

**RAPPORT N° 98/6-36**  
**au Conseil Municipal**

**OBJET**

**APPROBATION DE LA MODIFICATION**  
**DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE SAINTE-CLOTILDE**

Par Arrêté Municipal du 2 juillet 1998 a été engagé la modification du POS sur le secteur de Sainte-Clotilde.

Deux objectifs ont été déterminés :

- premièrement, permettre la mutation du tissu urbain existant, lui-même issu d'anciens Lotissements Résidentiels et de Zones d'Activités créées il y a une vingtaine d'années ;
- deuxièmement, déterminer les voies à créer ou à élargir à l'intérieur du quartier pour répondre aux nouveaux flux de circulation du fait de la création du TCSP sur l'axe Avenue de Lattre de Tassigny – Avenue Leconte de Lisle et de la mise à sens unique de la voie littorale et de la Rue Léopold Rambaud.

En conséquence, un zonage de type UB (divisé en sous-secteurs a, b, et c) correspondant à une occupation du sol caractéristique des quartiers péricentraux a été proposé, à la place des précédents zonages des secteurs d'habitat et des Zones d'Activités (UY). Cela permettra une densification en logements et activités tertiaires, en particulier le long des principaux axes avec la création d'un front-de-rue.

Par ailleurs, des élargissements de plusieurs grands axes ont également été proposés, avec des emprises allant jusqu'à 23 m. Ils permettent à la fois la plantation d'arbres d'alignement développant ainsi l'aspect végétal du quartier, la possibilité de places de stationnement le long de ces voies, et la vision de l'Océan depuis le centre du quartier pour les voies orientées Nord-Sud.

De plus, afin d'assurer la circulation Est-Ouest qui ne pourra plus utiliser l'itinéraire du TCSP, un nouvel axe est organisé à partir de voies existantes, parallèlement aux Avenues de Lattre de Tassigny et Leconte de Lisle, et au Nord de celles-ci.

Afin d'assurer la cohérence du projet, les plans d'alignement de diverses voies ont également été modifiés ou créés. Il s'agit de :

- Rue Emile Grimaud,

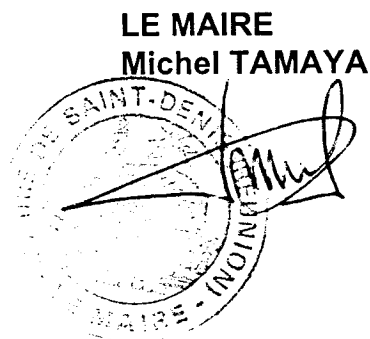
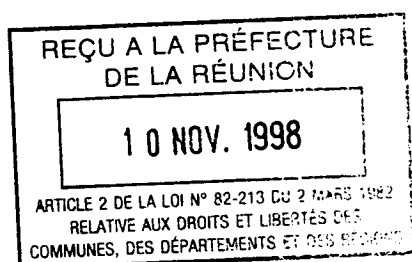
## RAPPORT N° 98/6-36

- Rue Gabriel Lahuppe :
  - . tronçon Lory / Grimaud,
- Rue Lory-les-Bas :
  - . tronçon Desbassyns / Ravel,
  - . tronçon Ravel / Lahuppe,
  - . tronçon Lahuppe / Rambaud,
- Rue Léopold Rambaud :
  - . tronçon Deux-Canons / Gimart,
  - . tronçon Gimart / Gymnase,
  - . tronçon Gymnase / Bois d'Ortie,
  - . tronçon Bois d'Ortie / Desbassyns,
- Avenue Leconte de Lisle :
  - . tronçon Desbassyns / Lory,
  - . tronçon Lory / Grimaud,
  - . tronçon Grimaud / Bridet,
- Ruelle du Bois d'Ortie,
- Avenue de Lattre de Tassigny.

L'enquête publique sur la modification du POS et sur les plans d'alignement s'est déroulée du 20 juillet au 7 septembre 1998.

L'avis du Commissaire-Enquêteur en date du 22 septembre 1998 étant favorable, je vous demande d'approuver la modification du POS de Sainte-Clotilde, et les plans d'alignement.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



<b>ANNEXE AU RAPPORT N° 98/6-36</b> <b>LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET DE POS</b>
--

## La justification

Trois grands projets vont être le moteur d'une mutabilité du secteur qu'il s'agit d'accompagner dans le cadre du POS. Ces projets sont :

- l'aménagement du TCSP sur les Avenues de Lattre de Tassigny et Leconte de Lisle, dont l'une des conséquences est de reporter les flux Est-Ouest de circulation au niveau du Front-de-Mer et du Boulevard Sud ;
- l'aménagement en cours du Front-de-Mer, qui consiste dans un premier temps à un système de mise à sens unique de la RN2 (dans le sens Est-Ouest) et de la Rue Léopold Rambaud ; système qui implique de créer deux principaux barreaux de liaisons (Rues Vallon Hoarau / Avenue Stanislas Gimart et Rue Lory-les-Bas / Rue Lory-les-Hauts) pour relier cet aménagement au Boulevard Sud ;
- l'aménagement du Parc Urbain, qui encadre la Ravine des Patates-à-Durand.

Le secteur actuellement classé en UY se trouvant au Nord de l'Avenue de Lattre de Tassigny accueille de grandes parcelles dont la mutation est bloquée par le POS actuel, celui-ci ne permettant que l'activité et excluant la possibilité de logements.

Par ailleurs, la zone comprise entre la Ravine des Patates-à-Durand, l'Avenue Stanislas Gimart, l'Avenue de Lattre de Tassigny et le Boulevard Sud est composée:

- au Nord , d'un secteur d'habitat en cours de densification,
- au Sud, d'un secteur d'activité, en cours de mutation autour du Boulevard Sud.

Ces secteurs se juxtaposent et confèrent à la zone un caractère urbain mal défini.

Or, l'Avenue Stanislas Gimart va constituer un axe important dans la trame viaire du Boulevard Sud à l'Avenue de Lattre de Tassigny, justifiant sa requalification qui passe notamment par un développement d'opérations de logements avec commerces en rez-de-chaussée.

Cependant, cette possibilité est aujourd'hui limitée d'une part jusqu'à l'extrémité Sud de la Rue des Deux-Canons et d'autre part à la limite Sud-Ouest actuelle de la zone UB du POS d'activités productives.

De plus, ce secteur est en contact avec le futur Parc Urbain. Il est important de créer des ouvertures pour y accéder.

Il s'agit donc aujourd'hui d'accompagner ces mutations, en offrant la possibilité d'une mixité logements / activités commerciales sur ce secteur.

## Les stratégies

Le projet intègre des zones de mutabilité très variables. Il s'agit donc de s'inscrire dans le long terme en préservant la faisabilité.

DELIBERATION N° 98/6-36  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 30 octobre 1998

OBJET

APPROBATION DE LA MODIFICATION  
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE SAINTE-CLOTILDE

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 Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'avis favorable du Commissaire-Enquêteur ;

Sur le RAPPORT N° 98/6-36 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE  
(4 abstentions, dont 1 vote par procuration)

ARTICLE 1

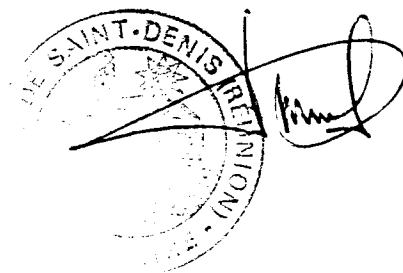
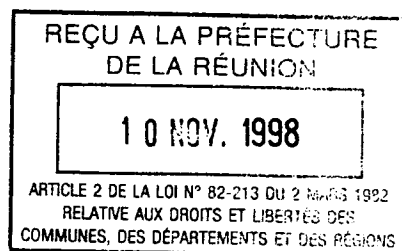
Approuve la modification du Plan d'Occupation des Sols de Sainte-Clotilde.

ARTICLE 2

Approuve les plans d'alignement répertoriés en annexe.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 08 NOV. 1998

LE MAIRE  
Michel TAMAYA



\* **Plusieurs DEGRES DE DURETE sont identifiables.**

1. **Points durs : secteurs qui sont difficilement mutable même à long terme**, soit parce que le bâti est en très bon état et / ou en collectif et / ou récent - en cours de construction, soit que des permis de construire ont été déposés, soit que l'activité présente peut difficilement muter vers une mixité logements / activités sauf à imaginer une véritable délocalisation . Ils ont été considérés comme intangibles.
2. **Mutation probable: secteurs qui sont localisés autour de l'axe du TCSP** dont la mutation est probable, même si le bâti n'est pas forcément en mauvais état.
3. **Opportunités, demandes connues, intentions** : secteurs qui sont occupés par du bâti précaire ou en friche, ou pour lesquels des privés ont manifesté leur volonté de construire des logements.
4. **Action et incitation sur l'activité** : secteurs aujourd'hui occupés en majorité par des activités (notamment des garages ou des concessionnaires) et qui pourraient, à un terme inconnu car il dépend de l'initiative de l'entrepreneur, muter vers une mixité logement / activité et/ ou commerce.
5. **Action et incitation sur l'habitat** : secteurs aujourd'hui occupés par de l'habitat individuel en moyen ou bon état (mais où le foncier est sous-utilisé) qui pourraient muter vers une plus grande densification grâce à l'initiative privée voire publique.

\* **L'URBANISATION proposée.**

<b>LES GRANDS PRINCIPES</b>
-----------------------------

Mixité du secteur : logement / activités Densification Hiérarchisation de la trame viaire Renforcement du cheminement piéton en liaison avec le TCSP Renforcement de la trame verte
---

■ **Les affectations fonctionnelles des zones et les hauteurs.**

- Trois types de secteur :
  - secteur avec commerces en rez-de-chaussée, correspondant aux principales voies,
  - secteur mixte habitat / commerce/ activité, correspondant à la Zone d'Activités actuelle,
  - secteur à prédominance habitat.

Pour les différents secteurs, les principes suivants ont été retenus :

- une densification importante par rapport à la situation actuelle mais avec des «coeurs d'îlots verts» ;
- la majorité du bâti est située parallèlement aux voies, aucune implantation du bâti en milieu de parcelle n'est prévue, mais avec un recul de l'implantation du bâti par rapport à l'emprise de la voie ;
- des hauteurs de bâti différentes liées à la topographie et à la volonté de marquer certains axes.

<i>CHANGEMENT AU NIVEAU DU POS</i>
------------------------------------

- Création de trois secteurs correspondant à des parties d'anciennes zones UA, UB, UY :
  - . le secteur UBa correspondant à l'axe urbain de la Rue Léopold Rambaud,
  - . le secteur UBc correspondant à l'axe urbain des Avenues de Lattre de Tassigny et Leconte de Lisle,
  - . le secteur UBb correspondant aux zones intermédiaires au Nord et au Sud de l'Avenue de Lattre de Tassigny.

Par ailleurs, des modifications de zonage ont été opérées le long du Canal des Patates-à-Durand afin de rétablir l'inconstructibilité sur ce secteur du Parc Urbain.

Des changements de zonage ont également été opérés sur les zones NAUr, sur les marges au Sud de la zone UY.

◆ *Des «coeurs d'îlots verts»*

Il est préconisé des coeurs d'îlots verts, et dont certains seraient traversés par des chemins piétons (en particulier dans la zone mixte commerces / habitat ou dans les îlots proches des stations du TCSP).

Cette volonté émane de deux préoccupations.

- La nécessité d'offrir des places de stationnement en coeur d'îlot, l'aménagement de parcs de stationnement en sous-sol est possible et souhaité, mais il risque d'être limité en raison du coût. Le réaménagement des voies ne pourra pas à lui seul offrir le nombre de places suffisant sur le secteur surtout avec la densification préconisée.
- Ce stationnement devra être accompagné de plantations, de manière à renforcer le «côté vert» de la zone en continuité avec la partie haute du quartier de Sainte-Clotilde.

<i>CHANGEMENT AU NIVEAU DU POS</i>
------------------------------------

- Notion de coeur d'îlot inséré dans l'Article 13 du Règlement de ces zones.

◆ *Alignement du bâti*

<i>CHANGEMENT AU NIVEAU DU POS</i>
------------------------------------

- Simplification des règles concernant les alignements.

◆ *Les hauteurs*

En raison de la topographie (en pente douce du Sud vers le Nord), les hauteurs du bâti préconisées sont R + 5 exceptionnellement R + 6 pour les grosses opérations sur l'axe du TCSP et R + 6 sur le Front-de-Mer afin de marquer fortement le côté urbain de ces axes. Entre ces deux voies pour préserver un coeur de quartier les hauteurs sont plus basses (R + 3).

### CHANGEMENT AU NIVEAU DU POS

Une hauteur maximale est déterminée par secteur :

- . secteur UBa : 12,25 m au maximum à l'acrotère ou à la gouttière des niveaux droits édifiés sur rez-de-chaussée 20,50 m au maximum à l'acrotère ou à la gouttière du niveau le plus élevé édifié en retrait ;
- . secteur UBc : 17,75 m au maximum à l'acrotère ou la gouttière du niveau le plus élevé. 21,50 m pour les opérations de plus de soixante-dix logements ;
- . secteur Ubb : 12,25 m au maximum à l'acrotère ou à la gouttière du dernier étage.

#### ◆ Les traitements de façades

Des prescriptions sont insérées dans le Règlement de manière à rechercher une harmonie dans les différentes constructions.

Par exemple, au niveau du Front-de-Mer, les façades seront en gradin de manière à aménager des terrasses.

### CHANGEMENT AU NIVEAU DU POS

- Insertion de prescriptions au niveau de l'Article 11, notamment sur les matériaux autorisés ou non, sur les toitures, les façades (notamment dans les secteurs UBa et UBc la hauteur des rez-de-chaussée devra être supérieure à celle des étages), sur les types d'arcades autorisés et une longueur de façade proportionnée.

#### ■ **La trame paysagère.**

La partie Sud du quartier (hors secteur de proposition) est fortement marquée par la présence de la végétation liée aux jardins privés de l'habitat individuel.

La volonté du Schéma d'Aménagement sur la partie Nord est de conforter le paysage vert du quartier de Sainte-Clotilde, sous trois formes :

- un espace public fortement arboré, l'ensemble de la voirie sera planté d'alignement d'arbres ;
- des cœurs d'îlots verts ;
- des reculs qui pourront être aménagés en jardin privatif.

### CHANGEMENT AU NIVEAU DU POS

- Tous les emplacements réservés concernant des élargissements de voies ou des créations de voies nouvelles sont dimensionnées pour y recevoir des trottoirs suffisamment larges pour y implanter de la végétation.

#### ■ **La trame viaire.**

- Voies étroites (notamment celles Nord-Sud) ne permettant pas d'offrir du stationnement bilatéral, deux sens de circulation et deux trottoirs.
- Manque de continuité des liaisons Ouest-Est.
- Stationnement désorganisé et manque de places de stationnement en cas de densification.

- Manque de continuité piétonne.
- Aucun aménagement pour les deux roues.

Le projet de mise à sens unique de la Rue Léopold Rambaud et de la RN2, et le projet du TCSP vont conditionner à terme la hiérarchisation de la trame viaire (notamment importance des voies rejoignant le Boulevard Sud et la RN2 et traversant au niveau du TCSP des carrefours où l'ensemble des mouvements tournants est autorisé).

Le parti d'aménagement est à long terme et se place dans l'optique du projet de réaménagement du Front-de-Mer, avec la mise en au moins quatre voies de la Rue Léopold Rambaud.

#### ◆ Les axes Est-Ouest

##### Axe Avenues de Lattre de Tassigny / Leconte de Lisle / TCSP

L'emprise à 30 m est maintenue.

##### Axe Rue Léopold Rambaud

- L'emprise actuelle à 21 m est maintenue. Les études en cours ne modifieront pas l'alignement au Sud de la Rue Léopold Rambaud.
- Trois nouveaux axes créés, dont un correspond à la volonté de permettre la traversée du quartier sans passer par les deux axes cités précédemment, et deux autres à une meilleure desserte du quartier.

##### Rue Robert Labor

Voie de «transit intraquartier» dont les aménagements consistent à créer des tronçons de voie nouvelle pour permettre une continuité Est-Ouest entre la Rue Lory-les-Bas et la Rue Vallon Hoarau (les deux axes principaux de transit Nord-Sud) et à élargir les voies existantes afin de porter l'emprise à 12 m.

##### Voie nouvelle / Ruelle Sansevière

Voie de desserte du quartier dont l'emprise sera portée à 18 m.

#### ◆ Les axes Nord-Sud

Deux «axes majeurs de transit» : Rue Vallon Hoarau et Rue Lory-les-Bas.

##### Rue Vallon Hoarau

Elle est au coeur de la zone de forte mutation et densification. Elle traverse la zone mixte habitat / activités. Le choix a donc été de l'élargir à une emprise de 23 m, permettant l'aménagement de deux bandes cyclables et du stationnement bilatéral.

Le carrefour avec l'axe du TCSP est traité en giratoire.



Rue Lory-les-Bas

Elle est située dans un secteur où les marges de manoeuvre à long terme sont plus faibles que précédemment en raison des nombreux «coups partis». Là aussi, les voies de circulation sont larges pour permettre le bon écoulement de la circulation générale, en prévision de l'installation de commerces en rez-de-chaussée, du stationnement bilatéral est prévu. L'emprise prévue est maintenue à 14 m.

Rue Desbassyns

Elle correspond à un axe de circulation de transit moindre que les deux précédentes (elle n'est pas reliée directement au Boulevard Sud, mais à moyen terme elle est l'axe qui permettra de rejoindre le Centre-Ville le plus aisément en empruntant les sens uniques de la Rue Léopold Rambaud puis la RN2). L'opération prévue du Marché de Sainte-Clotilde devrait permettre une extension commerciale le long de cet axe.

Une emprise de 23 m est préconisée, afin d'assurer les fonctions commerciales et de transit.

Le reste des voies Nord-Sud est en général élargi de manière à offrir des largeurs de trottoirs aujourd'hui parfois inexistantes ou du stationnement bilatéral.

Un emplacement réservé pour voie nouvelle est créée entre la Rue des Deux-Canons et de la Rue Vallon Hoarau pour permettre de desservir les nouvelles opérations de logements.

<i>CHANGEMENT AU NIVEAU DU POS</i>
------------------------------------

\* LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES CONCERNANT DES VOIES \*

Nom des voies	Largeur totale de voie préconisée	Types
Rue des Deux-Canons	15 m	Elargissement
Rue Vallon Hoarau	23 m	Elargissement
Rue du Gymnase	12 m	Elargissement
Rue Desbassyns	23m	Elargissement
Rue Lory-les-Bas	14 m	Elargissement
Rue Grimaud	14 m	Elargissement
Parties des Rues Debussy, Banian, Bois-de-Merle	16 m	Elargissement et tronçons de voies nouvelles
Ruelle Sansevière	18 m	Elargissement et tronçon de voie nouvelle
Voie nouvelle A	16 m	Création de voie nouvelle
Voie nouvelle B	11 m	Création de voie nouvelle
Liaison Parc Urbain	8 m	

Par ailleurs, les plans d'alignement précisant les emprises ont également été soumis à enquête publique pour les voies suivantes :

- Rue Emile Grimaud,
- Rue Gabriel Lahuppe :
  - . tronçon Lory / Grimaud,
- Rue Lory-les-Bas :
  - . tronçon Desbassyns / Ravel,
  - . tronçon Ravel / Lahuppe,
  - . tronçon Lahuppe / Rambaud,
- Rue Léopold Rambaud :
  - . tronçon Deux-Canons / Gimart,
  - . tronçon Gimart / Gymnase,
  - . tronçon Gymnase / Bois d'Ortie,
  - . tronçon Bois d'Ortie / Desbassyns,
- Avenue Leconte de Lisle :
  - . tronçon Desbassyns / Lory,
  - . tronçon Lory / Grimaud,
  - . tronçon Grimaud / Bridet,
- Ruelle du Bois d'Ortie,
- Avenue de Lattre de Tassigny.

---

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du vendredi 30 octobre 1998  
et annexé au Rapport n° 98/6-36

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

