

RAPPORT N° 00/2-28
au Conseil Municipal

OBJET

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU POS
(HORS CENTRE-VILLE)

Le Plan d'Occupation des Sols modifié concernant l'ensemble du territoire de la Commune (hors Centre-Ville) a été soumis à enquête publique du 19 novembre au 21 décembre 1999, conformément à votre arrêté du 2 novembre 1999.

Les modifications proposées ne comportent aucun élément remettant en cause l'économie générale du POS, conformément à l'Article R. 123-34 du Code de l'Urbanisme.

Ont été principalement portées en modification :

- la refonte complète du rapport de présentation ;
- l'actualisation des emplacements réservés en fonction des projets en cours, en particulier sur le Front-de-Mer à Sainte-Clotilde, et systématiquement le long des ravines entre le Boulevard Sud et le littoral ;
- l'intégration dans le zonage général du POS des anciennes zones à plan de masse obsolètes ;
- la possibilité de structure d'accueil, sous certaines conditions, en zone agricole ;
- l'actualisation des servitudes : monuments historiques, bandes d'études... ;
- la rectification d'erreurs dans le règlement avec, en plus, l'adaptation de la norme parking le long du TCSP (diminution de 3 à 2 places par 100 m²) et de la norme espace vert pour les commerces et activités dans les mêmes secteurs et en zone UB (diminution de 20 % à 10 %) ;
- en accord avec les services de l'Etat compétents, la translation-compensation des limites de certains zonages pour tenir compte de l'état existant : Gîte de la Roche Ecrite, opération «Les Filaos» à La Montagne, déchetterie du Chemin Neuf.
- la modification du zonage sur différents secteurs, conformément à l'avis du Commissaire Enquêteur.

RAPPORT N° 00/2-28

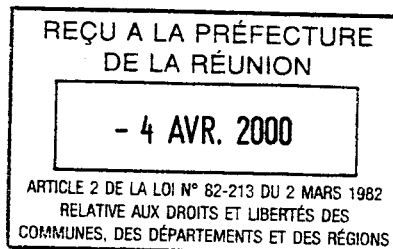
La liste des modifications est jointe en annexe.

Le dossier complet peut être consulté en Mairie (Direction de l'Urbanisme).

Le rapport du Commissaire Enquêteur étant favorable, je vous demande d'approuver la modification du POS de Saint-Denis (hors Centre-Ville).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE
Michel TAMAYA



DELIBERATION N° 00/2-28
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 24 mars 2000

OBJET

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU POS
(HORS 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 le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Sur le RAPPORT N° 00/2-28 du Maire ;

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

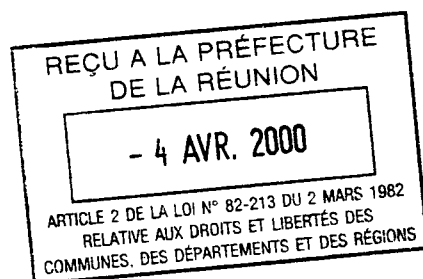
Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

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

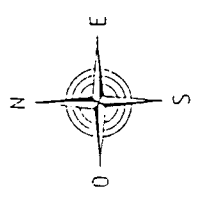
Approuve la modification du Plan d'Occupation des Sols (hors Centre-Ville).

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 31 MARS 2000

LE MAIRE
Michel TAMAYA





PLAN DE ZONAGE GENERAL DE LA MODIFICATION DU P.O.S HORS CENTRE VILLE



VERS LA POSSESSION

VERS SAINT SUZANNI

-  ZONE DU POS HORS CENTRE VILLE CONCERNEE PAR LA MODIFICATION
-  ZONE DU POS NON CONCERNEE POUR LA MODIFICATION EN COURS

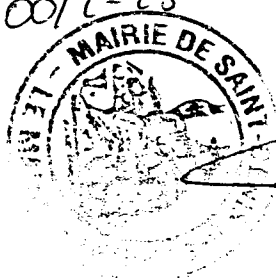
LISTE DES MODIFICATIONS ENGAGEES

DECLASSEMENT DE TERRAINS

PLANCHE	DEMANDE	MODIFICATION Argumentation	Proposition de zonage
Domenjod	Domenjod	Suppression des zones NAUr	UC
	Ilet-à-Quinquina	Suppression des zones NAUr	1NB
	Déclassement des zones classées rouge au PPR (Domenjod et Ilet-à-Quinquina)	Zones très fortement exposées au risque d'inondation	ND
	Modification zones NDt 1200 m ² le long de la Rivière des Pluies	Zone classée NDt par précaution, mais PPR zone à risque élevée ne concerne pas ces terrains	NDt
	Modification NDt le long Rivière des Pluies (Chemin Vellaye)	Partie haute équipée Zone à risque	UC ND
Le Chaudron	Le Chaudron	Suppression des zones NAUr et prise en compte de l'étude pavillonnaire sur le secteur du Chaudron	UA,UB et UD
Centre-Ville	Suppression zone PM Ilot St Jacques	Aménagement ne nécessite pas règlement particulier trop contraignant	UA
	Suppression zone PM Ilot Océan	Pour création plate-forme TSCP, retour au règlement classique POS	UA et ER
Bois-de-Nêfles	Zone UE, parcelle HI 279	Equipements sportifs du Collège	NAUc
Hauts	Modification de la zone Nda	Création d'enclaves autour des projets de Mamode Camp et du Gîte de la Roche Ecrite, avec en final une réduction de la zone Nda + Ebc au profit de la zone ND + Ebc	Nda-ND + Ebc
La Montagne	Modification du zonage selon le projet de lotissement «Les filaos»	Déclassement de zone ND + EBc mais compensation par une augmentation en final de la zone ND + EBc	NAUa ND + EBc
	Déchetterie	Translation de l'EBc pour tenir compte de l'existant	NAUa Nda + EBc
	Angle Chemin des Brises/ Chemin Neuf Modification en cours d'enquête publique	Maintien de l'état actuel	-

ANNEXE AU RAPPORT N° 0012-28

LE MAIRE



(Handwritten signature)

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION

- 4 AVR. 2000

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

par le Conseil Municipal
séance du

24 MAR. 2000

OUVERTURE A L'URBANISATION

PLANCHE	DEMANDE	MODIFICATION Argumentation	Proposition de zonage
Bellepierre	Demande de déclassement d'un terrain 1000 m ²	Possibilité de branchement sur réseau AEP, assainissement autonome	UE
Bretagne	Déclassement d'un terrain de 1,5 ha pour implantation des vestiaires et équipements sportifs du Collège	Raccordements prévus	NAUc
Saint-François	Déclassement parcelle CR 56-57 situées en zone NA	Permettre la possibilité de vendre les terrains communaux	NAUa
	Déclassement parcelle EX 48 situées en zone NA	Permettre la possibilité de vendre les terrains communaux	NAUa
	Déclassement parcelle CR 53	Raccordement au réseau AEP possible	NAUa

ANNEXE AU RAPPORT N° 00/2-28

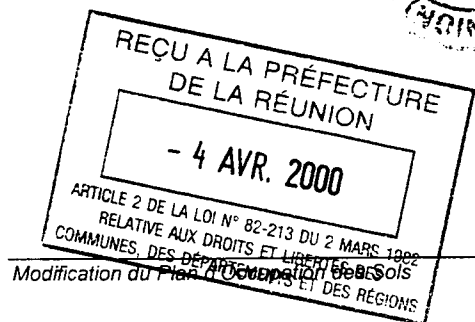
LE MAIRE

Vu par le Conseil Municipal
en séance du

24 MAR. 2000



Michel TAMAYA



CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

PLANCHE	DEMANDE	MODIFICATION Argumentation	Proposition de zonage
Centre-Ville	Liaison entre Allée Bonnier et ER longeant caserne des pompiers		10 m de large
Le Butor	Mise en ER du secteur Front-de-Mer RN et RN2A (à l'exception des ravines)	Projet du Front-de-Mer : mise en valeur paysagère, équipement touristique	28 ha
	ER pour parking relais, entrée Jeumont, aménagement paysager du Butor	Accès à l'espace culturel sur sa façade ouest, création d'un parking pour usagers, qui jouera le rôle de parking-relais (TCSP) durant la journée	3 500 m ²
Montgaillard	ER pour espaces verts et parking face à la Mairie Annexe	Terrain inoccupé, et demande importante en stationnement sur le secteur (surtout après livraison du Parc Urbain)	1 400 m ²
	Prolongement de la Rue Jean Cocteau vers la Rue Léopold Rambaud	Assurer la fluidité de la circulation, faire le pendant avec la Ruelle Magnan	Même emprise Rue Cocteau : 10 m de large environ
	Grand Escalier des Camélias pour «espace piéton»	Terrain SIDR : vocation à devenir espace public conformément au schéma d'organisation de l'opération HVS Camélias	8 m
	ER pour espace vert une partie du terrain de la SIDR devant Château Morange	Mise en valeur du Château Morange, proposer un aménagement d'espace public de qualité	1720 m ²
	Chemin des Araucarias		Emprise de 6 m
Le Chaudron	ER à la place de l'Allée de la Moselle	Allée privée, mais à usage public, devant supporter à terme un trafic plus important	10 ou 12 m
	ER pour extension du TCSP à l'Est du Mail du Chaudron	Poursuite du TCSP vers l'Est empruntant le grand axe	30 m de large
	Création d'un emplacement réservé traversant le terrain de la Météo	Etre en cohérence avec les propositions de l'étude pour la structuration et le développement du quartier à dominante pavillonnaire du quartier	8 m de large
	Création de plusieurs emplacements réservés	Etre en cohérence avec les propositions de l'étude pour la structuration et le développement du quartier à dominante pavillonnaire du quartier	6 m de large
Saint-Bernard	Chemin du Cimetière		Emprise de 8 m
	Entre le Chemin Cayenne et la Chemin Hilaire		Emprise de 8 m
La Montagne	Création ER	Création d'un ER en fonction du tracé de la voie dans le projet de la SIDR sur les terrains privés	8 m de large
	Chemin entre le chemin des Grévilléas et le Chemin du Ruisseau Blanc	Création d'un emplacement réservé de liaison	Emprise de 6 m
	Chemin Ruisseau Blanc et Chemin de la Boucle		Emprise de 10 m (Chemin de la Boucle) et de 8 m (Chemin Ruisseau Blanc)
	Lotissement Macé (entre Chemin Neuf et l'Allée Leblanc)	Création d'un ER sur la voie privée	Emprise de 6 m

CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES (suite)

PLANCHE	DEMANDE	MODIFICATION Argumentation	Proposition de zonage
Saint-François	Chemin des Macassis		Emprise de 8 m
	Chemin de la Convalescence		Emprise de 6 m
	Chemin de l'Evêché		Emprise de 8 m
Brûlé	Rue Jacob		Emprise de 6 m
	Zone de Loisirs	Création d'un ER entre village du Brûlé et Zone de Loisirs pour cheminement piéton	
	Terrain AH POR	Création d'un ER pour construction d'un réservoir	ER de 2000 m ²
Bois-de-Nêfles	Chemin Benjoins		Emprise de 6 et 8 m
Bretagne	Allée des Cocotiers		Emprise de 6 m
	Chemin Lebreton et «Lebreton bis»		Emprise de 6 et 8 m
	Chemin de la Ferme		Emprise de 6 m
	Chemin des Acacias		Emprise de 6 m
Domenjod	Chemin Samna		Emprise de 6 m

LE MAIRE

ANNEXE AU RAPPORT N° 00/7-78

Adopté par le Conseil Municipal
en séance du

24 MAR. 2000



Michel TAMAYA

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION

- 4 AVR. 2000

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

PLANCHE	DEMANDE	MODIFICATION Argumentation	Proposition de zonage
Vauban / La Source	Modification de l'ER n° 6 Raccordement des Rue Tourette et Vergoz	Permettre un meilleur alignement, faciliter l'accès au Boulevard Sud	Modification du tracé largeur conservée 10 m
Centre-ville	Modification de l'ER n° 5	Suite aux premières études Ilot Saint- Jacques, tracé probablement modifié	
Sainte-Clotilde	ER n° 9	Inscrire le quadrillage oublié sur le plan (confer l'ancien POS)	
Le Brûlé	Elargissement ponctuelle de l'ER n° 5 Chemin Desbassyns	Elargissement de voirie au raccordement avec le Chemin des Bambous pour mur de soutènement	Emprise de 8 m à prévoir
	Elargissement de l'ER n° 2 (Chemin du Général de Gaulle) du Chemin du Cimetière vers le pont du Bras Cresson		8 m de large
Saint-François Bretagne	Elargissement du Chemin de l'Évêché	Elargissement à prévoir côté Sud de la voie	10 m de large
	Elargissement de l'ER n° 17, Chemin de la Boucle, et modification de tracé	Raccordement Chemin Bois Rouge et Chemin du Milieu Section Ouest Section centrale (passage ravines) Section Est	14 m d'emprise 10 m de large 16 m de large 12 m de large
	Elargissement de l'ER n° 6 Chemin Grand Canal	Elargissement des virages Elargissement ponctuel	14 m de large 15 m de large
	Elargissement de l'ER n° 2, Chemin Bois Rouge	Elargissement ponctuel virage	10 m de large
	Elargissement de la Route Reydellet	Elargissement ponctuel de virage	14 m de large
	Modification ER entre Chemin du Milieu et Route Gabriel Macé	Reprise d'un chemin privé existant Et modification du tracé	6 m de large
	Sentier Canal	Réduction d'emprise	Réduction d'emprise de 4 à 3,5 m
La Montagne	ER entre Acalyphas et Thuyas	Légère modification de tracé	
	Elargissement du Chemin de la Vigie	Elargissement d'emprise vers l'Est	12 m de large
	Chemin des Mimosas	Prolongement de l'ER	Emprise portée à 8 m
	Chemin des Champ Pacs	Prolongement de l'ER	Emprise portée à 10 m
	Chemin des Letchis	Réajustement d'un ER	Repositionne- ment d'un ER sur terrain privé avec emprise de 6 m
	ER n° 2 bis Zone Artisanale	Réajustement d'un ER	Tracé à revoir
	Déchetterie	Création de l'ER pour l'accès à déchetterie	6 m de large
ER n° 4	Léger déplacement de l'ER pour ne pas passer sur une case existante	6 m de large (existant) au lieu de 8 m	
Montgaillard	ER n° 11 Rue des Pailles-en-Queue	Prolongement de l'ER	Emprise conservée

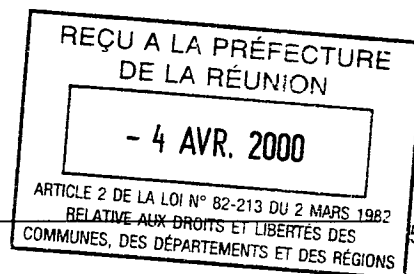
ANNEXE AU RAPPORT N° 00/2-28

par le Conseil Municipal
séance du 24 MAR. 2000



LE MAIRE

(Signature)



Modification du Plan d'Occupation des Sol

Michel TAMAYA

MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RESERVES (suite)

PLANCHE	DEMANDE	MODIFICATION Argumentation	Proposition de zonage
Chaudron	ER n° 9 Zone du Triangle	Adaptation de l'ER	Suppression de l'ER dans le domaine public tout en conservant l'alignement
	ER n° 18 Rue du Lavoir	Réduction d'emprise	Réduction de l'emprise à 4 m
	ER n° 11	Réajustement d'un ER	Proposition nouveau tracé
	ER n° 8	Réduction d'emprise (erreur matérielle)	- 6 m de large au lieu de 10
Moufia	ER n° 2 Avenue de la Guadeloupe	Modification d'un ER	Réduction d'un ER dans la rivière
	ER n° 3 Rue de la Chapelle	Modification d'un ER L'emprise est conservée	Réduction de l'ER (partie basse)
Bois-de-Néfles	ER n° 10 Ch Léonel Boyer	Modification du tracé d'un ER L'emprise est conservée	

LE MAIRE

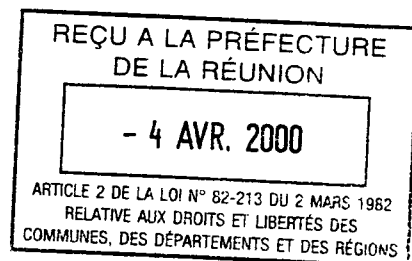
ANNEXE AU RAPPORT N° 007-28

Adopté par le Conseil Municipal
à la séance du

24 MAR. 2000



Michel TAMAYA



SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES

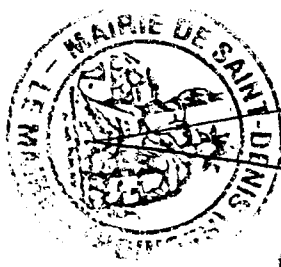
SERVICE	DEMANDE	MODIFICATION Argumentation	Proposition emprise
Saint-François	Supprimer l'ER n° 1	Conserver le tracé actuel de voie du Chemin des sapins	6 m
La Montagne	Supprimer l'ER Rue des Poinsettias (partie basse)	Suppression de l'ER dans le domaine public tout en conservant l'alignement	
	Supprimer l'ER n° 5 Rue des Poinsettias (partie haute)	Suppression de l'ER dans le domaine public tout en conservant l'alignement	
Bellepierre	Supprimer l'ER n° 2 Allée des Opaes	Suppression de l'ER dans le domaine public tout en conservant l'alignement	8 m
	Supprimer l'ER n° 4 Allée des Corindons	Suppression de l'ER dans le domaine public tout en conservant l'alignement	8 m
Vauban / La Source	Supprimer l'ER n° 10 Rue Mazagran	Supprimer l'ER selon le domaine public	10 m
	Supprimer l'ER n° 9 Rue Bois-de-Nèfles	Supprimer l'ER selon le domaine public	12 m
	Supprimer l'ER n° 11 Rue Monthyon	Suppression de l'ER dans le domaine public tout en conservant l'alignement	10 m
	Supprimer l'ER n° 8 Ruelle Samat	Suppression de l'ER dans le domaine public tout en conservant l'alignement	6 m
Montgaillard	Supprimer l'ER n° 10 Allée des Tamarins	Suppression de l'ER dans le domaine public tout en conservant l'alignement	
	Supprimer l'ER n° 6 Rue Edouard Albius	Suppression de l'ER dans le domaine public tout en conservant l'alignement	12 m
Brûlé	Supprimer l'ER n° 3 Terrain de Football	Suppression de l'ER sur le terrain de sport déjà aménagé	
	Supprimer l'ER n° 6 Terrain Franco	Suppression de l'ER	
Bois-de-Nèfles	Supprimer l'ER n° 7 Chemin Ylang-Ylang	Suppression de l'ER dans le domaine public tout en conservant l'alignement	6 m
	Supprimer l'ER n° 6 bis Chemin Prunier	Suppression de l'ER dans le domaine public tout en conservant l'alignement	
	Supprimer l'ER n° 14 Chemin Mimosas	Suppression de l'ER dans le domaine public tout en conservant l'alignement	10 m
Domenjod	Supprimer l'ER n° 7	Projet d'espace public abandonné	
	Supprimer l'ER n° 5	Projet d'espace public abandonné	

LE MAIRE

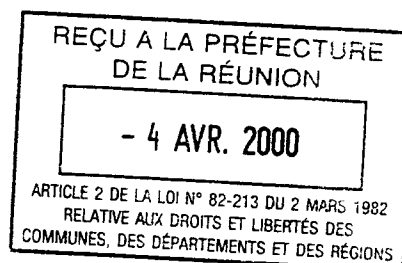
ANNEXE AU RAPPORT N° 00/2-28

Adopté par le Conseil Municipal
en séance du

24 MAR. 2000



Michel TAMAYA

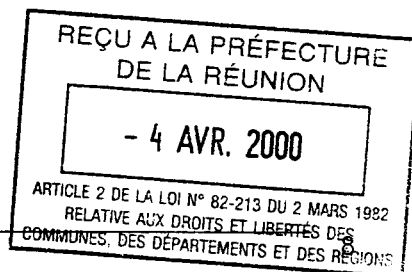


MODIFICATION DE REGLEMENT

OBJET	DEMANDE	PROPOSITION Argumentation	ARTICLES
Modification du règlement des zones NC	Permettre l'installation de projets économiques en relation directe avec l'activité agricole	Ne doit pas remettre en question l'économie générale du POS	Article 1 Occupation et utilisation des sols
		Doit être en relation avec l'activité agricole	Equipements touristiques liés à une activité agricole de type table d'hôte, gîte... SHON globale : habitation + projet = 250 m ²
		Sous réserve du respect des exigences réglementaires imposés par le Décret n° 89-3 du 3 janvier 1989 et du 10 juillet 1989, relatif aux procédures administratives concernant les eaux destinées à la consommation humaine	Article 4 En l'absence de desserte par réseau public, l'alimentation en eau par captage, réservoir, ou retenues collinaires est admis
Modification du règlement des zones NDT	Permettre la reconstruction et l'extension des constructions existantes	Modification du règlement de la zone NDT dans un souci d'entretenir et de préserver des bâtiments d'intérêt architectural	L'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiment inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou de bâtiments classés au titre de la protection des bâtiments historiques
Modifications générales	Stationnement	Loi contre l'exclusion Décret n° 99-266 du 1er avril 1999, modifie Article R. 111-14 du Code de l'Urbanisme	Article 12 Limiter à 1 place de stationnement par logement social
		Favoriser la fluidité du trafic - 2 / 100 m ² en zone UA (élément modifié en novembre 1999)	2 places 100 m ² activités

ANNEXE AU RAPPORT N° 00/12-28

LE MAIRE



Adopté par le Conseil Municipal
en séance du 24 MAR. 2000



Michel TAMAYA

Modification du Plan d'Occupation des Sols

MODIFICATION DE REGLEMENT (suite)

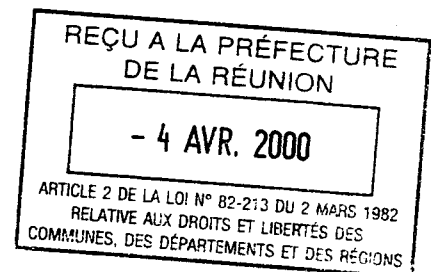
OBJET	DEMANDE	PROPOSITION Argumentation	ARTICLES
Modifications générales (suite)	Suppression bande 35 m le long du Boulevard Sud	Article R. 111-5	Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées
	En zone UA et UB, la norme espaces verts est difficilement compatible avec les activités et commerces et n'a que peu de raison d'être	Ramener la norme de 20 % à 10 % pour les opérations d'activités	UA 13 UB 13

ANNEXE AU RAPPORT N° 00/2-28 LE MAIRE

Vu par le Conseil Municipal
en séance du
24 MAR. 2000



Michel TAMAYA

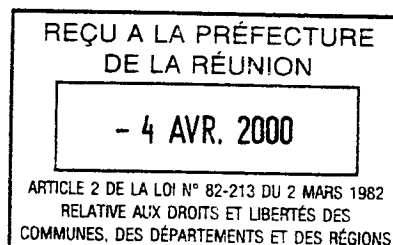
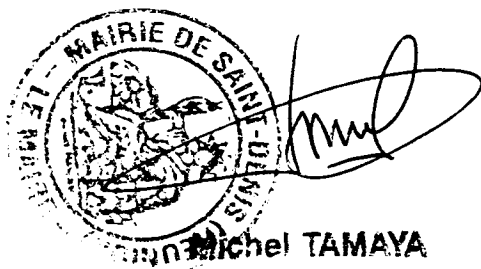


LISTE DES CHEMINS PIETONS AU BORD DES RAVINES

SECTEUR	LOCALISATION	SURFACE	BENEFICIAIRE
Moufia	Routes du Moufia	1 090 m ²	COMMUNE
	Allée des Brises		
	Rue de la Guadeloupe		
Domenjod	Du kiosque vers le pont de la Rivière des Pluies Centre	1 868 m ²	COMMUNE
	Du Pont de la Rivière des Pluies vers le Chemin Vellaye		
Chaudron	De la (RN 102) vers la zone de La Jamaïque		
	ER n° 21	4 200 m ²	COMMUNE
	ER n° 22	3 107 m ²	
	Du franchissement de la Ravine du Chaudron vers l'Océan (Quai Est) / ER n° 20	3 550 m ²	
	Du pont Triolet vers l'Océan (Quai Ouest) / ER n° 19	5329 m ²	
Sainte-Clotilde	Chemin Finette vers l'Océan (côté Est) / ER n° 17	8 900 m ²	COMMUNE
	Chemin Finette vers l'Océan Côté Ouest	450 m ²	COMMUNE
Providence	Forêt de La Providence	5 400 m ²	COMMUNE
	Le long de la Ravine du Butor (Est et Ouest)		
	ER n° 5	1 641 m ²	COMMUNE
	Ravine Boucan Launay		

ANNEXE AU RAPPORT N° 007-28 LE MAIRE

par le Conseil Municipal
séance du 24 MAR. 2000



LISTE DES MODIFICATIONS GRAPHIQUES

SERVICE PLANCHE	DEMANDE	MODIFICATION ARGUMENTATION	PROPOSITION DE ZONE
Montagne	Tracé ND	Réalité du terrain	ND ---> UE
	Chemin Eucalyptus		
	Chemin Cap Bernard		ND ---> UE
Bretagne	Tracé zone ND	Réalité du terrain	ND ---> 1NCa
	Ravine Cadet	Reprise	NAUb
Saint-Bernard	Tracé zone Nda	Correction d'après réalité du terrain	1 NB ---> Nda
	Tracé zone 1 NC	Correction d'après réalité du terrain Chemin Cerisiers	
		Terrain Saint-Bernard	1 NC ---> 1NB
	Déplacement d'un espace boisé classé	Terrain Couilloux	1 NC
	Tracé de zone ND Centre Saint-Bernard	Correction d'après réalité du terrain	1 NC ---> ND
	Tracé de zone ND Chemin La Croix	Correction d'après réalité du terrain	NAUa ---> ND
Moufia	Tracé ND Ravine Chaudron	Recalage au bord des ravines (Lotissement Tulipiers)	ND ---> UD
Bois-de-Néfles	Tracé ND Chemin Agrumes	Correction d'après réalité du terrain	ND ---> NAUa
Sainte-Clotilde	Tracé ND Ravine Patates-à-Durand	Correction d'après réalité du terrain	ND ---> UE
Montgaillard	Tracé ND Chaumière Camélias	Correction d'après réalité du terrain	ND ---> UB
Providence	Tracé ND Colline Camélias	Correction d'après réalité du terrain	ND ---> NAUa
Montagne	Tracé ND Ravine Ruisseau Blanc	Correction d'après réalité du terrain	ND ---> NAUa

ANNEXE AU RAPPORT N° 00/2-28

LE MAIRE

par le Conseil Municipal
séance du 4 MARS 2000

