tracé haut" (Cf. la solution 1 sur le plan).

Le passage du TCSP dans ce paysage accompagné d'une promenade haute, permettra de mettre à profit quelques "monuments" remarquables que sont le Mausolée et la Poudrière et offrira une vue exceptionnelle sur Saint-Denis.

- \* la seconde privilégie l'inscription du tracé dans un voie existante : la rue de la Petite Ile.

Cette hypothèse nécessite toutefois une restructuration de la voie par un élargissement de six mètres de l'emprise actuelle (la largeur serait alors de 16 mètres).

De plus, le passage du TCSP dans cette rue amplifierait sa fonction d'axe urbain majeur du quartier.

Il est ici à préciser que cet élargissement sera permis grâce à la maîtrise du foncier et aux restructurations du front bâti nord de la rue.

De même, cet élargissement ne s'exprimera que par un recul plus important des constructions nouvelles en façade de la rue.

Par ailleurs, le passage dénivelé au-dessus du CD 41 pour le TCSP, rendra indispensable la réalisation au débouché de la rue d'une tête de viaduc et d'une rampe d'accès d'une quarantaine de mètres.

Enfin, outre ces aménagements, une bibliothèque sera implantée dans une ancienne case créole offrant ainsi à la population du quartier un élément majeur de culture.