

**COMMUNE DE SAINT-DENIS**  
**DGA DU / Direction Urbanisme**

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du samedi 25 février 2017**  
**Rapport n° 17/1-024**

**OBJET**        **Modification n° 1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**

---

La Ville de Saint-Denis a obtenu en 2011 le prestigieux label « Ville d'Art et d'Histoire ». Soucieuse de son patrimoine, elle a souhaité poursuivre cet effort en se dotant d'un outil réglementaire permettant d'asseoir sa politique patrimoniale : l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

En application des articles D. 640-1 et suivants du Code du Patrimoine, la Délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2013 a créé l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Après deux années d'application, la Commission Locale assurant le suivi de l'AVAP a conclu que des modifications étaient nécessaires pour améliorer la compréhension du document et mettre en cohérence des repérages aux projets en cours sans remettre en cause l'économie générale du projet. Ainsi, la Commission locale du 17 novembre 2015 a validé les points à mettre à l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 10 mars au 12 avril 2016 et le commissaire enquêteur a émis un avis favorable le 12 mai 2016 dont la Commission Locale a pris acte le 02 septembre 2016.

Le Préfet a donné son accord préalable le 28 décembre 2016.

Je vous demande donc d'approuver la modification n° 1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du samedi 25 février 2017  
Délibération n° 17/1-024**OBJET**      **Modification n° 1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement créant les « Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » ;

**VU les dispositions transitoires introduites par loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine permettant aux AVAP en vigueur d'être modifiées (article 112) ;**

Vu le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux « Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » ;

Vu le Code du Patrimoine ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu les compte rendus de la Commission Locale AVAP du 17 novembre 2015 lançant la modification n°1 et du 02 septembre 2016 actant les conclusions du commissaire enquêteur ;

Vu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier annexées à la présente délibération (règlement et cartographie);

Vu l'accord préalable du Préfet de la Réunion en date du 28 décembre 2016 ;

Vu le RAPPORT N°17/1-024 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur PESTEL René Louis - 13ème adjoint au nom des commissions « Affaire Générale / Entreprise Municipale » et « Aménagement / Développement Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

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

Approuve la modification n°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## NOTE D'INFORMATION AUX CONSEILLERS MUNICIPAUX

Après avoir obtenu le prestigieux label Ville d'Art et d'Histoire, la Ville de Saint Denis a créé en 2013 une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

La commission locale AVAP avait dressé le bilan de deux années d'application de l'AVAP sur les autorisations de construire et avait validé la nécessité de procéder à des modifications du règlement ainsi que des corrections graphiques.

Ces modifications n'ont pas pour effet d'augmenter sensiblement les droits à construire mais de rectifier des rédactions d'articles dans le sens d'un assouplissement pour libérer la création architecturale.

L'enquête publique qui s'est déroulée du 10 mars au 12 avril 2016 a validé les propositions de la Commission et a également soumis à son avis quelques corrections graphiques.

### Les modifications graphiques

- 1- Le bâtiment de l'ex Bibliothèque départementale actuellement repéré comme d'intérêt du XXème siècle sera déclassée car sa démolition est indispensable dans le cadre du projet NEO.
- 2- A la marge, pour correspondre au projet porté par la SHLMR, certains bâtiments de l'ex prison Juliette Dodu ont été démarqués
- 3- La longère à l'arrière du projet GRAZZINI : considérée d'intérêt traditionnel c'est en réalité une erreur de repérage et qui pose problème au regard du projet de M. Grazzini sur cette parcelle.

### Les modifications réglementaires

1. Les reculs par rapport aux voies : la règle conduisait à créer des « blocs » en front de rue, une correction a donc été apportée dans la rédaction en imposant le recul sur deux niveaux droits, au-delà le recul est libre. De plus, la règle conduisait à interdire les balcons, marque dans certains secteurs d'un style architectural, la règle a donc été corrigée en ce sens. Les reculs (entendu de manière métrique) n'ont pas été revus. P.56
2. Les reculs par rapport aux limites séparatives : de la même manière, le recul par rapport aux limites séparatives (voisin) conduisait à une forme architecturale assez lourde, la règle a donc été corrigée pour n'imposer un recul que sur deux niveaux droits, au-delà le recul est libre tout en respectant les règles du code civil (ne pas créer de vues chez le voisin). P.58-59
3. Les reculs par rapport aux limites séparatives : la suppression d'une règle prohibitive. Le règlement impose qu'au moins une limite soit libre. Or, certains secteurs sont composés de toutes petites parcelles et dans ce cas cette règle conduit à une inconstructibilité de fait de la parcelle. Elle a été supprimée. P.60 [*point potentiel de négociation*]
4. Les hauteurs : au lieu de prendre comme point de départ le niveau de la rue, c'est le terrain naturel qui est proposé. p.62

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

5. Définition de l'attique : terme employé par le règlement mais jusque là non défini  
« **L'attique s'entend comme le dernier niveau d'une construction en net retrait de la façade par rapport à la voie et / ou par rapport aux limites séparatives.** »  
p.62
6. Volume de couvertures : une règle portant sur un rapport de proportion entre toiture et façade, techniquement inapplicable pour certains projets (notamment en R+2), cette règle a été supprimée. De la même manière, des règles très floues induisant un contrôle subjectif de l'administration et contraignant les administrés sont supprimées.  
p.65-66
7. Quelques mots ont été ajoutés ou supprimés pour clarifier les règles.

L'intégralité du dossier est consultable aux heures habituelles d'ouverture à la Direction de l'urbanisme - Hôtel de Ville, 1<sup>er</sup> étage aile ouest.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
02/03/2017



Gilbert ANNETTE

## LISTE DES ANNEXES

- N° 1 : arrêté d'organisation,
- N° 2 : message de demande d'ajout au dossier d'enquête,
- N° 3 : composition du dossier d'enquête,
- N° 4 : décision de désignation,
- N° 5 : tracé de la voie rapide NEO,
- N° 6 : photos de l'ancienne bibliothèque,
- N° 7 : inventaire des parcelles ≤ à 300 m<sup>2</sup>,
- N° 8 : photos et permis de construire parcelle AM 162,
- N° 9 : journaux du 25 février,
- N° 10 : journaux du 17 mars,
- N° 11 : Quotidien du 24 mars,
- N° 12 : JIR du 2 avril,
- N° 13 : ordres d'affichage de la mairie,
- N° 14 : affichage mairie centrale,
- N° 15 : affichage Bellepierre et La Source,
- N° 16 : affichage Marcadet,
- N° 17 : affichage Petite Ile,
- N° 18 : site internet mairie, 21/23 mars,
- N° 19 : photos en ville de Saint Denis,
- N° 20 : ouverture registre,
- N° 21 : clôture registre,
- N° 22 : message réunion PV,
- N° 23 : PV des observations,
- N° 24 : réponse de la mairie,
- N° 25 : article L 581-8 du code de l'environnement
- N° 26 : rapport du propriétaire de la parcelle AB 27,
- N° 27 : caractéristiques de l'affichage,
- N° 28 : demande d'intervention presse,
- N° 29 : inventaire des arbres remarquables (CAUE),
- N° 30 : Lettre SHLMR – projet Dodu

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**ANNEXE 1****ARRETE D'ORGANISATION**

REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 22 FEV. 2016

DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN  
Direction Urbanisme

ARRETE N° 515 /2016

DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DE L'AVAP (AIRE DE  
VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE)**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**VU le Code général des Collectivités Territoriales ;  
VU le code de l'urbanisme ;  
VU le code du Patrimoine ;

VU la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

VU le décret 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de  
l'architecture et du patrimoine ;VU le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à  
R. 123-27 ;VU la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à  
la protection de l'environnement ;VU les comptes rendus de réunions des commissions locales AVAP en date du 15 septembre  
2014 et du 17 novembre 2015 ;

VU les pièces du dossier de l'AVAP soumis à l'enquête publique ;

VU l'ordonnance n°E16000002/97 en date du 15 février 2016 de M. le Président du Tribunal  
Administratif de Saint-Denis désignant le commissaire enquêteur et son suppléant.CONSIDERANT que la commission locale AVAP après avoir tiré le bilan de deux années  
d'application du règlement de l'AVAP a souhaité apporté des modifications par la voie de la  
procédure de modification.

1

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**ARRETE****ARTICLE 1**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification de l'Aire de Valorisation de l'architecture et du patrimoine de Saint-Denis pour une durée d'environ 1 mois à compter du **10 mars 2016 au 12 avril 2016 inclus**.

**ARTICLE 2**

Au terme de l'enquête publique, la modification n°1 de l'AVAP, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur, pourra être approuvée par délibération du Conseil Municipal après accord du Préfet.

**ARTICLE 3**

Le commissaire enquêteur titulaire est : Monsieur Hubert REMOND  
Le commissaire enquêteur suppléant est : Madame Jocelyne YERRIAH

**ARTICLE 4**

Le dossier remis à l'enquête publique comprend notamment les pièces suivantes :

- le projet de modification n°1 du règlement de l'AVAP et d'une cartographie
- les comptes rendus des commissions locales AVAP du 15 septembre 2014 et du 17 novembre 2015 lançant la modification et approuvant les points à modifier ;
- la DCM 2014-14/5-10 du 30 août 2014 portant nomination des membres de la commission locale AVAP

**ARTICLE 5**

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, pendant 34 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie du **jeudi 10 mars 2016 au mardi 12 avril 2016 inclus**, (exceptés samedis, dimanches et jours fériés).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

**Hôtel de Ville de Saint-Denis  
Direction de l'urbanisme  
97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9  
A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur de l'AVAP**

Les observations adressées par écrit au commissaire enquêteur seront annexées au registre d'enquête.

**ARTICLE 6**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis les jours et heures suivants :

**Hôtel de Ville**

- jeudi 10 mars de 10h à 13h, (ouverture de l'EP dès 8h)
- mardi 15 mars de 13h à 16h30,
- mercredi 23 mars de 10h à 13h,
- vendredi 1er avril de 9h à 11h,
- jeudi 7 avril de 13h à 16h30,
- mardi 12 avril de 13h30 à 16h30 (clôture de l'EP à 16h30)

**ARTICLE 7**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Il disposera alors d'un délai de **trente jours** pour transmettre au Maire de la Commune de Saint-Denis, son rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et ses conclusions avec son avis motivé accompagné du dossier ayant servi à l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête sera adressée, par le Maire, dès leur réception au Préfet de la Région et du Département de la Réunion et au Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion.

Le public pourra consulter ce rapport et ses conclusions à la l'Hôtel de Ville de Saint-Denis aux jours et heures habituels d'ouverture pendant 1 an, ainsi que sur le site internet de la Ville : [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re)

**ARTICLE 8**

La Mairie de Saint-Denis est l'autorité responsable de l'AVAP. Des informations peuvent être demandées auprès de la : **Direction de l'urbanisme, 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, Aile Ouest**, aux jours et heures habituels d'ouverture.

**ARTICLE 9**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, dans toutes les mairies annexes et éventuellement par tous autres procédés.

Fait à Saint-Denis en deux exemplaires, le 22 FEV. 2016



L'Adjoint délégué

Gérald MAILLOT

3

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



**ANNEXE 2****MESSAGE DE DEMANDE D'AJOUT  
AU DOSSIER D'ENQUÊTE**

Bonjour,

Je vous confirme le changement d'horaires, la liste devient celle-ci :

- jeudi 10 mars de 10h à 13h, (ouverture de l'EP dès 8h)
- mardi 15 mars de 13h à 16h30,
- mercredi 23 mars de 10h à 13h,
- vendredi 1er avril de 9h à 11h,
- jeudi 7 avril de 13h à 16h30,
- mardi 12 avril de 13h30 à 16h30.(clôture de l'EP à 16h30).

**Par ailleurs, j'ai l'honneur de vous demander de prévoir pour notre prochaine réunion d'ajouter aux trois dossiers d'enquête :**

- 1. un texte général de présentation du contenu de la modification,**
- 2. votre présentation en PP sur papier, qui peut être jointe au texte précédent,**
- 3. une présentation succincte du projet NEO, notamment en ce qui concerne directement l'AVAP.**

Ces documents me paraissent indispensables pour une bonne compréhension du public.

Merci d'avance

Général (2S) H. Rémond

**ANNEXE 3****COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE****ENQUETE RELATIVE****AU*****PROJET DE MODIFICATION DE  
L'AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU  
PATRIMOINE (AVAP)  
DE LA VILLE DE SAINT DENIS*****COMPOSITION DOSSIER D'ENQUETE**

1. CONTENU MODIFICATIONS,
2. PRESENTATION MODIFICATIONS AVAP,
  - 2.1 Modification classement anciennes archives (projet NEO),
  - 2.2 Modification classement longère Grazzini,
  - 2.3 Modifications du règlement AVAP,
3. COMPOSITION COMMISSION LOCALE AVAP,
  - 3.1 Approbation règlement intérieur par Commission Locale,
4. REUNION SUR MODIFICATIONS PAR COMMISSION LOCALE,
  - 4.1 Approbation modifications par Commission Locale,
5. PLAN PERIMETRE AVAP.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

**ANNEXE 4****DECISION DESIGNATION**

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA RÉUNION

15/02/2016

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

N° E16000002 /97

**Décision désignation et provision**

VU enregistrée le 02/02/2016, la lettre par laquelle le maire de la commune de Saint-Denis demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*Projet de modification n°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;*

VU le code de l'environnement ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :** M. Hubert REMOND est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2 :** Mme Jocelyne YERRIAH est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3 :** Le maire de la commune de Saint-Denis versera dans le délai de 15 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 1 500 € euros.

**ARTICLE 4 :** Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 5 :** La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Saint-Denis, à M. Hubert REMOND, à Mme Jocelyne YERRIAH et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Saint-Denis, le 15/02/2016

Le greffier en chef

  
V. RAMIN



Le Président,

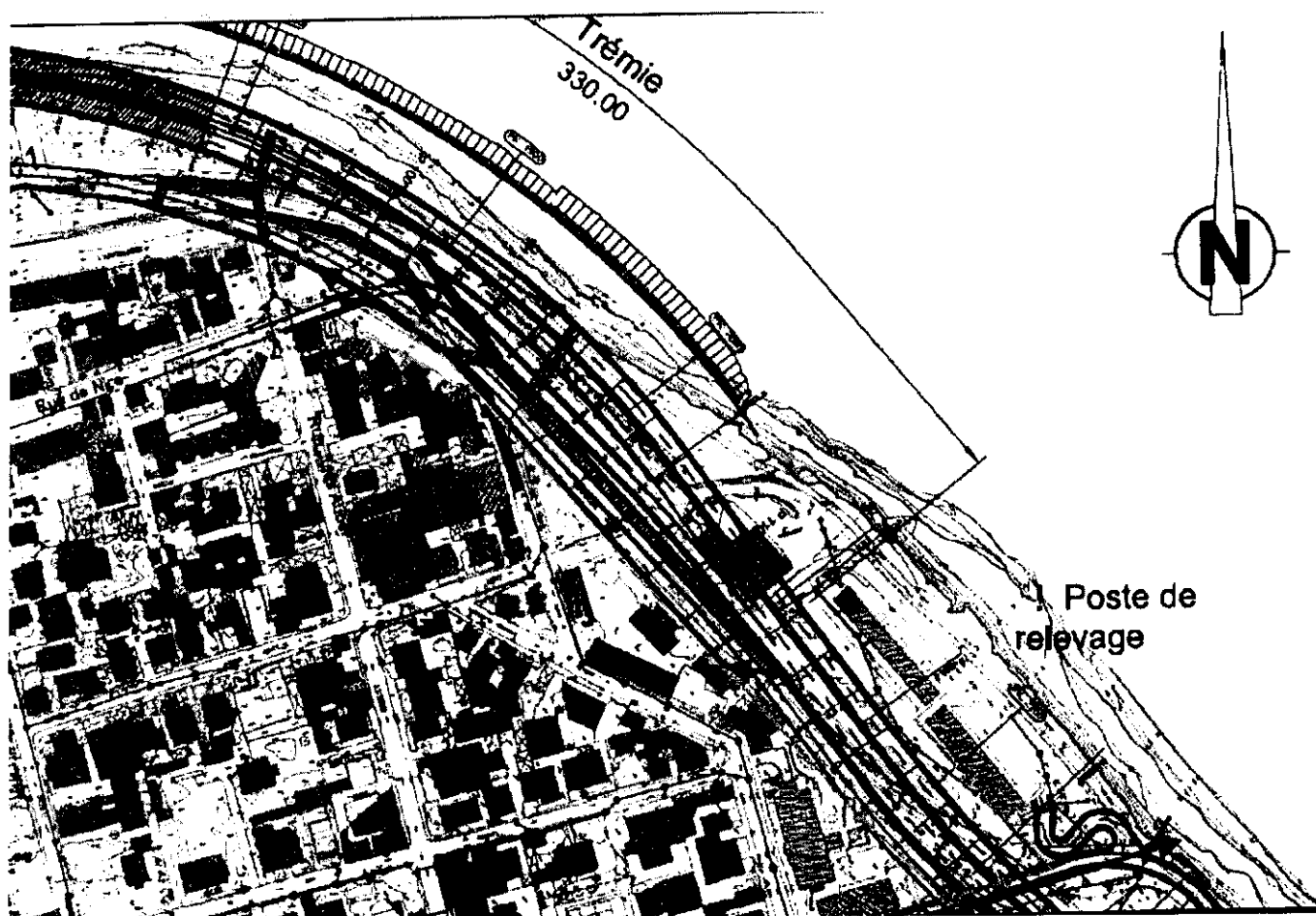
Bernard CHEMIN

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## ANNEXE 5

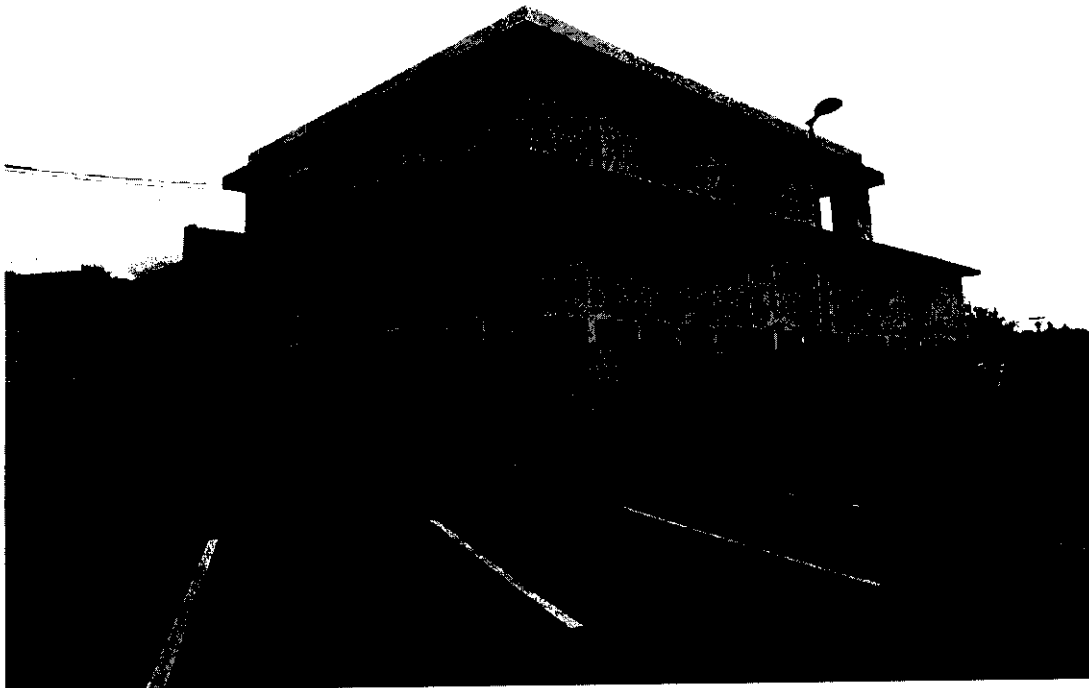
## TRACE DE LA VOIE RAPIDE NEO



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**ANNEXE 6**

**PHOTOS ANCIENNE BIBLIOTHEQUE**



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**ANNEXE 7****INVENTAIRE DES PARCELLES  $\leq 300 \text{ m}^2$** (en rouge)

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**ANNEXE 8**

**PHOTOS PARCELLE AM162**



Longère



**Bâtiment devant être détruit**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## Permis de construire du 17/2/2016

<p><b>Cadre 1</b></p> <p>Demande déposée le : 08/12/2015</p> <p style="text-align: center;">Par : <b>Monsieur GRAZZINI Jean Marc</b></p> <p>Demeurant à : 210 allée des Topazes- Résidence les Restanques Bât 1 Apt. 8 97400 SAINT DENIS</p> <p>Autres demandeurs : <b>Madame GRAZZINI Murielle</b></p>	<p><b>Cadre 2</b></p> <p style="text-align: right;"><b>N°: PC 974411 15A0446</b></p> <p><b>PROJET</b></p> <p>Destination : <b>Habitation</b> Pour : <b>Nouvelle construction</b> Surface de plancher : <b>223.00 m<sup>2</sup></b> Nombre de logements : <b>1</b></p> <p><b>TERRAIN</b></p> <p>Référence Cadastre : <b>AM 0162, AM 0163</b> Surface du terrain : <b>540.10 m<sup>2</sup></b> Adresse opération : <b>116 Rue JULES AUBER</b> <b>Centre-Ville</b></p>
---	---

**Le Maire,**

VU la demande de permis de construire susvisée,  
 VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, R 111-2, R 424-17,  
 VU le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis en vigueur, zone Uavap,  
 VU la servitude de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) approuvée le 26/10/2013, secteur S3,  
 VU le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles sur la Commune de Saint-Denis, relatif aux phénomènes d'inondations et de mouvement de terrain, approuvé par arrêté préfectoral n°1643 du 17/10/2012, zone sans contrainte spécifique,  
 VU l'arrêté du Maire n°1598/2014 en date du 28/04/2014 portant délégation de signature à M. Jean Pierre ESPERET, 11<sup>ème</sup> adjoint pour la gestion et pour le suivi des dossiers relevant de l'urbanisme réglementaire, et en cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier, à M. Virgile KICHENIN, 3<sup>ème</sup> adjoint de quartier pour les mêmes missions.

VU l'avis de la commission locale de l'AVAP en date du 17/11/2015,

VU les avis favorables de :

- l'Architecte des Bâtiments de France en date du 06/01/2016,
- l'Electricité de France en date du 08/01/2016, pour une puissance totale préjugée de 12 kVA,
- l'avis de la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion en date du 21/01/2016.

CONSIDERANT que la commission locale de l'AVAP s'est prononcée en faveur du projet,

### ARRETE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : Le permis de démolir est ACCORDE pour le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée AM 0162, AM 0163. Il est exécutoire 15 jours à compter de sa réception, conformément à l'article R.452-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : Ledit permis est assorti des prescriptions particulières suivantes :

- des observations formulées par les services visés ci-dessus dont copies des avis sont annexés au présent arrêté.
- le pétitionnaire devra prendre l'attache des services communaux, en ce qui concerne les eaux pluviales (Direction des réseaux tél. : 0262. 40.07.22).
- le pétitionnaire devra prévoir un délai d'instruction (pour l'électrification) de 4 à 6 mois s'il y a lieu de renforcer le réseau basse tension suivant la procédure Ville/EDF.
- les installations sanitaires créées seront raccordées aux branchements existants et soumises au paiement de la Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif.

ARTICLE 4 : La présente autorisation génère les taxes suivantes :

- Taxe d'Aménagement
- Redevance d'Archéologie Préventive

Le recouvrement sera exécuté par les services de l'Etat.

ARTICLE 5 : Les prescriptions générales 1 à 10 figurent à l'imprimé ci-annexé.



Saint-Denis le :

17 FEV. 2016

Pour le Maire  
 L'Adjoint délégué  
 Jean Pierre ESPERET

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 424-7 du Code de l'Urbanisme 95  
 Elle est exécutoire à compter de sa réception

1/2

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20170225-171024-DE  
 Date de télétransmission : 03/03/2017  
 Date de réception préfecture : 03/03/2017



## ANNEXE 9

JOURNAUX du 25 février

## CLASSÉES

Jeudi 24 Février 2016

Le Journal de l'île

## LOI



## LA COMMUNE DE SAINT-LEU RECRUTE

Par voie Statutaire ou contractuelle  
- Un(e) Responsable pour le service Vie Educative  
Les offres détaillées sont consultables sur le site [www.saint-leu.fr](http://www.saint-leu.fr) rubrique "Je cherche un emploi". Il est demandé aux personnes intéressées de bien vouloir faire acte de candidature en adressant lettre de motivation, CV et copie des diplômes à :

Monsieur le Député-Maire de la Ville de Saint-Leu  
58, rue du Général-Lambert  
97436 Saint-Leu

Ref 192109

J'expertise comptable  
pour son site  
(site) :

## EMPLOI CONFIRMÉ

Administratives en CDI  
Salaire souhaité  
Statut souhaité  
Niveau / bureau/bureautique exigé  
Lieu de travail : Tampon  
6 92 27 04 50  
CV par email

ING  
tu  
bona



Groupama

TEF



## DIRECTION GENERALE ADJOINTE DES SERVICES - ENTREPRISE MUNICIPALE DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES

La Ville de Saint-Denis (Département de la Réunion) recrute pour le besoin du service :

- Un Assistant d'Enseignement Artistique (H/F) Spécialité : musique - Discipline : accompagnement et enseignement piano

Les missions, les profils, les modalités de recrutement et les dates limites de dépôt des candidatures sont détaillés sur le site internet de la Ville de Saint-Denis :

[www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re)  
(rubrique Saint-Denis recrute).

Fait à Saint-Denis, le 18 février 2016  
LE MAIRE  
Ref 192058

Avec son dévouement



Mairie de SALAZIE

La Mairie de Salazie recrute un Directeur Général des Services (H/F)

Catégorie A - Temps complet  
Placé sous l'autorité du Maire.

Missions principales :  
Assistance à l'autorité territoriale pour la définition des orientations stratégiques de la collectivité ou du territoire.

Participation à la définition du projet global de la collectivité qui vise au développement d'un ter-



## RECRUTE Un Coordonnateur de la Convention Territoriale Globale

Missions : Sous l'autorité de la Directrice du CCAS, le coordonnateur de la Convention Territoriale Globale aura pour mission :

\* Animer, développer et coordonner des projets de territoire liés aux orientations communales et aux missions de la CTG (accompagnement des porteurs de projets, suivi et évaluation des actions)

Profil :

- Qualité minimale de niveau 2 des carrières sociales, l'animation sociale, du développement local, et/ou de l'ingénierie sociale.  
- Expérience professionnelle

Modalités de recrutement :

- Poste à temps plein  
- Rémunération statutaire  
- Poste à pourvoir à compter du 10 Mars 2016

Les candidatures (lettre manuscrite de motivation, CV, copie du diplôme) sont à transmettre avant le 04 Mars 2016, délai de rigueur.

à :

Monsieur Le Maire de Sainte-Suzanne  
03 rue du Général de Gaulle  
97441 SAINTE-SUZANNE

Ref 192201



APPEL A CANDIDATURES INTERNES/EXTERNES  
La Fondation Père FAVRON

## COMMUNIQUES



VILLE DE SAINT-DENIS

## AVIS AU PUBLIC

AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) - MODIFICATION N°1 COMMUNE DE SAINT-DENIS  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le public est informé, qu'en vertu de l'article L.123-10 et R.123-19 du code de l'urbanisme, et dans les conditions définies par les articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement, une enquête publique sera ouverte pendant 34 jours consécutifs, du 16 mars 2016 au 12 avril 2016 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Denis, conformément à l'arrêté municipal n°575/2016. Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les remarques pourront également être adressées, par écrit, à M. le commissaire enquêteur, fixé à la mairie de Saint-Denis (Hôtel de Ville - 2, rue de Paris - 97717 Saint-Denis Messag Cedex9).

Au terme de l'enquête publique, la modification n°1 de l'AVAP, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur, pourra être approuvée par délibération du Conseil Municipal après accord préalable du Préfet.

Un commissaire enquêteur a été désigné :

Titulaire : M. Hubert REMOND

Suppléant : Mme Jocelyne YERBSAH

En cas d'empêchement du titulaire, celui-ci sera remplacé par son suppléant et exercera ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Le commissaire enquêteur recevra en personne les observations du public selon le planning suivant :

Permanence du commissaire enquêteur

MAIRIE	JOURS	DATES	HORAIRES
Hôtel de Ville de Saint-Denis	Jeu	10/03/2016	10h00-13h00
	mer	15/03/2016	13h00-16h30
	mer	23/03/2016	10h00-13h00
	ven	01/04/2016	09h00-11h00
	Jeu	07/04/2016	13h00-16h30
	mer	12/04/2016	13h00-16h30

La Mairie de Saint-Denis est l'autorité responsable de l'AVAP. Des informations peuvent être demandées auprès de la : Direction de l'urbanisme, 1er étage de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, Allée Ouest, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur formulera son avis dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

27 LES PETITES ANNONCES



SAINT DENIS  
Mairie  
Mairie au Public

COMMUNE DE SAINT-DENIS

Mairie d'enquête publique

AGENCE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)  
MODIFICATION N° 1

Le public est informé, qu'en vertu de l'article L.123-10 et R.123-19 du Code de l'urbanisme, et dans les conditions définies par les articles L.123-10 et R.123-11 du Code de l'environnement, une enquête publique sera ouverte pendant 34 jours consécutifs, du 10 mars 2016 au 12 avril 2016 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Denis, conformément à l'arrêté municipal n° 575/2016.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à l'Hôtel de ville de Saint-Denis, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les remarques pourront également être adressées, par écrit, à M. le Commissaire enquêteur, fixé à la mairie de Saint-Denis (Hôtel de ville - 2, rue de Paris - 97717 Saint-Denis Messag Cedex 9).

Aux termes de l'enquête publique, la modification n° 1 de l'AVAP, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur, pourra être approuvée par délibération du conseil municipal après accord préalable du préfet.

Un commissaire enquêteur a été désigné :

Titulaire Suppléant

M. Hubert REMOND Mme Jocelyne YERRIAH

En cas d'empêchement du titulaire, celui-ci sera remplacé par son suppléant et exercera ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Le commissaire enquêteur recevra en personne les observations du public selon le planning suivant :

Permanences du commissaire enquêteur			
MAIRIE	JOURS	DATES	HORAIRE
Hôtel de ville Saint-Denis	Jeuili	10/03/2016	10 h - 13 h 00
	Mardi	15/03/2016	13 h - 16 h 30
	Mercredi	23/03/2016	10 h - 13 h 00
	Vendredi	1 <sup>er</sup> /04/2016	9 h - 11 h 00
	Jeuili	7/04/2016	13 h - 16 h 30
	Mardi	12/04/2016	13 h - 16 h 30

La Mairie de Saint-Denis est l'autorité responsable de l'AVAP. Des informations peuvent être demandées auprès de la : Direction de l'urbanisme - 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de ville de Saint-Denis - Allée Ouest, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur formulera son avis dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

596194

Quotidien de la Réunion - Jeudi 25/02/2016

REMERCIEMENTS

Par ju  
2016, le  
de SAINT  
tore de  
ASSOC  
ENTRE D  
6, rue I  
97414  
A nom  
Maire  
pense  
A nom  
mairie  
Juge  
COND  
Date d  
01/08/20  
Les cre  
re leur  
Liquidat  
de l'ins

touchée par les nombreuses marques de sympathie et de réconfort qui leur ont été témoignées lors du décès de

**M. MESSINET Célestin**  
dit **M. TI-FRERE**

ancien docker, à l'âge de 94 ans

sa famille adresse leurs sincères remerciements aux docteurs BIOLAY et LEBOURVELEC, les frères, et toutes les personnes qui ont

Appt 3

RCS : fill

Aux  
date du  
assemblée  
comptes  
le liquid  
prononc  
de liquid  
Les c  
"néant"  
bureau de

TRI  
DE

Par ju

18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7
18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7
H.b.7	H.b.8	M.b.8	H.b.6	M.b.f.6	H.b.f.6	H.b.f.7	J. Morice	H.n.p.8	H.b.6	H.b.8	H.b.f.8
					X. Gavey						

D.2P : 2 postéteurs

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

ANNEXE 10

JOURNAUX du 17 mars

**PLOI**

**Pres**



**CANDIDATURES EXTERNES**  
 Père FAVRON  
 ite pour  
 Médico-Social  
**ISAUTIER**  
 à CANSP  
 nt-Louis)  
 sionne d'Etat  
 enculture (H/F)  
 CDI  
 riel (0.70 ETP).  
 n paramédical de  
 amilles.  
 idance parentale  
 pastage sensoriel  
 ) en lien avec l'or-  
**ENQUÊTES :**  
 sionne d'Etat  
 vailler en équipe  
 essionnelle de 3  
 xpriée  
 pourvoir immé-  
 nent.  
 se sont à adres-  
 s le 31/03/2016  
**se ISAUTIER**  
 e Directeur  
 t Ary Leblond -  
 NT LOUIS  
 mail :  
 avron.org  
 Ref: 182570

Rech vendeuses à domicile.  
 Région ouest pour de la lingerie.  
 Payer à la commission.  
 Pour plus de renseignements.  
 0693 20 38 99 ou 0282 59 17 05  
 Ref: 182778

**OFFICE NOTARIAL de St Paul**  
 (97460), rech. clerc rédacteur  
 avec minimum 3a exp. pour CDI  
 service droit de la famille - Maîtrise  
 GENAPI souhaitée.  
 CV + Lettre motiv. :  
 mohamed.bemat@notaires.fr  
 Ref: 182779



**REPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**DEPARTEMENT**  
**DE LA REUNION**  
**LA COMMUNE**  
**DE SAINT-ANDRE**  
**RECRUTE**  
**POUR LA DIRECTION**  
**GENERALE DES SERVICES**  
**TECHNIQUES**  
 Par voie statutaire ou contractuelle,  
 (H/F)  
 - Un directeur infrastructures  
 (H/F)  
 - Un directeur Génie civil et gestion  
 du patrimoine bâti (H/F)  
 - Un responsable du service Eau  
 et Assainissement (H/F)  
 Les offres détaillées sont consul-  
 tables sur le site de la ville :  
 www.ville-saint-andre.re  
 rubrique « la ville recrute »  
 Fait à Saint-André, le 18 mars 2016  
 Le Maire de la Commune  
 de Saint-André  
 Ref: 182781

**OPTIMUM DIAGNOS**  
**IMMOBILIER**  
 Recrute

Un(e) Assistant(e) Tech-  
 Sous la responsabilité de  
 ponsable administrative  
 serez en charge de la con-  
 des dossiers techniques  
 des fiches de prélevemen-  
 tement des photos, état  
 de tableaux). Vous trava-  
 collaboration avec les équi-  
 techniciens sur le terrain.  
 veau Bac, vous maîtrisez  
 tils bureautiques      x concours IFSI.  
 Poste en CDD basé dans AS/AP  
 A pourvoir immédiatement - Nord et  
 Candidature à envoyer 262 28 03 33  
 beatrice@reunion-diagnos.fr / Facebook irfp  
 Ref: 182231

**concou** **CATION**



Connaissance de Mes-  
 sars les Sociétaires de  
 d'Assurances Mu-  
 de Saint Paul que  
 nerale ordinaire an-  
 Avec le concours du Fose 31 mars 2016 à 12  
 cial Européen, du Minis de la Caisse Locale,  
 affaires sociales, de la s  
 des droits des femmes, le procès-verbal de la  
 Région Réunion, IRTS  
 Réunion organisée en vis et financé de la  
 rentrée de septembre 20  
 nouvelle  
 sélection pour les format  
 les commissaires de  
 avellance.  
 plutions et quies aux  
**- ASSISTANT DE SERV**  
**SOCIAL**  
**- EDUCATEUR DE JEUN**  
 des adminis-  
 is commissaires de  
 urveillance.  
 reres.  
 onum ne serait pas al-  
 l, une seconde réunion  
 avril 2016 à Lespos cul-  
 Lisle à Saint Paul.

**COMMUNIQUE**



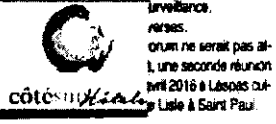
**AVIS AU PUBLIC**  
**AIRES DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**  
**(AVAP) - MODIFICATION N°1**  
**COMMUNE DE SAINT-DENIS**  
**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le public est informé, qu'en vertu de l'article L.123-10 et R.129-19 du code de l'urbanisme, et dans les conditions définies par les articles L.123-10 et R.123-11 du code de l'environnement. Une enquête publique sera ouverte pendant 34 jours consécutifs, du 10 mars 2016 au 12 avril 2016 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Denis, conformément à l'arrêté municipal n°575/2016. Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.  
 Les remarques pourront également être adressées, par écrit, à M. le commissaire enquêteur, fixé à la mairie de Saint-Denis (Hôtel de Ville - 2, rue de Paris - 97717 Saint-Denis Messag Cedex9).  
 Au terme de l'enquête publique, la modification n°1 de l'AVAP, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur, pourra être approuvée par délibération du Conseil Municipal après accord préalable du Préfet.  
 Un commissaire enquêteur a été désigné :  
 Titulaire : M. Hubert REMOND  
 Suppléant : Mme Jocelyne YERRIAH  
 En cas d'empêchement du titulaire, celui-ci sera remplacé par son suppléant et exercera ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.  
 Le commissaire enquêteur recevra en personne les observations du public selon le planning suivant :  
 Permanences du commissaire enquêteur

MARNE	JOURS	DATES	HORAIRES
Hôtel de Ville de Saint-Denis	Jeu	10/03/2016	10h00-13h00
	mar	15/03/2016	13h00-19h30
	mer	23/03/2016	10h00-13h00
	ven	01/04/2016	09h00-11h00
	jeu	07/04/2016	13h00-16h00
	mar	12/04/2016	13h00-19h00

La Mairie de Saint-Denis est l'autorité responsable de l'AVAP. Des informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'urbanisme, 1er étage de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, Allée Ouest, aux jours et heures habituels d'ouverture.  
 Le commissaire enquêteur formulera son avis dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.  
 Ref: 184726

**CONTINENTS - REUNION**  
 Recherche  
**NT DE VENTE CONFIRMÉ**



Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20170225-171024-DE  
 Date de télétransmission : 03/03/2017  
 Date de réception préfecture : 03/03/2017



du gymnase pour un HT  
ns le détail  
sification du

détail de 2  
du présent  
és peuvent  
le à  
rière  
il : dans la  
publication  
rs de pleine  
sibles liées  
ntement de

avis à la pu-  
U DELEGUE  
YVOIS JAVEL  
MUNICIPAL  
907568



97460  
s publiques

à prix de  
16 chèques  
s, 8 rétrogr-  
général à  
présentoir  
se enrois-  
sec, groupe  
téléphone  
édition judi-  
MERCIALE

(maximum  
articulier et  
carte bleue,  
lire accrédi-

signataire en  
missiez-vous  
ce d'identité  
étude pour  
des : http:  
4.87/

AUZU  
507300



AVIS AU PUBLIC

MAIRIE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (MAVAP)  
MODIFICATION N° 1

COMMUNE DE SAINT-DENIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le public est informé, qu'en vertu de l'article L.123-10 et R.123-19 du Code de l'urbanisme, et dans les conditions définies par les articles L.123-10 et R.123-11 du Code de l'environnement, une enquête publique sera ouverte pendant 34 jours consécutifs, du 10 mars 2016 au 12 avril 2016 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Denis, conformément à l'arrêté municipal n° 575/2016.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à l'Hôtel de ville de Saint-Denis, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les remarques pourront également être adressées, par écrit, à M. le Commissaire enquêteur, fixé à la mairie de Saint-Denis (Hôtel de ville - 2, rue de Paris - 97717 Saint-Denis Messag Cedex 9).

Aux termes de l'enquête publique, la modification n° 1 de l'AVAP, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur, pourra être approuvée par délibération du conseil municipal après accord préalable du préfet.

Un commissaire enquêteur a été désigné :  
Titulaire Suppléant  
M. Hubert REMOND Mme Jocelyne YERRIAH  
En cas d'empêchement du titulaire, celui-ci sera remplacé par son suppléant et exercera ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.  
Le commissaire enquêteur recevra en personne les observations du public selon le planning suivant :

Permanences du commissaire enquêteur			
MAIRIE	JOURS	DATES	HORAIRES
Hôtel de ville Saint-Denis	Jeudi	10/03/2016	10 h - 13 h 00
	Mardi	15/03/2016	13 h - 16 h 30
	Mercredi	23/03/2016	10 h - 13 h 00
	Vendredi	1 <sup>er</sup> /04/2016	9 h - 11 h 00
	Jeudi	7/04/2016	13 h - 16 h 30
	Mardi	12/04/2016	13 h - 16 h 30

La Mairie de Saint-Denis est l'autorité responsable de l'AVAP. Des informations peuvent être demandées auprès de la : Direction de l'Urbanisme - 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de ville de Saint-Denis - Allée Ouest, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur formulera son avis dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

507194



GRUPEMONASSIER  
Réseau Notarial

OFFICE NOTARIAL

Jean-Marc MAREL  
Christophe POPINEAU  
Valérie ROCCA

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 14 mars 2016 à Saint-Gilles-les-Hauts, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

- Dénomination sociale : EDEN AQUARIUM  
- Forme sociale : SARL  
- Siège social : 67, route du Vieux Cambouret - Rennes - 97435 Saint-



COMMUNE DE SAINT-DENIS

COMMUNIQUE

En application de l'article L.2312-1 du Code général des collectivités territoriales, le Maire de Saint-Denis informe le public que le dossier suivant, dont le Conseil municipal a pris acte en première séance annuelle, le mercredi 2 mars 2016, peut être consulté :

- près la Direction générale des services

1671-13 - Orientations Budgétaires 2016  
AFFICHAGE A COMPTER  
DU 15 MARS 2016

FAIT A SAINT-DENIS,  
LE 14 MARS 2016,  
LE MAIRE  
GILBERT ANNETTE  
207527

SCI GOLY

Société civile immobilière  
Au capital de 111 000 euros  
Siège social :  
41, rue François-de-Mahy  
97410 SAINT-PIERRE  
503 875 965 RCS SAINT-PIERRE

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire en date du 29 février 2016, il a été décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable, à compter du même jour.

Elle a nommé Monsieur Abdou KHALIL DESSAL, demeurant au 41, rue François-de-Mahy appart. n° 1 - 97410 SAINT-PIERRE, en qualité de liquidateur et lui a confié les pouvoirs les plus étendus pour les besoins de la liquidation.

Le siège de la liquidation a été fixé à l'adresse du siège social sic 41, rue François-de-Mahy appart. n° 1 - 97410 SAINT-PIERRE. C'est à cette adresse que toute correspondance devra être envoyée et que les actes et documents concernant la liquidation devront être notifiés.

POUR AVIS  
507593

CHAMBRE DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE DE PARIS  
Centre de formalités des entreprises

DISSOLUTION ANTICIPÉE DE SARL

SASU G.E.I.

Au capital de 3 500 euros  
Siège social :  
56, boulevard Front de Mer  
Etang Saint-Louis  
97450 ST-LOUIS

Aux termes d'une décision en date du 04/03/16, l'assemblée unique a décidé de modifier l'objet social aux activités de :

La souscription, l'acquisition, le propriété et la gestion de participations majoritaires ou minoritaires dans toutes sociétés ou groupements quelconques, l'exercice de toutes activités entrant dans le cadre de l'objet des sociétés financières ou holdings, de transférer le siège social de 129 bis, rue François-Issautier - Rés. Les Longanais Local n° 8, 97410 ST-PIERRE au 56 bd Front de Mer - Etang Saint-Louis 97450 ST-LOUIS à compter du 01/03/16 et d'adopter comme nouvelle dénomination sociale, à compter du 01/03/16, "GROUPE BOUQUENI INVESTISSEMENT" et de modifier en conséquence l'article 2, 3 et 4 des statuts.

POUR AVIS  
LA PRESIDENTE  
507544

SNC CHARLOIS

SNC au capital de 2 884 400 €  
43, rue de Paris  
97460 SAINT-DENIS  
RCS SAINT-DENIS B 507 968 152

Aux termes de l'AGE du 31/12/2015, il a été décidé :

Par acte sous seing privé du 31/12/2015, 27 associés ont avec leur consentement unanime :

- cédé à LDBSD, les 2 884 300 parts qu'ils détenaient dans le capital social,  
- agréé la cession de ces parts sociales moyennant le prix de 1 € symbolique en faveur de chaque cédant, soit au total 27 €.

- agréé le départ des 27 cédants :  
M. SANDRE Jérôme - 3, rue du Docteur-Pozzi - 51100 REIMS. EURL RW INVEST au capital de 1 000 € - 11, rue Anatole-de-la-Forge - 75017 PARIS - RCS PARIS 487 700 348. EURL MARE au capital de 7 622,45 € - 11, rue Anatole-de-la-Forge - 75017 PARIS - RCS PARIS 424 070 993. EURL J P F INVEST au capital de 7 622,45 € - 11, rue Anatole-de-la-Forge - 75017 PARIS - RCS PARIS 403 280 282. EURL OHN INVESTISSEMENTS au capital de 7 622,45 € - 11, rue Anatole-de-la-Forge - 75017 PARIS - RCS PARIS 403 772 580. Mme ZOTIADES Florence - 134, Cambridge Street - LONDON SW1V 4QF Royaume-Uni. M. RICHARD Eric - 51 A, Marylebone High Street Flat 2 - LONDON W1U 5HW - Royaume-Uni. M. SAUGH Philippe - 4,

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétrmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## ANNEXE 11

QUOTIDIEN DU 24 mars

Le Quotidien de la Réunion - Jeudi 24/03/2016

SAINT-DENIS

## Enquête publique sur les règles d'urbanisme au centre-ville

Une enquête publique est en cours sur le projet de modification de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Saint-Denis. Les Dionysiens sont invités à donner leurs avis en mairie jusqu'au 12 avril.

Les Dionysiens sont invités jusqu'au 12 avril prochain à donner leur avis dans le cadre d'une enquête publique sur le projet de modification de l'Avap.

Lancée en 2013, cette Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine se veut être un dispositif visant à mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces urbains.

Elle recense de manière exhaustive les bâtiments protégés au titre des Monuments historiques, les immeubles présentant « un intérêt architectural XXe siècle » ainsi que les « bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel ».

### Règles plus contraignantes

Annexé au Plan local d'urbanisme qui régit l'ensemble des constructions et rénovations des bâtiments sur le chef-lieu, l'Avap instaure des règles plus contraignantes, sur son périmètre défini.

En l'occurrence, ce périmètre s'étend du Barchois jusqu'au boulevard Sud et de Petite-Ile jusqu'à Saint-Jacques.



L'Avap s'étend du Barchois jusqu'au boulevard Sud et de Petite-Ile jusqu'à Saint-Jacques. (Photo P.N)

« La commission locale Avap de septembre 2014 avait dressé le bilan de deux années d'application de l'Avap sur les autorisations de construire et avait validé la nécessité de procéder à des modifications du règlement », soulignait dans une note publiée le 22 février dernier la directrice du service de l'Urbanisme, Beryl Sadoun.

Ces modifications incluent par

exemple le déclassement de l'ex-bibliothèque départementale, « actuellement repérée comme d'intérêt du XXe siècle ». Un déclassement qui s'impose, dans le cadre du projet de la nouvelle entrée ouest (NEO), qui prévoit la destruction de ce bâtiment.

On remarque que l'ancienne piscine municipale du Barchois, qui doit elle aussi être détruite,

ne figure pas dans cette liste des « bâtiments d'intérêt du XXe siècle ».

À cette modification s'ajoutent encore « des modifications réglementaires » qui, selon Beryl Sadoun, « n'ont pas pour effet d'augmenter sensiblement les droits à construire », mais « rectifient » des articles « dans le sens d'un assouplissement pour libérer la création architecturale ».

« On reste sur les règles applicables en termes de volumétrie, de recul et de hauteur », confiait hier soir Beryl Sadoun.

« Les modifications visent essentiellement à rendre les règles plus lisibles au public », a-t-il ajouté.

Les Dionysiens qui le souhaitent peuvent ainsi prendre connaissance du nouveau projet réglementaire de l'Avap - déposé à l'accueil en mairie, rue Pasteur - et donner leur sentiment sur cette Aire de valorisation, tant sur un détail qui les concernerait que sur la globalité du dispositif.

Le commissaire enquêteur sera sur place, dans le hall de l'hôtel de ville, le 1er avril prochain (de 9 heures à 11 heures) ainsi que le 7 et 12 avril (de 13 heures à 16 h 30).

Pascal NEAU

## ANNEXE 12

JIR du 2 avril

Le Journal de l'île

Samedi 2 avril 2017

LE JOURNAL

## Une enquête publique ouverte dans le chef-lieu

**SAINT-DENIS.** La population du chef-lieu est invitée à donner son avis sur les modifications définies dans le cadre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. L'enquête publique ouverte, en ce sens depuis le 10 mars dernier, mobilise peu.

Sur le registre mis à disposition des administrés, en tout et pour tout, ne sont consignées que deux observations à ce jour. À tel point que le Commissaire-enquêteur s'en désole. De quoi s'agit-il ? *"L'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine, mise en place en 2013, fixe les règles en matière d'urbanisme en centre-ville,"* explique notre interlocuteur. *"À Saint-Denis, toute la partie comprise entre Petite-Île, Saint-Jacques, le Jardin de l'État, le boulevard Sud et le front de mer est soumise à cette codification."* Les dernières modifications

apportées à l'Avap n'ont pas pour effet d'augmenter sensiblement les droits à construire, mais de rectifier des rédactions d'articles dans le sens d'un assouplissement pour libérer la création architecturale.

### "LE FONCIER RARE DANS SAINT-DENIS"

Aujourd'hui la municipalité est dans l'obligation de procéder à la démolition de deux bâtiments sur une zone impactée par le projet de la Nouvelle Entrée Ouest et parmi ces deux bâtiments, il y a, notamment, l'ancienne bibliothèque départementale.

*"Il est souhaitable que certaines parcelles dites d'intérêt patrimonial soient déclassées. Cela donne la possibilité de construire du logement en hauteur dans l'intérêt général. La rareté du foncier aujourd'hui sur Saint-Denis, ne permet plus de conserver ces*

*terrains de taille modeste, au classement"* fait remarquer un administré, tandis qu'une autre note que *"le projet de modification, avec ses contraintes nouvelles ne va pas faciliter les constructions sur le chef-lieu."*

Pour l'heure, la municipalité dispose de très peu d'avis sur la question. Mais peut-être, les intéressés se mobiliseront-ils dans les jours qui viennent.

### Permanences

Les commissaires-enquêteurs tiendront encore deux permanences : en mairie jusqu'au 12 avril. D'abord le jeudi 7 de 13 heures à 16 h 30, puis le mardi 12 de 13 h 30 à 16 h 30. Mais entre-temps, le registre sera, tous les jours, à disposition de celles et ceux qui le souhaitent à l'accueil de l'hôtel de ville.



Tout le centre-ville est concerné par cette enquête publique, à laquelle la population est invitée à participer.

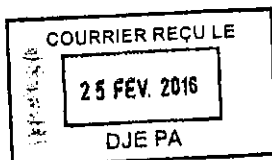
Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## ANNEXE 13

## ORDRES D'AFFICHAGE



DIRECTION DE L'URBANISME  
 Dossier suivi par : Beryl SADOUN  
 ☎ 0262-40.05.00 - Poste 3500  
 ✉ 0262-40.06.90



Saint-Denis, le 25 février 2016



**Note à Madame Natacha ROMNAIN**  
 Directrice du service Juridique, Elections et Police Administrative

**OBJET : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**  
 Modification n°1 – ouverture de l'enquête publique par arrêté municipal n°575-716

Madame,

Par arrêté municipal n°575/2016 du 22 février 2016, le maire de Saint-Denis a ouvert l'enquête publique pour la modification n°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur le secteur du centre historique de Saint-Denis.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de publicité et de transparence des actes des collectivités (art. R. 123-24 et R. 123-25), je vous demanderais de bien vouloir procéder à l'affichage en vos locaux de la dite délibération ; et ce pour une durée de 1 MOIS minimum.

Enfin, je vous saurai gré de bien vouloir me retourner ce document dûment complété et signé :

Par la présente, Mme. Natacha ROMNAIN Directrice du service Juridique, Elections, Police administrative, certifie que l'arrêté 575/2016 en date du 22 février 2016, a été affichée en nos locaux à compter du 25 février 2016 ; et ce pour une durée de UN MOIS minimum.

Vous en remerciant,

Mme. ROMNAIN	Signature et cachet :
Date :	DIRECTION JURIDIQUE ET ELECTIONS
26/02/2016	POLICE ADMINISTRATIVE
	NATASHA ROMNAIN

La directrice de l'Urbanisme

Beryl SADOUN

Pièce jointe : Arrêté 575/2016 du 22 février 2016

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20170225-171024-DE  
 Date de télétransmission : 03/03/2017  
 Date de réception préfecture : 03/03/2017



Saint-Denis, le 23 février 2016

DIRECTION DE L'URBANISME  
Bureau central pour : Saint-Denis  
à 0203-40.06.50 - Poste 2009  
à 0203-40.06.50

**Note à Madame Rose Blanche LOUISE**  
Responsable du Centre Municipal de la Parité St

**OBJET :** Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)  
Modification n°1 - ouverture de l'enquête publique par arrêté municipal n°876-2016

Monsieur,

Par arrêté municipal n°876/2016 du 22 février 2016, le Maire de Saint-Denis a ouvert l'enquête publique pour la modification n°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur le secteur de centre historique de Saint-Denis.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de publicité et de transparence des actes des collectivités (art. R. 123-24 et R. 123-25), je vous demande de bien vouloir procéder à l'affichage en vos locaux de la dite délibération, et ce pour une durée de 1 MOIS minimum.

Enfin, je vous saurais gré de bien vouloir me retourner ce document dûment complété et signé.

Par la présente, M. Louise Rose Blanche, responsable centre municipal de la Parité St, certifie que l'arrêté municipal n°876/2016 du 22 février 2016, a été affiché en nos locaux à compter du 26/02/2016, et ce pour une durée de UN MOIS minimum.

Vous en remerciant,

Mme LOUISE  
Rose Blanche  
Responsable centre municipal de la Parité St

Le directeur de l'Urbanisme

Benoît SADOUN

Plus joint : Arrêté 876/2016 du 22 février 2016



Saint-Denis, le 23 février 2016

DIRECTION DE L'URBANISME  
Bureau central pour : Saint-Denis  
à 0203-40.06.50 - Poste 2009  
à 0203-40.06.50

**Note à Monsieur Patrick VALGREY**  
Responsable du Centre Municipal de Marceuil

**OBJET :** Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)  
Modification n°1 - ouverture de l'enquête publique par arrêté municipal n°873-2016

Monsieur,

Par arrêté municipal n°873/2016 du 22 février 2016, le Maire de Saint-Denis a ouvert l'enquête publique pour la modification n°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur le secteur de centre historique de Saint-Denis.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de publicité et de transparence des actes des collectivités (art. R. 123-24 et R. 123-25), je vous demande de bien vouloir procéder à l'affichage en vos locaux de la dite délibération, et ce pour une durée de 1 MOIS minimum.

Enfin, je vous saurais gré de bien vouloir me retourner ce document dûment complété et signé.

Par la présente, M. VALGREY Jean Patrick, responsable centre municipal de Marceuil, certifie que l'arrêté municipal n°873/2016 du 22 février 2016, a été affiché en nos locaux à compter du 25/02/2016 et ce pour une durée de UN MOIS minimum.

Vous en remerciant,

M. VALGREY  
Jean Patrick  
Responsable centre municipal de Marceuil

Le directeur de l'Urbanisme

Benoît SADOUN

Plus joint : Arrêté 873/2016 du 22 février 2016



Saint-Denis, le 23 février 2016

DIRECTION DE L'URBANISME  
Bureau central pour : Saint-Denis  
à 0203-40.06.50 - Poste 2009  
à 0203-40.06.50

**Note à Madame Ailette SAUTRON**  
Responsable du Centre Municipal de La Source

**OBJET :** Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)  
Modification n°1 - ouverture de l'enquête publique par arrêté municipal n°879-2016

Monsieur,

Par arrêté municipal n°879/2016 du 22 février 2016, le Maire de Saint-Denis a ouvert l'enquête publique pour la modification n°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur le secteur du centre historique de Saint-Denis.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de publicité et de transparence des actes des collectivités (art. R. 123-24 et R. 123-25), je vous demande de bien vouloir procéder à l'affichage en vos locaux de la dite délibération, et ce pour une durée de 1 MOIS minimum.

Enfin, je vous saurais gré de bien vouloir me retourner ce document dûment complété et signé.

Par la présente, Mme. Ailette SAUTRON, responsable du Centre Municipal de la Source, certifie que l'arrêté municipal n°879/2016 du 22 février 2016, a été affiché en nos locaux à compter du 23/02/2016, et ce pour une durée de UN MOIS minimum.

Vous en remerciant,

Mme SAUTRON  
Ailette  
Responsable Centre Municipal de la Source

Le directeur de l'Urbanisme

Benoît SADOUN

Plus joint : Arrêté 879/2016 du 22 février 2016



Saint-Denis, le 23 février 2016

DIRECTION DE L'URBANISME  
Bureau central pour : Saint-Denis  
à 0203-40.06.50 - Poste 2009  
à 0203-40.06.50

**Note à Monsieur Jack BELDA**  
Responsable de la Mairie Annexe de Collepierre

**OBJET :** Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)  
Modification n°1 - ouverture de l'enquête publique par arrêté municipal n°878-2016

Monsieur,

Par arrêté municipal n°878/2016 du 22 février 2016, le Maire de Saint-Denis a ouvert l'enquête publique pour la modification n°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur le secteur du centre historique de Saint-Denis.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de publicité et de transparence des actes des collectivités (art. R. 123-24 et R. 123-25), je vous demande de bien vouloir procéder à l'affichage en vos locaux de la dite délibération, et ce pour une durée de 1 MOIS minimum.

Enfin, je vous saurais gré de bien vouloir me retourner ce document dûment complété et signé.

Par la présente, M. Jack BELDA, responsable de la Mairie Annexe de Collepierre certifie que l'arrêté municipal n°878/2016 du 22 février 2016, a été affiché en nos locaux à compter du 23/02/2016, et ce pour une durée de UN MOIS minimum.

Vous en remerciant,

M. BELDA  
Jack  
Responsable de la Mairie Annexe de Collepierre

Le directeur de l'Urbanisme

Benoît SADOUN

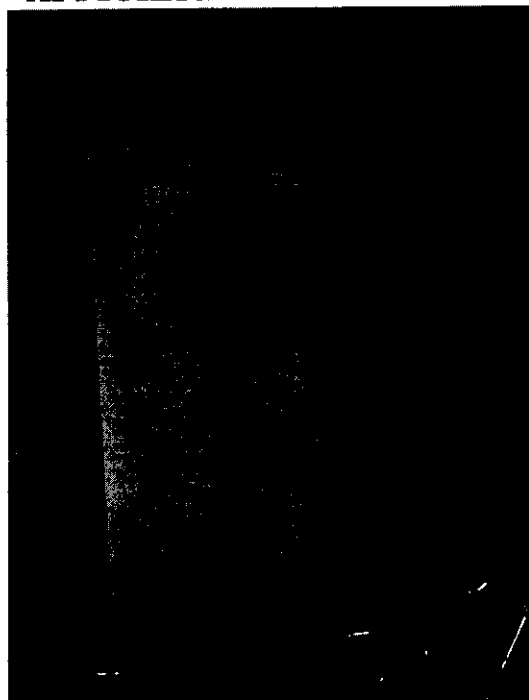
Plus joint : Arrêté 878/2016 du 22 février 2016

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

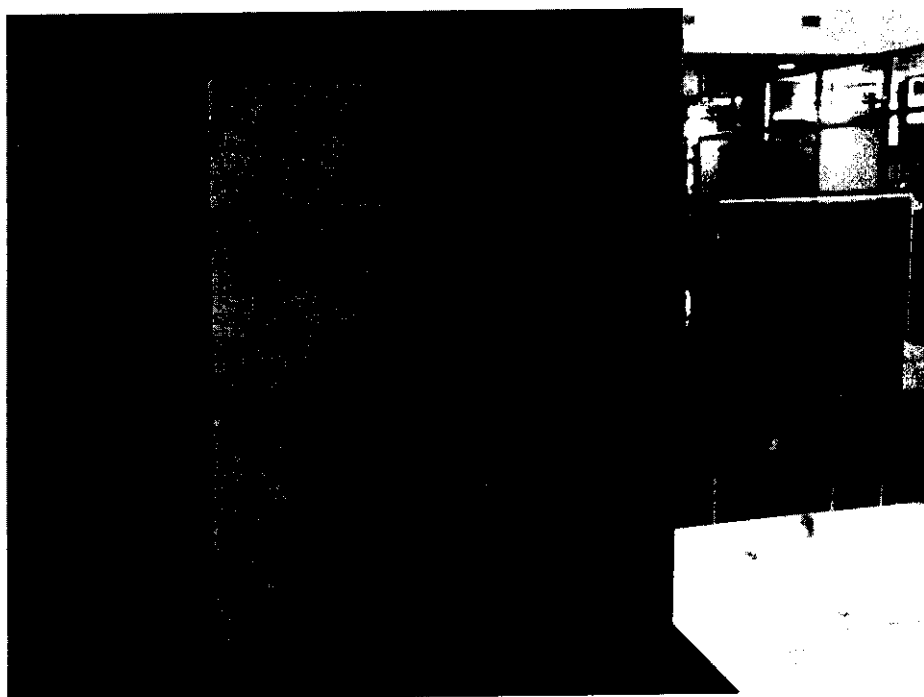


**ANNEXE 14**

**AFFICHAGE Mairie centrale**



Affichage horaires permanences non apparent

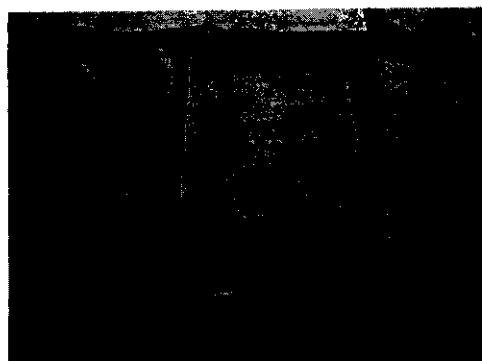
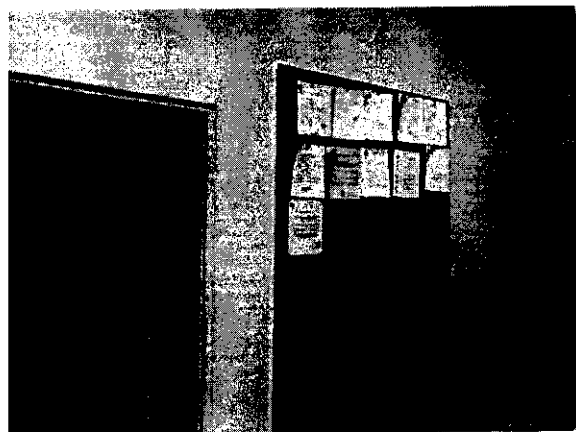


Affichage horaires permanences apparent

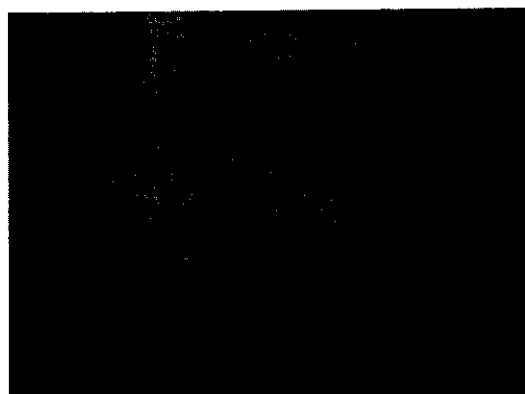
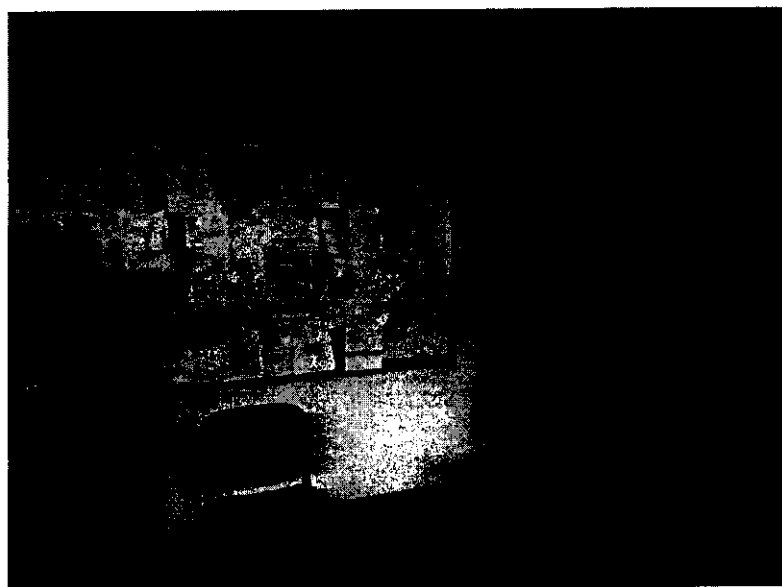
Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**ANNEXE 15**

**AFFICHAGE Bellepierre et La Source - 16 mars**



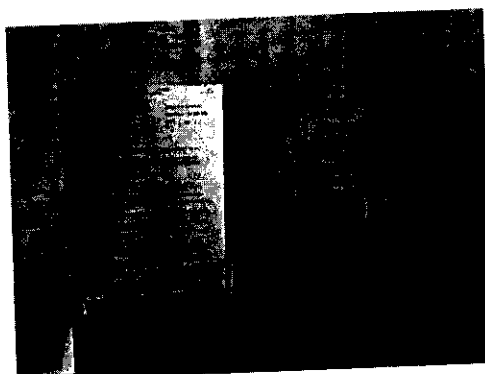
Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**ANNEXE 16**

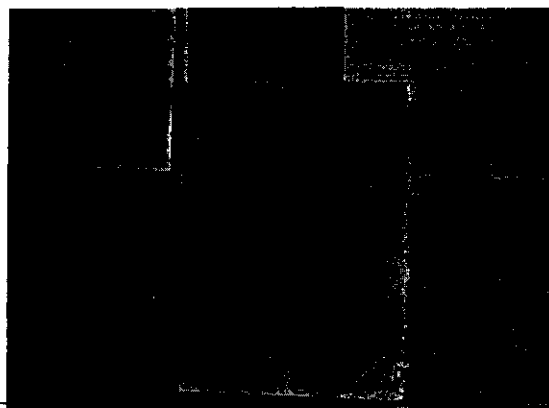
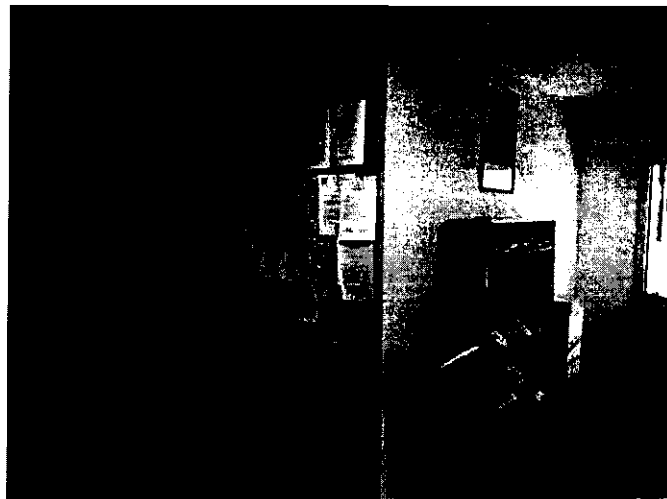
**AFFICHAGE MARCADET - 17 mars**



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**ANNEXE 17**

**AFFICHAGE PETITE ILE - 21 mars**



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

ANNEXE 18

SITE INTERNET Mairie  
Saisie d'écran 21 mars

du 21 mars au 15 avril 2016

**L'AVAP**

**CADRE DE VIE**

- ACTU CADRE DE VIE
- Propreté
- Economie, marchés et commerces
- Tranquillité publique
- Urbanisme
  - Le Plan Local d'Urbanisme
  - L'AVAP
  - Règlement local de police
  - Règlementation PLU, PPR et AVAP
- Transports, parking et stationnement
- Eau et développement durable
- Travaux de proximité

**AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE : CONCERTATION PUBLIQUE EN COURS**

Une enquête publique est ouverte du lundi 24 juin 2013 au vendredi 26 juillet 2013 inclus, sur l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

... c'est quoi ?  
C'est un dispositif qui a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable.

**CADRE DE VIE**

- ACTU CADRE DE VIE
- Propreté
- Economie, marchés et commerces
- Tranquillité publique
- Urbanisme
  - Le Plan Local d'Urbanisme
  - L'AVAP
  - Règlement local de police
  - Règlementation PLU, PPR et AVAP
- Transports, parking et stationnement
- Eau et développement durable
- Travaux de proximité
- Technologies de l'information et de la communication

**VOS DEMARCHES**

**SAINT-DENIS PRATIQUE**

**LES TRAVAUX, LES ALERTES, LES INFOS**  
RESTEZ CONNECTÉS AVEC NOTRE BLOG

Une enquête publique est ouverte du lundi 24 juin 2013 au vendredi 26 juillet 2013 inclus, sur l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## SITE INTERNET Mairie Saisie d'écran 23 mars

uble au Surf

Accueil > Cadre de vie > ACTU CADRE DE VIE > AVAP : Enquête publique en cours

### AVAP : ENQUÊTE PUBLIQUE EN COURS

📄 📅 📍

### CADRE DE VIE



Une enquête publique est ouverte du jeudi 10 mars au mardi 12 avril 2016 inclus, sur la modification N°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Une AVAP, c'est quoi ? C'est un dispositif qui a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable. Où à Saint-Denis ? Le périmètre retenu est celui du centre-ville élargi au Bas de la Rivière et Petite-Île. Pourquoi une AVAP à Saint-Denis ? Parce que notre ville a une richesse patrimoniale remarquable. De l'architecture coloniale à nos jours, la ville de Saint-Denis accueille de véritables trésors architecturaux du XVIIIème, XIXème, et XXème siècle. Il n'y a pas que la case créole, il existe des bâtiments construits entre 1960 et 1970, qui font partie de notre héritage. C'est cet héritage qu'il convient de protéger et de valoriser, de faire découvrir et de transmettre notamment aux générations futures.

#### Participer à l'enquête publique

Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux. Les remarques pourront également être adressées, par écrit, à M. le commissaire enquêteur, fixé à la mairie de Saint-Denis (Hôtel de Ville – 1, rue de Paris – 97717 Saint-Denis Messag Cedex).

Au terme de l'enquête publique, l'AVAP, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur, pourra être approuvée par délibération du Conseil Municipal.

Pour connaître les permanences de la commission d'enquête, consulter le document ci-dessous.

📄 📅 📍

- » ACTU CADRE DE VIE
- » *Progrès*
- » *Economie, marchés et commerces*
- » *Tranquillité publique*
- » *Cyberisme*
- » *Transports, parking et stationnement*
- » *Eau et développements durable*
- » *Travaux de proximité*
- » *Technologies de l'information et de la communication*

VOS DE MARQUES

SAINT-DENIS PRATIQUE

LES TRAVAUX, LES ALERTES, LES INFOS  
RESTEZ CONNECTÉ AVEC VOTRE VILLE

L'AGENDA  
RESTEZ À LA PAGE AVEC VOTRE VILLE

VOTRE QUARTIER  
DECOUVREZ TOUTES LES INFORMATIONS PAR QUARTIER

VOTRE CARTE DE SAINT-DENIS  
QUARTIERS ET PLAN INTERACTIF

Une enquête publique est ouverte du jeudi 10 mars au mardi 12 avril 2016 inclus, sur la modification N°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Une AVAP, c'est

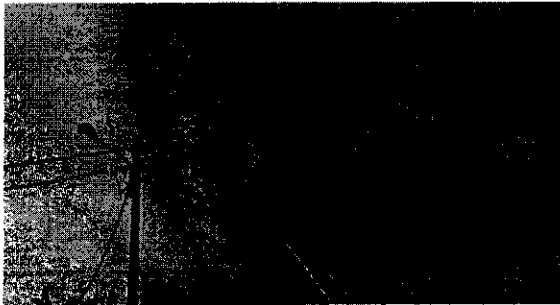
SAINT-DENIS PRATIQUE

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

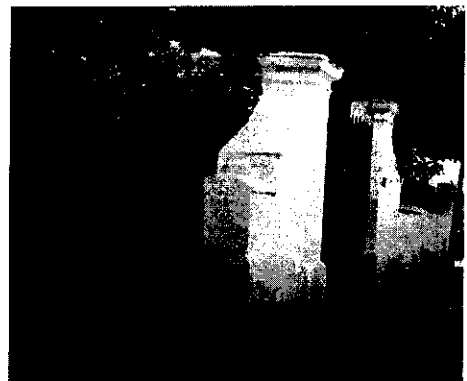
**ANNEXE 19**

**PHOTOS SAINT DENIS**

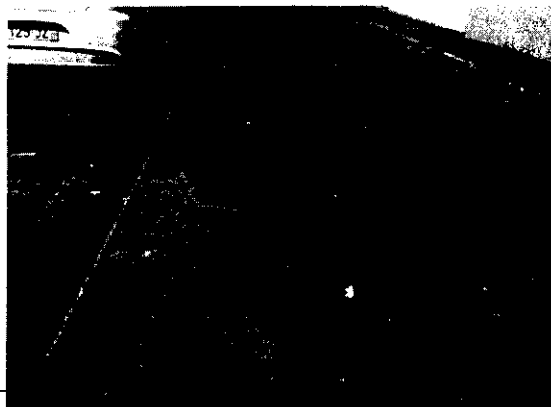
Effacement de réseaux



Trottoirs à aménager



Chaussées à rénover



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



## ANNEXE 20

## OUVERTURE REGISTRE

## ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

à

**la modification de l'Aire de valorisation de l'architecture et du  
patrimoine (AVAP)  
de la commune**

**de SAINT-DENIS**

(Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de  
l'environnement)

En exécution de l'arrêté municipal 575/2016 en date du 22 février 2016, je soussigné Monsieur Gérald MAILLOT, élu délégué par le Maire en vertu de l'arrêté n°1655/2014 du 29/04/2014 ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, contenant 40 feuillets non mobiles, pour recevoir pendant 34 jours consécutifs, les observations du public. A ce titre, le commissaire enquêteur tiendra des permanences à l'Hôtel de Ville de St-Denis les jours suivants :

- jeudi 10 mars de 10h à 13h, (ouverture de l'EP dès 8h)
- mardi 15 mars de 13h à 16h30,
- mercredi 23 mars de 10h à 13h,
- vendredi 1er avril de 9h à 11h,
- jeudi 7 avril de 13h à 16h30,
- mardi 12 avril de 13h30 à 16h30 (clôture de l'EP à 16h30)

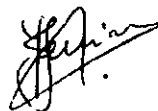
A Saint Denis, le... 9 mars 2016...

Le Commissaire enquêteur :

Titulaire  
Hubert REMOND



Suppléant  
Jocelyne YERRIAH



L'Adjoint délégué

Gérald MAILLOT



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## ANNEXE 21

### CLÔTURE REGISTRE

Enquête publique Projet de modification n°1 de l'AVAP de St Denis - 2016  
N° E16000002/97

Le **12 avril 2016 à 16h30**,

Le délai d'enquête étant expiré,

Je soussigné, **Hubert Rémond**, commissaire enquêteur, déclare clos le présent registre qui a été mis à disposition du public **pendant 33 jours consécutifs, du 10 mars 2016 au 12 avril 2016** :

- De 8h à 16h30 du lundi au jeudi,
- De 8h à 11h le vendredi  
(sauf les samedis, dimanches et jours fériés).

Les observations ont été consignées au registre par **11 personnes (pages 2 à 8)**

En outre, j'ai reçu **7 notes** écrites qui sont numérotées de 1 à 7 et annexées au présent registre.

Le commissaire enquêteur

*Général (2S) Hubert Rémond*



35

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**ANNEXE 22****Message réunion PV**

Imprimer

<https://fr-mg42.mail.yahoo.com/neo/launch?.rand=caooakcvfink4i#1...>

**Objet :** Réunion remise du PV des observations  
**De :** hubert ryfffe@mond (rmdconseil@yahoo.fr)  
**À :** herve.christophe@tcp.re;  
**Cc :** marieclaude.galland@mediaserv.net;  
**Date :** Jeudi 10 décembre 2015 17h49

St Denis le 10/12/2015

Bonjour,

L'enquête publique concernant l'enlèvement des andains de Paniandy s'est achevée aujourd'hui.

J'ai l'honneur de vous confirmer la réunion du 15 décembre à 14h30 au siège de votre société.

Cette réunion, prescrite par l'article 6 de l'arrêté n° 2015-1962 du préfet de La Réunion, est destinée à vous communiquer, comme responsable du projet, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales issues de l'enquête publique.

A bientôt

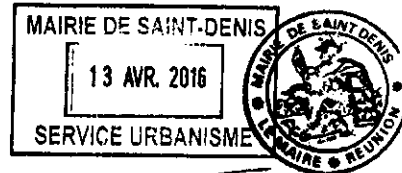
Gl H. Rémond

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

## ANNEXE 23

### PV des observations

Général (2S) Hubert Rémond  
Commissaire enquêteur,  
Appt 6 - Central Résidence Montgaillard  
1 rue du stade  
97400 – Saint Denis



*[Signature]*

Beryl SABON  
Directrice de  
l'urbanisme

Le 12 avril 2016

### PROCES-VERBAL

**OBJET :** Observations formulées à l'occasion de l'enquête publique  
concernant le projet de modification de l'AVAP de Saint Denis  
**Ref :** Article R 123-18 du code de l'environnement  
**PJ :** copies du registre d'enquête

Suite à l'enquête publique, citée en objet, qui s'est déroulée du 10 mars au 12 avril 2016, un certain nombre de remarques ou d'interrogations a été formulé.

Le présent procès-verbal synthétise les observations, propositions ou questions, recueillies auprès du public d'une part, élaborées par le commissaire enquêteur d'autre part :

#### 1. Observations, questions et propositions recueillies auprès du public :

##### 1.1. Question orale :

*Question de Mme S Fibrard, le 7 avril :*

Demande les possibilités de construction sur sa parcelle sise 47 rue Bertin, à proximité du Jardin d'Etat.

##### 1.2. Observations, questions et propositions écrites :

###### Q 120 :

*Observation de M. A Ranoera, le 23 mars :*

Considère que le projet de modification de l'AVAP risque d'handicaper le développement du logement sur le centre de Saint Denis, avec pour conséquences une réduction de l'offre et une augmentation des loyers.

**Q 121 :**  
Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

*Observation et proposition de M. JC Fidji, le 31 mars :*

Q 121-1 - Estime que les parcelles de taille modeste, du centre ville, ne devraient plus être classées, compte tenu de la rareté du foncier.

Q 121-2 - Demande, en particulier, que la parcelle AT 169 soit déclassée en vue de rendre possible la construction d'un immeuble de logements sur une hauteur de 18m.

### **Q122 :**

*Question et proposition de M. O Malherbe, le 1<sup>er</sup> avril :*

Q 122-1 – Demande si le chapitre 8 du règlement de l'AVAP, qui traite des fronts végétalisés, s'applique aux « fronts végétalisés structurants » repérés en vert sur le plan.

Q 122-2 – Propose que l'article 2 du règlement prévoit une exception pour les parcelles d'angle, afin que les constructions puissent s'implanter sur leurs deux limites séparatives.

### **Q123 :**

*Observation et proposition de M. J Lacombe-Allard, le 7 avril :*

Q123-1 – Déploie que l'AVAP, par sa rigidité, fige les bâtiments « d'intérêt architectural » au même titre que les bâtiments classés, au détriment d'une sauvegarde vivante.

Q 123-2 – Propose que les projets d'ampleur modeste soient pris en compte et traités plus rapidement que les opérations importantes.

### **Q 124 :**

*Observations et propositions de M. P. Rivière, le 7 avril :*

Q 124-1 – Estime que les travaux d'amélioration indispensables de l'espace public (revêtements, réseaux enterrés et aériens, signalisation) devraient faire l'objet de prescriptions aussi rigoureuses que celles édictées dans le projet d'AVAP pour les espaces privés.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

Q 124-2 – Déploire que l'enquête initiale ayant abouti aux classements de bâtiments dans l'AVAP, ne soit pas accessible au public et regrette qu'elle n'ait pas été conduite de manière contradictoire, immeuble par immeuble, avec les propriétaires concernés.

Q 124-3 – Propose que les cas nécessitant un arbitrage entre le prescripteur et le propriétaire soient jugés par une commission citoyenne.

Q 124-4 – Considère que, comme nombre de bâtiments d'intérêt XX° ont été bâtis selon des règles ne respectant pas les normes de la climatologie tropicale, des possibilités accrues d'agrandissement, notamment sous forme de surélévations comme dans le « patrimoine Bauhaus » (Unesco Tel-Aviv), devraient permettre de retrouver une qualité environnementale et une rentabilité indispensables.

Q 124-5 - Demande que la possibilité d'implantation de petites éoliennes urbaines soit prise en compte dans les différents classements de protection.

**Q 125 :**

*Question, illustrée par un dossier, de M. Ch Bermond, le 12 avril :*

Demande le déclassement partiel du bâtiment de l'ancienne prison situé rue J Dodu (AD 354). Le projet validé en 2014 par la commission des appels d'offres, prévoit en effet la démolition d'une partie de ce bâtiment.

Précise qu'un rejet de sa demande entraînerait de facto une remise en cause des conditions de l'appel d'offre ayant débouché sur le choix de la SHLMR.

**Q 126 :**

*Question, illustrée par un dossier, de M. D. Onian, le 12 avril :*

Demande comment pouvoir réaliser un projet de 3 maisons d'habitation sur deux parcelles (AM 22 et 25), dont l'accès est d'une largeur inférieure à 3m50.

**Q 127 :**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

*Observations, commentées sur une fiche, de M. Ph Lamarque, le 12 avril :*

Q 127-1 – Déploire que le PLU continue à imposer de nombreuses places de parking, alors que les transports en commun sont très présents.

Q 127-2 - Regrette que les systèmes de régulation de lumière sur les varangues et loggias ne puissent être mis en façade et apporter une plus value esthétique.

Q 127-3 – S'étonne de la disparition des toits en terrasse dans les volumes de couverture p 66, alors qu'ils sont maintenus page 36 (règlement AVAP).

Q 127-4 – Se félicite que les débords de toits et balcons soient exclus des règles de recul.

Q 127-5 – Approuve la suppression de l'obligation des retraits intermédiaires en transition avec les constructions existantes.

Q 127-6 – Apprécie l'assouplissement des règles de construction par rapport aux limites séparatives, mais considère que le recul imposé supérieur à 2 m manque de précision, notamment au plan des niveaux concernés.

Q 127-7 – La prise en compte du terrain naturel pour mesurer la hauteur des constructions lui paraît un point positif.

Q 127-8 – Est surpris que la part de l'énergie solaire exigée pour la production d'eau chaude ne soit que de 50 % et non de 100 %.

**Q 128 :**

*Proposition, illustrée par un dossier, de M. A Euphrasie, le 12 avril :*

Demande une modification limitée de l'espace « végétation structurante » sur sa parcelle (AN 377), en vue de mener un projet de construction, qui avait déjà fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire.

**Q 129 :**

<p>Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017</p>
---

*Proposition, illustrée par un dossier, de M. Jean, le 12 avril :*

Demande le déclassement sur sa parcelle (AB 27) de deux arbres inscrits « remarquables » sur le plan AVAP, compte tenu d'expertises sanitaires concluant à leur abattage.

**Q 130 :**

*Proposition, illustrée par un dossier, de Mme Poirier, le 12 avril :*

Demande, sur sa parcelle AB 65, le déclassement d'une partie du bâtiment classé « remarquable », du fait de sa construction récente (1980). Déclare avoir l'intention de restaurer la case ancienne (1850), composant l'autre partie du bâtiment.

## **1. Questions formulées par le commissaire enquêteur :**

### **2.1. : Concernant la définition de l'AVAP :**

**Q 210 :**

Comment faire la distinction entre un bâtiment d'intérêt architectural « traditionnel » et un autre reconstruit d'aspect traditionnel, dans le cas de reconstructions partielles ?

**Q 211 :**

La différence entre la conservation, la restauration et la reconstitution ne dépend-elle que de l'état des immeubles ?

**Q 212 :**

Au sein de l'AVAP, la zone Ua, le long de la ravine St Denis, ne semble pas figurer dans la liste des zones Ua du PLU (p 8 et 64 du règlement du PLU), quelles sont ses caractéristiques ?



**2.2. : Concernant le classement des bâtiments au sein de l'AVAP :****Q 220 :**

Le permis de démolir accordé à M. Grazzini pour son projet ne semble pas cohérent avec le seul déclassement d'une longère, proposé dans la présente modification ; quelle mesure est-elle envisagée pour remédier à ce décalage ?

**Q 221 :**

Comment, quand et par qui le classement des bâtiments et espaces protégés a-t-il été réalisé ?

**Q 222 :**

Sur quels critères ont été sélectionnés les arbres remarquables : emplacements, espèces ou esthétique ?

**Q 223 :**

Le classement des bâtiments, espaces et arbres protégés fait-il l'objet de vérifications ou contrôles périodiques ? Si oui, quelle en est la périodicité et qui en est chargé ?

**Q 224 :**

L'exécution des permis de construire et de démolir, au sein de l'AVAP, fait-elle l'objet de contrôles systématiques ? Si oui, dans quelles conditions et par qui ?

**Q 225 :**

Quel est le devenir d'une parcelle, incluse dans l'AVAP, sur laquelle un bâtiment d'intérêt architectural a été détruit, et qui se trouve actuellement en friche ?

Il est demandé au destinataire in fine de bien vouloir adresser le plus rapidement possible au commissaire enquêteur (au plus tard le 27 avril, terme de rigueur), à l'adresse citée en tête de ce courrier, ses observations éventuelles aux observations, propositions et questions mentionnées ci-dessus.



**Destinataire :**  
Monsieur le Maire de la commune de Saint Denis  
Direction de l'Urbanisme

7

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**ANNEXE 24****Réponse de  
la mairie au PV des observations****2. Observations, questions et propositions recueillies auprès du public :****2.1. Question orale :**

*Question de Mme S Ebrard, le 7 avril :*

Demande les possibilités de construction sur sa parcelle sise 47 rue Bertin, à proximité du Jardin d'Etat.

Ne concerne pas le projet de modification, doit prendre l'attache du service urbanisme aux heures habituelles d'ouverture

**2.2. Observations, questions et propositions écrites :****Q 120 :**

*Observation de M. A Ranoera, le 23 mars :*

Considère que le projet de modification de l'AVAP risque d'handicaper le développement du logement sur le centre de Saint Denis, avec pour conséquences une réduction de l'offre et une augmentation des loyers.

Ce projet de modification ne modifie pas substantiellement le contenu de l'AVAP dont le règlement reprenait à l'initial en grande partie le P.I.U 2004 du centre ville. Les droits à construire ne sont donc pas de nature à bloquer les projets et au contraire cette modification va dans le sens d'un assouplissement des règles (ex. autoriser les balcons, saillies...)

**Q 121 :**

*Observation et proposition de M. JC Fidji, le 31 mars :*

Q 121-1 - Estime que les parcelles de taille modeste, du centre ville, ne devraient plus être classées, compte tenu de la rareté du foncier.

Le classement d'un patrimoine doit être apprécié comme une valorisation et non un frein d'autant que cela ne gèle pas tout projet d'extension ou de surélévation sous contrôle de l'ABF et de la Ville. Le projet devient partenarial et dans un objectif de protection et de valorisation du patrimoine existant.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

Q 121-2 - Demande, en particulier, que la parcelle AT 169 soit déclassée en vue de rendre possible la construction d'un immeuble de logements sur une hauteur de 18m.

L'édifice repéré est une « boutique chinois » dont l'AVAP fait un état précis, aussi ce déclassement ne sera pas possible. A note, la direction de l'urbanisme a rencontré l'architecte du projet et a fait des propositions pour parvenir à sortir un projet de résidence séniors.

**Q122 :**

*Question et proposition de M. O Malherbe, le 1<sup>er</sup> avril :*

Q 122-1 – Demande si le chapitre 8 du règlement de l'AVAP, qui traite des fronts végétalisés, s'applique aux « fronts végétalisés structurants » repérés en vert sur le plan.

En effet, le terme fronts végétalisés regroupent les fronts végétalisés privés et ceux structurants. Le chapitre 8 a vocation à s'appliquer à l'ensemble.

Q 122-2 – Propose que l'article 2 du règlement prévoit une exception pour les parcelles d'angle, afin que les constructions puissent s'implanter sur leurs deux limites séparatives.

La modification de l'AVAP prévoit une possibilité d'implantation sur toutes les limites pour les parcelles de moins de 300 m<sup>2</sup>. Il n'est pas souhaitable pour une parcelle d'angle qui s'implanterait déjà sur les deux fronts de voies d'avoir la possibilité d'un coefficient d'emprise au sol de 100%. Cela serait par ailleurs contraire à la R1AADOM.

**Q123 :**

*Observation et proposition de M. J Lacombe-Allard, le 7 avril :*

Q123-1 – Déploire que l'AVAP, par sa rigidité, fige les bâtiments « d'intérêt architectural » au même titre que les bâtiments classés, au détriment d'une sauvegarde vivante.

Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.

L'AVAP est au contraire très peu rigide puisque tous les projets peuvent être examinés au cas par cas avec la validation de la Ville et de l'ABF. C'est une autre façon de voir l'urbanisme réglementaire qui s'apparente plus à un urbanisme de projet.

Q 123-2 – Propose que les projets d'ampleur modeste soient pris en compte et traités plus rapidement que les opérations importantes.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.

Le code de l'urbanisme réglemente les délais légaux d'instruction, la direction de l'urbanisme de la Ville de Saint Denis, sur tout le territoire s'efforce de minimiser le délai moyen de traitement des dossiers.

**Q 124 :**

*Observations et propositions de M. P. Rivière, le 7 avril :*

Q 124-1 – Estime que les travaux d'amélioration indispensables de l'espace public (revêtements, réseaux enterrés et aériens, signalisation) devraient faire l'objet de prescriptions aussi rigoureuses que celles édictées dans le projet d'AVAP pour les espaces privés.

Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.

Tous les travaux effectués dans le périmètre de l'AVAP, lorsque ceux-ci ne sont pas soumis au code de l'urbanisme, doivent obtenir une autorisation spéciale AVAP, y compris les travaux sur les espaces publics dont un chapitre de l'AVAP réglemente par ailleurs l'utilisation de matériaux...

Q 124-2 – Déploie que l'enquête initiale ayant abouti aux classements de bâtiments dans l'AVAP, ne soit pas accessible au public et regrette qu'elle n'ait pas été conduite de manière contradictoire, immeuble par immeuble, avec les propriétaires concernés.

Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.

La Ville de Saint Denis, dans le cadre de la création de l'AVAP, a procédé à des concertations publiques pendant plus d'une année sous plusieurs formes : exposition publique, réunions publiques, des flyers avaient été distribués et des affiches collées dans les magasins du centre ville au moment de l'enquête publique laquelle a été à disposition des dionysiens jusqu'à l'approbation du bâtiment. Cette enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur sont toujours en ligne sur le site internet de la ville et peuvent toujours être consultées sur demande auprès de la direction de l'urbanisme.

Q 124-3 – Propose que les cas nécessitant un arbitrage entre le prescripteur et le propriétaire soient jugés par une commission citoyenne.

Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.

Le code du patrimoine prévoit une commission locale AVAP composée d'élus, d'administratifs des services de l'Etat et d'experts. Les experts choisis par la Ville de Saint Denis sont des citoyens, l'un retraité de la DAC OI, l'autre architecte.

Q 124-4 – Considère que, comme nombre de bâtiments d'intérêt XX° ont été bâtis selon des règles ne respectant pas les normes de la climatologie tropicale, des possibilités accrues d'agrandissement, notamment sous forme de surélévations comme dans le « patrimoine Bauhaus » (Unesco Tel-Aviv), devraient permettre de retrouver une qualité environnementale et une rentabilité indispensables.

Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.

Q 124-5 - Demande que la possibilité d'implantation de petites éoliennes urbaines soit prise en compte dans les différents classements de protection.

L'AVAP favorise le développement des énergies renouvelables, la classement d'un bâtiment n'interdit pas l'implantation de ce type d'installation. Il existe même des exemples récents d'autorisation en ce sens.

**Q 125 :**

*Question, illustrée par un dossier, de M. Ch Bermond, le 12 avril :*

Demande le déclassement partiel du bâtiment de l'ancienne prison situé rue J Dodu (AD 354). Le projet validé en 2014 par la commission des appels d'offres, prévoit en effet la démolition d'une partie de ce bâtiment.

Précise qu'un rejet de sa demande entraînerait de facto une remise en cause des conditions de l'appel d'offre ayant débouché sur le choix de la SHLMR.

Ce projet est en effet un enjeu pour la Ville, lors de la commission locale de novembre 2015, la SHLMR n'avait pas contacté la Ville pour déterminer précisément les besoins. La Ville est favorable à cette prise en compte du projet dans le cadre de cette modification. Elle sera à faire valider par la commission locale AVAP si le commissaire enquêteur retient cette remarque.

**Q 126 :**

*Question, illustrée par un dossier, de M. D. Onian, le 12 avril :*

Demande comment pouvoir réaliser un projet de 3 maisons d'habitation sur deux parcelles (AM 22 et 25), dont l'accès est d'une largeur inférieure à 3m50.

Ne concerne pas l'AVAP mais le PLU : accès

C'est un point qui pourrait être traité dans le cadre d'une révision de l'AVAP.

*Observations, commentées sur une fiche, de M. Ph Lamarque, le 12 avril :*

Q 127-1 – Déplore que le PLU continue à imposer de nombreuses places de parking, alors que les transports en commun sont très présents.

Ne concerne pas l'AVAP mais le PLU : stationnement

C'est un point qui pourrait être traité dans le cadre d'une révision de l'AVAP.

Q 127-2 - Regrette que les systèmes de régulation de lumière sur les varangues et loggias ne puissent être mis en façade et apporter une plus value esthétique.

L'AVAP n'interdit pas ces dispositifs.

Q 127-3 – S'étonne de la disparition des toits en terrasse dans les volumes de couverture p 66, alors qu'ils sont maintenus page 36 (règlement AVAP).

Il n'y a pas d'incompatibilité entre ces deux chapitres. La page 36 émet des recommandations, la suppression en page 66 permet d'assouplir et d'autoriser plus de libertés sur les toitures.

Q 127-4 – Se félicite que les débords de toits et balcons soient exclus des règles de recul. Vu

Q 127-5 – Approuve la suppression de l'obligation des retraits intermédiaires en transition avec les constructions existantes. Vu

Q 127-6 – Apprécie l'assouplissement des règles de construction par rapport aux limites séparatives, mais considère que le recul imposé supérieur à 2 m manque de précision, notamment au plan des niveaux concernés.

La modification de l'AVAP permet justement d'améliorer la compréhension de la règle : au-delà de deux niveaux droits le recul est libre sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

Q 127-7 – La prise en compte du terrain naturel pour mesurer la hauteur des constructions lui paraît un point positif. Vu

Q 127-8 – Est surpris que la part de l'énergie solaire exigée pour la production d'eau chaude ne soit que de 50 % et non de 100 %.

L'AVAP a été rédigée en 2012 et a repris alors l'état législatif et réglementaire sur la question ; il s'agit bien entendu d'un minima.

*Proposition, illustrée par un dossier, de M. A Euphrasie, le 12 avril :*

Demande une modification limitée de l'espace « végétation structurante » sur sa parcelle (AN 377), en vue de mener un projet de construction, qui avait déjà fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire.

Il ne s'agit pas d'une modification substantielle, la commission locale pourra faire droit à cette demande si le commissaire enquêteur retient cette requête sous réserve de mettre à disposition un projet de construction qui devra être agréé par la Ville et l'ABF.

### **Q 129 :**

*Proposition, illustrée par un dossier, de M. Jean, le 12 avril :*

Demande le déclassement sur sa parcelle (AB 27) de deux arbres inscrits « remarquables » sur le plan AVAP, compte tenu d'expertises sanitaires concluant à leur abattage.

L'AVAP a délibérément interdit les abattages d'arbres remarquables. Leur disparition naturelle doit conduire à un remplacement. Faire droit à cette demande conduirait à supprimer toute obligation à l'égard du propriétaire, il serait donc préférable que le projet de construction soit dans son intégralité soumis à l'appréciation de la commission locale.

### **Q 130 :**

*Proposition, illustrée par un dossier, de Mme Poirier, le 12 avril :*

Demande, sur sa parcelle AB 65, le déclassement d'une partie du bâtiment classé « remarquable », du fait de sa construction récente (1980). Déclare avoir l'intention de restaurer la case ancienne (1850), composant l'autre partie du bâtiment.

L'ABF et la Ville examineront cette demande au travers d'un réel projet de permis de construire qui pourra conduire à un déclassement partiel après visite sur site.

## **3. Questions formulées par le commissaire enquêteur :**

### **2.1. : Concernant la définition de l'AVAP :**

#### **Q 210 :**

Comment faire la distinction entre un bâtiment d'intérêt architectural « traditionnel » et un autre reconstruit d'aspect traditionnel, dans le cas de

réception en préfecture partielle ?  
 Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20170225-171024 DE  
 Date de télétransmission : 03/03/2017  
 Date de réception préfecture : 03/03/2017



C'est un cas qui n'a pas encore été rencontré mais qui pourra être traité avec des taches de couleur distincte sur le bâti en fonction de la construction.

**Q 211 :**

La différence entre la conservation, la restauration et la reconstitution ne dépend-elle que de l'état des immeubles ?

L'état des immeubles est en effet un élément majeur dans l'approche du projet, il existe cependant un aspect économique non négligeable dont la Ville a parfaitement conscience.

**Q 212 :**

Au sein de l'AVAP, la zone Ua, le long de la ravine St Denis, ne semble pas figurer dans la liste des zones Ua du PLU (p 8 et 64 du règlement du PLU), quelles sont ses caractéristiques ?

Ne concerne pas l'AVAP

**2.2. : Concernant le classement des bâtiments au sein de l'AVAP :**

**Q 220 :**

Le permis de démolir accordé à M. Grazzini pour son projet ne semble pas cohérent avec le seul déclassement d'une longère, proposé dans la présente modification ; quelle mesure est-elle envisagée pour remédier à ce décalage ?

Cette question sera évoquée en commission locale pour mettre le projet en cohérence avec les couleurs de l'AVAP (rose en l'occurrence).

**Q 221 :**

Comment, quand et par qui le classement des bâtiments et espaces protégés a-t-il été réalisé ?

Un bureau d'études a été missionné par la Ville en 2010 qui est parti du travail du PLU patrimonial de la Ville de saint Denis initié dans les années 90. Puis des repérages depuis l'espace public ont été menés par ce bureau d'études accompagné de l'ABF et de la direction de l'urbanisme. Des photos et des fiches ont été réalisées. Les photos sont disponibles dans le

**Q 222 :**

Sur quels critères ont été sélectionnés les arbres remarquables : emplacements, espèces ou esthétique ?

L'espèce de l'arbre n'a aucune importance. Les arbres sont considérés comme remarquable soit du fait de leur présence sur l'espace public soit sur une parcelle du fait de leur ombre portée et de la qualité thermique apportée d'une manière générale à la Ville. La Ville accorde une grande importance au confort thermique des habitants surtout dans un espace aussi dense que le centre ville dionysien.

**Q 223 :**

Le classement des bâtiments, espaces et arbres protégés fait-il l'objet de vérifications ou contrôles périodiques ? Si oui, quelle en est la périodicité et qui en est chargé ?

Actuellement, il n'existe pas de contrôle périodique, c'est une idée intéressante.

**Q 224 :**

L'exécution des permis de construire et de démolir, au sein de l'AVAP, fait-elle l'objet de contrôles systématiques ? Si oui, dans quelles conditions et par qui ?

Toutes les autorisations d'urbanisme délivrées sur le territoire de la ville de Saint Denis font l'objet d'un contrôle systématique de conformité pouvant donner lieu à une mise en demeure voire un contentieux pénal en cas d'échec de la médiation. Des agents de conformité sont spécifiquement formés et rattachés au service urbanisme pour l'exercice de cette mission.

**Q 225 :**

Quel est le devenir d'une parcelle, incluse dans l'AVAP, sur laquelle un bâtiment d'intérêt architectural a été détruit, et qui se trouve actuellement en friche ?

Un bâtiment détruit mais repéré dans l'AVAP doit être reconstruit à l'identique avec des possibilités d'extension ou de surélévation sous le contrôle de l'ABF et de la Ville.

## ANNEXE 25

### Article L 581-8 du code de l'environnement

#### Sous-section 2 : Publicité en dehors des agglomérations

##### Article L581-7

En dehors des lieux qualifiés d'agglomération par les règlements relatifs à la circulation routière, toute publicité est interdite. Elle est toutefois autorisée à l'intérieur de l'emprise des aéroports ainsi que des gares ferroviaires et routières et des équipements sportifs ayant une capacité d'accueil d'au moins 15 000 places, selon des prescriptions fixées par décret en Conseil d'Etat. La publicité peut également être autorisée par le règlement local de publicité de l'autorité administrative compétente à proximité immédiate des établissements de centres commerciaux exclusifs de toute habitation et situés hors agglomération, dans le respect de la qualité de vie et du paysage et des critères, en particulier relatifs à la densité, fixés par décret.

#### Sous-section 3 : Publicité à l'intérieur des agglomérations

##### Article L581-8

I. # A l'intérieur des agglomérations, la publicité est interdite :

1° Dans les zones de protection délimitées autour des sites classés ou autour des monuments historiques classés :

2° Dans les secteurs sauvegardés ;

3° Dans les parcs naturels régionaux ;

4° Dans les sites inscrits à l'inventaire et les zones de protection délimitées autour de ceux-ci ;

5° A moins de 100 mètres et dans le champ de visibilité des immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire ou mentionnés au II de l'article L. 581-4 ;

6° Dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

7° Dans l'aire d'adhésion des parcs nationaux ;

8° Dans les zones spéciales de conservation et dans les zones de protection spéciales mentionnées à l'article L. 414-1.

Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L. 581-14.

II. # Dans le cas où il n'est pas dérogé aux interdictions prévues au I du présent article, le maire peut autoriser l'affichage d'opinion et la publicité relative aux activités des associations, mentionnés à l'article L. 581-13, sur les palissades de chantier, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

III. # La publicité ne peut recouvrir tout ou partie d'une baie. Toutefois, sous réserve de l'application de l'article L. 581-4 et du présent article, cette interdiction est levée pour les dispositifs de petit format intégrés à des devantures commerciales et ne recouvrant que partiellement la baie ou lorsqu'il s'agit de la devanture d'un établissement temporairement fermé pour réfection ou à la suite d'une procédure de règlement judiciaire, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

##### Article L581-9

Dernière modification du texte le 13 mars 2016 - Document généré le 14 mars 2016 - Copyright (C) 2007-2016 Legifrance

*Code de l'environnement*

<p>Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017</p>
---

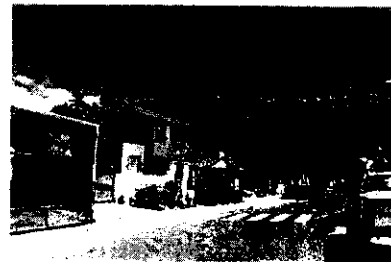
## ANNEXE 26

### Rapport propriétaire parcelle AB 27

#### Expertise concernant l'état sanitaire des arbres de la propriété BADAT située au n°58 rue Militaire, quartier de Petite-Ile à Saint-Denis

Dans la propriété n°58 située rue Militaire dans le quartier de Petite-Ile, se trouvent deux arbres, un *Mangifera indica* - Manguier et un *Artocarpus altilis* - Arbre à pain, inscrits en tant qu'arbres remarquables au P.L.U. de la commune de Saint-Denis.

L'ambiance agréable et paisible de la rue Militaire, est, en effet, conditionnée par les nombreux et imposants arbres fruitiers situés dans les jardins des propriétés riveraines.



#### L'expertise de l'état sanitaire

##### 1. L'arbre à pain

L'arbre, composé de deux troncs, a subi un déchirement du tronc principal suite à des torsions puis cassures de ses branches maîtresses certainement dû à des vents violents. Le tronc principal présente une large fissure qui le traverse jusqu'à sa liaison avec le tronc secondaire.

Le tronc secondaire, quant à lui, présente de longs déchirements de l'écorce, également liés à la casse de grosses branches lors de vents violents.

Sur les deux troncs, principal et secondaire, l'arbre montre une colonisation par des termites et des champignons. Il présente donc une grande fragilité.



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



L'arbre à pain présente de nombreux signes de maladies et de sénescence, il est suggéré de l'abattre.

Par contre, afin de préserver l'ambiance arborée de la rue Militaire, il est recommandé de prélever le jeune drageon de deux mètres de haut qui pousse à proximité du pied mère. Ce jeune arbre à pain, en bonne santé, pourrait être mis en culture pendant le temps des travaux de construction du bâtiment. Il est suggéré de le replanter dans le jardin une fois la construction terminée.



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## 2. Le manguiier

Cet arbre fruitier de la variété « Mangue carotte » est un arbre à grand développement, 30 m de haut port étalé, couronne arrondie et dense. Bref, il devrait occuper la totalité de parcelle.

Cet arbre n'est pas du tout adapté dans un lieu aussi exigu, il a donc subi de nombreuses tailles très sévères.

Ces tailles constantes sont indispensables car l'arbre est planté beaucoup trop près du bâtiment voisin.



Le système racinaire étant proportionnel au développement de la couronne, on remarque de grosses racines qui affleurent le sol et qui ont provoqué des fissures et un soulèvement de la terrasse et du cheminement piéton.

Les blessures engendrées par les nombreuses tailles sévères de l'arbre sont devenues au fil du temps les portes d'entrée de maladies. Le manguiier se révèle colonisé par des champignons (pourriture du bois) qui fragilisent son tronc et ses branches.

Cela implique des risques négligeables dont à tout tenir compte :

- risque de chute de branches ou de l'arbre.
- risque d'infestation par les termites et propagation aux autres espèces végétales ligneuses du jardin et du voisinage.
- peu de résistance aux vents cycloniques.

Il est suggéré d'abattre ce manguiier. Par contre, il est proposé de remplacer l'arbre par une essence végétale de moindre développement et mieux adaptée au contexte urbain, comme par exemple un Neem (*Azadirachta indica*).

Un arbre pourrait également être planté dans l'espace vert situé sur le trottoir juste devant la propriété.

**ANNEXE 27****Caractéristiques de l'affichage****ARRETE**

**Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement**

NOR: DEVD1221800A

ELI: <http://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2012/4/24/DEVD1221800A/fo/texte>

Le ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,  
Vu le code de l'environnement, notamment son article R. 123-11,  
Arrête :

**Article 1**

Les affiches mentionnées au III de l'article R. 123-11 mesurent au moins 42 x 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune.

**Article 2**

La commissaire générale au développement durable est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 24 avril 2012.

Pour le ministre et par délégation :

La commissaire générale

au développement durable,

D. Dron

**ANNEXE 28****Demande d'intervention presse**

Imprimer

<https://fr-mg42.mail.yahoo.com/neo/launch?.rand=2bulhlt5Beebc#86...>

**Objet :** AVAP de Saint Denis  
**De :** hubert ryfffe@mond (rmdconseil@yahoo.fr)  
**À :** h.galen@saintdenis.re;  
**Date :** Mercredi 9 mars 2016 15h59

Bonjour,

L'enquête publique sur la modification de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) de Saint Denis débute demain et se termine à la mi avril.

Les publicités officielles sur son déroulement, qui ont été faites dans les règles, ayant souvent du mal à atteindre le public, il pourrait être intéressant pour la mairie de Saint Denis de prévoir dans les semaines qui viennent un entretien avec un journaliste pour rappeler à la population l'existence de cette protection ainsi que son intérêt et l'inciter à se rendre aux permanences du commissaire enquêteur.  
Le DGS à qui j'ai parlé de ce souci, lors d'un entretien avec lui, m'a conseillé de m'adresser au Cabinet du Maire.

Dans cet esprit, je serais en mesure de vous rencontrer pour vous en parler de vive voix.

Au plaisir de vous rencontrer prochainement

Général (2S) Hubert Rémond  
Commissaire Enquêteur  
Tel : 0692 92 41 94

1 sur 1 Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
--

14/03/2016 11:30



## ANNEXE 29

## Inventaire des arbres remarquables - CAUE



# L'INVENTAIRE BANN PIÉDBOI MANIFIK

la Réunion

Ou koné in piédboi manifik?

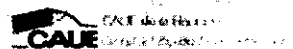
Participe a ou !

Alé guèt lo site [www.caue974.com](http://www.caue974.com)



#### Komisyon piédboi

Chèf d'Espèyès : CAUE, SPFFEN RNF, AFRI, Patrimoine  
 Lokal, Patrimoine, CUBIM, Espad, Anjann, panyonary,  
 AERAF, S. CAUE, Projèk Libèrtèz, Injènèry, Kras,  
 Gouvènman, jèn, kòlèj, trèt.



Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20170225-171024-DE  
 Date de télétransmission : 03/03/2017  
 Date de réception préfecture : 03/03/2017

## ANNEXE 30

## Lettre SHLMR – projet Dodu



Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion  
31, rue Léon Dierx - B.P. 20700 - 97474 Saint-Denis CEDEX  
Tél. : 0262 40 10 10 - Fax : 0262 21 61 58  
www.shlmr.fr

Réf : DDEV/DP/CB/pb-1.16  
Objet : Opération « JULIETTE DODU »  
Commune de Saint-Denis

Affaire suivie par : C. BERMOND  
Responsable de l'opération  
Tél. : 02 62 40 10 37

Déposé en main propre  
dans les services

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
chargé de la modification du  
règlement de l'AVAP  
Service Urbanisme  
6, Rue Pasteur  
97400 SAINT-DENIS

Saint-Denis, le 8 avril 2016

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification du règlement de l'AVAP de Saint-Denis, nous avons l'honneur de solliciter, par la présente, l'intégration du déclassement partiel d'un bâtiment de la prison Juliette Dodu, situé sur le terrain cadastré AD354 en centre-ville.

En effet, le projet de réhabilitation de l'ancienne prison, tel qu'il a été validé par la commission d'analyse des offres du 4 juin 2014, lors de la désignation de la SHLMR pour réaliser cette opération, prévoit d'ouvrir largement l'îlot sur la ville.

Une « grande cour urbaine » sera ainsi créée en son cœur.

Pour cela, le projet intègre la démolition partielle d'un bâtiment rue Juliette Dodu, qui aujourd'hui ferme hermétiquement le cœur d'îlot.

Ce corps de bâtiment est repéré « bâtiment d'intérêt architectural traditionnel » au titre de l'AVAP.

Toutefois, nous vous précisons que le dossier de l'appel à projet remis aux candidats, comportait dans le document-programme, un plan de repérage des immeubles de l'ancienne prison, établi par les services de l'ABF, sur lequel il est mentionné que le bâtiment concerné pouvait être restructuré (extrait joint en annexe).

Nos réunions ultérieures avec l'architecte des bâtiments de France et les services de la Ville nous ont confirmé que ce bâtiment est jugé plus faiblement représentatif de l'architecture traditionnelle.

Notre projet a pris en compte cette donnée. Néanmoins, la moitié de la façade sur rue dont le portail d'entrée, emblématique de la prison, sera maintenue en l'état et intégrée au projet.

.../...

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de La Réunion au capital de 4 124 023 € - SIREN R.C.S. St Denis de La Réunion 161 310 895 172  
Nos agences à votre service sur toute l'île  
Colson - Réunion - Plateau Caillou - Saint-Pierre - Saint-Louis - Saint-André - Le Port - Sainte-Marie - Le Tampon

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion  
31, rue Léon Diets - B.P. 20700 - 97474 Saint-Denis CEDEX  
Tél. : 0262 40 10 10 - Fax : 0262 21 81 58  
www.shlmm.fr

Par ailleurs, sur le plan réglementaire, l'ouverture sur rue permet l'accès véhicule pompier aux ERP (commerces et bureaux) situés à l'arrière de la cour centrale. L'accès rue Alexis de Villeneuve n'est pas conforme (hauteur sous bâtiment insuffisante).

Sur le plan fonctionnement, l'ouverture permet l'accès commercial par la rue Juliette Dodu, et permettra de faire de la cour centrale un espace public vivant. Sans large accès sur rue Juliette Dodu, la cour centrale devient une cour privative morte. Il n'y a pas d'accès par la rue Labourdonnais et la rue Alexis de Villeneuve n'est pas un axe commercial.

Sur le plan sécurité, sans l'ouverture, la cour centrale est très enclavée et s'expose à des risques sécuritaires.

Sur le plan technique, l'ouverture permet l'accès chantier.

Nous vous précisons également que si cette modification ne pouvait s'opérer, la reprise conséquente de notre projet remettrait en cause les principes de mise en concurrence sur lesquels est fondée la désignation de la SHLMR par la Direction Générale des finances publiques.

La réussite du projet et la qualité de l'espace public intérieur dépendent ainsi totalement de cette modification réglementaire de l'AVAP en levant l'interdiction de démolition de cette partie d'ouvrage.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération la plus distinguée.

LA DIRECTRICE DU DEVELOPPEMENT

**Pièces jointes:** Extrait de l'AVAP du 26/10/2013  
Plan cadastral  
Photographie du bâtiment  
Lettre attribution du projet à SHLMR  
Plan repérage ancienne prison

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de La Réunion au capital de 4 124 023 € - SIREN R.C.S. St Denis de La Réunion TG1 310 895 172  
Nos agences à votre service sur toute l'île  
Colombiers - Plaine - Plateau - Plateau Cailou - Saint Pierre - Saint Louis - Saint André - Le Port - Sainte Marie - Le Tampon

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## Commission Locale AVAP du 17 novembre 2015

## Compte rendu

PARTICIPANTS Légende : C : Convoqué P : Présent E : Excusé D : Diffusion du					
Compte-rendu					
C	P	E	D	Noms	Fonction
X	X		X	M. Gilbert ANNETTE	MAIRE
X	X		X	M. Jacques LOWINSKY	ADJOINT au MAIRE
X	X		X	Mme VELOUPOULE-MERLO Nalini	ADJOINT AU MAIRE
X	X		X	M. René Louis PESTEL	ADJOINT AU MAIRE
X	X		X	Mme Ali LAINATI	ADJOINT AU MAIRE
X	X		X	M. Marc THERY	Retraité DAC-OI – Expert près la commission
X	X		X	M. Georges MECS	Directeur de l'Office du Tourisme Intercommunal NORD
X	X		X	M. Raphaël GASTEBOIS	ABF
X			X	M. Maurice BARATE	SG Préfecture
X			X	M. Ibrahim PATEL	PRESIDENT de la CCIR
X			X	Mme Corinne BEGUE	Architecte – expert près la commission
X			X	M. Marc NUCCI	Directeur de la DAC OI
X	X		X	Mme Christine PARAME	DGA-DU – Ville de Saint Denis
X	X		X	M. Raphaël GASTEBOIS	ABF
X	X		X	M. Laurent SEGELSTEIN	Chargé de mission Patrimoine – Ville de Saint Denis
X	X		X	M. Xavier DEZES	Architecte – Ville de Saint Denis
X	X		X	Mme Henriette GALIEN	Cabinet du Maire de Saint Denis

**Les modifications graphiques**

- 1- Le bâtiment de l'ex Bibliothèque départementale actuellement repéré comme d'intérêt du XXème siècle sera déclassée car sa démolition est indispensable dans le cadre du projet NEO.
- 2- Le bâtiment Citalis (en face de l'Hôtel de Ville) repéré comme reconstruit d'intérêt traditionnel SERA MAINTENU car il n'y a pas actuellement de projet suffisamment avancé.
- 3- La longère à l'arrière du projet GRAZZINI : considérée d'intérêt traditionnel est en réalité une erreur de repérage et qui pose problème au regard du projet de M. Grazzini sur cette parcelle.

**Les modifications réglementaires**

Remarque liminaire : ces modifications n'ont pas pour effet d'augmenter sensiblement les droits à construire mais de rectifier des rédactions d'articles dans le sens d'un assouplissement pour libérer la création architecturale.

Les modifications projetées ont été transmises aux membres de la commission qui en ont pris connaissance en amont de la commission. Lors de la commission, un powerpoint présente synthétiquement les points modifiés. La commission a émis un avis favorable sur tous les points à l'exception de la proposition suivante :

1. Les reculs par rapport aux limites séparatives : la suppression d'une règle prohibitive. Le règlement impose qu'au moins une limite soit libre. Or, certains secteurs sont composés de

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017  
Compte rendu réalisé par Berys ADOUN le 8 décembre 2015

toutes petites parcelles et dans ce cas cette règle conduit à une inconstructibilité de fait de la parcelle. Au lieu d'une suppression de cette règle dans l'ensemble de l'AVAP, la commission souhaite qu'une règle métrique liée à la superficie des parcelles soit introduite afin que cette règle soit maintenue sur l'ensemble du périmètre sans pour autant défavoriser les petites parcelles.

Suite à une étude du tissu urbain existant dans l'AVAP, il apparaît que 35.6% des parcelles font moins de 200 m<sup>2</sup> et 54% moins de 300 m<sup>2</sup>. Le secteur de Saint Jacques, sur lequel la commission avait particulièrement été sensible, comporte des parcelles essentiellement de moins de 300 mètres carrés. L'objectif étant de libérer en partie les terrains constructibles en centre ville mais de préserver des tissus urbains tels que le secteur emblématique de Saint Jacques, il vous est proposé la rédaction suivante p.59-60 :

▪ **Dans le secteur S5**

Les constructions seront implantées en tout point du bâtiment et sur la totalité des niveaux droits:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.

Pour les parties de construction ne jouxtant pas la limite séparative, le recul sera libre sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

**Une limite séparative sera laissée libre de toute construction.**

▪ **Dans les secteurs 1,2,3,4,5**

~~Le choix du type d'implantation sera basé sur l'environnement : disposition des bâtiments sur les parcelles voisines, présence végétale et perceptions paysagères.~~

**Pour les parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 300 mètres carrés, le recul des constructions est imposé par rapport à au moins une des limites séparatives.**

**Le projet de M. GRAZZINI (parcelle AM 162 – rue Jules Auber)**

La commission émet un avis favorable sous réserve de l'application de deux prescriptions :

- Les lucarnes de la maison reconstruite à l'identique devront faire l'objet d'un levé précis pour être restituées minutieusement
- La maison reproduite à l'identique devra être clairement distincte de l'extension moderne et pour cela l'entrée proposée sera supprimée pour libérer complètement la façade Nord.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Compte rendu réalisé par BERYL SADOUD le 8 décembre 2015

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

DU 10 MARS AU 12 AVRIL 2016

Enquête publique relative au  
**PROJET DE MODIFICATION DE  
L'AIRE DE VALORISATION DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE  
(AVAP)  
DE LA VILLE DE SAINT DENIS**



**Commissaire enquêteur :**

**Hubert RÉMOND**

**Suppléante : Jocelyne YERRIAH**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Le commissaire enquêteur, M. Hubert Rémond, désigné par le Tribunal Administratif de La Réunion, a mené du 10 mars au 12 avril 2016 une enquête publique, relative au projet de modification de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la ville de Saint Denis.

Le présent dossier, qui représente l'aboutissement de l'enquête publique, est constitué :

- dans une première partie, du rapport d'enquête qui analyse les résultats de l'enquête publique, après en avoir décrit le déroulement,
- dans une deuxième partie, des conclusions motivées du commissaire enquêteur et de son avis formel,
- puis, des annexes, apportant des informations complémentaires.

**SOMMAIRE****RAPPORT D'ENQUÊTE**

<b>1 PRESENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE :</b>	
<b>1.1 Le projet, objet de l'enquête :</b>	
<b>1.1.1 Responsable du projet,</b>	→ p. 6
<b>1.1.2 Historique sommaire,</b>	
<b>1.1.3 Caractéristiques principales,</b>	→ p. 7
<b>1.1.4 Incidences,</b>	
<b>1.2 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête,</b>	→ p. 13
<b>1.3 Composition du dossier d'enquête.</b>	→ p. 15
<b>2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :</b>	
<b>2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur,</b>	→ p. 18
<b>2.2 Modalités de l'enquête :</b>	
<b>2.2.1 Généralités,</b>	
<b>2.2.2 Réunions avec le responsable du projet,</b>	→ p. 19
<b>2.2.3 Visite des lieux,</b>	→ p. 21
<b>2.2.4 Contacts avec les autorités administratives,</b>	
<b>2.2.5 Autres contacts,</b>	→ p. 23
<b>2.3 Information du public :</b>	
<b>2.3.1 Publicité,</b>	→ p. 25
<b>2.3.2 Affichage,</b>	
<b>2.4 Déroulement de l'enquête :</b>	
<b>2.4.1 Mise en place,</b>	→ p. 27
<b>2.4.2 Déroulement,</b>	
<b>2.4.3 Incidents,</b>	
<b>2.4.3 Clôture.</b>	→ p. 28
<b>3 OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE :</b>	
<b>3.1 Généralités,</b>	→ p. 30
<b>3.2 Résultats de l'enquête :</b>	→ p. 31
<b>3.2.1 Données quantitatives,</b>	
<b>3.2.2 Observations recueillies.</b>	
<b>3.3 Analyse des résultats.</b>	→ p. 36
<b>3.3.1 – Réponse du responsable du projet.</b>	
<b>3.3.2 - Généralités sur le périmètre de l'analyse :→</b>	p. 44
<b>3.3.3 - Analyse du règlement et de sa « modification »:</b>	p.45



3.3.3.1 – Equipement des bâtiments:3.3.3.2 – Espaces libres :3.3.3.3 – Prescriptions par secteurs : → p. 473.3.3.3.1 - Implantation p/r espaces publics3.3.3.3.2 – Implantation p/r limites séparatives :3.3.3.3.3 – Emprise au sol :3.3.3.3.4 - Hauteur et volume :3.3.3.3.5 – Dispositifs d'économie d'énergie :**3.3.4 - Examen des déclassements de la « modification »** p. 503.3.4.1- Site de l'ancienne bibliothèque3.3.4.2 – Déclassement d'une longère :**3.3.5 – Observations et réflexion globale sur l'AVAP.** → p. 543.3.5.1 – Instances officielles de l'AVAP :3.3.5.2 – Etude de caractéristiques de l'AVAP :3.3.5.3 –Fonctionnement de l'AVAP :**3.3.6 - Bâtiments et végétation de l'AVAP.** → p. 613.3.6.1 – Classement des bâtiments :3.3.6.1.1 – Observations et réflexions :3.3.6.1.2 – Analyse de bâtiments protégés :3.3.6.1.3 – Cas de bâtiments non protégés :3.3.6.2 – Les arbres et la végétation :**3.3.7 - Autres aménagements ou orientations.** → p. 77**CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE****Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur,** → p. 81**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.** → p. 91**ANNEXES**

# ***RAPPORT D'ENQUÊTE***

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## 1

**PRESENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE****1.1 LE PROJET, OBJET DE L'ENQUETE :****1.1.1 Responsable du projet :**

Le projet de modification de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Saint Denis est porté par le maire de la ville de Saint Denis, en application du code du Patrimoine.

**1.1.2 Historique sommaire :**

Après la départementalisation de 1948, la ville de Saint Denis voit son patrimoine architectural historique, en particulier au centre-ville, menacé de disparition par une tendance forte de la population de renouveler son bâti, avec une recherche de modernité, au détriment de la préservation des bâtiments anciens.

La municipalité décide alors, en 1992, de mener une étude de préfiguration d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU), avec un recensement du patrimoine bâti à préserver, en vue de jeter les bases d'une protection et d'une valorisation de ce patrimoine ancien.

*Les ZPPAU ont été instaurées en avril 1984, avant d'être transformées en ZPPAUP en janvier 1993, avec la prise en compte de l'aspect Paysager.*

En juin 2002, l'étude d'une ZPPAUP est lancée par la mairie. Ce travail aboutit en 2004 à la délimitation d'un périmètre et à l'élaboration d'un règlement provisoire. Mais l'étude est alors interrompue.

*En 2010, la loi Grenelle substitue aux ZPPAUP (à l'échéance 2015), les Aires de Mise en Valeur du Patrimoine Architectural et Paysager (AMVAP), devenues en 2012 AVAP (Aire de Valorisation du Patrimoine Architectural et Paysager).*

En avril 2012, le Conseil Municipal de Saint Denis, conforté par l'attribution du label « ville d'art et d'histoire » obtenu l'année précédente, prescrit la mise à l'étude d'une AVAP.

Le 26 octobre 2013, le règlement de l'AVAP de la ville de Saint Denis est approuvé.

L'AVAP est créée le 26 novembre 2013.

### **1.1.3 Caractéristiques principales du projet :**

#### **1.1.3.1 L'AVAP de Saint Denis :**

Une AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) est un dispositif qui a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable.

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Le périmètre de l'AVAP de Saint Denis est celui du centre-ville élargi au Bas de la Rivière et à Petite-Ile. Le plan joint précise les limites exactes de cette aire.

La ville de Saint Denis ayant une richesse patrimoniale remarquable, la mise en place d'un tel dispositif semblait naturelle.

De l'architecture coloniale à nos jours, la ville de Saint-Denis accueille des éléments architecturaux remarquables du XVIIIème, XIXème, et XXème siècle.

Ainsi, la municipalité a choisi de préserver plusieurs types de bâtiments ainsi que les espaces libres et de fixer des normes pour les constructions nouvelles et leurs aménagements.

Au niveau des bâtiments, ont été sélectionnés les bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel », les bâtiments d'intérêt architectural « 20° siècle » et les bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel. En effet, il a été considéré qu'en plus de la case créole, il existe des bâtiments construits dans les années 1960 et 1970, qui font partie de l'héritage communal qu'il convient de protéger et de valoriser.

Les bâtiments nouveaux font l'objet de règles précises en vue de leur construction.

A noter que certaines normes, comme celles pour le stationnement et l'assainissement sont fixées par le PLU et ne figurent pas dans le règlement de l'AVAP.

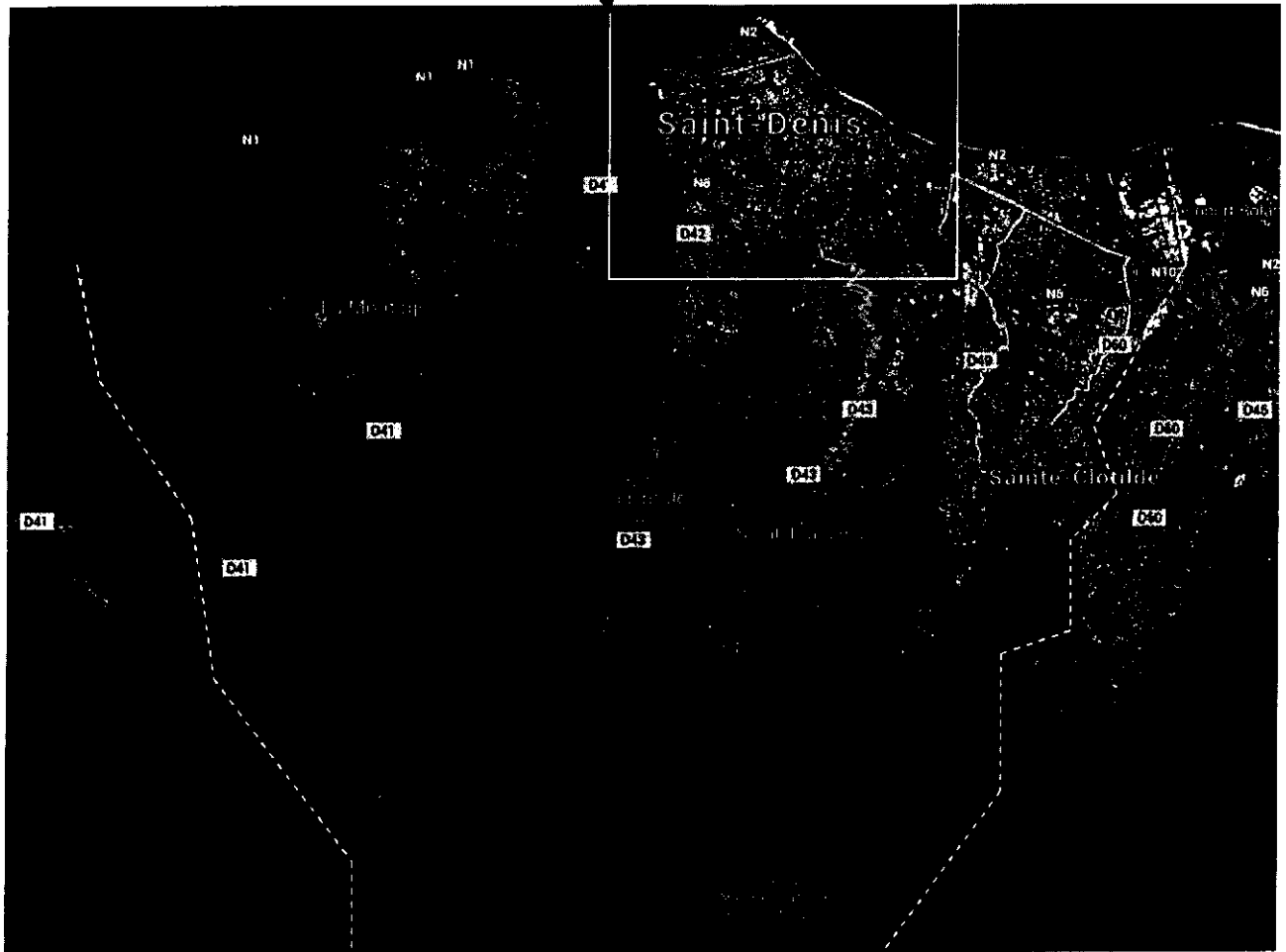
Les devantures commerciales et enseignes font également l'objet de prescriptions au titre de l'AVAP.

Les espaces libres, tant publics que privés, sont pris en compte dans le règlement de l'AVAP et la végétalisation y fait l'objet d'une attention particulière, avec de nombreux arbres et espaces verts, indiqués précisément sur le plan de l'AVAP. Les clôtures, barreaux et « guetalis » sont aussi dûment répertoriés et préservés.

Puis, des prescriptions spécifiques sont indiquées en fonction de la localisation du ou des secteurs concernés. Six secteurs sont identifiés dans l'AVAP.

Ces directives concernent l'implantation des constructions tant par rapport à l'espace public qu'aux limites séparatives, comme au sein d'une même propriété. Elles détaillent également les emprises au sol, les hauteurs et les volumes des constructions.

Enfin, les dispositifs d'économie d'énergie sont évoqués.

Emprise de la carte du centre ville (page suivante)PHOTO AERIENNE DE LA COMMUNE DE SAINT DENIS

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Emprise de la carte de l'AVAP (page suivante)



PHOTO AERIENNE DU CENTRE DE SAINT DENIS

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Contour de l'AVAP de Saint Denis



PLAN DE ZONAGE DE L'AVAP DE SAINT DENIS

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



### 1.1.3.2 La modification de l'AVAP :

Le projet de modification présenté à l'enquête publique est le premier du nom depuis l'approbation de l'AVAP, il y a un peu plus de 2 ans.

Durant cette période, plusieurs aménagements au règlement de l'AVAP sont apparus nécessaires pour permettre un développement plus harmonieux des constructions ou rénovations.

Ainsi, en vue de la modification, la commission locale de l'AVAP, chargée du suivi de cette servitude d'utilité publique, qu'est l'AVAP, a approuvé le 17 novembre 2015 les propositions qui font l'objet de la présente enquête publique.

L'objectif de cette modification est d'appliquer quelques changements graphiques et des évolutions du règlement.

Deux changements graphiques sont proposés :

- Le déclassement du bâtiment de l'ancienne bibliothèque départementale de prêt,
- Le déclassement d'un bâtiment annexe sur une parcelle, dans le cadre d'un projet immobilier.

Plusieurs évolutions réglementaires sont envisagées, notamment les suivantes :

- Des aménagements sont proposés concernant les reculs par rapport aux voies,
- Il est soumise une évolution de la règle des reculs par rapport aux limites séparatives, en particulier en ce qui concerne les parcelles de faible dimension,
- Il est envisagé de modifier le point de référence du calcul des hauteurs,
- Il est prévu d'annuler une règle sur les proportions entre couverture et façade,
- Le positionnement des arbres remarquables serait figé.

Mais cette modification a été aussi l'occasion pour le public de faire le point sur la courte période de fonctionnement de cette servitude d'utilité publique et d'en tirer des remarques ou questions.

**1.1.4 Incidences :**

Les conséquences, au plan de l'urbanisme, de ces modifications sont importantes, dans la mesure où les règles établies pour l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) s'imposent au PLU (Plan Local d'Urbanisme). Ainsi, tous les travaux, constructions, démolitions ou autres, qui se situent dans le périmètre de l'AVAP, c'est à dire une grande partie du Centre Ville, sont subordonnés aux règles instituées par l'AVAP.

## **1.2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE :**

**1.2.1 Prescriptions de l'enquête publique :**

L'arrêté n° 575/2016 du 22 février 2016, signé par le représentant du maire de la ville de Saint Denis, prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la ville de Saint Denis (annexe 1).

Dans les attendus de l'arrêté municipal, figurent les codes suivants :

- Code général des collectivités territoriales, sans mention d'articles,
- Le code de l'urbanisme, sans mention d'articles,
- Le code du Patrimoine, sans mention d'articles,
- le code de l'Environnement, notamment les articles L 123-1 à 123-19 et R 123-1 à 123-27.

Deux lois sont mentionnées :

- la loi du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- la loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement.

Enfin le décret 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est cité.

### 1.2.2 Analyse aux plans juridique et réglementaire :

Les AVAP (Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) sont principalement régies par le code du Patrimoine, dans ses articles L. 642-1 à L. 642-10 et D 642-1 à 642-10 (mise à l'étude et création d'une aire), D 642-11 à 642-29 (régime de travaux).

L'autorité compétente, responsable de la création d'une AVAP, est la commune, qui doit également prescrire l'enquête publique correspondante, conformément à l'article L 642-3 et D 642-8 du code du Patrimoine. A noter que pour un PLU, c'est l'article L 153-19 du code de l'urbanisme qui désigne le maire comme responsable de l'organisation de l'enquête publique.

L'article L 642-4 du code du Patrimoine fixe les conditions dans lesquelles une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine peut être modifiée : « lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale des dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces ».

Une circulaire du Ministère de la Culture n° 206718C du 2 mars 2012, précise que l'enquête publique concernant la modification d'une AVAP a lieu dans les conditions fixées par le code de l'environnement (mis à jour, en ce qui concerne les enquêtes publiques, en application de la loi du 12 juillet 2010, citée précédemment) dans ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.

Par ailleurs, le Ministère de la Culture a édité un code de procédure en mars 2012, puis un guide détaillé en juin 2012, avec notamment le livret III qui traite de la conception des AVAP et des procédures, dont la modification.

Le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011, cité plus haut, avait transformé les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) arrêtées par décret n° 84-304 du 25 avril 1984, en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, en modifiant le code du patrimoine dans sa partie réglementaire (articles D.642-1 à D.642-29).

Le code de l'environnement traite essentiellement des modalités du déroulement de l'enquête publique avec les articles L 123-1 à 123-19 et R 123-1 à 123-27, mais aussi de l'interdiction de la publicité dans les AVAP (article L 581-8).

Enfin, la loi du 12 juillet 1983, citée au § 1.2.1 a été abrogée le 31 septembre 2000.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

### **1.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE :**

Aucun texte spécifique ne fixant la composition d'un dossier d'enquête d'une modification d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, il convient de se référer à l'art R 123-8 du code de l'Environnement, qui arrête la composition minimale d'un dossier d'enquête publique :

- En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale :
  - une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet,
  - l'objet de l'enquête,
  - les caractéristiques les plus importantes du projet,
  - un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu,
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause,
- l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré,
- la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation,
- Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

#### **1.3.1 Dossier initial :**

Le dossier initial présenté au commissaire enquêteur le 18 février 2016 était composé des pièces suivantes :

- Délibération du Conseil Municipal de Saint Denis, en date du 30 août 2014, sur la composition de la commission locale de l'AVAP,
- Compte rendu de la réunion de la commission locale de l'AVAP, le 15/9/2014, sur l'approbation du règlement intérieur de l'AVAP,
- Convocation et compte rendu de la réunion du 17 novembre 2015, sur le projet de modification de l'AVAP,

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

- Proposition de modification du règlement de l'AVAP en date du 15 décembre 2015,
- Planches graphiques (avant et après, échelle 1/800) sur le projet de déclassement du bâtiment de l'ancienne bibliothèque départementale,
- Planches graphiques (avant et après, échelle 1/800) sur le projet de déclassement d'une longère dans la parcelle de M. Grazzini.

### 1.3.2 Ajout de compléments :

Au vu de la composition du dossier et se référant aux prescriptions de l'art R 123-8 du code de l'environnement, sus-cité, le commissaire enquêteur a demandé par mail du 19 février (annexe 2) au service urbanisme de bien vouloir ajouter les pièces suivantes :

- Texte général de présentation du contenu de la modification, afin de permettre au public de comprendre en quelques mots l'objectif et l'essentiel des modifications proposées,
- Copie papier de la présentation power-point du contenu des modifications à la commission locale de l'AVAP le 17 novembre 2015, qui présente les grandes lignes des modifications,
- Présentation du tracé prévu du projet NEO (Nouvelle Entrée Ouest de la ville de Saint Denis), qui interfère avec l'emplacement du bâtiment de l'ancienne bibliothèque départementale, prévu pour être, en conséquence, déclassé.

Lors de la réunion des commissaires enquêteurs avec la directrice de l'Urbanisme, celle-ci a indiqué que les éléments sur le projet NEO n'étaient pas disponibles au service Urbanisme et qu'il convenait de contacter le service Aménagement.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur a dû prendre contact avec le service Aménagement pour obtenir un plan du tracé de l'emprise du projet NEO à hauteur du bâtiment concerné.

Enfin, pour rendre plus clairs les projets de déclassement de l'ancienne bibliothèque et de la longère, le commissaire enquêteur s'est rendu sur l'emplacement des deux sites en question pour prendre des photographies, qu'il a jointes au dossier d'enquête. Il a ajouté en sus des photos aériennes, obtenues sur internet.

### 1.3.3 Dossier d'enquête définitif :

Le dossier d'enquête définitif, tel qu'il a été mis à la disposition du public dès l'ouverture de l'enquête publique, comprenait les pièces suivantes (annexe 3) :

1. Fiche présentant le contenu synthétique des modifications proposées,
2. Présentation des modifications de l'AVAP avec, en préambule la copie de la présentation générale de la modification à la commission locale de l'AVAP et trois sous dossiers spécifiques :
  - Modification du classement de l'ancienne bibliothèque, avec le plan du projet NEO et les photographies du bâtiment et de son environnement,
  - Modification du classement de la longère de la parcelle AM 162, avec des photographies aériennes et intérieures de la parcelle, montrant notamment la longère,
  - Modification du règlement de l'AVAP,
3. Composition de la commission locale de l'AVAP,
4. Réunions de la commission locale sur le projet des modifications,
5. Plan du périmètre de l'AVAP.

## 2

### **ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

#### **2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

A la demande de la mairie de Saint Denis, le tribunal administratif de Saint Denis de la Réunion a procédé à la désignation d'un commissaire enquêteur titulaire et d'un suppléant pour l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la ville de Saint Denis.

Par décision n° E16000002/97 du 15 février 2016, le tribunal administratif de Saint Denis de la Réunion a désigné (annexe 4) pour cette enquête, M. Hubert Rémond, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Mme Jocelyne Yerriah, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

#### **2.2 MODALITES DE L'ENQUETE :**

##### **2.2.1 Généralités :**

Les modalités du déroulement de l'enquête publique ont été fixées par l'arrêté n° 575/2016 du 22 février 2016, signé par le Maire de Saint Denis :

- La durée de l'enquête a été fixée à 33 jours (ce qui est conforme à la législation qui prescrit que la durée ne peut être inférieure à 1 mois), du 10 mars 2016 au 12 avril 2016 (ces deux dates incluses),
- Le dossier et le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public, au siège de la mairie de Saint Denis, du 10 mars au 12 avril 2016 inclus, pendant les heures d'ouverture de la mairie au public, de 8h à 16h30, du lundi au jeudi, et de 8h à 11h, le vendredi.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

- Les permanences du commissaire enquêteur ont été planifiées et se sont déroulées, dans le hall d'entrée de la mairie de Saint Denis, aux dates suivantes :
  - Jeudi 10 mars, de 10h à 13h,
  - Mardi 15 mars, de 13h à 16h30,
  - Mercredi 23 mars, de 10h à 13h,
  - Vendredi 1<sup>er</sup> avril, de 9h à 11h,
  - Jeudi 7 avril, de 13h à 16h30,
  - Mardi 12 avril, de 13h30 à 16h30.

### 2.2.2 Réunions avec le responsable du projet :

Dès la réception de la désignation par le Tribunal Administratif le 18 février, le commissaire enquêteur a pris contact avec le responsable du projet à la mairie de Saint Denis.

Le service urbanisme, étant en charge du dossier, un rendez-vous a été pris avec la directrice de l'urbanisme, Mme Sadoun.

**Ce même 18 février, un premier entretien** a eu lieu entre le commissaire enquêteur et la **directrice de l'urbanisme**.

Les dates des permanences ont été envisagées, en vue d'établir l'arrêté municipal et le dossier initial a été remis au commissaire enquêteur.

Il a alors été convenu d'une première réunion de présentation de l'objet de l'enquête publique, pour le 29 février.

**Le 29 février, la réunion officielle de présentation** de l'enquête publique sur le modificatif de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) de la ville de Saint Denis, s'est déroulée en présence des deux commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant) et de la directrice de l'urbanisme de la mairie.

Le nouveau dossier a été présenté, comprenant l'ajout des pièces demandées par le commissaire enquêteur par mail le 19 février (annexe 3). La directrice a cependant clairement indiqué qu'elle n'était pas en mesure de donner quelque élément que ce soit sur le projet NEO (Nouvelle Entrée Ouest de St Denis), demandé par le commissaire enquêteur dans son message, car ce dossier était sous la responsabilité du service Aménagement.

La directrice de l'urbanisme a précisé qu'elle restait l'unique correspondante du commissaire enquêteur, malgré des absences de 15 j au début de l'enquête et 1 mois après la fin de l'enquête, pendant lesquelles il n'y aurait pas de remplaçant. Elle a déclaré pouvoir être contactée par mail.

Le registre d'enquête a été présenté, déjà signé par un adjoint au maire, et il a été demandé la signature de la suppléante, ce qui a quelque peu surpris le commissaire enquêteur titulaire. Celui-ci a déclaré qu'il n'apposerait sa signature que la veille de l'ouverture de l'enquête en même temps qu'il validerait le dossier d'enquête.

Accusé de réception en préfecture  
974120700  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



En ce qui concerne le fond de l'enquête, le commissaire enquêteur a abordé la possibilité de visiter la parcelle 162, pour visualiser la longère à déclasser. Il lui a été répondu que la parcelle étant privée, il convenait de contacter directement le propriétaire ou l'architecte responsable des travaux sur le terrain.

La question du repérage des arbres sur le plan de zonage de l'enquête, a été ensuite évoquée par le commissaire enquêteur qui a demandé comment était effectué le suivi. La directrice de l'urbanisme a déclaré que les arbres répertoriés étaient contrôlés et qu'aucune disparition ou atteinte importante n'était tolérée.

Le commissaire enquêteur a demandé si l'ampleur du périmètre de l'AVAP ne représentait pas un handicap pour la commune. La directrice a clairement répondu que la superficie de l'aire de valorisation ne posait aucun problème à la commune.

Enfin, le problème de la publicité à donner à cette enquête publique a été soulevé par le commissaire enquêteur, compte tenu de l'importance de ce dossier pour les propriétaires du Centre Ville. En particulier, il a été demandé à la mairie de concevoir un affichage sur la voie publique et de distribuer de courtes notes d'information sur le projet, ainsi que de contacter des journalistes locaux pour qu'ils puissent informer la population. Mais la directrice de l'urbanisme a décliné ces projets, indiquant qu'ils n'étaient pas de sa responsabilité.

**Le 7 mars**, le commissaire enquêteur a **été reçu par le DGS** (Directeur Général des Services) de la commune, M. Santoni.

Le besoin de disposer d'éléments concernant la future entrée ouest de Saint Denis, nécessitant le déclassement de l'immeuble de l'ancienne bibliothèque départementale, a été abordé et le DGS a estimé que le mieux était, pour le commissaire enquêteur, de contacter directement le directeur de l'Aménagement.

En ce qui concerne la publicité à faire, notamment vis-à-vis des journalistes sur le projet de modificatif de l'AVAP, il indique que le cabinet du maire lui semble particulièrement adapté pour lancer une telle action et invite le commissaire enquêteur à le contacter.

Il déclare enfin que la préservation du patrimoine immobilier ancien de Saint Denis ne devrait pas conduire à un respect trop strict des matériaux et procédés d'époque, car leur tenue dans la durée avec la pollution moderne n'est souvent pas satisfaisante.

A l'interrogation du commissaire enquêteur sur les possibilités de stationnement pendant les permanences, le DGS conseille de mettre son véhicule au parking République, proche de la mairie et de mettre cette dépense sur la note de frais.

**Le 8 mars**, le commissaire enquêteur a rendu visite à M. Rossignol, **directeur de l'Aménagement** de la ville de Saint Denis.

Le projet de la Nouvelle Entrée Ouest de St Denis (NEO) a été abordé, eu égard à la présence de l'ancien bâtiment de la bibliothèque départementale sur le tracé de la voie rapide envisagée.

Le responsable de l'aménagement a indiqué que ce bâtiment devrait être le seul directement concerné par les travaux du projet, en dehors de l'ancienne piscine du Barchois et a remis un exemplaire du tracé de la voie rapide interférant avec l'emplacement de l'ancienne bibliothèque (annexe 5).

Il précise enfin que les travaux devraient débuter par la partie ouest en 2018 et n'atteindraient le secteur de l'ancienne bibliothèque que vers 2020.

### **2.2.3 Visite des lieux :**

Le service Urbanisme n'a prévu d'organiser aucune visite des lieux pour les commissaires enquêteurs, que ce soit l'ancienne bibliothèque, la parcelle AM 162, ou le périmètre général de l'AVAP.

Le commissaire enquêteur a donc effectué seul le **repérage de l'ancienne bibliothèque**, dont il a effectué des photos (annexe 6) qu'il a ajoutées au dossier d'enquête.

**Le 11 mars**, le commissaire enquêteur s'est rendu avec **M. Lacombe, architecte**, sur la parcelle où une **longère** est proposée au déclassement.

La longère de facture récente a été observée, ainsi que l'ancien corps principal, qui semble d'une époque peu ancienne, tous deux étant prévus pour être démolis dans le cadre du permis de construire déjà accordé par la mairie. Le commissaire enquêteur a pris quelques clichés (annexe 8)

Par contre l'ancienne case face à la rue Jules Auber est destinée à être reconstruite à l'identique, ainsi que le mur d'enceinte et le barreau d'entrée.

Courant avril, notamment **les 1<sup>er</sup>, 8, 11, 16 et 26 avril**, le commissaire enquêteur a sillonné les rues de St Denis, pour voir sur place et photographier tant les **immeubles repérés par le public**, que les autres constructions de l'AVAP intéressantes à observer.

#### 2.2.4 Contacts avec les autorités administratives :

**Le 24 mars** à 15h, le commissaire enquêteur avait rendez-vous avec Mme Ombredanne, responsable de l'unité aménagement-planification au **Service Aménagement, Développement durable, Energie et Climat de la DEAL**.

De fait, c'est son adjoint, M. Gallard que verra le commissaire enquêteur.

En préambule, M. Gallard indique que le rôle de la DEAL dans la démarche de l'AVAP, a été, en tant que personne publique associée, de veiller à ce que l'aspect servitude publique de l'AVAP soit bien pris en compte et respecté.

La DEAL a ainsi participé très étroitement avec le service Urbanisme de la mairie de Saint Denis aux travaux ayant débouché sur la modification, objet de l'enquête publique.

Notamment, la DEAL a mené une étude sur un inventaire des parcelles d'une taille inférieure à 300 m<sup>2</sup>, au sein de l'AVAP, qui a permis la mise en évidence de plusieurs centaines de ce type de propriétés. Cette prise en compte a débouché sur une réflexion commune avec la mairie pour mettre au point des mesures en vue de faciliter les constructions dans ce type de parcelles.

Une carte mettant en exergue ces parcelles a été remise au commissaire enquêteur (annexe 7).

La réunion s'est ensuite poursuivie au travers d'une analyse détaillée de chacune des modifications incluses dans le projet, avec une attention particulière pour le souci de l'impact visuel, l'importance des fronts végétalisés et le maintien de nombreux arbres.

A noter qu'**aucune visite n'a été possible avec l'ABF (Architecte des Bâtiments de France)**, dont le rôle dans l'élaboration de l'AVAP a été essentiel et qui est chargé de valider l'application des mesures décidées dans l'AVAP, au travers des permis de construire. En effet, M. Gastebois a quitté La Réunion fin février et il n'est pour l'instant remplacé que ponctuellement par M. Jonquière d'Oriola, ancien ABF de La Réunion dans les années 2010, actuellement en poste à Montpellier, qui fera des séjours sur l'île.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur a décidé de prendre rendez-vous avec Mme Boutard, adjointe au chef du **pôle des patrimoines à la Direction des Affaires Culturelles Océan Indien (DACOI)**.

**Le 8 avril** à 15h, le commissaire enquêteur a ainsi rencontré Mme Boutard à la DACOI.

En préambule, Mme Boutard précise les conditions d'exercice de l'intérim de l'ABF, entre le départ, le 29 février, de M. Gastebois, nommé à Pondichéry, et l'arrivée en juillet de M. Bergdolt, provenant des Alpes de Haute Provence. M. Jonquière d'Oriola, anciennement en poste à La Réunion de 1996 à 2010, actuellement dans le Gard, assurera l'intérim de l'ABF, notamment par des présences de quatre jours par mois.

La DAC n'ayant apparemment pas été rendue destinataire du contenu définitif de la modification de l'AVAP de Saint Denis, le commissaire enquêteur a présenté les détails de la modification.

La classification des bâtiments a été abordée, Mme Boutard a notamment constaté une grande différence, dans les bâtiments classés d'intérêt architectural « traditionnel », entre des bâtiments comme l'immeuble du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), d'autres beaucoup moins remarquables et des terrains en friche. Elle a regretté que la classification utilisée ne permette pas de différencier, au titre du patrimoine, les bâtiments « exceptionnels, remarquables et d'accompagnement ».

L'inventaire des arbres a aussi été évoqué, pour s'interroger sur la pertinence du repérage, sans savoir lequel de l'espèce, de la localisation ou de la dimension était le critère déterminant. Dans le même esprit, Mme Boutard a cité le lancement d'un inventaire des arbres remarquables, à l'initiative du CAUE (annexe 29).

Les différences existant entre les préconisations de l'AVAP sur la publicité en ville et le Règlement Local de Publicité (RLP) mériteraient d'être éclaircies, selon Mme Boutard.

Enfin, la représentante de la DAC a regretté que les grilles devant les bâtiments emblématiques, répertoriées dans l'AVAP, ne soient pas spécifiées comme devant être « à claire-voie », afin de permettre au public d'observer le patrimoine commun.

### 2.2.5 Autres contacts :

**Le 11 mars**, le commissaire enquêteur a rendu visite à M. Lacombe **architecte de la parcelle AM 162**, en son étude.

La délivrance du permis de construire et de démolir du projet sur la parcelle AM 162 est évoquée.

Ce projet prévoit de ne conserver en l'état, en les rénovant selon les règles approuvées par l'ABF, que la case ancienne et le mur d'enceinte, coté rue Auber.

Le précédent bâtiment d'habitation en arrière n'a pas semble-t-il d'intérêt patrimonial et il est prévu de le démolir, comme la longère, citée dans le modificatif.

Le commissaire enquêteur a obtenu de l'architecte quelques **photographies (annexe 8)**.

Accès public  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**Le 14 mars**, le commissaire enquêteur a **rencontré** M. Théry, **membre de la commission locale de l'AVAP**, en tant qu'expert, après avoir longtemps travaillé à la DAC (Direction des Affaires Culturelles), aux cotés des différents ABF (Architecte des Bâtiments de France).

Ayant suivi auprès des ABF successifs, la montée en puissance de la ZPPAU, puis ZPPAUP et enfin de l'AVAP, il est un témoin éclairé du patrimoine de la ville de Saint Denis.

Il a décrit par le menu les différentes étapes de ce projet qui se sont succédé depuis les années 1990.

Il indique qu'un répertoire photographique très important des différents bâtiments à protéger a été élaboré, mais n'en connaît pas le détenteur.

## **2.3 INFORMATION DU PUBLIC :**

### **2.3.1 Publicité :**

L'avis d'information initial de mise à l'enquête publique est **paru dans deux journaux locaux**, le Journal de l'Île et le Quotidien, le 25 février (annexe 9), soit quatorze jours avant la date de début de l'enquête.

Le 17 mars, soit dans les huit premiers jours de l'enquête, un deuxième avis d'information est sorti dans les mêmes journaux (annexe 10).

Les dates de parution respectent (à 1 jour près) les règles fixées dans l'arrêté municipal, conforme à la réglementation (art R 123-11 § I du code de l'Environnement).

Une demande d'ampliation des documents traitant de l'enquête publique, notamment vis-à-vis de la presse a été adressée, suite au conseil du DGS, au cabinet du maire le 9 mars 2016 (annexe 28), sans qu'aucune réponse ne soit apportée à cette requête.

Un journaliste du Quotidien s'est présenté à la permanence du commissaire enquêteur le 23 mars, a consulté le dossier d'enquête et a recueilli des informations sur le déroulement de l'enquête auprès du commissaire enquêteur. Un article est paru sur l'enquête publique dans le Quotidien le 24 mars (annexe 12).

Puis, un journaliste du Journal de l'Île est venu à la permanence du commissaire enquêteur le 1<sup>er</sup> avril et a collecté des informations sur le déroulement de l'enquête auprès du commissaire enquêteur. Un article a été publié sur l'enquête publique dans le Journal de l'Île le 2 avril (annexe 13).

### **2.3.3 Affichage :**

#### **2.3.3.1 - Affichage en mairie (Art R 123-11 § II) :**

Conformément à l'arrêté municipal d'organisation de l'enquête, l'affichage de l'avis d'enquête a été effectué par les services municipaux de la ville de Saint Denis en mairie centrale et dans quatre mairies annexes situées dans la partie centrale de la commune : La Source, Marcadet, Bellepierre et Petite Ile. Celles-ci ont été mandatées pour effectuer cet affichage par la mairie centrale selon des notes de service adressées par le service Urbanisme (annexe 13).

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Cet affichage a été dûment contrôlé par le commissaire enquêteur dans les conditions suivantes :

- en mairie centrale le 1<sup>er</sup> mars, où il a été jugé peu exploitable pour le public, les jours et horaires des permanences n'étant pas apparents, puis le 7 mars, où les observations du commissaire enquêteur ont été prises en compte et l'affichage était réalisé dans des conditions normales (annexe 14),
- en mairies annexes, le 16 mars pour Bellepierre et La Source (annexe 15), le 17 mars pour Marcadet (annexe 16) et enfin le 21 mars pour Petite Ile (annexe 17).

#### 2.3.3.2 – Publication sur le site internet de la mairie :

Le code de l'environnement prescrit : « *L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, lorsque celle-ci dispose d'un site.* » (Art R 123-11 § II).

La mairie de Saint Denis disposant d'un site, une visite sur celui-ci, le 21 mars 2016, a montré qu'une page était consacrée à l'AVAP et mais aucune mention de l'enquête publique en cours (annexe 18).

Après en avoir informé le service Urbanisme le 21 mars 2016, le commissaire enquêteur a constaté le 23 mars que le site municipal était corrigé et que l'enquête publique en cours y était dûment mentionnée (annexe 19).

#### 2.3.3.2 – Affichage sur les lieux de l'enquête :

Le code de l'environnement prescrit : « *Sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.* » (Art R 123-11 § III)

La mise en place d'un affichage sur la voie publique n'a pas été retenue par le responsable du projet, sans doute, en partie, compte tenu de l'étendue de la zone concernée. L'arrêté municipal n'en fait d'ailleurs aucune mention.

Ce procédé aurait sans doute permis de toucher un public plus nombreux.

## **2.4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

### **2.4.1 Mise en place :**

Le 9 mars 2016, le commissaire enquêteur s'est rendu en mairie de saint Denis pour signer le registre d'enquête (annexe 20), dont il a ensuite coté et paraphé les différentes pages.

### **2.4.2 Déroulement :**

Le 10 mars 2016, l'enquête a débuté à 8h, heure d'ouverture de la mairie de Saint Denis.

La première permanence du commissaire enquêteur s'est déroulée le même jour de 10 h à 13 h, dans une salle du hall d'accueil de la mairie.

Les permanences suivantes se sont tenues les 15 mars, 23 mars, 1<sup>er</sup> avril, 7 avril et 12 avril 2016, dans les mêmes locaux.

A noter que le commissaire enquêteur a cherché à plusieurs reprises à rencontrer le Maire de la commune pour l'informer du déroulement de l'enquête, sans réussir à obtenir de rendez-vous auprès de son cabinet.

### **2.4.3 Incidents :**

↓ Une visite sur le site internet de la mairie de Saint Denis, le 21 mars 2016, soit 10 jours après le début de l'enquête, a montré qu'une page était bien consacrée à l'AVAP et même une à l'enquête publique, mais il s'agissait de l'enquête publique de 2013, à la création de l'AVAP.

Cet incident a été signalé à la directrice de l'Urbanisme le 21 mars 2016.

Le 23 mars, le site municipal était corrigé et l'enquête publique en cours était dûment visible.

↓ Le 23 mars, un architecte, M. Lamarque, s'est présenté au commissaire enquêteur lors de sa permanence et a demandé s'il pouvait disposer d'un exemplaire de la modification du règlement de l'AVAP.

Le commissaire enquêteur lui a confirmé qu'en application de l'Article 123-9 (dernier §) du Code de l'Environnement, il pouvait, obtenir communication du dossier d'enquête.

Après quelques atermoiements, le service Urbanisme de la mairie lui a donné rapidement satisfaction.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170425-7104105  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



↓ L'installation pour les permanences du commissaire enquêteur a fait l'objet de quelques difficultés. Pourtant, le choix des dates par la mairie, a été fait en fonction des autres activités dans le hall de la mairie, notamment le lundi a été évité car le local était pris par une permanence.

La reconnaissance du local qui s'est déroulée le 29 février avec la directrice de l'urbanisme, n'a mis en évidence aucun problème particulier.

Le déroulement des premières permanences a cependant fait l'objet de quelques difficultés :

- Le jeudi 10 mars, le local dans le hall de la mairie était occupé par une mutuelle. La responsable de la mairie a dû faire rapidement installer des cloisons pour permettre la tenue de la permanence,
- Le mardi 15 mars, le local dans le hall était occupé par l'enquête publique de la Cinor sur le réseau d'assainissement, mais comme elle s'achevait à 14 h et que l'enquête publique débutait à 13 h, la gêne n'a été que passagère,
- Le mercredi 23 mars, le local était totalement occupé par deux permanences du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement). Là aussi, l'ingéniosité de la responsable de la mairie a permis d'installer rapidement à l'entrée du hall un local provisoire permettant la tenue de la permanence,
- Le vendredi 1<sup>er</sup> avril, comme le 7 avril et le 12 avril, le commissaire enquêteur a enfin pu disposer de l'ensemble du local prévu pour sa permanence.

#### **2.4.4 Clôture :**

L'enquête a pris fin le mardi 12 avril 2016 à 16 h 30, heure de fermeture de la mairie, à l'issue de la dernière permanence du commissaire enquêteur.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a alors clôturé le registre d'enquête (annexe 21).

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

Le commissaire enquêteur a ensuite pris en compte le registre et le dossier d'enquête, en vue de leur remise ultérieure à la mairie de Saint Denis.

Le mardi 12 avril, en fin de journée, le commissaire enquêteur a adressé, en application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, un message à la directrice de l'urbanisme de la mairie (annexe 22), en vue d'organiser sous huitaine une réunion de présentation du procès-verbal des observations ayant trait à l'enquête publique.

Compte tenu de l'absence programmée de la directrice de l'Urbanisme, le commissaire enquêteur a dû accélérer ses travaux et élaborer la synthèse des observations en moins de 24h. Cette réunion s'est ainsi déroulée, le lendemain de la fin de l'enquête publique, le mercredi 13 avril à 14 h 30 en mairie de Saint Denis avec Mme Sadoun, directrice de l'urbanisme de la commune.

A cette occasion, le PV des observations, avec ses pièces jointes (annexe 23), a été commenté par le commissaire enquêteur, puis remis au responsable du projet, en précisant que la réponse éventuelle devait parvenir au commissaire enquêteur, au plus tard le 27 avril.

La réponse de la mairie (annexe 24) n'est parvenue au commissaire enquêteur qu'au bout de 13 jours après la réception du PV, soit le lundi 25 avril, seulement 2 jours avant la date limite.

**3****OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE****3.1 GENERALITES SUR LE RECUEIL DES INFORMATIONS :**

Le dossier et le registre d'enquête ont été maintenus à la disposition du public, au service Urbanisme de la mairie pendant toute la durée de l'enquête durant les heures d'ouverture de la mairie au public, c'est à dire du lundi au jeudi de 8h à 16h30 et le vendredi de 8h à 11h.

Au cours des permanences, le dossier et le registre d'enquête étaient disponibles dans la salle où se tenait le commissaire enquêteur et le service d'accueil de la mairie était prêt à indiquer au public intéressé, le lieu où il pouvait obtenir des informations sur l'enquête publique et déposer des observations.

De plus un balisage du local où se tenait la permanence, a été mis en place par le commissaire enquêteur, à l'aide d'affiches directionnelles.

Les articles de presse parus pendant l'enquête ont, vraisemblablement, influé favorablement sur la fréquentation du public. En effet, personne ne s'est présenté aux deux premières permanences du 10 et 15 mars, alors qu'à partir du 23 mars, date de la venue du premier journaliste, de nombreuses personnes ont rejoint les permanences.

## **3.2 RESULTATS DE L'ENQUETE :**

### **3.2.1 Données quantitatives :**

Au total, 18 personnes sont venues aux permanences du commissaire enquêteur, mais seules 11 d'entre elles ont déposé une ou plusieurs observations qui ont été consignées au registre d'enquête (annexe 21).

Dans le détail, lors des six permanences, aucune personne n'est venue aux permanences du 10 et du 15 mars, mais 5 se sont présentées le 23 mars, 4 le 1<sup>er</sup> avril, 3 le 7 avril et 6 le dernier jour, le 12 avril.

Lors de ces six permanences :

- une question orale a été posée le 7 avril,
- dix observations écrites ont été inscrites le 23 mars, et les 1<sup>er</sup>, 7 et 12 avril,
- sept fiches et dossiers détaillés, étayant des observations, ont été déposés, 1 le 1<sup>er</sup> avril et les 6 autres le dernier jour, le 12 avril.

Par ailleurs, 4 personnes sont venues consulter le dossier en mairie en dehors des permanences du commissaire enquêteur : 2 le 23 mars et 1 le 7 avril, qui n'ont pas écrit sur le registre, et 1 le 31 mars, qui a inscrit 1 observation sur le registre.

Au bilan, 22 personnes sont venues à l'enquête publique et 26 observations, dont 7 demandes de déclassement, ont été déposées :

- 1 observation orale,
- 25 observations écrites,

De plus, le commissaire enquêteur a posé 9 questions écrites.

### **3.2.2 Observations, questions et propositions recueillies auprès du public :**

L'ensemble des 35 observations, questions et propositions, citées au paragraphe précédent, ont été synthétisées par le commissaire enquêteurs et adressées au maître d'ouvrage (PV des observations en annexe 23), afin d'obtenir une réponse de sa part.

Leurs contenus sont présentés ci-après :

#### **3.2.2.1 Question orale :**

**Q 110 :** *Question de Mme S Ebrard, le 7 avril :*

Demande les possibilités de construction sur sa parcelle sise 47 rue Bertin, à proximité du Jardin d'Etat.

#### **3.2.2.2 Observations, questions et propositions écrites :**

**Q 120 :** *Observation de M. A Ranoera, le 23 mars :*

Considère que le projet de modification de l'AVAP risque d'handicaper le développement du logement sur le centre de Saint Denis, avec pour conséquences une réduction de l'offre et une augmentation des loyers.

**Q 121 :** *Observation et proposition de M. JC Fidji, le 31 mars :*

Q 121-1 - Estime que les parcelles de taille modeste, du centre ville, ne devraient plus être classées, compte tenu de la rareté du foncier.

Q 121-2 - Demande, en particulier, que la parcelle AT 169 soit déclassée en vue de rendre possible la construction d'un immeuble de logements sur une hauteur de 18m.

**Q122 :** *Question et proposition de M. O Malherbe, le 1<sup>er</sup> avril :*

Q 122-1 – Demande si le chapitre 8 du règlement de l'AVAP, qui traite des fronts végétalisés, s'applique aux « fronts végétalisés structurants » repérés en vert sur le plan.

Q 122-2 – Propose que l'article 2 du règlement prévoie une exception pour les parcelles d'angle, afin que les constructions puissent s'implanter sur leurs deux limites séparatives.

**Q123 :** *Observation et proposition de M. J Lacombe-Allard, le 7 avril :*

Q123-1 – Déploire que l'AVAP, par sa rigidité, fige les bâtiments « d'intérêt architectural » au même titre que les bâtiments classés, au détriment d'une sauvegarde vivante.

~~Q 123-2 – Propose que les projets d'ampleur modeste soient pris en compte et traités plus rapidement que les opérations importantes.~~

Accusé de réception en préfecture  
974-2197400002/25  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**Q 124 :** *Observations et propositions de M. P. Rivière, le 7 avril :*

Q 124-1 – Estime que les travaux d'amélioration indispensables de l'espace public (revêtements, réseaux enterrés et aériens, signalisation) devraient faire l'objet de prescriptions aussi rigoureuses que celles édictées dans le projet d'AVAP pour les espaces privés.

Q 124-2 – Déploie que l'enquête initiale ayant abouti aux classements de bâtiments dans l'AVAP, ne soit pas accessible au public et regrette qu'elle n'ait pas été conduite de manière contradictoire, immeuble par immeuble, avec les propriétaires concernés.

Q 124-3 – Propose que les cas nécessitant un arbitrage entre le prescripteur et le propriétaire soient jugés par une commission citoyenne.

Q 124-4 – Considère que, comme nombre de bâtiments d'intérêt XX° ont été bâtis selon des règles ne respectant pas les normes de la climatologie tropicale, des possibilités accrues d'agrandissement, notamment sous forme de surélévations comme dans le « patrimoine Bauhaus » (Unesco Tel-Aviv), devraient permettre de retrouver une qualité environnementale et une rentabilité indispensables.

Q 124-5 - Demande que la possibilité d'implantation de petites éoliennes urbaines soit prise en compte dans les différents classements de protection.

**Q 125 :** *Question, illustrée par un dossier, de M. Ch Bermond, le 12 avril :*

Demande le déclassement partiel du bâtiment de l'ancienne prison situé rue J Dodu (AD 354). Le projet validé en 2014 par la commission des appels d'offres, prévoit en effet la démolition d'une partie de ce bâtiment.

Précise qu'un rejet de sa demande entraînerait de facto une remise en cause des conditions de l'appel d'offre ayant débouché sur le choix de la SHLMR.

**Q 126 :** *Question, illustrée par un dossier, de M. D. Onian, le 12 avril :*

Demande comment pouvoir réaliser un projet de 3 maisons d'habitation sur deux parcelles (AM 22 et 25), dont l'accès est d'une largeur inférieure à 3m50.

**Q 127 :** *Observations, commentées sur une fiche, de M. Ph Lamarque, le 12 avril :*

Q 127-1 – Déploie que le PLU continue à imposer de nombreuses places de parking, alors que les transports en commun sont très présents.

Q 127-2 - Regrette que les systèmes de régulation de lumière sur les varangues et loggias ne puissent être mis en façade et apporter une plus value esthétique.

Q 127-3 – S'étonne de la disparition des toits en terrasse dans les volumes de couverture p 66, alors qu'ils sont maintenus page 36 (règlement AVAP).

Q 127-4 – Se félicite que les débords de toits et balcons soient exclus des règles de recul.

Q 127-5 – Approuve la suppression de l'obligation des retraits intermédiaires en transition avec les constructions existantes.

Q 127-6 – Apprécie l'assouplissement des règles de construction par rapport aux limites séparatives, mais considère que le recul imposé supérieur à 2 m manque de précision, notamment au plan des niveaux concernés.

Q 127-7 – La prise en compte du terrain naturel pour mesurer la hauteur des constructions lui paraît un point positif.

Q 127-8 – Est surpris que la part de l'énergie solaire exigée pour la production d'eau chaude ne soit que de 50 % et non de 100 %.

**Q 128 :** *Proposition, illustrée par un dossier, de M. A Euphrasie, le 12 avril :*

Demande une modification limitée de l'espace « végétation structurante » sur sa parcelle (AN 377), en vue de mener un projet de construction, qui avait déjà fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire.

**Q 129 :** *Proposition, illustrée par un dossier, de M. Jean, le 12 avril :*

Demande le déclassement sur sa parcelle (AB 27) de deux arbres inscrits « remarquables » sur le plan AVAP, compte tenu d'expertises sanitaires concluant à leur abattage.

**Q 130 :** *Proposition, illustrée par un dossier, de Mme Poirier, le 12 avril :*

Demande, sur sa parcelle AB 65, le déclassement d'une partie du bâtiment classé « remarquable », du fait de sa construction récente (1980). Déclare avoir l'intention de restaurer la case ancienne (1850), composant l'autre partie du bâtiment.

### **3.2.3 Questions du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur, à partir notamment d'une analyse du dossier d'enquête et de ses rencontres, a formulé quelques questions à destination du maître d'ouvrage, en vue principalement d'éclaircir certains points particuliers :

#### **3.2.3.1 Concernant la définition de l'AVAP :**

**Q 210 :** Comment faire la distinction entre un bâtiment d'intérêt architectural « traditionnel » et un autre reconstruit d'aspect traditionnel, dans le cas de reconstructions partielles ?

**Q 211 :** La différence entre la conservation, la restauration et la reconstitution ne dépend-elle que de l'état des immeubles ?

**Q 212 :** Au sein de l'AVAP, la zone Ua, le long de la ravine St Denis, ne semble pas figurer dans la liste des zones Ua du PLU (p 8 et 64 du règlement du PLU), quelles sont ses caractéristiques ?

#### **3.2.3.2 Concernant le classement des bâtiments au sein de l'AVAP :**

**Q 220 :** Le permis de démolir accordé à M. Grazzini pour son projet ne semble pas cohérent avec le seul déclassement d'une longère, proposé dans la présente modification ; quelle mesure est-elle envisagée pour remédier à ce décalage ?

**Q 221 :** Comment, quand et par qui le classement des bâtiments et espaces protégés a-t-il été réalisé ?

**Q 222 :** Sur quels critères ont été sélectionnés les arbres remarquables : emplacements, espèces ou esthétique ?

**Q 223 :** Le classement des bâtiments, espaces et arbres protégés fait-il l'objet de vérifications ou contrôles périodiques ? Si oui, quelle en est la périodicité et qui en est chargé ?

**Q 224 :** L'exécution des permis de construire et de démolir, au sein de l'AVAP, fait-elle l'objet de contrôles systématiques ? Si oui, dans quelles conditions et par qui ?

**Q 225 :** Quel est le devenir d'une parcelle, incluse dans l'AVAP, sur laquelle un bâtiment d'intérêt architectural a été détruit, et qui se trouve actuellement en friche ?



### **3.3 ANALYSE :**

L'enquête publique s'étant traduite par un certain nombre de remarques de la part du public, l'analyse initiale se fonde sur :

- L'étude des observations du public (§ 322),
- L'étude fine du dossier par le commissaire enquêteur,
- Les rencontres du commissaire enquêteur avec les représentants du responsable du projet (§ 222),
- Les visites sur le terrain du commissaire enquêteur (§ 223),
- Les contacts du commissaire enquêteur avec des autorités administratives (§ 224) et autres personnalités (§ 225).

Puis, les observations tant du public, que du commissaire enquêteur, détaillées aux paragraphes précédents (§ 322 et 323) font l'objet d'éléments de réponse de la part du responsable du projet, présentés au paragraphe suivant (§ 331).

Le commissaire enquêteur va ensuite apporter ses propres remarques aux réponses du responsable du projet, dans le cadre d'une réflexion, se caractérisant par :

- Une analyse détaillée du projet de modification du règlement de l'AVAP,
- L'examen des propositions de déclassement de bâtiments, dans le cadre du projet de modification de l'AVAP,
- L'observation globale de l'état de l'AVAP,
- L'étude du classement actuel de l'AVAP et des demandes de déclassement, tant des bâtiments, que de la végétation,
- Une réflexion sur de possibles aménagements de l'AVAP.

Il est apparu, en effet, au commissaire enquêteur, que l'analyse de la modification de l'AVAP, ne pouvait se faire sans une prise en compte globale de l'AVAP, au travers d'une étude précise tant de son contenu que de son fonctionnement.

### 3.3.1 – Réponse du responsable du projet, aux observations et questions formulées au cours de l'enquête publique (annexe 24):

**Q 110 :** *Question de Mme S Ebrard, le 7 avril :*

Demande les possibilités de construction sur sa parcelle sise 47 rue Bertin, à proximité du Jardin d'Etat.

Ne concerne pas le projet de modification, doit prendre l'attache du service urbanisme aux heures habituelles d'ouverture

**Q 120 :** *Observation de M. A Ranoera, le 23 mars :*

Considère que le projet de modification de l'AVAP risque d'handicaper le développement du logement sur le centre de Saint Denis, avec pour conséquences une réduction de l'offre et une augmentation des loyers.

Ce projet de modification ne modifie pas substantiellement le contenu de l'AVAP dont le règlement reprenait à l'initial en grande partie le PLU 2004 du centre ville. Les droits à construire ne sont donc pas de nature à bloquer les projets et au contraire cette modification va dans le sens d'un assouplissement des règles (ex. autoriser les balcons, saillies...)

**Q 121 :** *Observation et proposition de M. JC Fidji, le 31 mars :*

Q 121-1 - Estime que les parcelles de taille modeste, du centre ville, ne devraient plus être classées, compte tenu de la rareté du foncier.

Le classement d'un patrimoine doit être apprécié comme une valorisation et non un frein d'autant que cela ne gèle pas tout projet d'extension ou de surélévation sous contrôle de l'ABF et de la Ville. Le projet devient partenarial et dans un objectif de protection et de valorisation du patrimoine existant.

Q 121-2 - Demande, en particulier, que la parcelle AT 169 soit déclassée en vue de rendre possible la construction d'un immeuble de logements sur une hauteur de 18m.

L'édifice repéré est une « boutique chinois » dont l'AVAP fait un état précis, aussi ce déclassement ne sera pas possible. A note, la direction de l'urbanisme a rencontré l'architecte du projet et a fait des propositions pour parvenir à sortir un projet de résidence seniors.

**Q122 :** *Question et proposition de M. O Malherbe, le 1<sup>er</sup> avril :*

Q 122-1 – Demande si le chapitre 8 du règlement de l'AVAP, qui traite des fronts végétalisés, s'applique aux « fronts végétalisés structurants » repérés en vert sur le plan.

En effet, le terme fronts végétalisés regroupent les fronts végétalisés privés et publics. Le chapitre 8 a vocation à s'appliquer à l'ensemble.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170325-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Q 122-2 – Propose que l'article 2 du règlement prévoie une exception pour les parcelles d'angle, afin que les constructions puissent s'implanter sur leurs deux limites séparatives.

La modification de l'AVAP prévoit une possibilité d'implantation sur toutes les limites pour les parcelles de moins de 300 m<sup>2</sup>. Il n'est pas souhaitable pour une parcelle d'angle qui s'implanterait déjà sur les deux fronts de voies d'avoir la possibilité d'un coefficient d'emprise au sol de 100%. Cela serait par ailleurs contraire à la RTAADOM.

**Q123 :** *Observation et proposition de M. J Lacombe-Allard, le 7 avril :*

Q123-1 – Déploire que l'AVAP, par sa rigidité, fige les bâtiments « d'intérêt architectural » au même titre que les bâtiments classés, au détriment d'une sauvegarde vivante.

Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.

L'AVAP est au contraire très peu rigide puisque tous les projets peuvent être examinés au cas par cas avec la validation de la Ville et de l'ABF. C'est une autre façon de voir l'urbanisme réglementaire qui s'apparente plus à un urbanisme de projet.

Q 123-2 – Propose que les projets d'ampleur modeste soient pris en compte et traités plus rapidement que les opérations importantes.

Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.

Le code de l'urbanisme réglemente les délais légaux d'instruction, la direction de l'urbanisme de la Ville de Saint Denis, sur tout le territoire s'efforce de minimiser le délai moyen de traitement des dossiers.

**Q 124 :** *Observations et propositions de M. P. Rivière, le 7 avril :*

Q 124-1 – Estime que les travaux d'amélioration indispensables de l'espace public (revêtements, réseaux enterrés et aériens, signalisation) devraient faire l'objet de prescriptions aussi rigoureuses que celles édictées dans le projet d'AVAP pour les espaces privés.

Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.

Tous les travaux effectués dans le périmètre de l'AVAP, lorsque ceux-ci ne sont pas soumis au code de l'urbanisme, doivent obtenir une autorisation spéciale AVAP, y compris les travaux sur les espaces publics dont un chapitre de l'AVAP réglemente par ailleurs l'utilisation de matériaux...

Q 124-2 – Déploire que l'enquête initiale ayant abouti aux classements de bâtiments dans l'AVAP, ne soit pas accessible au public et regrette qu'elle n'ait pas été conduite de manière contradictoire, immeuble par immeuble, avec les propriétaires concernés.

Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.  
 Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20170225-171024-DE  
 Date de télétransmission : 03/03/2017  
 Date de réception préfecture : 03/03/2017

La Ville de Saint Denis, dans le cadre de la création de l'AVAP, a procédé à des concertations publiques pendant plus d'une année sous plusieurs formes : exposition publique, réunions publiques, des flyers avaient été distribués et des affiches collées dans les magasins du centre ville au moment de l'enquête publique laquelle a été à disposition des dionysiens jusqu'à l'approbation du bâtiment. Cette enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur sont toujours en ligne sur le site internet de la ville et peuvent toujours être consultées sur demande auprès de la direction de l'urbanisme.

**Q 124-3 – Propose que les cas nécessitant un arbitrage entre le prescripteur et le propriétaire soient jugés par une commission citoyenne.**

Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.

Le code du patrimoine prévoit une commission locale AVAP composée d'élus, d'administratifs des services de l'Etat et d'experts. Les experts choisis par la Ville de Saint Denis sont des citoyens, l'un retraité de la DAC OI, l'autre architecte.

**Q 124-4 – Considère que, comme nombre de bâtiments d'intérêt XX° ont été bâtis selon des règles ne respectant pas les normes de la climatologie tropicale, des possibilités accrues d'agrandissement, notamment sous forme de surélévations comme dans le « patrimoine Bauhaus » (Unesco Tel-Aviv), devraient permettre de retrouver une qualité environnementale et une rentabilité indispensables.**

Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.

**Q 124-5 - Demande que la possibilité d'implantation de petites éoliennes urbaines soit prise en compte dans les différents classements de protection.**

L'AVAP favorise le développement des énergies renouvelables, le classement d'un bâtiment n'interdit pas l'implantation de ce type d'installation. Il existe même des exemples récents d'autorisation en ce sens.

**Q 125 : Question, illustrée par un dossier, de M. Ch Bermond, le 12 avril :**

Demande le déclassement partiel du bâtiment de l'ancienne prison situé rue J Dodu (AD 354). Le projet validé en 2014 par la commission des appels d'offres, prévoit en effet la démolition d'une partie de ce bâtiment.

Précise qu'un rejet de sa demande entraînerait de facto une remise en cause des conditions de l'appel d'offre ayant débouché sur le choix de la SHLMR.

Ce projet est en effet un enjeu pour la Ville, lors de la commission locale de novembre 2015, la SHLMR n'avait pas contacté la Ville pour déterminer précisément les besoins. La Ville est favorable à cette prise en compte du

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115/20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Elle sera à faire valider par la commission locale AVAP si le commissaire enquêteur retient cette remarque.

**Q 126 :** *Question, illustrée par un dossier, de M. D. Onian, le 12 avril :*

Demande comment pouvoir réaliser un projet de 3 maisons d'habitation sur deux parcelles (AM 22 et 25), dont l'accès est d'une largeur inférieure à 3m50.

Ne concerne pas l'AVAP mais le PLU : accès

C'est un point qui pourrait être traité dans le cadre d'une révision de l'AVAP.

**Q 127 :** *Observations, commentées sur une fiche, de M. Ph Lamarque, le 12 avril :*

Q 127-1 – Déploie que le PLU continue à imposer de nombreuses places de parking, alors que les transports en commun sont très présents.

Ne concerne pas l'AVAP mais le PLU : stationnement

C'est un point qui pourrait être traité dans le cadre d'une révision de l'AVAP.

Q 127-2 - Regrette que les systèmes de régulation de lumière sur les varangues et loggias ne puissent être mis en façade et apporter une plus value esthétique.

L'AVAP n'interdit pas ces dispositifs.

Q 127-3 – S'étonne de la disparition des toits en terrasse dans les volumes de couverture p 66, alors qu'ils sont maintenus page 36 (règlement AVAP).

Il n'y a pas d'incompatibilité entre ces deux chapitres. La page 36 émet des recommandations, la suppression en page 66 permet d'assouplir et d'autoriser plus de libertés sur les toitures.

Q 127-4 – Se félicite que les débords de toits et balcons soient exclus des règles de recul.

Vu

Q 127-5 – Approuve la suppression de l'obligation des retraits intermédiaires en transition avec les constructions existantes.

Vu

Q 127-6 – Apprécie l'assouplissement des règles de construction par rapport aux limites séparatives, mais considère que le recul imposé supérieur à 2 m manque de précision, notamment au plan des niveaux concernés.

La modification de l'AVAP permet justement d'améliorer la compréhension de la règle : au-delà de deux niveaux droits le recul est libre

au-dessous de 2 mètres.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740415-20170225-1710240  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Q 127-7 – La prise en compte du terrain naturel pour mesurer la hauteur des constructions lui paraît un point positif.

Vu

Q 127-8 – Est surpris que la part de l'énergie solaire exigée pour la production d'eau chaude ne soit que de 50 % et non de 100 %.

L'AVAP a été rédigée en 2012 et a repris alors l'état législatif et réglementaire sur la question ; il s'agit bien entendu d'un minima.

**Q 128 :** *Proposition, illustrée par un dossier, de M. A Euphrasie, le 12 avril :*

Demande une modification limitée de l'espace « végétation structurante » sur sa parcelle (AN 377), en vue de mener un projet de construction, qui avait déjà fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire.

Il ne s'agit pas d'une modification substantielle, la commission locale pourra faire droit à cette demande si le commissaire enquêteur retient cette requête sous réserve de mettre à disposition un projet de construction qui devra être agréé par la Ville et l'ABF.

**Q 129 :** *Proposition, illustrée par un dossier, de M. Jean, le 12 avril :*

Demande le déclassement sur sa parcelle (AB 27) de deux arbres inscrits « remarquables » sur le plan AVAP, compte tenu d'expertises sanitaires concluant à leur abattage.

L'AVAP a délibérément interdit les abattages d'arbres remarquables. Leur disparition naturelle doit conduire à un remplacement. Faire droit à cette demande conduirait à supprimer toute obligation à l'égard du propriétaire, il serait donc préférable que le projet de construction soit dans son intégralité soumis à l'appréciation de la commission locale.

**Q 130 :** *Proposition, illustrée par un dossier, de Mme Poirier, le 12 avril :*

Demande, sur sa parcelle AB 65, le déclassement d'une partie du bâtiment classé « remarquable », du fait de sa construction récente (1980). Déclare avoir l'intention de restaurer la case ancienne (1850), composant l'autre partie du bâtiment.

L'ABF et la Ville examineront cette demande au travers d'un réel projet de permis de construire qui pourra conduire à un déclassement partiel après visite sur site.

Questions formulées par le commissaire enquêteur :

**Q 210 :** Comment faire la distinction entre un bâtiment d'intérêt architectural « traditionnel » et un autre reconstruit d'aspect traditionnel, dans le cas de reconstructions partielles ?

C'est un cas qui n'a pas encore été rencontré mais qui pourra être traité avec des taches de couleur distincte sur le bâti en fonction de la construction.

**Q 211 :** La différence entre la conservation, la restauration et la reconstitution ne dépend-elle que de l'état des immeubles ?

L'état des immeubles est en effet un élément majeur dans l'approche du projet, il existe cependant un aspect économique non négligeable dont la Ville a parfaitement conscience.

**Q 212 :** Au sein de l'AVAP, la zone Ua, le long de la ravine St Denis, ne semble pas figurer dans la liste des zones Ua du PLU (p 8 et 64 du règlement du PLU), quelles sont ses caractéristiques ?

Ne concerne pas l'AVAP

**Q 220 :** Le permis de démolir accordé à M. Grazzini pour son projet ne semble pas cohérent avec le seul déclassement d'une longère, proposé dans la présente modification ; quelle mesure est-elle envisagée pour remédier à ce décalage ?

Cette question sera évoquée en commission locale pour mettre le projet en cohérence avec les couleurs de l'AVAP (rose en l'occurrence).

**Q 221 :** Comment, quand et par qui le classement des bâtiments et espaces protégés a-t-il été réalisé ?

Un bureau d'études a été missionné par la Ville en 2010 qui est parti du travail du PLU patrimonial de la Ville de saint Denis initié dans les années 90. Puis des repérages depuis l'espace public ont été menés par ce bureau d'études accompagné de l'ABF et de la direction de l'urbanisme. Des photos et des fiches ont été réalisées. Les photos sont disponibles dans le SIG de la Ville.

**Q 222 :** Sur quels critères ont été sélectionnés les arbres remarquables : emplacements, espèces ou esthétique ?

L'espèce de l'arbre n'a aucune importance. Les arbres sont considérés comme remarquables soit du fait de leur présence sur l'espace public soit sur une parcelle du fait de leur ombre portée et de la qualité thermique apportée d'une manière générale à la Ville. La Ville accorde une grande importance au confort thermique des habitants surtout dans un espace aussi dense que le centre ville dionysien.

**Q 223 :** Le classement des bâtiments, espaces et arbres protégés fait-il l'objet de vérifications ou contrôles périodiques ? Si oui, quelle en est la périodicité et qui en est chargé ?

Actuellement, il n'existe pas de contrôle périodique, c'est une idée

Accusé de réception en préfecture  
974-219740116-20160321-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**Q 224 :** L'exécution des permis de construire et de démolir, au sein de l'AVAP, fait-elle l'objet de contrôles systématiques ? Si oui, dans quelles conditions et par qui ?

Toutes les autorisations d'urbanisme délivrées sur le territoire de la ville de Saint Denis font l'objet d'un contrôle systématique de conformité pouvant donner lieu à une mise en demeure voire un contentieux pénal en cas d'échec de la médiation. Des agents de conformité sont spécifiquement formés et rattachés au service urbanisme pour l'exercice de cette mission.

**Q 225 :** Quel est le devenir d'une parcelle, incluse dans l'AVAP, sur laquelle un bâtiment d'intérêt architectural a été détruit, et qui se trouve actuellement en friche ?

Un bâtiment détruit mais repéré dans l'AVAP doit être reconstruit à l'identique avec des possibilités d'extension ou de surélévation sous le contrôle de l'ABF et de la Ville.



### 3.3.2 - Généralités sur le périmètre de l'analyse :

Le projet présenté à l'enquête publique correspond à la première modification depuis l'approbation de l'AVAP.

Cela fait, en effet, un peu plus de 2 ans que l'AVAP est entrée dans la vie des Dionysiens, au travers notamment des règles applicables aux permis de construire en Centre Ville.

Le projet de modification s'applique principalement au règlement de l'AVAP, mais concerne aussi le déclassement de deux immeubles.

Les propositions ont été présentées, en vue de la modification, devant la commission locale de l'AVAP, chargée du suivi de cette servitude d'utilité publique et approuvées le 17 novembre 2015 ; elles comprennent des changements graphiques et des évolutions du règlement.

Mais cette modification a été aussi l'occasion pour le public qui est venu à l'enquête publique, de faire le bilan de la courte période de fonctionnement de cette servitude d'utilité publique.

Ainsi, les questions du public ressortissent clairement en fait à la réglementation globale des constructions en centre ville et ainsi ne se limitent pas au seul projet de modificatif de l'AVAP, mais proposent d'autres modifications du règlement, voire traitent des caractéristiques et du fonctionnement de l'AVAP, mais aussi, en corollaire, de certains aspects du PLU, qui a gardé des prérogatives en matière d'urbanisme dans la zone concernée.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur a étendu le champ de ses investigations à l'ensemble des domaines évoqués par le public, au sujet desquels il a posé des questions complémentaires.

Ainsi, lors de cette enquête publique, toutes les observations du public sont étudiées

### 3.3.3 - Analyse détaillée du projet de modification du règlement de l'AVAP:

L'essentiel de la modification concerne le règlement.

Plusieurs évolutions règlementaires sont envisagées par la mairie, dont les principales sont les suivantes :

- Le positionnement des arbres remarquables serait figé,
- Des aménagements sont proposés concernant les reculs par rapport aux voies,
- Il est soumise une évolution de la règle des reculs par rapport aux limites séparatives, en particulier en ce qui concerne les parcelles de faible dimension,
- Il est envisagé de modifier le point de départ du calcul des hauteurs,
- Il est prévu d'annuler une règle sur les proportions entre couverture et façade.

#### 3.3.3.1 – Equipement des nouveaux bâtiments:

Une question concerne, les systèmes de régulation de lumière que le règlement impose d'être posés en arrière du garde-corps, sur les varangues et loggias des nouveaux bâtiments.

**Q** : M. Lamarque, dans son observation du 12 avril Q 127-2, regrette que les systèmes de régulation de lumière sur les varangues et loggias ne puissent être mis en façade et apporter une plus value esthétique.

**R** : le responsable du projet déclare que l'AVAP n'interdit pas ces dispositifs.

En page 35 du règlement de l'AVAP, citée par l'intéressé, figure la mention que les systèmes régulateurs de lumière sont « posés en arrière de l'aplomb du garde corps », d'où sa question.

La réponse de la mairie est claire mais devrait être explicitée dans le règlement, en modifiant la troisième ligne de la page 35 :

Par exemple : *Ajouter la mention « de préférence » entre les termes « posés » et « en arrière »*,

Compte tenu de la réponse de la mairie qui envisage des dispositifs régulateurs de lumière mis en façade, le règlement devrait être modifié en conséquence.

#### 3.3.3.2 – Espaces libres :

\*La première modification touche les espaces libres privés, en proposant de figer les emplacements des arbres remarquables, en plus de leur interdiction d'abattage.

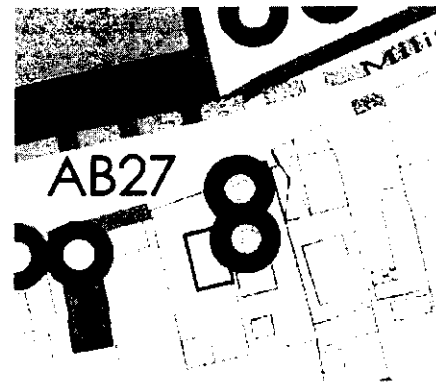
Ce point fait l'objet d'une question:

**Q** : M. Jean, dans sa question du 12 avril Q 129, demande en effet le ~~déclassement sur sa parcelle~~ (AB 27) de deux arbres inscrits « remarquables » sur

le plan n°14. Compte tenu d'expertises sanitaires concluant à leur abattage.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740145-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

*R : Le responsable du projet estime que l'AVAP a délibérément interdit les abattages d'arbres remarquables. Leur disparition naturelle doit conduire à un remplacement. Faire droit à cette demande conduirait à supprimer toute obligation à l'égard du propriétaire, il serait donc préférable que le projet de construction soit dans son intégralité soumis à l'appréciation de la commission locale.*



Cette affirmation du demandeur, étayée par une expertise technique, devrait faire l'objet d'un contrôle par des experts de l'administration pour valider l'urgence de la solution proposée, notamment eu égard à la sécurité des personnes, évoquée dans le rapport de l'expert (annexe 26).

En cas de confirmation de la nécessité d'abattage, le remplacement doit être proposé par la commission locale, qui choisira les espèces, ainsi que la taille des arbres remplaçants, et, en liaison avec le propriétaire, en arrêtera le positionnement.

La demande de déclassement des deux arbres de M. Jean (AB 27), doit faire l'objet d'une expertise technique officielle, prélude à un éventuel déclassement.

Le règlement devrait être modifié pour confier à la commission locale de l'AVAP, la responsabilité de prendre en compte le risque éventuel de sécurité pour les habitants. La modification pourrait être la suivante, à chaque fois que le sujet est évoqué, notamment p 49 et 50:

- après « ni déplacés », ajouter : « sans autorisation de la commission locale »,
- après « Dans le cas de disparition naturelle », ajouter : « ou en cas de risque avéré pour les habitants »

Ce sujet est évoqué de manière plus globale au § 3.3.6.

Le règlement devrait être modifié pour confier à la commission locale le traitement de l'abattage ou du déplacement des arbres remarquables, en prenant en compte, de manière absolue, après une expertise technique, l'aspect sécurité des personnes.

\*Une autre observation traite des fronts végétalisés, mais uniquement de manière formelle :

Q : M. Malherbe, dans son observation du 12 avril Q 122-1, demande si le chapitre 8 du règlement de l'AVAP, qui traite des fronts végétalisés, s'applique aux « fronts végétalisés structurants » repérés en vert sur le plan.

R : la mairie indique qu'en effet, le terme fronts végétalisés regroupe les

fronts végétalisés privés et ceux structurants. Le chapitre 8 a vocation à s'appliquer à l'ensemble.

Accusé de réception n° 974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 02/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

L'ambiguïté semble levée, les fronts végétalisés structurants font donc partie des fronts végétalisés.

\*Ensuite, en ce qui concerne les barreaux, la représentante de la DAC ayant proposé que les grilles devant les bâtiments emblématiques de l'AVAP, soient spécifiées « à claire voie », afin que le public puisse admirer le patrimoine commun, il pourrait être ajoutée une prescription dans ce sens dans le règlement.

L'ajout d'une prescription sur le maintien de grilles ajourées devant les bâtiments les plus emblématiques, pourrait être envisagé.

### 3.3.3.3 – Prescriptions par secteurs :

#### 3.3.3.3.1 - Implantation des constructions par rapport aux espaces publics :

Deux observations ont été portées sur le registre :

**Q** : M. Lamarque, dans son observation du 12 avril Q 127-4, se félicite que les débords de toits et balcons soient exclus des règles de recul.

**R** : Vu

**Q** : M. Lamarque, dans son observation du 12 avril Q 127-5, approuve la suppression de l'obligation des retraits intermédiaires en transition avec les constructions existantes.

**R** : Vu

Ces deux observations semblent conforter les modifications proposées concernant l'implantation par rapport aux espaces publics.

#### 3.3.3.3.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Une observation et une proposition ont été portées sur le registre :

**Q** : M. Malherbe, dans sa proposition du 1<sup>er</sup> avril Q 122-2, propose que l'article 2 du règlement prévoit une exception pour les parcelles d'angle, afin que les constructions puissent s'implanter sur leurs deux limites séparatives.

**R** : le responsable du projet précise que la modification de l'AVAP prévoit une possibilité d'implantation sur toutes les limites pour les parcelles de moins de 300 m<sup>2</sup>. Il n'est pas souhaitable pour une parcelle d'angle qui s'implanterait déjà sur les deux fronts de voies d'avoir la possibilité d'un coefficient d'emprise au sol de 100%. Cela serait par ailleurs contraire à la RTAADOM.

Cette demande d'accroître l'emprise au sol des parcelles d'angle ne semble pas devoir être prise en compte de manière systématique.

Accusé de réception en préfecture  
974-21903110  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception en préfecture : 03/03/2017

Ce problème de l'emprise au sol, fait l'objet d'une proposition au § 3.3.3.3.3, ci après.

**Q :** M. Lamarque, dans son observation du 12 avril Q 127-6, apprécie l'assouplissement des règles de construction par rapport aux limites séparatives, mais considère que le recul imposé supérieur à 2 m manque de précision, notamment au plan des niveaux concernés.

**R :** *La mairie indique que la modification de l'AVAP permet justement d'améliorer la compréhension de la règle : au-delà de deux niveaux droits le recul est libre sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.*

Clarification apportée, au-delà de deux niveaux droits le recul est libre.

Les modifications proposées concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives semblent justifiées.

#### 3.3.3.3.3 – Emprise au sol :

Soulevée par la mairie en réponse à la question 122-2, la question du coefficient d'emprise au sol qui ne dépasse pas 70 % dans les secteurs de l'hyper centre (80 % dans le secteur 6), paraît perfectible dans certaines rues où les 100 % existent déjà. La possibilité que des exceptions puissent, le cas échéant, être présentées à l'avis de la commission locale, devrait être envisagée.

Il serait souhaitable d'envisager la possibilité pour la commission locale de l'AVAP d'accepter ponctuellement un coefficient d'emprise au sol supérieur à 80 %, dans certains quartiers.

#### 3.3.3.3.4 - Hauteur et volume des constructions :

Deux observations ont été inscrites sur le registre :

**Q :** M. Lamarque, dans son observation du 12 avril Q 127-7, indique que la prise en compte du terrain naturel pour mesurer la hauteur des constructions lui paraît un point positif.

**R :** *Vu*

**Q :** M. Lamarque, dans son observation du 12 avril Q 127-3, s'étonne de la disparition des toits en terrasse dans les volumes de couverture p 66, alors qu'ils sont maintenus page 36 (règlement AVAP).

**R :** *la mairie considère qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre ces deux chapitres. La page 36 émet des recommandations, la suppression en page 66 permet d'assouplir et d'autoriser plus de libertés sur les toitures.*

La suppression du paragraphe traitant des toitures terrasses en page 66 pouvait, en effet, entraîner une certaine ambiguïté.

La confirmation de la liberté des formes de toit est apportée.

Ces observations confortent les modifications proposées.

#### 3.3.3.3.5 – Dispositifs d'économie d'énergie :

Deux observations figurent sur le registre :

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

**Q** : M. Rivière, dans sa proposition du 7 avril Q 124-5, demande que la possibilité d'implantation de petites éoliennes urbaines soit prise en compte dans les différents classements de protection.

**R** : *le responsable du projet indique que l'AVAP favorise le développement des énergies renouvelables, le classement d'un bâtiment n'interdit pas l'implantation de ce type d'installation. Il existe même des exemples récents d'autorisation en ce sens.*

C'est donc une réponse positive.

Le classement d'un bâtiment n'interdit pas la pose de petites éoliennes.

**Q** : M. Lamarque, dans son observation du 12 avril Q 127-8, est surpris que la part de l'énergie solaire exigée pour la production d'eau chaude ne soit que de 50 % et non de 100 %.

**R** : *L'AVAP a été rédigée en 2012 et a repris alors l'état législatif et réglementaire sur la question ; il s'agit bien entendu d'un minima.*

En effet, l'article R 162-2 du code de la construction et de l'habitation confirme ce pourcentage : « à La Réunion et, à compter du 1er janvier 2016, ...eau chaude est produite par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins du logement... ».

L'eau chaude produite par énergie solaire doit représenter un minimum de 50% des besoins du logement.

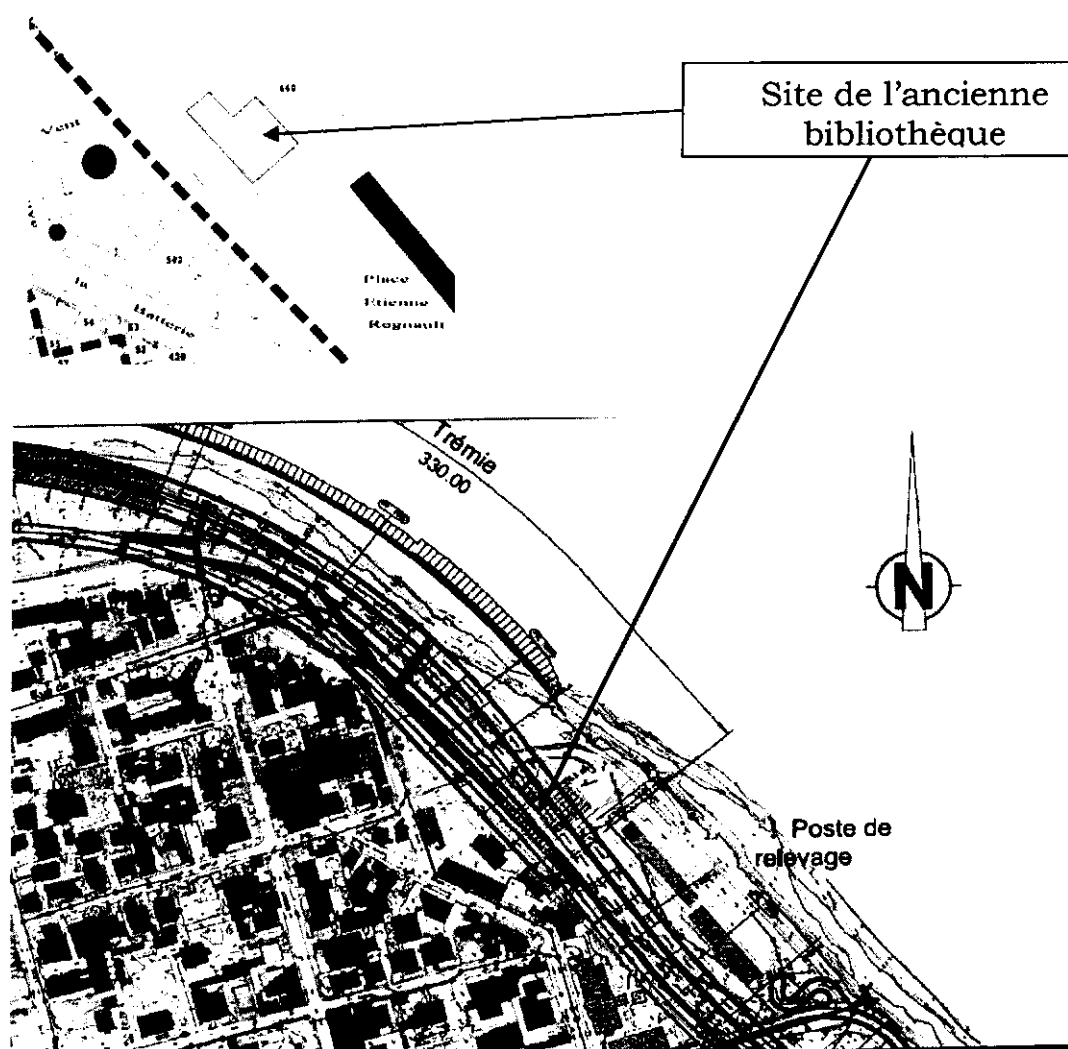
### 3.3.4 - Examen des propositions de déclassement de bâtiments, dans le cadre du projet de modification de l'AVAP :

Deux changements graphiques sont proposés par la mairie :

- Le déclassement du bâtiment de l'ancienne bibliothèque départementale de prêt,
- Le déclassement d'un bâtiment annexe d'une parcelle, dans le cadre d'un projet immobilier.

#### 3.3.4.1 Déclassement de l'ancienne bibliothèque:

Le projet de déclassement du bâtiment de l'ancienne bibliothèque départementale de prêt (photos en annexe 6) se situe sur l'emplacement de la voie rapide du projet de la Nouvelle Entrée Ouest de Saint Denis (NEO). Le service Aménagement de la mairie a bien voulu fournir le tracé de ce nouvel axe (ci-dessous), qui montre l'incompatibilité avec l'ancien bâtiment.



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170229101024  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

NEO - Emplacement de la nouvelle chaussée

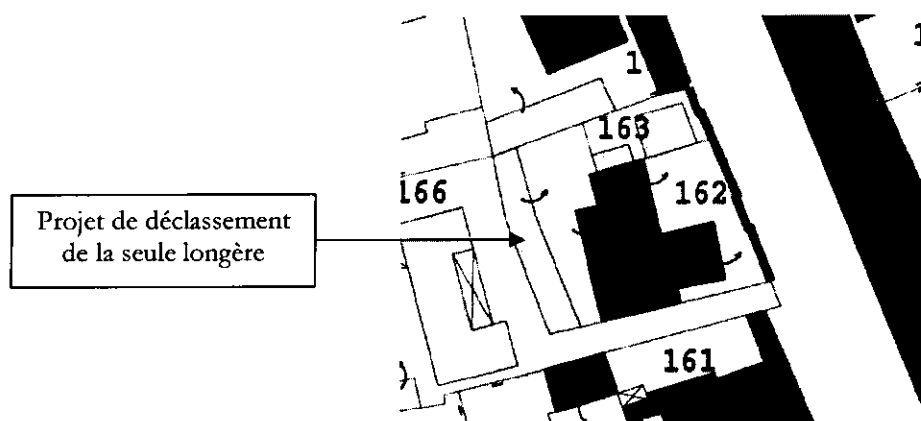
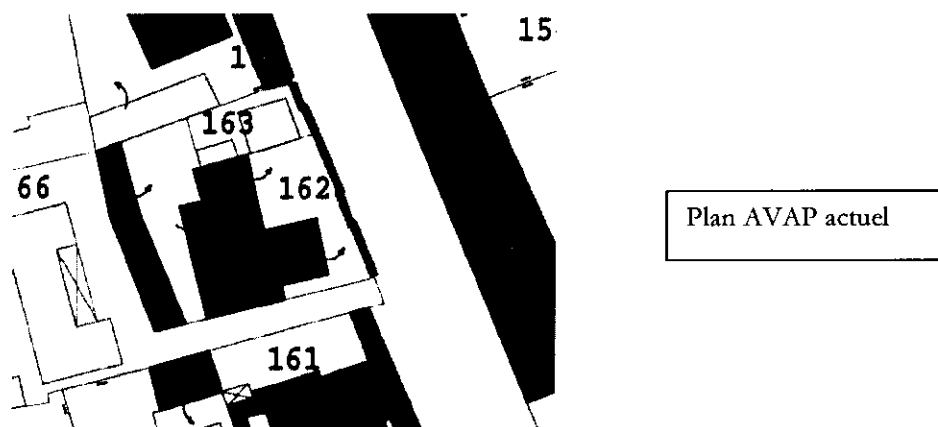
Le projet de déclassement du bâtiment n'a entraîné que des remarques verbales de plusieurs personnes regrettant cette disparition programmée d'un bâtiment bien connu des Réunionnais, mais admettant que l'état, notamment intérieur, de l'édifice était nettement dégradé ce qui rendait une hypothétique réhabilitation, irréaliste

Le déclassement de l'ancienne bibliothèque apparait justifié.

### 3.3.4.2 – Déclassement d'une longère :

Le projet de modification de l'AVAP prévoit le déclassement d'une longère dans la parcelle AM162, dans le cadre d'un projet immobilier.

Ce déclassement est justifié par une erreur de repérage, la longère n'étant pas d'intérêt « traditionnel ».



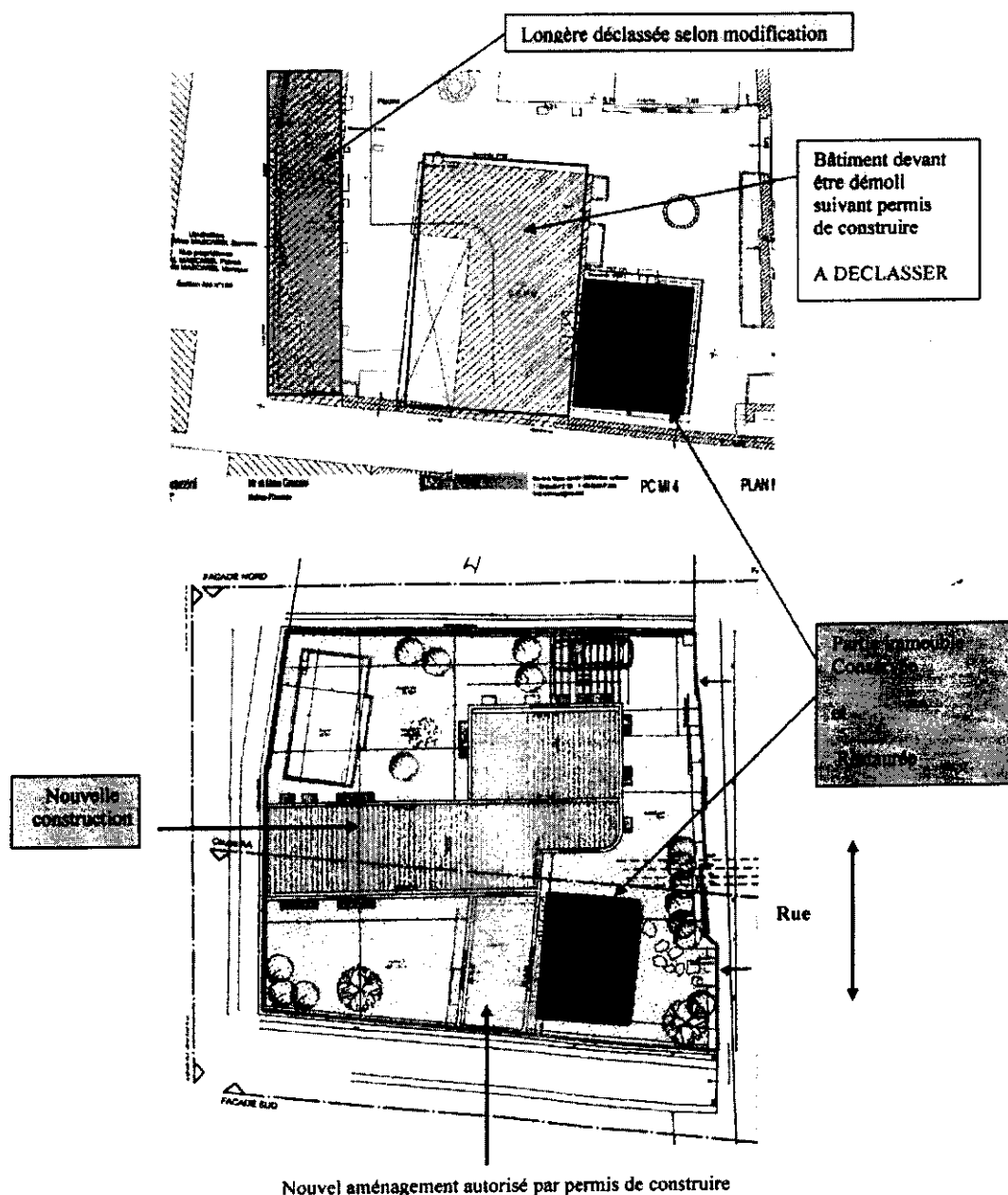
Le commissaire enquêteur, après avoir demandé le relevé cadastral de la parcelle, a découvert que le projet de construction faisait déjà l'objet d'un permis de construire et de démolir dûment accordé par le Maire le 17 février 2016 (annexe 8), après avis favorable de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

Accusé de réception en préfecture  
974-2199000-1  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



L'étude de ce permis a alors mis en évidence que, en plus de la longère, une partie du bâtiment d'habitation était lui aussi prévu pour être démolie.

Le commissaire enquêteur s'est alors rendu sur les lieux avec l'architecte qui lui a montré que, ni la longère, ni le bâtiment d'habitation, tous deux voués à la démolition, ne possédaient visiblement les critères d'un intérêt « traditionnel », au contraire de la case en bord de rue, qui est prévue d'être reconstruite à l'identique (photos en annexe 8).



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Il n'en reste pas moins que le déclassement prévu par la modification ne correspond aucunement aux autorisations liées au permis de construire et de démolir, dont disposent le propriétaire et son architecte.

De plus, l'existence de ce permis accordé aurait dû être portée à la connaissance du commissaire enquêteur.

De fait, la délivrance des permis de construire et de démolir, a été suivie par la démolition effective des deux bâtiments.

La seule solution envisageable est, maintenant, la mise en cohérence des différents documents, en considérant qu'il s'agit d'une sorte de régularisation.

Le commissaire enquêteur a soulevé ce point dans une question:

**Q** : le commissaire enquêteur dans sa question Q 220, estime que le permis de démolir accordé à M. Grazzini pour son projet ne semble pas cohérent avec le seul déclassement d'une longère, proposé dans la présente modification ; quelle mesure est-elle envisagée pour remédier à ce décalage ?

**R** : *La mairie annonce que cette question sera évoquée en commission locale pour mettre le projet en cohérence avec les couleurs de l'AVAP (rose en l'occurrence).*

En réalité, il est indispensable de rendre cohérent le plan de l'AVAP et les permis de construire et de démolir, déjà accordés par le maire de Saint Denis, en déclassant totalement les deux bâtiments, qui doivent céder la place à des constructions nouvelles (voir plan ci-dessus), et en maintenant le classement (rouge) de la seule partie restaurée.

Compte tenu des permis de démolir et de construire déjà accordés pour la parcelle AM 162, il est **absolument impératif** que le plan de l'AVAP soit mis en cohérence et que les déclassements nécessaires des deux bâtiments concernés, soient pris en compte.

### 3.3.5 – Observations et réflexion globale sur l'AVAP :

Les déclassements proposés dans le présent projet de modification de l'AVAP, sont apparus, de fait, comme des régularisations ponctuelles.

La question se pose de voir si le niveau de la modification est bien adapté pour valider ce type de déclassements.

#### 3.3.5.1 – Rôle des instances officielles de l'AVAP :

Compte tenu des textes réglementaires existants et d'une réflexion sur le fonctionnement courant, les rôles des différents niveaux de responsabilité au sein d'une AVAP pourraient être :

- Permis de construire : traité par la mairie puis par l'ABF, en fonction du règlement de l'AVAP.  
*Si un déclassément ponctuel ou une modification mineure formelle est induit par l'octroi du permis de construire, la mairie, après avis de l'ABF, devrait différer la délivrance du permis de construire jusqu'à la réunion de la commission locale de l'AVAP,*
- Commission locale de l'AVAP : peut être consultée pour délivrer une autorisation « notamment lorsque celle-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » (Article L 642-5 – extrait).  
*Un déclassément ponctuel ou une modification mineure formelle peut tout à fait être proposée à l'autorité compétente, par la commission locale.*
- Modification de l'AVAP : l'AVAP peut être « modifiée lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces » (Article L642-4 extrait).  
*La modification conséquente du règlement peut ainsi être du domaine de la modification, comme la prise en compte d'ensembles immobiliers ou de bâtiments emblématiques.*
- Révision de l'AVAP : elle devrait être réservée à ce qui touche à « l'économie générale des dispositions relatives à la protection du patrimoine... » (Article L642-3 extrait), comme *des changements de périmètre ou de principes de classification des bâtiments, voire des modifications fondamentales de la politique de protection.*

Il apparait que le déclassément, a fortiori la régularisation, de parcelles isolées ne semble pas ressortir au domaine de la modification, mais pourrait plutôt être soumis à la commission locale.

Une clarification des responsabilités de chacun des niveaux de responsabilité de l'AVAP devrait être recherchée et établie par écrit dans le règlement.

### 3.3.5.2 – Etude de caractéristiques de l'AVAP :

Le périmètre de l'AVAP de Saint Denis est vaste et une de ses caractéristiques est le fait qu'il englobe des quartiers très différents, avec des typologies de constructions très variées.

Si la taille de l'AVAP ne semble pas poser de problème à la mairie, comme la directrice de l'urbanisme l'a indiqué au commissaire enquêteur, le fait d'imposer des règles strictes sur un vaste périmètre peut cependant entraîner des contraintes préjudiciables au développement de l'habitat.

Et, plus la zone concernée est grande, plus le problème devient crucial.

- ↓ D'abord, les capacités de construction dans les petites parcelles ( $\leq$  à 300 m<sup>2</sup>) se sont révélées difficiles avec les règles actuelles de l'AVAP, notamment du fait des contraintes des reculs par rapport aux limites (séparatives ou par rapport à l'espace public).

Ce sujet, relevé en particulier par la DEAL, qui avait fait l'inventaire de ces petites parcelles au sein de l'AVAP (plan en annexe 7) et en avait dénombré plus d'une centaine, a été pris en compte par le présent modificatif de l'AVAP.

Les mesures prises pour faciliter les constructions sur les parcelles  $\leq$  à 300 m<sup>2</sup>, ont recueilli l'approbation du public, comme cela a été constaté dans l'analyse des modifications du règlement par secteurs (§ 3.3.3.3).

- ↓ La délimitation de l'AVAP en plusieurs secteurs, auxquels correspondent des règles spécifiques, est parfois d'usage complexe, dans la mesure où la plupart des secteurs sont présents dans plusieurs parties de la ville, sans être dument identifiés (par exemple le secteur 1 se retrouve au Barchois, au Jardin d'Etat et autour de la rue Mac Auliffe). Une identification serait souhaitable, par exemple par une lettre : 1a, 1b, 1c...

Il serait opportun de différencier les divers emplacements des secteurs, par un signe distinctif (lettres ou autres).

- ↓ D'autres interrogations sont apparues concernant le périmètre de l'AVAP.

En effet, pour bien comprendre le modificatif de l'AVAP, il faut appréhender correctement le fait que le périmètre de l'AVAP englobe des secteurs appartenant au PLU. De même, certains domaines dans l'AVAP sont régis par le PLU, comme c'est notamment le cas du stationnement (ainsi que l'assainissement).

Ainsi, plusieurs observations concernent le PLU.

Une question du commissaire enquêteur concerne le périmètre de l'AVAP, dans lequel sont insérés des zones dépendant du PLU.

**Q** : Question Q 212 du commissaire enquêteur : Au sein de l'AVAP, la zone Ua, le long de la ravine St Denis, ne semble pas figurer dans la liste des zones Ua du PLU (p 8 et 64 du règlement du PLU), quelles sont ses caractéristiques ?

**R** : *Ne concerne pas l'AVAP.*

Cette question est issue de l'observation des nombreuses zones du PLU, incluses curieusement dans le périmètre de l'AVAP :

- 2 zones N,
- 4 zones U, dont 2 Uva, 1 Uvl et la zone Ua, dont aucune description n'a été trouvée dans le PLU.

On n'aura donc pas la réponse et le sujet n'est pas essentiel pour cette modification. Il n'en reste pas moins que la réglementation n'est pas très claire, pour le public notamment.

La réglementation de l'urbanisme, en particulier au centre-ville, semble en effet compliquée.

Il est certain que, pour le public, il faut une certaine dose de concentration pour comprendre à quels règlements il faut se référer, PLU, AVAP, RLP, PPR ou autres...

Il serait utile de chercher à faciliter l'appréhension simple et claire par le public de l'ensemble des règles d'urbanisme s'appliquant à une parcelle ou un secteur donné, sans être obligé de compulsier les différents textes réglementaires.

↓ Une question concerne le stationnement :

**Q** : M. Lamarque dans son Observation, Q 127-1 du 12 avril : Déploire que le PLU continue à imposer de nombreuses places de parking, alors que les transports en commun sont très présents.

**R** : *Ne concerne pas l'AVAP mais le PLU : stationnement*

*C'est un point qui pourrait être traité dans le cadre d'une révision de l'AVAP.*

Certes les transports en commun sont très présents à Saint Denis, mais ils ne permettent, pour l'instant, en aucune façon de répondre au besoin complet de la totalité de la population.

Le nombre de véhicules n'a jamais été aussi élevé et il semble hautement préférable que ces véhicules stationnent à l'intérieur des propriétés privées, plutôt que sur la voie publique, souvent totalement saturée.

Le nombre de places de stationnement, prescrit par le PLU pour tout nouveau logement, ne devrait pas être réduit.

↓ Au sein du chapitre « espaces libres », un paragraphe est consacré en partie à l'éclairage. Il ne traite que de l'aspect esthétique des luminaires.

Or l'aspect environnemental doit être pris en compte dans

l'AVAP :  
 Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20170225-171024-DE  
 Date de télétransmission : 03/03/2017  
 Date de réception préfecture : 03/03/2017

« L'AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable » Art L 642-1 du code du patrimoine.

La ville de Saint Denis est en effet concernée par le phénomène d'échouage des Pétrels de Barau (près de 500 échouages sur 5 ans, autour de Saint Denis selon SEOR).

La campagne « nuits sans lumière », axée sur le mois d'avril, ne peut avoir de réels effets que si l'éclairage public, principalement, est conçu de telle sorte qu'il pollue le moins possible le ciel nocturne.

Il serait souhaitable qu'une mention sur la nécessité de se doter de modèles de luminaires respectueux de l'environnement, soit ajoutée au paragraphe du règlement consacré à l'éclairage.

- ✚ La publicité et notamment les enseignes, sont clairement interdites dans les AVAP, en application de l'article L 581-8 du code de l'environnement (annexe 25).

Seul, le RLP (Règlement Local de Publicité) « peut déroger à l'interdiction de publicité ».

Il est tout à fait paradoxal qu'un chapitre entier du règlement traite des enseignes, ainsi interdites.

Il aurait semblé préférable de modifier en conséquence le RLP, qui date du 29 juillet 1998, plutôt que d'insérer ces préconisations dans le règlement de l'AVAP.

Il apparaît donc particulièrement important de mettre à jour rapidement le RLP, notamment en ce qui concerne la ZPR4 (Zone de Publicité Restreinte n° 4) qui concerne le secteur de l'AVAP, d'autant plus que des différences notables de prescriptions entre l'AVAP et le RLP ont été soulignées par la représentante de la DAC, lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur,

Il serait nécessaire de provoquer une mise à jour du RLP, en incluant les prescriptions actuellement insérées dans l'AVAP, puis de profiter d'une révision de l'AVAP pour retirer les paragraphes incriminés.

**3.3.5.3 – Remarques sur le fonctionnement de l'AVAP :**

L'AVAP a maintenant plus de deux ans d'existence et il est satisfaisant que son fonctionnement fasse l'objet de plusieurs remarques du public.

La rapidité de traitement des dossiers fait l'objet de la remarque suivante :

**Q**– Proposition Q 123-2 de M. Lacombe-Allard, le 7 avril, qui propose que les projets d'ampleur modeste soient pris en compte et traités plus rapidement que les opérations importantes.

**R** : *Le code de l'urbanisme régleme les délais légaux d'instruction, la direction de l'urbanisme de la Ville de Saint Denis, sur tout le territoire s'efforce de minimiser le délai moyen de traitement des dossiers.*

*Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.*

Il ne semble en effet pas possible de traiter les dossiers présentés à l'instruction, de manière différente selon leur importance.

La question suivante concerne les possibilités de recours :

**Q** : Proposition Q 124-3 de M. P. Rivière, le 7 avril, qui propose que les cas nécessitant un arbitrage entre le prescripteur et le propriétaire soient jugés par une commission citoyenne.

**R** : *Le code du patrimoine prévoit une commission locale AVAP composée d'élus, d'administratifs des services de l'Etat et d'experts. Les experts choisis par la Ville de Saint Denis sont des citoyens, l'un retraité de la DAC OI, l'autre architecte.*

*Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.*

La question pose le problème du recours (arbitrage) suite à une décision non acceptée par un pétitionnaire.

Une « commission citoyenne » semble difficile à concevoir et à mettre en place.

Le code du patrimoine prévoit que l'autorité compétente peut consulter la commission locale sur un projet d'autorisation ou de refus, avant la saisine de l'ABF, qui doit statuer dans un délai d'un mois.

La commission locale de l'AVAP, qui est consultative, pourrait peut-être, ponctuellement, jouer un rôle de conciliation, avant une décision de l'autorité compétente.

Les quatre questions suivantes traitent des procédures d'élaboration et de contrôle tant du classement des bâtiments, que de l'exécution des autorisations d'urbanisme.

**Q** : Question Q 221 du commissaire enquêteur : Comment, quand et par qui le classement des bâtiments et espaces protégés a-t-il été réalisé ?

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**R :** *Un bureau d'études a été missionné par la Ville en 2010 qui est parti du travail du PLU patrimonial de la Ville de saint Denis initié dans les années 90. Puis des repérages depuis l'espace public ont été menés par ce bureau d'études accompagné de l'ABF et de la direction de l'urbanisme.*

*Des photos et des fiches ont été réalisées. Les photos sont disponibles dans le SIG de la Ville.*

**Q :** M. Rivière, dans son observation Q 124-2 du 7 avril, déplore que l'enquête initiale ayant abouti aux classements de bâtiments dans l'AVAP, ne soit pas accessible au public et regrette qu'elle n'ait pas été conduite de manière contradictoire, immeuble par immeuble, avec les propriétaires concernés.

**R :** *La Ville de Saint Denis, estime que cette question ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.*

*Elle indique avoir procédé, dans le cadre de la création de l'AVAP, à des concertations publiques pendant plus d'une année sous plusieurs formes : exposition publique, réunions publiques, des flyers avaient été distribués et des affiches collées dans les magasins du centre ville au moment de l'enquête publique laquelle a été à disposition des dionysiens jusqu'à l'approbation du bâtiment. Cette enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur sont toujours en ligne sur le site internet de la ville et peuvent toujours être consultées sur demande auprès de la direction de l'urbanisme.*

En plus de la concertation avec la population sur le classement des bâtiments de l'AVAP, réalisée par la mairie, la question se pose de la possibilité, en amont, d'une analyse de chaque bâtiment en concertation avec son propriétaire.

Ces échanges systématiques de la commune avec chaque propriétaire pourraient être profitables pour les deux parties.

**Q :** Question Q 223 du commissaire enquêteur : Le classement des bâtiments, espaces et arbres protégés fait-il l'objet de vérifications ou contrôles périodiques ? Si oui, quelle en est la périodicité et qui en est chargé ?

**R :** *Actuellement, il n'existe pas de contrôle périodique, c'est une idée intéressante.*

A défaut d'avoir été réalisé, préalablement, sous forme de concertation individuelle, le dialogue peut encore se faire, à la demande, à l'occasion de contrôles périodiques, destinés tant à régler d'éventuels problèmes de classement, qu'à vérifier l'adéquation de l'inventaire avec l'existant. Ce contrôle serait utile à mettre en place.

A noter que le problème des arbres et espaces protégés, posé également dans la question, sera traité ci-après (§ 3.3.6.2).

**Q :** Question Q 224 du commissaire enquêteur : L'exécution des permis de construire et de démolir, au sein de l'AVAP, fait-elle l'objet de contrôles systématiques ? Si oui, dans quelles conditions et par qui ?



*R : Toutes les autorisations d'urbanisme délivrées sur le territoire de la ville de Saint Denis font l'objet d'un contrôle systématique de conformité pouvant donner lieu à une mise en demeure voire un contentieux pénal en cas d'échec de la médiation. Des agents de conformité sont spécifiquement formés et rattachés au service urbanisme pour l'exercice de cette mission.*

Un contrôle rigoureux et périodique du classement semble souhaitable, mais il faut pour cela que l'objectif de ce contrôle soit aussi de vérifier que le classement proposé corresponde tant à la réalité sur le terrain, qu'aux souhaits et aux possibilités des propriétaires.

Une concertation systématique de la mairie avec chacun des propriétaires de bâtiments protégés par l'AVAP semble nécessaire.

Il serait souhaitable qu'un contrôle périodique du classement complet de l'AVAP, soit mis en place, avec du personnel qualifié, dans des conditions permettant à la fois une vérification du classement, qu'une concertation indispensable avec chaque propriétaire.

### 3.3.6 - Analyse du classement des bâtiments et de la végétation de l'AVAP :

De nombreuses questions traitent des bâtiments de l'AVAP au travers, tant de demandes ponctuelles de déclassements, que d'observations ou propositions sur le classement lui-même des immeubles, qu'il convient donc d'analyser en préambule.

#### 3.3.6.1 – Classement des bâtiments :

Les types de classement des bâtiments répertoriés dans le règlement sont les suivants :

1. bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel »,
2. bâtiments d'intérêt architectural « 20° siècle »,
3. bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel,
4. bâtiments nouveaux.

Parmi eux, deux d'entre eux (le **1** et le **3**) contiennent le terme « traditionnel ».

L'analyse qui suit a étudié les différences de prise en compte de ces deux catégories de bâtiments, l'une dite « d'origine », l'autre n'en possédant que l'aspect, afin de savoir si les travaux autorisés dans le règlement, traduisent bien cette différence affichée entre les « vrais » et les « semblants ».

Les rubriques analysées sont les suivantes : volume/structure, ravalement, percement des façades, menuiseries, ferronneries, et couvertures. Le résultat montre que les seules différences portent sur :

- le ravalement, qui fait l'objet d'un long chapitre dans le cas du **1**, où l'utilisation de moellons de basalte, largement commenté (à noter, que les normes contraignantes imposées au plan des matériaux, ne doivent pas nuire à leur tenue dans le temps, comme le DGS l'a fait remarquer au commissaire enquêteur), classe nettement le bâtiment considéré dans les bâtiments d'origine, alors que pour le **3** on se contente de « maintenir ou retrouver l'aspect original du traitement »,
- les menuiseries sont plus détaillées dans le cas **1**, où l'on insiste sur leur restauration, notamment pour les fenêtres, volets et portes, que dans le cas **3**.

Pour le reste, les textes sont identiques au mot près.

Le problème posé par le classement des bâtiments débute par cette question qui interroge sur son élaboration :

**Q** : Question 210 du commissaire enquêteur : Comment faire la distinction entre un bâtiment d'intérêt architectural « traditionnel » et un autre reconstruit d'aspect traditionnel, dans le cas de reconstructions partielles ?

*Il est un cas qui n'a pas encore été rencontré mais qui pourra être traité avec des façades de couleur distincte sur le bâti en fonction de la construction.*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

La question portait en fait plutôt sur la très relative différence réelle entre ces deux types de bâtiments et encore plus dans le cas de travaux partiels.

La différence entre les classements 1 et 3, telle qu'elle apparaît dans l'analyse comparative ci-dessus, ne semble pas aussi importante qu'il n'y paraît au premier abord.

Il serait peut-être utile de revisiter la définition des classements des bâtiments dits « traditionnels » et en faire une seule catégorie avec éventuellement des sous catégories en fonction du détail des travaux réalisés.

- ✚ Le règlement de l'AVAP indique clairement que les bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel » doivent être « conservés, restaurés ou reconstitués » dans le respect de leur mode constructif d'origine ».

L'étude des mots employés aboutit aux définitions suivantes :

CONSERVER : Veiller, essentiellement par des mesures préventives, à ce que le patrimoine ne se dégrade pas.

RESTAURER : Remettre en bon état, sans pour autant vouloir effacer les traces des interventions ultérieures.

RECONSTITUER : Rétablissement d'un bien dans sa forme initiale présumée, en utilisant des matériaux existants ou de substitution.

Si l'intérêt de la « conservation » ne fait pas de doute, la différence entre la « restauration » qui vise à la remise en état et la « reconstitution », dont l'objectif est le rétablissement de la forme initiale présumée, semble plus délicate.

Il n'est pas certain que la destination de ces deux termes s'adapte bien à tous les types de bâtiments. Nombre d'entre eux, en effet, n'ont pas forcément vocation à revenir à leur forme initiale, même présumée.

L'ambition du règlement pour ce type de bâtiment d'intérêt architectural « traditionnel » est importante, il convient donc d'être sûr que la qualité des édifices en question non seulement justifie un tel objectif, mais surtout permette à cette réalisation d'aboutir.

Or l'étude détaillée des bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel » montre une grande disparité dans l'état existant du bâti correspondant.

Dans ces conditions, il convient d'analyser si le fait de poursuivre cet objectif dans la totalité des 463 bâtiments concernés est sinon possible, du moins envisageable et si une classification interne n'est pas nécessaire pour permettre au patrimoine de s'améliorer dans des conditions différenciées.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

Les deux questions ci-après reprennent le même sujet, sous des aspects différents :

**Q :** Question Q 211 du commissaire enquêteur : La différence entre la conservation, la restauration et la reconstitution ne dépend-elle que de l'état des immeubles ?

**R :** *L'état des immeubles est en effet un élément majeur dans l'approche du projet, il existe cependant un aspect économique non négligeable dont la Ville a parfaitement conscience.*

**Q :** Observation Q123-1 de M. Lacombe-Allard, le 7 avril : Déploire que l'AVAP, par sa rigidité, fige les bâtiments « d'intérêt architectural » au même titre que les bâtiments classés, au détriment d'une sauvegarde vivante.

**R :** *L'AVAP est au contraire très peu rigide puisque tous les projets peuvent être examinés au cas par cas avec la validation de la Ville et de l'ABF. C'est une autre façon de voir l'urbanisme réglementaire qui s'apparente plus à un urbanisme de projet.*

*Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.*

⚡ Dans ces conditions, il serait sans doute intéressant de créer des rubriques plus ouvertes et surtout plus accessibles au plan économique, tout en préservant l'apparence des styles « traditionnel » ou apparentés.

Une classification largement répandue dans d'autres villes, indiquée par la représentante de la DAC, différencie les bâtiments exceptionnels, remarquables et d'accompagnement, et pourrait être utilement évaluée.

Ainsi, il pourrait être admis une solution de « rénovation » qui allierait le style « traditionnel » avec des contraintes architecturales allégées. Un développement de maisons reconstruites avec un aspect « traditionnel d'accompagnement » serait alors être promu.

Ce type de solutions pourrait être mis en œuvre selon deux possibilités :

- Soit déterminer un ou des secteurs où le style « traditionnel d'accompagnement » serait majoritaire,
- Soit essayer d'« organiser » un mélange de style « traditionnel d'accompagnement » et style moderne de manière harmonieuse.

A défaut et de toute manière en attendant l'hypothétique mise en place d'un nouveau classement, il serait souhaitable que la commission locale de l'AVAP soit particulièrement attentive aux besoins des propriétaires.

Envisager de créer un nouveau classement permettant de conserver l'aspect « traditionnel » sans imposer de normes trop strictes. En attendant, la commission locale devrait faire preuve d'une grande compréhension.

Accusé de réception en préfecture  
974-2194000000000  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

### 3.3.6.1.1 – Observations et réflexion sur le classement des bâtiments :

L'AVAP a pour but de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Pour atteindre cet objectif, il faut que les propriétaires aient non seulement l'envie, mais aussi l'intérêt économique de préserver et de restaurer.

C'est l'esprit de la question suivante :

**Q** : Observation Q 120 de M. A Ranoera, le 23 mars, qui considère que le projet de modification de l'AVAP risque d'handicaper le développement du logement sur le centre de Saint Denis, avec pour conséquences une réduction de l'offre et une augmentation des loyers.

**R** : *Ce projet de modification ne modifie pas substantiellement le contenu de l'AVAP dont le règlement reprenait à l'initial en grande partie le PLU 2004 du centre ville. Les droits à construire ne sont donc pas de nature à bloquer les projets et au contraire cette modification va dans le sens d'un assouplissement des règles (ex. autoriser les balcons, saillies...)*

L'observation, qui va en fait au-delà de la modification de l'AVAP, vise un assouplissement de la situation actuelle, jugée préjudiciable au développement urbain.

En dehors d'éventuelles aides financières qui seront détaillées plus avant, il convient que les propriétaires aient le désir et l'intérêt d'entreprendre des travaux sur leur parcelle, sans que la seule solution qui s'offre à eux, dans le centre de Saint Denis, ne soit le regroupement de parcelles aux mains d'un promoteur, solution rarement possible en centre ville.

Mais si la seule autre solution consiste, pour les propriétaires d'une parcelle, de reconstruire à l'identique une case « traditionnelle » peu pratique et inconfortable, à prix d'or, ils seront peut-être contraints de la laisser en l'état jusqu'à ce qu'elle tombe en ruine et la parcelle finira en friche, en attendant des jours meilleurs.

*Les remarques qui suivent ne prétendent évidemment pas à l'exhaustivité, elles ne représentent que quelques observations au fil des rues. Ces remarques ne sont aucunement le fait d'un spécialiste de ces domaines, elles ne sont que le résultat du regard d'un promeneur averti.*

Il existe des parcelles au sein desquelles un bâtiment d'intérêt architectural « traditionnel » est mentionné sur le plan, mais se trouvent dans un état, soit qui ne correspond pas au dessin sur le plan, car le ou les bâtiments ont disparu, soit qui dénote un ~~abandon certain et ce~~ depuis un certain temps.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

- ✚ Ainsi, on trouve au centre ville de Saint Denis plusieurs parcelles en friche, pour lesquelles le plan de l'AVAP indique des bâtiments d'intérêt architectural, qui ont apparemment disparu.

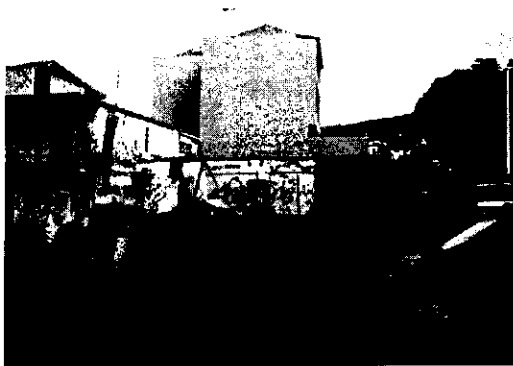
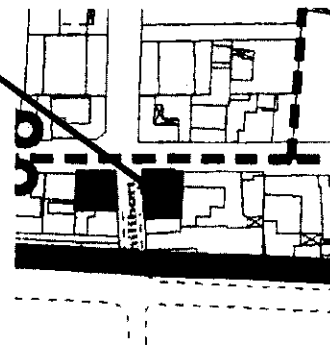
Le commissaire enquêteur a posé une question sur l'avenir de telles parcelles :

**Q :** Question Q 225 du commissaire enquêteur : Quel est le devenir d'une parcelle, incluse dans l'AVAP, sur laquelle un bâtiment d'intérêt architectural a été détruit, et qui se trouve actuellement en friche ?

**R :** *Un bâtiment détruit mais repéré dans l'AVAP doit être reconstruit à l'identique avec des possibilités d'extension ou de surélévation sous le contrôle de l'ABF et de la Ville.*

La demande de déclassement suivante rejoint cette préoccupation avec un exemple concret :

**Q :** Proposition Q 121-2 de M. Fidji, le 31 mars : Demande, en particulier, que la parcelle AT 169 soit déclassée en vue de rendre possible la construction d'un immeuble de logements sur une hauteur de 18m.



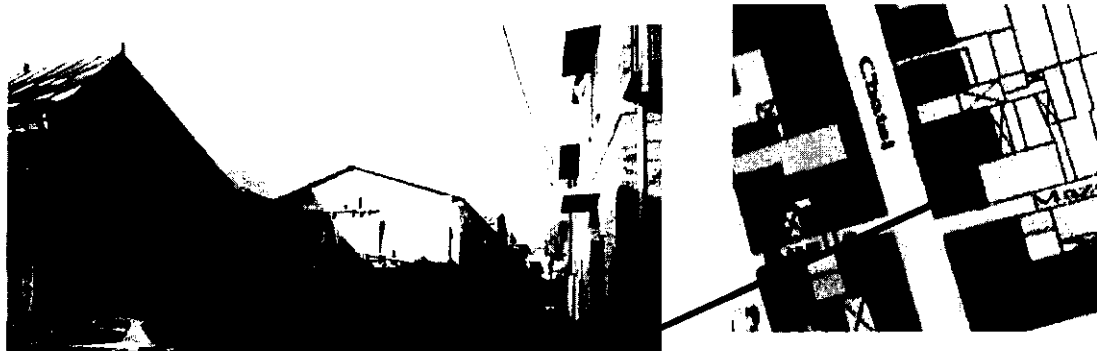
**R :** *L'édifice repéré est une « boutique chinois » dont l'AVAP fait un état précis, aussi ce déclassement ne sera pas possible. A note, la direction de l'urbanisme a rencontré l'architecte du projet et a fait des propositions pour parvenir à sortir un projet de résidence séniors.*

Cet exemple montre bien que la seule préoccupation patrimoniale ne peut permettre de résorber ces espaces insalubres.

Le déclassement du terrain en friche AT 169, doit faire l'objet, par la mairie, d'une acceptation de solution de construction au profit du propriétaire, qui permette d'éliminer ce point noir en assurant une bonne intégration au sein de l'espace bâti environnant, tout en restant viable au plan économique. Ce projet devrait être approuvé ensuite par la commission locale.

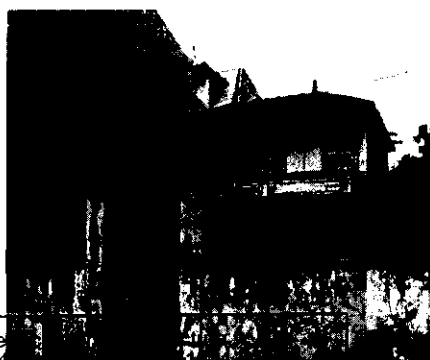
Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Egalement, la parcelle suivante, qui, selon le plan, est construite avec un bâtiment d'intérêt architectural « traditionnel », ne contient, elle aussi, aucune construction et est à l'abandon.



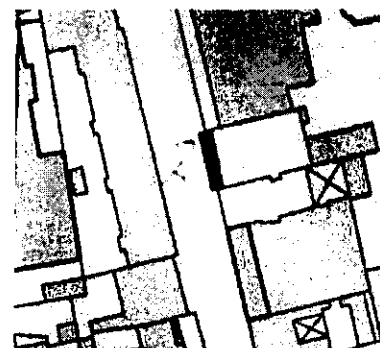
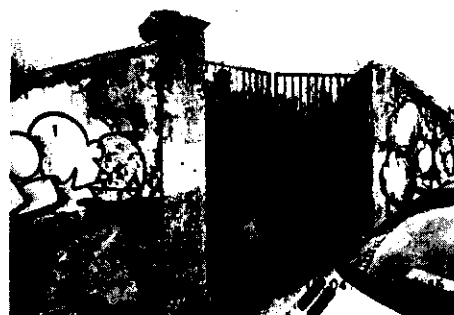
- ↓ D'autres bâtiments, dont la construction mentionnée sur le plan est toujours présente, sont dans un état de délabrement tel, qu'il paraît très difficile de les restaurer, tout au plus peut-on espérer les reconstituer, mais avec peu d'espoir de le faire dans des conditions raisonnables.

Certaines bâtisses sont en mauvais état, comme les quatre exemples ci-dessous le laissent supposer et on peut imaginer le sacrifice financier nécessaire pour leur éventuelle remise en état.



Accusé de  
974-21974  
Date de téléransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

- ↓ Enfin, des « Barros » (barreaux) sont mentionnés comme élément « remarquables », alors que souvent, si les portails et piliers d'origine existent encore, même s'ils n'ont pas toujours été bien conservés, ils sont devant des propriétés, elles aussi en friche.



En reprenant les exemples ci-dessus, les bâtiments en question ne représentent pas tout à fait ce que l'on peut attendre de bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel ». Leur reconstitution apparaît irréaliste et leur restauration improbable.

Il semblerait que le classement existant ne soit sans doute pas le plus adapté au cas présent.

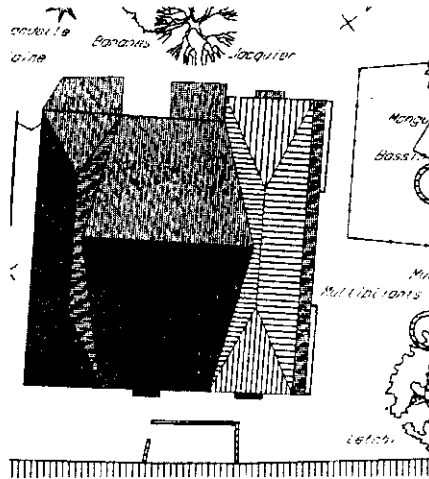
Une réflexion pourrait être utilement lancée pour essayer de rapprocher les classements existants de la réalité et surtout pour faire en sorte que les contraintes imposées permettent une réelle amélioration du bâti dionysien. Son résultat devrait être intégré dans une future révision de l'AVAP.

- ↓ Mais des solutions existent dès à présent.

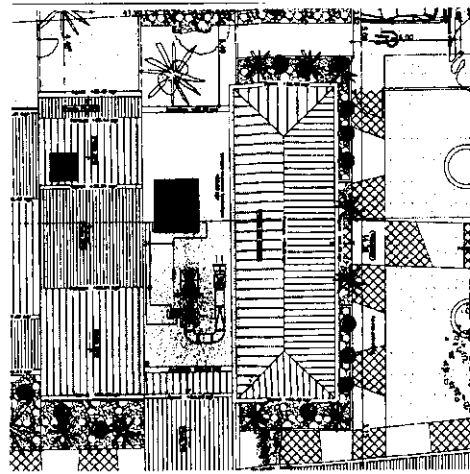
Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



Celles-ci peuvent allier la restauration d'une partie « traditionnelle » avec l'efficacité et le confort d'une partie moderne, souvent en arrière de la partie ancienne (solution parcelles AM 162, analysée au § 3.3.4.2 et Babyland ci dessous). Mais cette solution nécessite un minimum de terrain et une case modulable, ce qui n'est pas toujours le cas.



Avant



Après

D'autres solutions consistent dans les bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel, comme le bâtiment ci-dessous. Même si le bâtiment indiqué sur le plan ne correspond pas à celui indiqué sur la photo.



Les autres solutions tournent autour de la « rénovation », terme peu utilisé des architectes parce que souvent galvaudé, consiste à « remettre à neuf un bâtiment, éventuellement jusqu'à sa destruction complète et sa reconstruction, sans souci de restauration », c'est-à-dire sans respecter les **normes du règlement de l'AVAP.**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Ces solutions moins coûteuses et surtout moins conformes aux règles de la restauration et encore moins de la reconstitution, représenteraient pourtant peut-être une manière de résoudre le problème des bâtiments en ruine.

En fait, le problème posé est celui des possibilités de remise à niveau des bâtiments « traditionnels » existants, qui doivent respecter le patrimoine, avec l'AVAP, mais aussi rester dans les possibilités financières des propriétaires. Or il est fréquemment admis que le coût d'une restauration peut représenter jusqu'au double, parfois plus, d'une construction équivalente et la surface d'origine ne peut en principe être modifiée.

Il est clair que toute progression dans le domaine de la revitalisation du centre ville, passe par un assouplissement des règles imposées à un habitat « traditionnel », notamment en mauvais état.

- ✚ Enfin, une question traite de l'adéquation entre le domaine public et le domaine privé, en termes d'objectifs d'amélioration :

**Q :** Ainsi, M. Rivière, dans son observation Q 124-1 du 7 avril, estime que les travaux d'amélioration indispensables de l'espace public (revêtements, réseaux enterrés et aériens, signalisation) devraient faire l'objet de prescriptions aussi rigoureuses que celles édictées dans le projet d'AVAP pour les espaces privés.

**R :** le responsable du projet considère que la question ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.

*Il ajoute que tous les travaux effectués dans le périmètre de l'AVAP, lorsque ceux-ci ne sont pas soumis au code de l'urbanisme, doivent obtenir une autorisation spéciale AVAP, y compris les travaux sur les espaces publics dont un chapitre de l'AVAP régleme par ailleurs l'utilisation de matériaux...*

De fait, l'intéressé semble plutôt considérer que l'on impose beaucoup de choses aux espaces privés, alors que l'aménagement de l'espace public fait, selon lui, relativement défaut.

Il est vrai que, comme d'autres villes, Saint Denis a encore des travaux à lancer pour améliorer l'effacement des réseaux, comme l'état de certains trottoirs et chaussées (photos en annexe 19).

Il serait souhaitable qu'un effort soit entrepris par la commune pour que les améliorations recherchées dans l'espace privé par l'application des règles de l'AVAP, soient cohérentes avec une remise à niveau de l'espace public : trottoirs plus praticables, chaussées à améliorer, effacement des réseaux aériens, etc...

### 3.3.6.1.2 – Analyse de bâtiments protégés par l'AVAP :

- ✚ Une première question revient sur le problème général des petites parcelles classées AVAP :

**Q** : Proposition Q 121-1 de M. Fidji, le 31 mars : Estime que les parcelles de taille modeste, du centre ville, ne devraient plus être classées, compte tenu de la rareté du foncier.

**R** : *Le classement d'un patrimoine doit être apprécié comme une valorisation et non un frein d'autant que cela ne gèle pas tout projet d'extension ou de surélévation sous contrôle de l'ABF et de la Ville. Le projet devient partenarial et dans un objectif de protection et de valorisation du patrimoine existant.*

Il est vrai que les petites parcelles sont plus compliquées à exploiter en fonction des contraintes imposées, mais des mesures ont été prises pour assouplir les règles pour les parcelles ≤ 300m<sup>2</sup> (§ 3.3.5.2) et une modification du classement est suggéré (§ 3.3.6.1.1) en vue de mieux tenir compte des conditions économiques.

Les questions suivantes concernent des cas particuliers touchant des bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel » et « 20<sup>e</sup> siècle » et débouchent sur des demandes de déclassement.

- ✚ La question traite d'un cas particulièrement emblématique de la ville de Saint Denis, le cas des bâtiments de l'ancienne prison « Juliette Dodu ».

Le 8 avril 2016, la SHLMR (Société d'Habitations à Loyers Modérés de la Réunion) adresse un courrier au commissaire enquêteur, remis le 12 avril, dernier jour de l'enquête publique, posant la question suivante :

**Q** : Question Q 125 de M. Bermond, le 12 avril : Demande le déclassement partiel du bâtiment de l'ancienne prison situé rue J Dodu (AD 354). Le projet validé en 2014 par la commission des appels d'offres, prévoit en effet la démolition d'une partie de ce bâtiment.

Précise qu'un rejet de sa demande entraînerait de facto une remise en cause des conditions de l'appel d'offre ayant débouché sur le choix de la SHLMR.

**R** : *Ce projet est en effet un enjeu pour la Ville, lors de la commission locale de novembre 2015, la SHLMR n'avait pas contacté la Ville pour déterminer précisément les besoins. La Ville est favorable à cette prise en compte du projet dans le cadre de cette modification. Elle sera à faire valider par la commission locale AVAP si le commissaire enquêteur retient cette remarque.*

Le commissaire enquêteur a découvert ce sujet lors de la dépose du dossier à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur n'a pas été informé par la mairie de la demande de la SHLMR du déclassement partiel d'un bâtiment de l'ancienne maison d'arrêt.

Accusé de réception en préfecture  
974-219  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

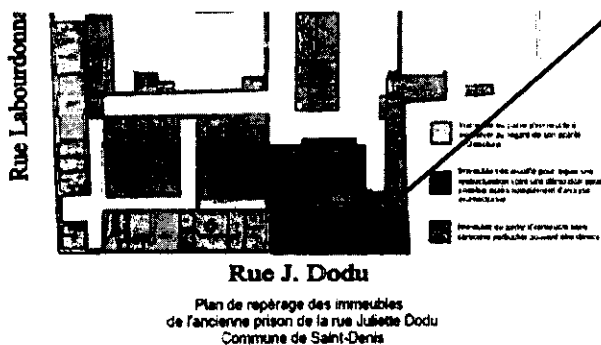
Au lancement de l'enquête publique sur la modification de l'AVAP, en février dernier, ce sujet n'a pas été abordé et il n'a pas été demandé d'inclure ce point dans la modification.

La réponse de la mairie à la question posée au commissaire enquêteur, montre qu'elle peut être intéressée par la prise en compte d'un sujet ne faisant pas partie de la modification initiale.

L'étude du dossier remis le 12 avril au commissaire enquêteur, fait apparaître la chronologie suivante :

- Une consultation a été lancée par l'Etat en 2013 en vue de la cession de l'ancienne maison d'arrêt.

- La SHLMR a été déclarée, par l'Etat, attributaire de cet ensemble immobilier cadastré AD 354, le 4 juin 2014, sur la base d'un projet incluant la démolition partielle du bâtiment sis rue Juliette Dodu. Une partie des bâtiments est classée sur le plan de l'AVAP, d'intérêt architectural « traditionnel » (en rouge).



- La SHLMR a remis un document, établi par les services de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France), qui indique que le bâtiment en question pourrait être restructuré, voire démolé. La partie (en bleu) est « un immeuble très modifié pour lequel une restructuration, voire une

démolition, serait possible après complément d'analyse architecturale ».

- Le 14 septembre 2015, la SHLMR adresse au maire de Saint Denis un courrier lui demandant le déclassement d'une partie du bâtiment.

L'argumentation de la SHLMR détaillée dans une lettre remis au commissaire enquêteur (annexe 30) explique que la cession du bâtiment par l'Etat, a été en quelque sorte conditionnée par ce projet architectural. L'ouverture permise par la démolition partielle de l'immeuble rue Juliette Dodu permet un accès plus efficace pour la sécurité et une meilleure intégration dans le tissu urbain due à une convergence commerciale accrue avec les établissements voisins.

Accusé de réception en préfecture  
974-2190126  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception en préfecture : 03/03/2017



Projet de la SHLMR

ouverture

Le fonctionnement du futur ensemble, projet de la SHLMR, semble particulièrement valorisé par cette ouverture sur la rue Juliette Dodu.

Par ailleurs au niveau de la sécurité, l'apport de cet espace ouvert apparaît déterminant.

L'acceptation de ce déclassement conditionne la poursuite du projet, toute modification profonde étant de nature à remettre en cause la désignation de la SHLMR par l'Etat.

La question posée ne concerne pas le projet en lui-même, dont le choix a été fait par l'Etat.

L'aspect patrimonial de l'ensemble de cette ancienne maison d'arrêt est d'un grand intérêt, mais il ne semble pas impératif que la totalité de l'édifice soit maintenu.

Seul le déclassement d'une partie du bâtiment situé rue Juliette Dodu fait l'objet de la présente analyse du commissaire enquêteur.



Partie de bâtiment proposée au déclassement

La partie du bâtiment concerné est effectivement apparemment de différentes périodes et est en très mauvais état. Le bâtiment s'est beaucoup dégradé depuis 2008, date du déménagement de la prison.

L'orientation prise par l'ABF montre d'ailleurs qu'une démolition serait possible après un « complément d'analyse architecturale ».

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Par ailleurs, aucune solution alternative ne peut être envisagée, le choix du projet étant déjà arrêté.

Le déclassement d'une partie de l'ancienne maison d'arrêt semble recevable, mais nécessite un complément d'analyse architectural, par l'ABF. Une présentation de ce dossier en commission locale de l'AVAP, en cas de conclusion favorable de l'analyse architecturale, devrait permettre de confirmer la faisabilité et l'opportunité de ce déclassement.

↓ Deux autres questions spécifiques sont posées :

**Q** : Proposition Q 130, illustrée par un dossier, de Mme Poirier, le 12 avril : Demande, sur sa parcelle AB 65, le déclassement d'une partie du bâtiment classé « remarquable », du fait de sa construction récente (1980). Déclare avoir l'intention de restaurer la case ancienne (1850), composant l'autre partie du bâtiment.

**R** : *L'ABF et la Ville examineront cette demande au travers d'un réel projet de permis de construire qui pourra conduire à un déclassement partiel après visite sur site.*

Il s'agit d'un nouveau projet présenté à l'enquête publique, mais qui n'a pas encore été déposé en mairie.

Dans la mesure où l'examen de la mairie et de l'ABF confirment la faisabilité de l'opération et le déclassement partiel, ce type de projet sur l'AB 65 correspond tout à fait aux solutions qui permettent à la fois de préserver le patrimoine et de réaliser une construction fonctionnelle, apparemment dans des conditions raisonnables.

**Q** : Observation Q 124-4 de M. Rivière, le 7 avril Considère que, comme nombre de bâtiments d'intérêt XX° ont été bâtis selon des règles ne respectant pas les normes de la climatologie tropicale, des possibilités accrues d'agrandissement, notamment sous forme de surélévations comme dans le « patrimoine Bauhaus » (Unesco Tel-Aviv), devraient permettre de retrouver une qualité environnementale et une rentabilité indispensables.

**R** : *Ne concerne pas le projet de modification mis à l'enquête.*

La question pose le problème de la classification des bâtiments d'intérêt architectural « 20° siècle », pour lesquels des règles strictes ont été imposées, bien que le modèle manque d'homogénéité.

A noter, que le classement d'intérêt architectural « 20° siècle » ne concerne que la période allant de 1946 à la fin des années 1960, c'est-à-dire guère plus de 20 ans, alors que les bâtiments datés du début du siècle, jusqu'à la guerre de 1940, (soit pendant 40 ans) sont considérés d'intérêt architectural « traditionnel ».

Une appellation « milieu du 20° » aurait sans doute été plus adaptée.

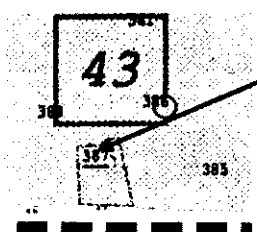
L'exemple cité dans l'observation, a marqué la recherche d'une évolution possible dans ce type d'architecture, datant des années 1950, sous la pression du manque d'espace disponible.

Accusé réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de dépôt : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Les règles strictes imposées à cette catégorie de bâtiments, ne permettent pas une adaptation de ces constructions aux nécessités environnementales actuelles.

Il serait intéressant que l'intéressé propose au service urbanisme une évolution novatrice pour ce type de construction « 20° siècle », qui puisse éventuellement devenir un exemple.

### 3.3.6.1.3 – Autres cas de bâtiments non protégés par l'AVAP :



373

**Q** : Question Q 110 de Mme Ebrard, le 7 avril : Demande les possibilités de construction sur sa parcelle sise 47 rue Bertin, à proximité du Jardin d'Etat.

**R** : *Ne concerne pas le projet de modification, doit prendre l'attache du service urbanisme aux heures habituelles d'ouverture*

La parcelle est dans le secteur 1 de l'AVAP et figure au sein de l'emplacement réservé n° 43, sur lequel un vaste ensemble immobilier est envisagé.

Un rendez-vous avec le service urbanisme permettrait en effet d'étudier les possibilités de construction sur la parcelle AL 387.

**Q** : Question Q 126 de M. Onian, le 12 avril : Demande comment pouvoir réaliser un projet de 3 maisons d'habitation sur deux parcelles (AM 22 et 25), dont l'accès est d'une largeur inférieure à 3m50.

**R** : *Ne concerne pas l'AVAP mais le PLU : accès*

*C'est un point qui pourrait être traité dans le cadre d'une révision de l'AVAP.*

Si le problème de la largeur de l'accès reste rédhibitoire, la possibilité d'un accès par une parcelle voisine peut être recherchée.

Un rendez-vous avec le service urbanisme permettrait en effet d'étudier les différentes possibilités de construction sur les parcelles AM 22 et 25.

### 3.3.6.2 – Prescriptions concernant les arbres et la végétation :

Le règlement de l'AVAP traite de la conservation des arbres remarquables repérés sur le plan, en ne considérant que le cas d'une éventuelle « disparition naturelle » pour envisager leurs remplacements. Il n'évoque pas les événements fortuits, causés par les tempêtes ou les maladies, pouvant présenter un risque de sécurité pour les habitants et entraîner la perte des arbres.

La directive, qui concerne la proscription de l'abattage comme du déplacement des arbres (ajouté au titre de la modification), évoquée dans le § 3.3.3.2, vise à considérer les arbres comme des ornements pérennes. Or les arbres sont des espèces vivantes qui peuvent être victimes d'accidents du fait d'événements météorologiques puissants comme les cyclones, capables de provoquer leur arrachage total ou partiel, ou de maladies qui peuvent nécessiter leur abattage, notamment pour des questions de sécurité des habitants.

La priorité devant un tel problème semble être d'abord la sécurité des personnes, qui doit primer sur toute autre considération. D'autant plus que, en cas d'accident dû à un arbre protégé, la responsabilité de la mairie pourrait être recherchée, surtout si celle-ci a refusé une demande d'abattage.

Après, et après seulement, on peut se préoccuper de la localisation, voire de l'espèce concernée, etc...

De toute manière, de tels problèmes demandent à être vérifiés par des experts, dont la compétence devrait être reconnue par un label, dont il devrait être fait mention dans le règlement.

Les décisions correspondantes seraient alors proposées par la commission locale.

Mais pour pouvoir être informé des conséquences de tels événements et suivre leur évolution, un contrôle périodique, voire à la demande en cas d'incident particulier, devrait être institué.

La périodicité de ces contrôles systématiques et la qualité des experts chargés de cette mission devrait être précisée dans le règlement de l'AVAP, qui devrait être modifié comme spécifié au § 3.3.3.2.

Tout incident sur un arbre remarquable devrait faire l'objet d'une expertise officielle avant décision de l'autorité compétente, la sécurité des habitants demeurant le critère prioritaire.

Un contrôle périodique devrait être institué et ses modalités inscrites dans le règlement.

Q : Question Q 222 du commissaire enquêteur : Sur quels critères ont été sélectionnés les arbres remarquables : emplacements, espèces ou esthétique

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



*R : L'espèce de l'arbre n'a aucune importance. Les arbres sont considérés comme remarquables soit du fait de leur présence sur l'espace public soit sur une parcelle du fait de leur ombre portée et de la qualité thermique apportée d'une manière générale à la Ville. La Ville accorde une grande importance au confort thermique des habitants surtout dans un espace aussi dense que le centre ville dionysien.*

Cependant, l'emplacement précis d'un nouvel arbre sur une parcelle privée peut difficilement être imposé, tout au plus serait-il possible de demander une taille d'arbre minimale et un secteur privilégié dans la parcelle.

Il paraît excessif de vouloir régenter la végétation à l'intérieur d'un terrain, sans l'accord ou au moins l'avis du propriétaire.

Enfin, il semblerait tout de même important, au cas où un arbre devrait être abattu du fait de sa vieillesse, de maladie ou d'évènement mettant en danger la sécurité des habitants, de privilégier des espèces endémiques, plutôt que des espèces exogènes et ce, toujours en liaison avec les propriétaires.

Cette position rejoint celle énoncée en réponse à la question Q 129 (§ 3.3.3.2), dans laquelle le remplacement de deux arbres était posé. La concertation concernant les espaces privés devrait être de mise pour les arbres remarquables.

La détermination des arbres dits « remarquables » sur les parcelles privées devrait se faire en concertation avec les propriétaires concernés. Les espèces endémiques doivent être privilégiées, en cas de remplacement nécessaire.

**Q :** Proposition Q 128 de M. Euphrasie, le 12 avril : Demande une modification limitée de l'espace « végétation structurante » sur sa parcelle (AN 377), en vue de mener un projet de construction, qui avait déjà fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire.

*R : Il ne s'agit pas d'une modification substantielle, la commission locale pourra faire droit à cette demande si le commissaire enquêteur retient cette requête sous réserve de mettre à disposition un projet de construction qui devra être agréé par la Ville et l'ABF.*

Dans le même esprit que pour la question précédente, le contour précis et le contenu des « espaces de végétation structurante » devraient être effectués en liaison étroite avec les propriétaires concernés.

Là aussi, le choix des espèces et de la forme générale de la végétation doit se faire en concertation étroite avec le propriétaire.

La demande de déclassement d'une partie de l'espace de végétation structurante sur l'AN 377 devrait recevoir une décision favorable de l'autorité compétente.

Les espaces de végétation « structurante » devraient faire l'objet d'un échange constructif avec les propriétaires concernés.

### 3.3.7 - Autres aménagements ou orientations de l'AVAP :

D'autres éléments complémentaires sont à prendre en considération en vue de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, au travers de l'AVAP.

D'abord, il convient d'essayer d'accompagner, au plan financier, les propriétaires, à remettre à niveau leur patrimoine.

#### ✚ Aides financières aux propriétaires, souhaitant restaurer ou aménager leur patrimoine :

Pour aider les propriétaires à engager une restauration de leur bien au sein de l'AVAP, ou simplement aménager leur patrimoine, il est souhaitable qu'ils puissent bénéficier d'incitations au plan financier.

Un certain nombre d'aides existent et d'autres, déjà proposées dans certaine régions, pourraient être étudiées par les responsables au niveau territorial.

Ces aides possibles sont principalement les suivantes :

- Crédit d'impôt au titre de travaux d'amélioration énergétique dans l'habitation principale,
- Eco-prêt à taux zéro (jusqu'en 2018) en vue de financer des travaux d'isolation thermique, permettant au logement d'atteindre un seuil minimal de performance énergétique,
- Aide de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), pour financer une amélioration du logement (chauffage, rénovation...),
- Aide de la Fondation du Patrimoine, qui ouvre droit à la déduction du revenu global ou foncier, d'une partie du montant des travaux extérieurs de restauration des habitats ayant un intérêt patrimonial,
- La loi Malraux, destinée à la préservation du patrimoine, concerne la restauration de logements destinés à la location,
- Subvention par la DAC pour des travaux d'entretien ou de réparation sur des immeubles classés ou inscrits.

Pour compléter cette liste, il conviendrait d'y ajouter des aides ou subventions, à mettre en place au plan territorial et surtout municipal, destinées aux propriétaires désireux d'entretenir ou de restaurer les parties extérieures de leurs bâtiments, afin d'éviter la dégradation de l'habitat d'intérêt patrimonial.

Il serait souhaitable qu'en plus des aides existantes pour la restauration des bâtiments, de nouvelles dispositions au plan financier soient étudiées, notamment au niveau communal, pour inciter les propriétaires à lancer des travaux d'entretien ou

L'accompagnement des propriétaires peut consister aussi à les aider à sauvegarder leurs arbres en participant à une meilleure connaissance du monde arboricole.

↳ Inventaire des arbres :

L'inventaire des arbres remarquables a été le fait de l'administration, mais ni l'avis du propriétaire, ni celui du public n'ont été pris en compte.

L'initiative lancée par le CAUE d'un inventaire « populaire » des arbres remarquables (annexe 29) à La Réunion, mais aussi évidemment à Saint Denis, pourrait concourir à rendre le classement de l'AVAP plus transparent et, surtout, plus compris par la population et accepté par les propriétaires.

Un croisement des inventaires sur les arbres remarquables de l'Etat et du CAUE serait particulièrement souhaitable à terme.

Enfin, il serait raisonnable de commencer à préparer l'avenir en réfléchissant dès à présent à une prochaine révision de l'AVAP.

↳ Future révision de l'AVAP :

Ainsi, il serait sans doute opportun de débiter dès maintenant une réflexion permettant, en plus de prendre en compte un éventuel aménagement du classement des bâtiments dans l'AVAP, évoqué au § 3.3.6.1.1, de :

- . Garder « l'âme » de la ville, notamment au plan de l'habitat,
- . Moderniser la ville, dans le respect d'une harmonie globale,
- . Faire disparaître les espaces et constructions abandonnés,
- . Orienter chaque quartier de la ville vers un style propre.

\*Ce travail pourrait faire l'objet d'une vaste consultation populaire, quartier par quartier, en prenant en compte l'existant et en imaginant de nouveaux aménagements.

Il serait souhaitable de lancer une réflexion globale, avec la population, sur l'image de la ville à l'horizon 2030, quartier par quartier, en tenant compte de l'existant et inclure les résultats dans une future révision de l'AVAP.

\*Mais, il importe aussi que les propriétaires s'approprient leur commune, leur ville, pour essayer d'en faire un lieu où ils prennent entièrement leur place.

Pour cela, une réflexion complémentaire, axée sur chaque maison, comme autant d'images constituant la ville future, pourrait être proposée aux propriétaires et à leurs architectes, afin de faire en sorte que la ville de demain soit en partie, « dessinée maison par maison », par ceux qui les possèdent et

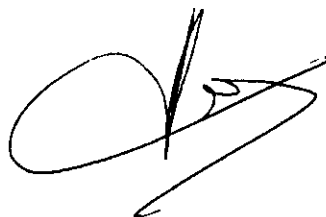
Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Car les propriétaires d'aujourd'hui, avec leurs architectes, façonnent l'habitat de la ville future et il ne faudrait pas oublier qu'ils sont, dans le cadre des réflexions en vue de la prochaine révision de l'AVAP, les artisans de base de la constitution de l'avenir de la cité.

Le commissaire enquêteur propose qu'une réflexion complémentaire soit lancée, auprès des propriétaires et des architectes, sur l'image de la ville de demain, quartier par quartier, maison par maison, avec pour objectif d'orienter la future révision de l'AVAP de Saint Denis.

Le présent rapport a été achevé à Saint Denis le 11 mai 2016

Le commissaire enquêteur  
Général (2S) Hubert Rémond



*Le commissaire enquêteur déclare qu'il a mené ses travaux et tiré les conclusions correspondant à l'enquête publique dont il a été chargé, sans qu'aucun intérêt passé ou présent ne mette en cause son indépendance.*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

# ***CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE***

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**CONCLUSIONS MOTIVEES**  
**DU COMMISSAIRE ENQUETEUR,**

Le projet, objet de l'enquête :

Le projet, objet de l'enquête publique, consiste dans la modification de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de Saint Denis.

Créée en novembre 2013, l'AVAP de Saint Denis a pour but de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable.

Son périmètre est celui du centre-ville élargi au Bas de la Rivière et à Petite-Ile.

La municipalité a choisi de préserver plusieurs types de bâtiments ainsi que les espaces libres, tout en fixant des normes pour les constructions nouvelles et leurs aménagements.

Au niveau des bâtiments, ont été sélectionnés les bâtiments d'intérêt architectural « traditionnels », les bâtiments d'intérêt architectural « 20° siècle » et les bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel.

Le projet présenté à l'enquête publique concerne la première modification depuis l'approbation de l'AVAP, il y a un peu plus de 2 ans.

La commission locale de l'AVAP, chargée du suivi de cette servitude d'utilité publique, qu'est l'AVAP, a approuvé le 17 novembre 2015, en vue de la modification, des propositions, qui consistent à appliquer deux changements graphiques et plusieurs évolutions du règlement.

Déroulement de l'enquête publique :

Cette enquête publique s'est déroulée du 10 mars 2016 au 12 avril 2016, soit pendant une durée de 33 jours, ce qui est conforme à la réglementation.

Six permanences se sont déroulées à la mairie de Saint Denis, les 10 mars, 15 mars, 23 mars, 1<sup>er</sup> avril, 7 avril et 12 avril 2016.

Les formalités de publicité prescrites par l'arrêté municipal ont été contrôlées par le commissaire enquêteur :

- Affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête à la mairie de Saint Denis et dans quatre mairies annexes du centre ville sur une période de 15 jours avant l'enquête, jusqu'à la fin de l'enquête,
- Parution d'un communiqué sur l'enquête publique dans deux journaux locaux le 25 février, soit 14 jours avant l'enquête, et le 1<sup>er</sup> mars dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Accusé de réception en date du 03/03/2017  
974-21974015-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, seuls des incidents mineurs (mise à jour du site internet et attribution tardives de salles) ont été relevés, sans remettre en cause fondamentalement le déroulement de l'enquête publique.

#### Bilan de l'enquête publique :

22 personnes sont venues à l'enquête publique et 26 observations ont été déposées :

- 1 observation orale,
- 25 observations écrites.

De plus, le commissaire enquêteur a posé 9 questions écrites.

Les questions du public se sont concentrées sur la réglementation globale des constructions en centre ville et, ainsi, ne se sont pas limitées à la seule modification de l'AVAP, mais ont proposé de nouvelles évolutions, non seulement du règlement de l'AVAP, mais aussi de l'AVAP en général et de certains aspects d'autres règlements qui ont toujours des prérogatives en matière d'urbanisme dans la zone concernée, comme le PLU.

De fait, toutes les observations du public déposées pendant l'enquête, ont été étudiées par le commissaire enquêteur.

#### Réflexions sur l'enquête publique :

##### ↓ Responsabilités au titre d'une enquête publique :

Une enquête publique est décidée par une autorité organisatrice et accompagnée par le responsable du projet.

Si l'autorité organisatrice voit son rôle essentiel avant le début de l'enquête et à la fin, avec la réception et l'exploitation du rapport, le responsable du projet doit rester disponible pour pouvoir répondre aux demandes du commissaire enquêteur concernant l'enquête, pendant son déroulement, jusqu'à sa réponse au PV des observations du commissaire enquêteur.

Dans le cas où ces deux autorités n'en font qu'une, au travers d'un seul organisme, il importe que l'accompagnement du commissaire enquêteur reste quasi-permanent.

Une absence prolongée n'est pas problématique en ce qui concerne l'autorité organisatrice, mais peut l'être grandement pour le responsable de projet et ce, d'autant plus, si aucun remplaçant n'est désigné.

Il importe qu'un représentant du responsable du projet, physiquement présent, soit désigné comme interlocuteur permanent du commissaire enquêteur.

### Conclusions de l'enquête publique :

Les conclusions de l'enquête publique vont consister à mettre en exergue les principales remarques apparues lors de l'analyse des observations touchant tant à la modification de l'AVAP, qu'à l'ensemble de l'AVAP et de manière plus générale aux prescriptions de l'urbanisme en centre ville.

Les conclusions vont débiter par les évolutions du règlement et les déclassements proposés au titre de la modification, puis seront présentées les différentes propositions qui sont apparues au cours de l'enquête publique, concernant, tant de nouveaux ajustements du règlement, que des demandes de déclassement par le public, pour aborder ensuite des sujets plus généraux.

#### ↓ Les évolutions du règlement proposées au titre de la modification:

Des interrogations ont été levées par des confirmations de la mairie, à savoir :

- \_ les fronts végétalisés structurants, comme partie des fronts végétalisés,
- \_ la liberté des formes de toit,
- \_ le recul, qui est libre, sans pouvoir être inférieur à 2 mètres, au-delà de deux niveaux droits,
- \_ la pose de petites éoliennes, qui est possible sur un bâtiment protégé,
- \_ l'eau chaude produite par énergie solaire, qui doit représenter un minimum de 50% des besoins du logement,

Les modifications proposées dans l'enquête publique, notamment celles concernant l'implantation par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, mesures prises pour faciliter les constructions sur les parcelles  $\leq$  à 300 m<sup>2</sup>, ont reçu l'approbation du public et du commissaire enquêteur.

Seule la proposition concernant le positionnement des arbres remarquables a fait l'objet d'une observation forte du commissaire enquêteur, qui estime que la sécurité des personnes doit prévaloir sur toute autre considération.

**La quasi-totalité de la modification du règlement, proposée par la mairie, a recueilli l'assentiment du public venu à l'enquête, et reçoit l'approbation du commissaire enquêteur, à l'exception du point suivant :**

**le commissaire enquêteur considère que la responsabilité de l'abattage ou du déplacement des arbres doit être confiée à la commission locale, qui doit prendre en compte, de manière absolue, après une expertise technique, l'aspect sécurité des personnes**

Accusé de réception en préfecture  
974-219 40713 2017-03-17 1024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



↓ Les déclassements proposés au titre de la modification :

Seuls deux déclassements étaient proposés au titre de la modification.

\*Le déclasserement de l'ancienne bibliothèque est rendu nécessaire par le tracé de la nouvelle rocade NEO.

**Le déclasserement de l'ancienne bibliothèque apparait justifié pour le commissaire enquêteur.**

\*Le déclasserement d'une longère était proposé sur une parcelle dont les permis de construire et de démolir, déjà accordés, prévoient non seulement sa démolition, mais aussi celle d'un autre bâtiment, dont le déclasserement n'était nullement envisagé.

**Compte tenu des permis de démolir et de construire déjà accordés pour la parcelle AM 162, le commissaire enquêteur déclare qu'il est absolument impératif que le plan de l'AVAP soit mis en cohérence et que les déclassements nécessaires, des deux bâtiments concernés, soient décidés.**

↓ Autres évolutions du règlement envisagées au cours de l'enquête :

Les remarques du public, outre des observations précises sur divers articles du règlement, concernent essentiellement le classement des bâtiments et des espaces libres, ainsi que les contrôles correspondants.

\*A la question concernant le positionnement en façade, des dispositifs régulateurs de lumière (stores notamment) initialement prévus en arrière de la balustrade, la mairie a répondu favorablement.

**Compte tenu de la réponse de la mairie qui envisage des dispositifs régulateurs de lumière en façade, le commissaire enquêteur demande que le règlement soit modifié en conséquence.**

\*La demande d'accroître l'emprise au sol des parcelles d'angle ne semblant pas devoir être prise en compte de manière systématique, il est apparu souhaitable d'envisager la possibilité que la commission locale de l'AVAP puisse accepter ponctuellement un coefficient d'emprise au sol supérieur à 80 %, dans certains quartiers.

**Le commissaire enquêteur souhaite que la commission locale de l'AVAP puisse accepter ponctuellement un coefficient d'emprise au sol supérieur à 80 %, dans certains quartiers.**

\*Les grilles devant les bâtiments emblématiques de l'AVAP, de façon à permettre au public d'admirer le patrimoine commun. Une prescription dans ce sens devrait figurer dans le règlement.

**Le commissaire enquêteur est favorable à l'ajout d'une prescription sur le maintien de grilles ajourées devant les bâtiments les plus emblématiques de l'AVAP.**

\*Il serait souhaitable que, dans la partie du règlement concernant l'éclairage public (§ sur les espaces libres), une mention soit ajoutée, précisant que l'éclairage public doit être conçu de telle sorte qu'il pollue le moins possible le ciel nocturne, dans le respect des normes environnementales en la matière, d'autant plus que la ville de Saint Denis est concernée, chaque année, par le phénomène d'échouage des Pétrels de Barau.

**Le commissaire enquêteur souhaite qu'une mention sur la nécessité de se doter de modèles de luminaire respectueux de l'environnement, soit ajoutée au paragraphe du règlement consacré à l'éclairage.**

\*En dehors des immeubles classés, a été mise en place une classification avec plusieurs grandes catégories, dont la plus importante concerne les immeubles d'intérêt « traditionnel », Un rapide tour d'horizon du bâti dionysien, montre une grande hétérogénéité de la qualité des bâtiments, avec un grand nombre de bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel » en très mauvais état, voire disparus.

Il apparait clairement qu'une partie des raisons de la dégradation de ces habitats, tient justement au règlement censé protéger l'état de ces bâtiments.

Les lourdes contraintes imposées par les règles de restauration et plus encore de reconstitution, induisent en effet des coûts importants, hors de proportion, souvent, avec les capacités des propriétaires et donc limitent leur volonté et leurs capacités.

Le résultat en est visible aux quatre coins de la ville, avec des friches et des immeubles dégradés.

Il est proposé de lancer une réflexion pour essayer d'adapter les classements existants à la réalité et faire en sorte que les contraintes imposées permettent une réelle amélioration du bâti.

Toute progression dans le domaine de la revitalisation du centre ville, passe par un certain assouplissement des règles imposées aux bâtiments anciens, notamment en mauvais état.

Les catégories de bâtiments dits « d'intérêt traditionnel » et d'aspect traditionnel, dont les règles techniques sont très proches, pourraient ne faire qu'une seule catégorie, adaptée en fonction du détail des travaux réalisés et de l'aspect extérieur, avec des sous catégories adaptées à l'état du bâtiment, comme « exceptionnels, remarquables et d'accompagnement ». Une

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

nouvelle classification permettant de conserver l'aspect « traditionnel », sans normes strictes, serait surement bénéfique.

En attendant ou à défaut, il serait indispensable que la commission locale fasse preuve de compréhension, afin de transformer les point noirs, en bâtiments de qualité.

**Le commissaire enquêteur propose que la classification actuelle des bâtiments « d'intérêt traditionnel » et d'aspect traditionnel, soit revisitée pour être adaptée à l'état des constructions. Le résultat pourrait être inclus dans une future révision de l'AVAP. En attendant, les bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel » en mauvais état, ou disparus, devraient faire l'objet, par la commission locale, d'un assouplissement conséquent des règles imposées.**

\*Une clarification des rôles de chacun des niveaux de responsabilité de l'AVAP a été étudiée par le commissaire enquêteur dans l'esprit du code du patrimoine. La solution proposée permet de renforcer le rôle de la « commission locale » et de ne réserver la « modification » qu'à des cas limités.

La commission locale pourrait, aussi, jouer éventuellement un rôle de conciliation, en traitant, à la demande, de cas litigieux.

**Le commissaire enquêteur considère nécessaire d'accroître, dans le règlement, le rôle de la commission locale de l'AVAP, en lui ajoutant notamment un rôle de conciliation.**

\*Il serait souhaitable qu'un contrôle périodique du classement complet de l'AVAP, soit mis en place, avec du personnel qualifié, permettant à la fois une vérification de l'état des bâtiments et une concertation indispensable avec chaque propriétaire.

**Le commissaire enquêteur préconise la mise en place d'un contrôle périodique du classement des bâtiments AVAP, avec à cette occasion, une concertation avec les propriétaires. Cette mesure devrait être inscrite dans le règlement.**

\*La détermination des arbres « remarquables » sur les parcelles privées devrait se faire en concertation étroite avec les propriétaires concernés.

Tout incident sur un arbre remarquable doit faire l'objet d'une expertise officielle avant décision de l'autorité compétente. La sécurité des habitants doit en être le critère prioritaire.

Les espèces endémiques doivent être privilégiées, en cas de remplacement nécessaire.

Par ailleurs, un contrôle périodique devrait être institué et inscrit dans le règlement.

Enfin, un croisement des inventaires sur les arbres remarquables de l'Etat et du CAUE serait particulièrement souhaitable à terme.

**Le commissaire enquêteur pense nécessaire, une concertation avec les propriétaires d'arbres « remarquables ».**

Accusé de réception en préfecture  
974-2190000-1870225-182117  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**Celle-ci doit avoir lieu, tant lors d'un incident sur un arbre repéré, avec pour règle absolue la sécurité des habitants, que pour la mise en place d'un contrôle périodique. Il rappelle que les espèces endémiques doivent être privilégiées.**

↓ Les déclassements proposés au cours de l'enquête :

Sept demandes de déclassement ont été présentées par le public, lors des permanences du commissaire enquêteur, dont cinq pour des constructions et deux pour des arbres ou espaces végétalisés.

\*La parcelle AT 169, objet d'une demande de déclassement, possède, selon le plan AVAP, un bâtiment « traditionnel », mais est actuellement en friche, la construction ayant disparu.

Une solution de construction doit être acceptée, permettant, en veillant à une bonne intégration au sein de l'espace bâti environnant, d'éliminer ce point noir et de rester viable au plan économique pour le propriétaire.

**Le commissaire enquêteur juge indispensable qu'une solution permettant à la fois, de redonner vie à la parcelle AT 169 et d'assurer une intégration optimale dans le quartier, tout en étant viable économiquement, soit trouvée en accord avec le propriétaire.**

\*Une demande de déclassement d'une partie d'un bâtiment de l'ancienne maison d'arrêt Juliette Dodu a été déposée par la SHLMR, nouveau propriétaire de la parcelle.

Ce déclassement permet au projet d'ensemble, approuvé par l'Etat, de mieux s'intégrer dans son environnement immédiat.

Ce déclassement a reçu l'aval provisoire de l'ABF, qui a demandé un complément d'analyse architecturale.

En cas d'avis favorable définitif de l'ABF, le dossier pourrait être présenté en commission locale de l'AVAP.

L'avis du commissaire enquêteur rejoint l'avis favorable de la commune.

**Le commissaire enquêteur considère recevable la demande de déclassement d'une partie de l'ancienne maison d'arrêt Dodu (AD 354). Mais il demande que l'analyse architecturale nécessaire soit effectuée avant que la commission locale de l'AVAP puisse confirmer l'opportunité de ce déclassement.**

\*Une demande de renseignement en vue d'un déclassement a été effectuée pour la parcelle AB 65, sur laquelle sont implantés deux bâtiments « traditionnels » d'époques et d'intérêt différents.

Le projet consiste à restaurer le plus ancien et construire un

nouveau bâtiment à la place du plus récent.

Accusé de réception en date du 03/03/2017  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Dans la mesure où l'examen de la mairie et de l'ABF confirment la faisabilité de l'opération et le déclassement partiel, ce type de projet permet de préserver le patrimoine tout en réalisant une construction fonctionnelle, dans des conditions raisonnables.

**Le commissaire enquêteur pense que le projet (AB 65), qui allie préservation du patrimoine et nouvel habitat cohérent, mérite une analyse bienveillante de la part de la mairie.**

\*Deux demandes de renseignements en vue de déclassements ont été effectuées pour les parcelles AL 387, sur laquelle existe une construction non protégée par l'AVAP, et AM (22 et 25), dont le seul accès actuel, d'une largeur inférieure à 3m50, ne semble pas répondre aux critères exigés.

Un rendez-vous avec le service urbanisme permettra d'étudier les différentes possibilités de construction sur ces parcelles, malgré l'existence d'un emplacement réservé sur l'une, en envisageant, pour les deux autres, un accès éventuel différent.

**Le commissaire enquêteur espère que la mairie pourra trouver une solution permettant de réaliser des projets immobiliers sur les parcelles (AL 387) et (AM 22 et 25).**

\*Il ne s'agit pas ici, à proprement parler, de demande de déclassement, mais plutôt d'une proposition d'évolution novatrice pour les bâtiments d'intérêt architectural « 20° siècle », par des surélévations semblables à celles du « patrimoine Bauhaus » (Unesco Tel-Aviv).

Les règles strictes imposées à ce type de bâtiments, qui manquent d'ailleurs singulièrement d'homogénéité, ne semblent pas permettre facilement une adaptation de ces constructions, aux nécessités environnementales actuelles.

**Le commissaire enquêteur a l'espoir que cette proposition d'évolution novatrice sera étudiée avec intérêt par la mairie, en vue de servir éventuellement d'exemple.**

\*Une demande concerne le déclassement de deux arbres sur la parcelle AB 27, étayée par une expertise technique, qui conseille leur abattage, eu égard au danger qu'ils représenteraient.

Un contrôle par des experts de l'administration, prélude à un éventuel déclassement, permettrait à la commission locale de valider l'urgence de la solution proposée, en gardant à l'esprit la priorité absolue qui doit être donnée à la sécurité des personnes.

**Le commissaire enquêteur considère qu'une expertise technique officielle, prenant en compte de manière absolue l'aspect sécurité des personnes, doit donner à la commission locale les éléments lui permettant de décider d'un éventuel **déclassement de ces arbres remarquables (AB 27).****

Accusé de réception préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

\*Une demande de déclassement concerne une partie limitée d'un espace de végétation structurante sur la parcelle AN 377.

Un échange constructif avec le propriétaire permettrait de valider le contour précis de l'espace de végétation à conserver.

La demande de déclassement devrait recevoir un avis favorable.

**Le commissaire enquêteur estime souhaitable que le déclassement d'un espace de végétation (AN 377), reçoive un avis favorable, après concertation avec le propriétaire.**

✚ Autres propositions :

Les autres propositions traitent de questions concernant d'autres normes d'urbanisme au sein de l'AVAP, de l'action de la commune, de la compréhension de l'urbanisme par le public, des aides financières et d'une future révision de l'AVAP.

\*En réponse à une question concernant une éventuelle réduction de l'obligation, fixée par le PLU, de la création de parkings liés aux nouveaux logements, le commissaire enquêteur est très défavorable à une telle mesure, qui ne ferait qu'engorger davantage le stationnement sur la voie publique.

**Le commissaire enquêteur est très défavorable à toute mesure visant à réduire le nombre de places de parking, prescrit par le PLU pour tout nouveau logement.**

\*Un certain nombre de prescriptions du règlement de l'AVAP, concerne les enseignes, partie intégrante de la publicité.

Or toute publicité est interdite dans les AVAP par le code de l'environnement, les dérogations possibles devant être intégrées dans le RLP (règlement Local de Publicité).

Il serait nécessaire de provoquer une mise à jour du RLP, en y incluant les prescriptions insérées dans l'AVAP, puis de retirer de l'AVAP les paragraphes concernés, lors d'une révision.

**Le commissaire enquêteur demande que le RLP soit mis à jour et intègre les prescriptions de l'AVAP concernant les enseignes, avant que celles-ci ne soient retirées du règlement de l'AVAP.**

\*Une remarque souhaite que les améliorations imposées dans l'espace privé par l'application des règles de l'AVAP, s'accompagnent d'un effort de la commune dans la remise à niveau de l'espace public : praticabilité des trottoirs, amélioration des chaussées, effacement des réseaux aériens, etc...

**Le commissaire enquêteur ne peut que souscrire à ce que la commune poursuive et accentue son effort dans l'amélioration de la qualité des voies publiques.**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Une différenciation par un code particulier (lettres ?) des divers emplacements des secteurs de l'AVAP serait opportune.

**Un repérage des différents emplacements des secteurs de l'AVAP est conseillé par le commissaire enquêteur.**

Il convient par ailleurs d'essayer d'améliorer la prise en compte par le public de la multiplicité des règles d'urbanisme.

Le public doit avoir l'impression, en venant en mairie, que la réglementation est unique, même si elle dépend de textes aussi différents que complexes et que tous les dossiers sont traités avec la même attention et la même célérité.

**Le commissaire enquêteur suggère que des mesures soient prises pour faciliter la compréhension des règles d'urbanisme par le public, ainsi que le traitement des dossiers.**

La recherche de l'amélioration de l'habitat passe par une volonté des propriétaires de mettre en valeur leur bien et une capacité économique pour financer les travaux. Pour les aider dans ce dernier domaine, il importe non seulement que des aides existent et soient connues des propriétaires, mais surtout que de nouveaux accompagnements financiers soient imaginés aux différents niveaux de la chaîne territoriale.

Il serait particulièrement souhaitable, notamment, que la commune propose de nouvelles dispositions financières, permettant d'inciter les propriétaires à lancer des travaux d'amélioration pour conserver, restaurer ou reconstituer leur patrimoine.

**Le commissaire enquêteur estime hautement souhaitable que la commune mette en place de nouvelles dispositions financières pour inciter les propriétaires à améliorer l'habitat d'intérêt patrimonial.**

Une vaste consultation populaire, quartier par quartier, prenant en compte l'existant et imaginant de nouveaux aménagements, permettrait une réflexion sur l'image d'avenir de la ville.

De même, une consultation complémentaire, axée sur chaque maison, comme autant d'images constituant la ville future, qui serait consacrée aux propriétaires et à leurs architectes, permettrait que la ville de demain soit en partie « dessinée maison par maison », par ceux qui les possèdent.

Les résultats mêlés de ces deux enquêtes, pourraient servir de base à une prochaine révision de l'AVAP.

**Le commissaire enquêteur propose qu'une réflexion globale soit lancée, auprès des habitants, mais également des propriétaires et des architectes, sur l'image de la ville future, avec pour objectif d'orienter la future révision de l'AVAP.**

Accusé de réception en préfecture  
974-2194000-2016-03-03-00000-00  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

- Vu la décision du tribunal administratif de Saint Denis de la Réunion désignant le commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique concernant le projet de modification de l'AVAP de Saint Denis,
- Vu l'arrêté du maire de Saint Denis prescrivant la mise à l'enquête publique du projet,
- Vu le dossier constitué par la mairie de Saint Denis et mis à la disposition du public du 10 mars au 12 avril 2016.
- Vu le registre d'enquête, ouvert pendant l'enquête publique,
- Vu les ordres d'affichage fournis par la mairie de Saint Denis,
- Vu le rapport d'enquête du commissaire enquêteur,
- Vu les conclusions motivées du commissaire enquêteur,

Tenant compte des conditions du déroulement de l'enquête publique :

- La publicité de l'enquête publique a été mise en place et efficace, malgré l'absence d'information sur les lieux d'enquête et un retard sur la mise à jour du site internet de la mairie,
- Le public a été informé officiellement de l'existence de l'enquête publique et deux articles de presse ont renforcé cette information,
- La mise en place et le déroulement de l'enquête ont été conformes à la réglementation en vigueur,
- Le dossier à la disposition du public, après avoir été complété, a apporté les éléments nécessaires à son information,
- Les six permanences prévues ont été tenues aux jours et heures fixés par l'arrêté municipal,
- Le public a eu libre accès à ces permanences,
- La clôture du registre d'enquête a été effectuée par le commissaire enquêteur,

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



Considérant les éléments suivants :

- les 26 observations, qui ont été portées sur le registre, et les 7 fiches et dossiers qui ont été remis au commissaire enquêteur, ont été pris en compte par le commissaire enquêteur,
- toutes les modifications du règlement, proposées par la mairie, ont été approuvées, à l'exception du déplacement des arbres, qui devrait être décidé par la commission locale, après expertise prenant en compte de manière absolue la sécurité des personnes,
- d'autres modifications précises du règlement demandées par le public, concernant l'emplacement des dispositifs régulateurs de lumière, les coefficients d'emprise au sol, les modèles de luminaires et les grilles ajourées, ont été jugées positivement,
- le déclassement de l'ancienne bibliothèque, proposé par la mairie, apparait justifié,
- le déclassement de la longère, proposé par la mairie, et celui d'un autre bâtiment, de la même parcelle AM 162, doivent absolument être décidés, pour devenir conformes au permis de démolir, déjà accordé,
- les sept déclassements demandés par le public ont reçu, pour trois d'entre eux un avis favorable, deux autres ont été jugés recevables, mais nécessitent des expertises complémentaires, et enfin les deux derniers doivent encore être formalisés,
- des adaptations du classement des bâtiments protégés par l'AVAP, jugées souhaitables, ont été proposées,
- la différenciation des divers emplacements des secteurs de l'AVAP est apparue opportune,
- plusieurs aménagements concernant le RLP et le PLU, ont été estimés nécessaires,
- la mise en place de nouvelles dispositions financières incitatives, notamment communales, est souhaitée,
- une concertation spécifique avec les habitants et notamment les propriétaires et les architectes, est souhaitable en vue d'une future révision de l'AVAP.

Après étude du dossier et examen des remarques figurant ~~notamment~~ dans les conclusions,

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**Le commissaire enquêteur donne  
un AVIS FAVORABLE  
au projet de modification de l'AVAP de Saint Denis.**

**Sous les réserves suivantes :**

- **mise en conformité du classement des bâtiments de la parcelle AM 162 avec les permis déjà accordés,**
- **prise en compte absolue de la sécurité des personnes dans les décisions concernant les arbres remarquables.**

Le commissaire enquêteur formule les recommandations suivantes :

- Envisager une modification du classement des bâtiments de l'AVAP, mieux adaptée à l'état du bâti, qui pourrait être intégrée à une future révision de l'AVAP,
- Mettre en place un contrôle périodique de l'état et du classement, des bâtiments et des arbres remarquables,
- Etudier une évolution du règlement pour les bâtiments « 20<sup>e</sup> siècle »,
- Donner suite aux demandes de déclassement des parcelles : AT 169, AD 354, AB 65 et AN 377,
- Mener une étude détaillée concernant des demandes de déclassement des parcelles : AL 387, AM 22 et 25, et AB27,
- Mettre à jour le RLP (Règlement Local de Publicité),
- Modifier le règlement pour :
  - intégrer la notion prioritaire de sécurité des personnes en ce qui concerne les arbres remarquables,
  - consentir à la présence en façade de dispositifs régulateurs de lumière,
  - accepter ponctuellement des coefficients d'emprise au sol supérieurs à 80 %,
  - inciter à la mise en place de luminaires respectueux de l'environnement,
  - supprimer les mentions liées aux enseignes, après mise à jour du RLP,
  - prescrire l'utilisation de grilles à claire-voie devant les bâtiments emblématiques de l'AVAP,
  - préciser concrètement le rôle de la commission locale de l'AVAP,

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

- Ajouter sur le plan de l'AVAP, des identifications des divers emplacements des secteurs,
- Ne pas réduire l'obligation de construire des places de parking pour les nouveaux logements (PLU),
- Mettre en place des mesures vis-à-vis des propriétaires :
  - Etudier la mise en place d'incitations financières pour faciliter la mise en valeur de leur patrimoine bâti,
  - Lancer une consultation pour aider à définir la ville de demain, au travers de leurs propriétés,
- Mener une réflexion, en concertation avec les habitants, les propriétaires et leurs architectes, en vue de la prochaine révision de l'AVAP.

Avis formulé à Saint Denis le 11 mai 2016

Le commissaire enquêteur  
Hubert Rémond



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

***ANNEXES***  
***AU RAPPORT D'ENQUETE***  
***RELATIF au***  
**PROJET DE MODIFICATION DE**  
**L'AIRE DE VALORISATION DE**  
**L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**  
**(AVAP)**  
**DE LA VILLE DE SAINT DENIS**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## LISTE DES ANNEXES

- N° 1 : arrêté d'organisation,
- N° 2 : message de demande d'ajout au dossier d'enquête,
- N° 3 : composition du dossier d'enquête,
- N° 4 : décision de désignation,
- N° 5 : tracé de la voie rapide NEO,
- N° 6 : photos de l'ancienne bibliothèque,
- N° 7 : inventaire des parcelles ≤ à 300 m<sup>2</sup>,
- N° 8 : photos et permis de construire parcelle AM 162,
- N° 9 : journaux du 25 février,
- N° 10 : journaux du 17 mars,
- N° 11 : quotidien du 24 mars,
- N° 12 : JIR du 2 avril,
- N° 13 : ordres d'affichage de la mairie,
- N° 14 : affichage mairie centrale,
- N° 15 : affichage Bellepierre et La Source,
- N° 16 : affichage Marcadet,
- N° 17 : affichage Petite Ile,
- N° 18 : site internet mairie, 21/23 mars,
- N° 19 : photos en ville de Saint Denis,
- N° 20 : ouverture registre,
- N° 21 : clôture registre,
- N° 22 : message réunion PV,
- N° 23 : PV des observations,
- N° 24 : réponse de la mairie,
- N° 25 : article L 581-8 du code de l'environnement
- N° 26 : rapport du propriétaire de la parcelle AB 27,
- N° 27 : caractéristiques de l'affichage,
- N° 28 : demande d'intervention presse,
- N° 29 : inventaire des arbres remarquables (CAUE),

N° 30 : lettre SHLMR - projet Dodu  
 Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20170225-171024-DE  
 Date de télétransmission : 03/03/2017  
 Date de réception préfecture : 03/03/2017

## Commission Locale AVAP du 02 septembre 2016

## Compte rendu

PARTICIPANTS				Légende : C : Convoqué P : Présent E : Excusé D : Diffusion du				
Compte-rendu								
C	P	E	D	Noms	Fonction			
X	X		X	M. Gilbert ANNETTE	MAIRE			
X	X		X	M. Jacques LOWINSKY	ADJOINT au MAIRE			
X		X	X	Mme VELOUPOULE-MERLO Nalini	ADJOINT AU MAIRE			
X		X	X	M. René Louis PESTEL	ADJOINT AU MAIRE			
X	X		X	Mme Ali LAINATI	ADJOINT AU MAIRE			
X	X		X	M. Marc THERY	Retraité DAC-OI – Expert près la commission			
X	X		X	M. Georges MECS	Directeur de l'Office du Tourisme Intercommunal NORD			
X	X		X	M. Etienne BERGTOLD	ABF			
X	X		X	M. Maurice BARATE	SG Préfecture			
X			X	M. Ibrahim PATEL	PRESIDENT de la CCIR			
X	X		X	Mme Corinne BEGUE	Architecte – expert près la commission			
X	X		X	Mme BOUTARD Nathalie	Représentant Directeur de la DAC OI			
X	X		X	Mme Christine PARAME	DGA-DU – Ville de Saint Denis			
X	X		X	Mme PALUD Myriam	DEAL			
X	X		X	M. Laurent SEGELSTEIN	Chargé de mission Patrimoine – Ville de Saint Denis			
X	X		X	M. Xavier DEZES	Architecte – Ville de Saint Denis			

**Suite à l'avis favorable du commissaire enquêteur remis le 11 mai 2016, la commission locale prend acte des modifications validées par l'enquête publique et se prononce favorablement sur deux points spécifiques :**

Ex prison Juliette Dodu : démarquer une partie du bâtiment situé rue Juliette Dodu pour permettre d'accorder le permis de construire de la SHLMR attributaire du concours de l'Etat, projet d'intérêt public soutenu par la Ville.

Parcelle AM 162 : conformément au projet accordé par permis de construire, le marquage sera rose et non rouge car reconstruit à l'identique.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Compte rendu réalisé par Bery SADOUN le 2 septembre 2016

PRÉFET DE LA RÉUNION



Préfecture  
Secrétariat général  
Direction des relations avec les  
collectivités territoriales et du  
cadre de vie

Bureau de l'urbanisme

Saint-Denis, le :

28 DEC 2016

Monsieur le Maire de Saint-Denis  
Direction de l'urbanisme  
Hôtel de ville  
Saint-Denis Messag Cedex 9

Objet : Accord du préfet sur la modification n°1 de l'AVAP de Saint-Denis

V/Réf : Votre correspondance du 26 septembre 2016 reçue en préfecture le 29 septembre 2016

Par courrier cité en référence, vous avez sollicité l'avis de l'État sur le projet de modification n°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) arrêté par délibération du conseil municipal du 2 septembre 2016.

L'association continue de mes services tout au long de la procédure a permis un dialogue constructif dans l'intérêt de la préservation du patrimoine communal. Cet intérêt est d'autant plus marqué du fait de l'inscription de votre commune au prestigieux label « ville d'Art et d'histoire » obtenu en 2011.

Compte-tenu des choix réalisés notamment pour la préservation de plusieurs types de bâtiment et en adéquation avec les conclusions définitives de la commission locale de l'AVAP du 2 septembre dernier ainsi que celles du commissaire enquêteur, le projet en cause n'appelle aucune observation de ma part.

Conformément aux dispositions de L'article L.642-3 du code du patrimoine, je vous confirme que ce projet recueille, de ma part, un avis favorable.

Le préfet

Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général

Maurice BARATE

Affaire suivie par : Mme Faouzia MROUVILI  
Accusé de réception en préfecture  
tél. : 0262 40 77 74 - 0115-20170225-171024-DE  
974 219 74 0115-20170225-171024-DE  
faouzia.mrovili@reunion.gouv.fr

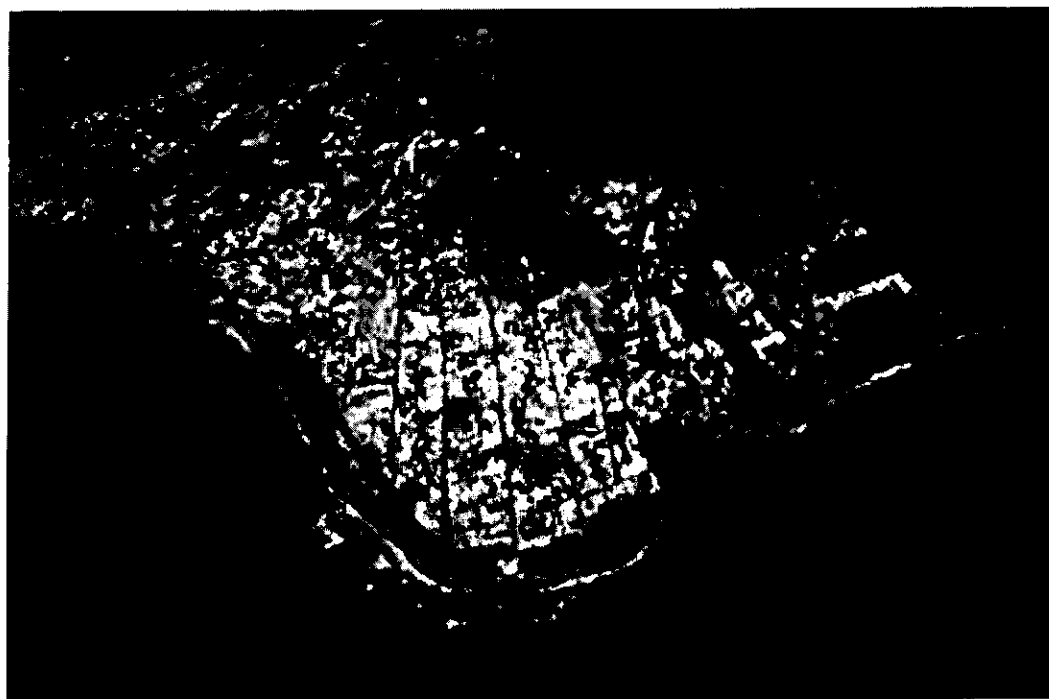
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Préfecture de La Réunion - 6 rue des Messageries - CS 51079 - 97404 Saint-Denis cedex  
Standard : 0262 40 77 77 - Télécopie : 0262 41 73 74 - courriel : courrier@reunion.pref.gouv.fr

# SAINT-DENIS DE LA REUNION



## Aire de mise en Valeur de l' Architecture et du Patrimoine



## 2. REGLEMENT

PROJET DE MODIFICATION

02 septembre 2016

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



## Table des matières

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
<b>Les effets de l'AVAP</b>	<b>5</b>
<b>Organisation du règlement</b>	<b>6</b>
<b>Le document graphique</b>	<b>7</b>
<b>I - Les prescriptions de protection et de mise en valeur du patrimoine</b> .....	<b>8</b>
<b>LES BATIMENTS</b>	<b>9</b>
1 <i>Bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel »</i> .....	9
2 <i>Bâtiments d'intérêt architectural « 20<sup>e</sup> siècle »</i> .....	20
3 <i>Bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel</i> .....	28
4 <i>Bâtiments nouveaux</i> .....	33
<b>LES DEVANTURES COMMERCIALES, LES ENSEIGNES</b>	<b>39</b>
5 <i>Les devantures commerciales</i> .....	39
6 <i>Les enseignes</i> .....	43
<b>LES ESPACES LIBRES</b>	<b>46</b>
7 <i>L'espace public, la rue</i> .....	46
8 <i>Les espaces libres privés</i> .....	49
9 <i>Les clôtures, barreaux, guéталis</i> .....	50
<b>II – Les prescriptions particulières par secteur</b> .....	<b>53</b>
<b>Le caractère des secteurs</b>	<b>54</b>
<b>LE SECTEUR 1</b> .....	<b>54</b>
<b>LE SECTEUR 2</b> .....	<b>54</b>
<b>LE SECTEUR 3</b> .....	<b>54</b>
<b>LE SECTEUR 4</b> .....	<b>55</b>
<b>LE SECTEUR 5</b> .....	<b>55</b>
<b>LE SECTEUR 6</b> .....	<b>55</b>
<b>Les prescriptions par secteur</b>	<b>56</b>
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> .	<b>56</b>

Accusé de réception  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de téléransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

2	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	58
3	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</i>	60
4	<i>Emprise au sol, espaces libres et plantés.....</i>	60
5	<i>Hauteur et volume des constructions.....</i>	61
6	<i>Dispositifs d'économie d'énergie et d'exploitation d'énergies renouvelables..</i>	65

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

---

APPROUVE le 26 OCTOBRE 2013 Modifié par DCM du 25 février 2017

# Préambule

Le règlement de l'Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine (AVAP) de la Ville de Saint-Denis de la Réunion est établi en application des dispositions des articles 28 & 240 de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.

Le règlement et la délimitation de l'AVAP ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint-Denis de la Réunion en date du 26 octobre 2013. Des modifications ont été apportées par délibération de la même assemblée le 2016.

Les dispositions réglementaires et le périmètre de l'AVAP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexées au P.L.U. conformément aux Articles L 123.1 et L 126.1 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement de l'AVAP est indissociable du document graphique dont il est le complément.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

---

APPROUVE le 26 OCTOBRE 2013 Modifié par DCM du 25 février 2017

## Les effets de l'AVAP

Les rayons de protection de 500 mètres autour des immeubles inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP sont supprimés.

L'AVAP délimite un nouveau périmètre qui se substitue au précédent, à l'intérieur duquel tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti et non, sont soumis à autorisation préalable, délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation ne peut être délivrée qu'après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'autorité compétente transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. A compter de sa saisine, l'architecte des Bâtiments de France statue dans un délai d'un mois. En cas de silence à l'expiration de ce délai, l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir approuvé le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable, qui vaut alors autorisation préalable au titre du présent article. Dans le cas contraire, l'architecte des Bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région qui instruit le projet. À compter de sa saisine, ce dernier statue :

- dans un délai de quinze jours s'il s'agit d'une autorisation spéciale ou d'une déclaration préalable ;
- dans un délai d'un mois s'il s'agit d'un permis et, après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative prévue à l'article L. 642-5.

En cas de silence à l'expiration des délais précités, le préfet de région est réputé avoir approuvé le projet de décision.

Toutefois, le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés peut évoquer les dossiers relevant d'un intérêt national dont le préfet de région est saisi en application du présent article. Dans ce cas, il émet, dans un délai de quatre mois à compter de l'enregistrement de la demande d'autorisation préalable, une décision qui s'impose à l'autorité compétente pour la délivrance de ladite autorisation. Cette décision ne peut être contestée que par voie juridictionnelle. À défaut, le silence gardé par le ministre vaut approbation implicite de la demande d'autorisation.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

APPROUVE le 26 OCTOBRE 2013 Modifié par DCM du 25 février 2017

# Organisation du règlement

Le présent règlement est organisé en 2 parties :

- La première partie « Prescriptions de protection et de mise en valeur du patrimoine » :
  - définit une typologie des constructions de l'Aire :
    - bâtiments d'intérêt architectural traditionnel
    - bâtiments d'intérêt architectural « 20<sup>ème</sup> siècle »
    - bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel
    - constructions nouvelles
  - définit, pour chaque type de bâtiment, les prescriptions architecturales à mettre en œuvre
  - définit en outre les prescriptions à mettre en œuvre lors de travaux portant sur les espaces non bâtis, publics ou privés, ainsi que sur les enseignes.
  
- La deuxième partie « Prescriptions particulières par secteur » :
  - divise l'Aire en 6 secteurs
  - définit, pour chaque secteur, les prescriptions particulières à mettre en œuvre lors de travaux concernant une construction neuve ou portant sur un bâtiment existant :
    - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
    - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
    - distance entre bâtiments sur une même propriété
    - emprise au sol, espaces libres et plantés
    - hauteur et volume des constructions
    - dispositifs d'économie d'énergie et d'exploitation d'énergie renouvelable.

Les règles concernant :

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- les conditions de desserte par les voies publiques et les réseaux
- les normes de stationnement

sont gérées par le règlement de la zone UAVAP du PLU.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

APPROUVE le 26 OCTOBRE 2013 Modifié par DCM du 25 février 2017

# Le document graphique

Le règlement est interdépendant du document graphique qui l'accompagne et le précise.

Le document graphique fait apparaître :

- le périmètre de l'AVAP
- la typologie des constructions
- les éléments d'intérêt architectural ou patrimonial à préserver : constructions, barreaux, clôtures, éléments de végétation

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

---

APPROUVE le 26 OCTOBRE 2013 Modifié par DCM du 25 février 2017

# I - Les prescriptions de protection et de mise en valeur du patrimoine

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

---

APPROUVE le 26 OCTOBRE 2013 Modifié par DCM du 25 février 2017

# LES BATIMENTS

## 1 Bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel »

*Les bâtiments traditionnels correspondent à l'ensemble des constructions édifiées jusque dans les années 1950, dont la typologie fait référence à la construction traditionnelle, pour ce qui est de l'organisation spatiale et des modes constructifs. Les matériaux sont fonction de l'usage et de l'époque du bâtiment. On trouve des constructions réalisées en bois, totalement ou partiellement, en maçonnerie de pierre de faille ou de moellon enduit. Les réalisations les plus tardives ont pu utiliser des matériaux modernes enduits en ciment et peint.*

Les bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel » doivent être conservés, restaurés ou reconstitués dans le respect de leur mode constructif d'origine. Leur démolition pourra être interdite, ou autorisée sous conditions.

Ces bâtiments sont à prendre en compte avec l'ensemble des éléments constitutifs de l'entité patrimoniale, à savoir le bâtiment lui-même, ses dépendances, sa clôture, les espaces libres l'accompagnant, jardin, cour... qui seront conservés et restaurés dans le parti originel de la composition.

Leur extension pourra être autorisée, dans le respect des règles de constructibilité édictées en partie II du présent règlement, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ordonnancement général de la construction, et de respecter le parti architectural initial.

### 1.1 VOLUMES ET STRUCTURES

Des modifications ponctuelles de volumes sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, et sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription dans son environnement.

### 1.2 RAVALEMENT DES FACADES

*Le matériau constructif, apparent ou non en façades est dépendant de l'usage initial et de l'époque du bâtiment. Saint-Denis présente une grande variété de types de bâtiments traditionnels, se traduisant en particulier par une diversification des matériaux constructifs et apparents.*

*La maçonnerie de moellon de basalte, accompagnée d'éléments de modénature et de structure en pierre d'appareil est largement utilisée jusque dans la première moitié du XXème siècle. Globalement, on la trouve pour les types de bâtiments suivants :*

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---



- **Les bâtiments administratifs et les grands équipements, occupant en particulier, l'axe majeur rue de la Victoire - rue de Paris.**
- **Les bâtiments à usage d'activité : entrepôts et bâtiments de commerce, qui se concentrent dans la partie nord (proximité des lieux de débarquement des marchandises) et centrale (rues commerçantes) de la ville historique.**

**Selon les cas, et en fonction de la qualité du bâtiment, le moellon est laissé apparent et jointoyé assez grossièrement, il reçoit alors un badigeon de chaux. Ces dispositions concernent les entrepôts et dépendances les plus « rustiques ».**

**Lorsque le moellon est enduit, on trouve un panel de finitions allant de l'enduit grossier jeté au balai au traitement fin badigeonné, en particulier pour les bâtiments administratifs et d'équipements.**

**Les éléments de modénature, de structure et de décor réalisés en basalte taillé étaient vraisemblablement chaulés.**

**La protection de rendu était à l'origine assurée par un badigeon, refait régulièrement, dont des vestiges sont encore visibles sur des bâtiments non repris récemment (superposition de couches de badigeons de teintes différentes sur enduit à base de chaux).**

**Enfin, l'architecture de la première moitié du XXème siècle, réalisée en maçonnerie, introduit l'enduit et les détails de traitement en ciment, avec des finitions spécifiques, parfois assez travaillées.**

**Le bois est employé pour quasiment toutes les cases à usage d'habitation, de la plus modeste à la plus spacieuse, pour la structure et l'habillage extérieur. Ce dernier consiste dans la majorité des cas, en un bardage de planches posées horizontalement, parfois verticalement et peintes, agrémenté de détails : encadrements de baies, appuis, auvents, bandeaux de toit... On trouve également des habillages constitués de bardeaux refendus laissés apparents, prenant une teinte grise en vieillissant.**

**La structure de bois a parfois reçu un habillage de tôle plane peinte, introduite dans l'île avant la dernière guerre. Cette mise en œuvre était réservée aux cases les plus modestes, et parfois aux petites cases d'angles de rue à usage de commerces dites "boutique chinois".**

Le ravalement portera sur l'intégralité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel des traitements.

Les dispositions d'origine, moellons de basalte grossiers ou assises en lits réguliers laissés apparents, enduits ou simplement badigeonnés, enduit traditionnel ou décoratif, bardeaux et bardages de bois ou de tôles... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservés ou restitués.

Dans le cas où les éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

Dans le cas où la façade a été dénaturée par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'alignement dans lequel il s'inscrit.

En ce qui concerne la couleur, on se reportera au nuancier intégré au cahier des recommandations annexé au présent règlement, en tenant compte des typologies et des matériaux de façades.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

### 1.3 RAVALEMENT DES FACADES EN MOELLONS DE BASALTE

*Les façades en moellon de basalte étaient rarement laissées apparentes d'origine (cas de murs «rustiques» de quelques entrepôts), elles recevaient au moins un badigeon laissant percevoir l'aspect de la pierre ou étaient enduites. Dans ce dernier cas, on se reportera au chapitre concernant les façades enduites.*

Pour la restauration des appareillages de moellon, les opérations suivantes seront réalisées :

- les joints seront dégradés soigneusement
- les nouveaux joints seront réalisés au mortier de chaux et sable
- en finition, les joints affleureront la pierre et seront brossés. Leur tonalité sera proche de celle de la pierre (tonalité sombre)
- les éléments de modénature et de décor en basalte taillé seront soit laissés apparents, soit badigeonnés. Ils seront nettoyés et restaurés comme indiqué dans le chapitre suivant.
- Le parement pourra recevoir en finition un badigeon assez épais, couvrant l'ensemble en laissant percevoir le relief de pierres.

#### ▪ Ravalement de façades en basalte appareillé

Les façades ou éléments de façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches...) réalisés en basalte taillé appareillé et jointoyé au mortier de chaux seront laissés apparents ou badigeonnés.

Les éléments de décors et de structures en pierre d'appareil seront conservés, restaurés ou remplacés par des pierres de même nature travaillées de façon traditionnelle.

Les pierres de parement abimées ou dégradées seront remplacées entièrement. La pierre doit être de porosité, teinte et grain équivalents, posée à bain de mortier de chaux.

Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau et brossage.

Dans le cas où la pierre aurait été peinte, elle sera décapée, lavée et rincée.

Les joints en bon état seront conservés. Ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement puis rejointoyés au mortier de chaux et sable, dont la tonalité sera proche de celle de la pierre (tonalité sombre).

Les joints seront arasés au nu du parement, sans relief ou creux.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

### ▪ **Ravalement des façades enduites**

Sous le terme de façade enduite se cachent des traitements très différents, en fonction de l'époque de réalisation. Sur le bâti traditionnel faisant l'objet du présent chapitre, on trouve :

- des enduits traditionnels réalisés au mortier de chaux aérienne et sable local
- des enduits et crépis modernes, réalisés à partir de liants artificiels (ciments), employés en remplacement d'enduits traditionnels sur les façades anciennes ou en finition de façades plus récentes. Le mortier est appliqué en crépis (enduit à la tyrolienne) ou en enduit. Il peut alors comporter des effets décoratifs de matière.

Le ravalement des façades enduites sera fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade.

#### • ***Choix de conservation ou remplacement de l'enduit***

Les enduits dégradés seront remplacés.

Les enduits traditionnels ou modernes en bon état mécanique simplement encrassés, et ne présentant pas de désordres importants, pourront être réparés, nettoyés, et recevront éventuellement un traitement de surface.

#### • ***Remplacement de l'enduit***

Les constructions traditionnelles anciennes destinées à être enduites et présentant un enduit dégradé, seront obligatoirement enduites au mortier de chaux aérienne et de sable, après élimination totale de l'ancien enduit.

Les éléments de modénature et de décor en pierre seront laissés apparents, ils seront nettoyés et restaurés comme indiqué précédemment.

Les éléments de modénature et de décor réalisés au mortier de chaux tirés au calibre seront soit restaurés ponctuellement, soit reconstitués, à partir du relevé du profil d'origine.

La granulométrie et le dosage d'éléments plus ou moins fins doivent permettre de retrouver un aspect conforme à celui des enduits anciens.

La finition pourra être brossée, passée à l'éponge, feutrée, talochée fin ou lissée à la truelle. On suivra les mouvements du mur sans le dresser s'il présente des variations.

La couche de finition doit affleurer ou venir légèrement en retrait des éléments de pierre de taille laissés apparents (encadrements de baies, bandeaux, corniches...) suivant les dispositions d'origine.

#### • ***Traitement des enduits conservés***

Les enduits conservés seront nettoyés selon les procédés suivants:

S'ils ont reçu une finition au lait de chaux ou à la peinture minérale, ils seront nettoyés par brossage.

S'ils ont reçu une peinture organique (vinyle ou acrylique), ils devront être complètement décapés, par procédé chimique ou abrasif, après rebouchage des

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

La finition sera fonction du support:

- Pour les enduits à base de chaux aérienne, deux solutions sont envisageables:
  - application d'un lait de chaux.
  - application d'un enduit mince, composé de chaux et de charges minérales sable siliceux très fin ou poudre de pierre calcaire tamisée, teinté par des pigments naturels, en couches fines de 1 à 2 mm. La finition est tendue : essuyée ou lissée.
- Pour les enduits à base de ciment, application d'une peinture minérale du commerce ou d'un lait de chaux additionné d'un fixatif.

▪ **Ravalement des façades en bois**

Les habillages de planches ou de bardeaux refendus seront soit restaurés, soit remplacés par des éléments similaires, dans leurs dimensions, leurs essences et leurs finitions.

Tous les éléments de modénature, de décor et de structure apparents en bois seront conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique (encadrements de baies, bandeaux, corniches, auvents, angles...).

Tous les bois recevront un traitement anti-termites.

- *Les habillages de planches*
- *Restauration des habillages existants*

Les habillages seront entièrement décapés et traités. Les éléments défectueux seront remplacés par des planches de mêmes dimensions, (épaisseur et largeur) et de mêmes essences.

- *Remplacement des habillages de planches*

Les modules et les essences de bois seront conformes à ceux employés traditionnellement. La largeur minimum des éléments sera de 18 à 20 centimètres. Les habillages seront assemblés par rainures et languettes ou fausses languettes à franc bords.

La pose sera réalisée de façon à ne laisser apparaître aucun système d'accroche, et à limiter au strict minimum les pièces métalliques visibles (zinc, plomb ou cuivre).

- *Finition*

En finition, ces habillages recevront une peinture micro poreuse du commerce ou une peinture artisanale à base d'huile de lin et de pigments.

- *Les bardeaux refendus*
- *Restauration des bardeaux*

Les bardeaux seront nettoyés et traités. Les éléments défectueux seront remplacés par des bardeaux refendus de même dimension.

- *Remplacement des habillages de bardeaux*

Les bardeaux seront obligatoirement refendus et de modules s'approchant des anciens.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

La pose sera réalisée de façon à ne laisser apparaître aucun système d'accroche, et à limiter au strict minimum les pièces métalliques visibles (zinc, plomb ou cuivre).

En finition, les bardeaux seront soit laissés bruts, soit peints. Les détails de finition seront étudiés et dessinés.

- **Les habillages de tôles plane**

Les habillages existants seront, dans la mesure du possible, conservés, décapés et peints.

Dans le cas où l'habillage ne peut être restauré, il sera soit reconstitué, soit remplacé par un habillage de bois (planches ou bardeaux).

- **Démolitions laissant apparaître des murs non visibles à l'origine**

Dans le cas de démolitions mitoyennes des bâtiments considérés, laissant apparaître un pignon ou une façade cache, son traitement devra proposer une solution compatible avec les traitements et percements des façades existantes.

## 1.4 LES PERCEMENTS DANS LES FACADES

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature des percements existants, dans la forme, les matériaux et la mise en œuvre.

Les baies d'origine seront maintenues dans leur emprise totale. En cas de modifications, elles devront être restituées dans leurs proportions initiales et leur modénature reconstituée.

Les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées de façon à ne plus apparaître en façade.

## 1.5 LES MENUISERIES

Lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites. Elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction, sauf éventuellement pour les commerces à rez-de-chaussée (voir chapitre spécifique). Ceci n'interdit pas des traitements d'esprit contemporain.

Toutes les menuiseries anciennes, en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment, seront restaurées si leur état le permet ou utilisées comme modèles pour des créations nouvelles.

Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement, défini par son encadrement.

Toutes les menuiseries seront peintes (peinture microporeuse).

En ce qui concerne la couleur, on se reportera à l'étude existante.

**Les nouvelles fenêtres** seront en bois ou en métal et pourront s'inspirer des modèles anciens (épaisseur des bois, dimension des carreaux, positionnement en tableau). La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite (châssis dits « rénovation »), sauf en cas de restauration, ou seuls les ~~ouvrants sont changés.~~

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

**Les volets** seront autorisés si l'architecture de l'édifice le permet, en analogie avec l'existant. Ils seront pleins, à écharpes ou constitués des cadres et de planches larges jointives, ils recevront une fermeture à bascule en bois (barre anticyclones).

**Les portes** doivent être compatibles avec le caractère et l'époque de la construction, ainsi qu'avec les menuiseries existantes sur le bâtiment. Elles seront réalisées en bois ou métal, pleines ou partiellement vitrées.

**Les portes de garages, cochères ou de locaux à rez-de-chaussée** seront pleines, réalisées en bois, à deux vantaux ouvrant à la française ou si ce type de disposition est techniquement impossible, basculantes, coulissantes ou repliables, à condition que le mécanisme soit totalement invisible et qu'elles soient posées à mi-tableau.

Dans le cas où de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles pourront être vitrées. Chaque cas devant être étudié particulièrement.

Hormis pour les devantures commerciales qui font l'objet d'un chapitre spécifique, sont interdits tous autres types de fenêtres, portes ou volets, que ceux décrits ci-dessus (aspect et matériaux), en particulier le PVC et les volets roulants.

## 1.6 LA FERRONNERIE ET LA SERRURERIE

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens réalisés en fer ou fonte seront conservés et restaurés : garde-corps de balcons, grilles de protection pentures, ferrures, etc.

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

La quincaillerie ancienne sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

Les ferronneries nouvelles seront soit identiques aux modèles anciens, soit traitées de façon simple, et réalisées en fer ou fonte.

Afin que les garde-corps anciens ou les niveaux d'allèges soient conformes aux réglementations en vigueur par rapport au niveau du sol intérieur, on posera horizontalement en tableau, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine ou au-dessus de l'allège, un ou plusieurs tubes ou barres métalliques à section carrée fine.

## 1.7 ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

### ▪ Les perrons, escaliers extérieurs et rampes handicapés

Les perrons et escaliers extérieurs traditionnels seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, leurs matériaux et leur mise en œuvre.

Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en pierre, en bois ou en serrurerie, en fonction du type du bâtiment, d'un dessin simple.

La réalisation d'une rampe « handicapés » en façade principale ne sera autorisée que si aucune autre solution de desserte n'existe pour le bâtiment considéré. Dans ce cas, la rampe devra faire l'objet d'une étude spécifique, visant à assurer la meilleure insertion possible.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

▪ **Les varangues et loggias**

Les varangues et loggias traditionnelles seront conservées, restaurées ou remplacées à l'identique (matériaux, dimensions et en particulier des pièces de bois, décor...)

On attachera une attention particulière au traitement du sol : maintien ou restitution du dallage de pierre (marbre, basalte...) ou de carreaux de terre cuite.

Les varangues et loggias pourront recevoir des systèmes destinés à réguler la lumière : panneaux à lames ventilantes, stores simples mobiles en toile unie ou en bois... posés en arrière de l'aplomb du garde-corps ou de l'entrée.

▪ **Les balcons et auvents**

Les balcons anciens constitués d'une structure en fer et d'un plancher en bois, agrémentés d'un auvent retenu par des suspentes métalliques fines et d'un garde-corps de fer forgé ou de fonte, seront conservés et restaurés ou remplacés à l'identique (matériaux, dimensions et en particulier des pièces métalliques).

Aucun habillage de rives ou de structure ne sera admis. Les sections et profils des pièces métalliques seront les plus fins possible.

Les balcons réalisés en ciment armé, surmontés d'un auvent du même type, seront maintenus et restaurés, s'ils correspondent à des dispositions d'origine (bâtiments de la première moitié du XXème siècle réalisés en maçonnerie et enduits au ciment).

La fermeture d'un balcon, partielle ou totale, est interdite.

▪ **Les auvents et bandeaux de toits**

Les auvents réalisés en structure bois ou fer et recevant une couverture métallique ou encore les auvents en ciment armé, seront conservés, restaurés ou reconstitués à l'identique.

Les bandeaux de toit, réalisés en habillages de bois ou en ciment armé seront conservés, restaurés ou reconstitués à l'identique.

▪ **Les descentes d'eau pluviale**

Le projet de réfection de couvertures et de façades devra préciser les emplacements des descentes. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et descentes seront réalisées en zinc naturel, pré patiné ou peint ou encore en cuivre. La partie basse pourra être réalisée en fonte.

▪ **Les compteurs et réseaux en façade**

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou en métal plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le matériau de revêtement de la façade.

Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

<p>Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017</p>
---

▪ **Les boîtes aux lettres, digicodes et interphones**

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

▪ **Ventilation, climatisation, antennes et paraboles**

Aucun de ces dispositifs, y compris les conduits d'extraction, ne doit être posé sur les façades et sur les balcons ou les loggias visibles de l'espace public.

Seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine.

## 1.8 LES COUVERTURES

*La couverture est l'un des éléments majeur de l'architecture traditionnelle de Saint-Denis, car elle est toujours très présente, soit en vision proche, à partir de l'espace public, surtout quand les bâtiments sont édifiés en retrait par rapport à l'espace public soit en vision dominante, la ville étant entièrement perceptible à partir des routes vers la montagne.*

*Les matériaux traditionnels, bardeaux refendus et couverture végétale ont été, à partir de l'introduction de la tôle plane avant la dernière guerre, puis du zinc et de la tôle ondulée dans les années 1960, détrônés par les matériaux métalliques, qui sont aujourd'hui largement dominants, et de fait devenus les matériaux de couvertures traditionnels.*

▪ **Les matériaux de couverture**

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- les matériaux métalliques plans : le zinc, la tôle plane galvanisée ou inox et le cuivre
- la tôle ondulée
- le bardeau refendu.

Les bâtiments ayant été conçus à l'origine pour recevoir un des matériaux indiqués ci-dessus seront restaurés avec ce matériau, sauf dans le cas où la modification de la pente de la couverture ne permet plus le retour à la disposition d'origine.

▪ **La mise en œuvre des couvertures métalliques**

Les matériaux plans seront posés sur voligeage.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---



La jonction des tôles sera réalisée sur tasseaux ou à joints debout, avec un entre-axe d'environ 60 cm.

Tous les détails de finition : arêtières, noues, rives, faitages, solins, couverture de lucarnes... seront étudiés et dessinés. La pose sera réalisée soigneusement.

Les coyaux existants (partie basse de la couverture dont la pente est plus faible) ou les ruptures de pentes dans les pans de couverture seront maintenus ou restitués.

Pour les sous-faces des couvertures débordantes et des auvents, le chevronnage et le voligeage seront laissés apparents et peints, sauf si un coffrage décoratif était prévu à l'origine.

#### ▪ Les lucarnes

Les lucarnes existantes traditionnelles seront maintenues et restaurées.

Les lucarnes nouvelles ne seront autorisées que si elles correspondent à la restitution d'une lucarne disparue. Elles seront reconstituées à l'identique.

Des lucarnes nouvelles pourront être autorisées dans les conditions suivantes :

- Le type de lucarne sera à déterminer en fonction de celui de la construction, en référence aux bâtiments de même type possédant des lucarnes. Elles ne devront pas nuire à l'équilibre du volume
- Le percement devra être nettement plus petit que les baies existantes sur la façade
- Les lucarnes seront axées soit sur les travées de baies existantes, soit sur les trumeaux (parties pleines entre deux fenêtres)
- Sur le petit côté d'une couverture à 4 pans, la lucarne sera implantée dans l'axe du faitage
- Les lucarnes seront dans tous les cas implantées à une distance suffisante de l'arêtière ou du bord de la couverture
- Elles seront couvertes du même matériau que la couverture du bâtiment. Les jouées seront réalisées dans le matériau de la couverture ou enduites.

#### ▪ Les châssis de toits

Les châssis ne sont admis que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils seront réalisés en bois ou métal.

Les châssis de toit devront répondre aux critères suivants :

- dimensions maximum : 0,55 x 0,75m (éclairage de pièces annexes).
- proportions rectangulaires, leur plus grande hauteur dans le sens de la pente
- implantation : dans le 1/3 inférieur du versant de couverture et sur une même ligne de niveau
- saillie : ne dépassant pas du nu extérieur du matériau de couverture
- rideau d'occultation ou de protection thermique pose obligatoirement en intérieur.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

▪ **Les gouttières et chéneaux**

Les gouttières seront pendantes ou à l'anglaise (sur entablement). La complexité des couvertures implique dans certains cas la réalisation de chéneaux encaissés.

Pour les couvertures débordantes et les auvents, l'emploi de gouttières pendantes est interdit.

La rive du toit pourra être agrémentée par un lambrequin de tôle découpée, si ce type de décor correspond aux dispositions d'origine.

▪ **Ventilation, climatisation, chauffe-eau et capteurs solaire, antennes et paraboles**

Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine.

En couverture, seules sont autorisées les sorties discrètes, traitées dans le matériau et la tonalité de la couverture.

Les ventilateurs, climatiseurs et réservoirs de chauffe-eau solaires sont interdits en couverture.

Les capteurs solaires devront être entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Les antennes, paraboles et capteurs solaires seront positionnées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, y compris en vue plongeante.

## 2 Bâtiments d'intérêt architectural « 20<sup>e</sup> siècle »

La construction moderne est directement issue de la départementalisation en 1946. Les décennies 50 et 60 voient l'explosion de la construction sur l'île, et la transformation radicale du centre de Saint-Denis et de ses abords immédiats. Sous l'influence de quelques architectes de talent, l'architecture « mondialiste » triomphe, sous trois formes relevant de la même démarche :

- La maison individuelle, avec le « cube béton », dont les modèles sont clairement identifiables. La maison est à rez-de-chaussée ou à un étage, avec un toit plat débordant et des balcons. Elle est implantée sur de petites parcelles, souvent issues de la division de jardins. Certaines sont regroupées en lotissements ou le long de rues résidentielles.
- L'immeuble collectif de logements, prenant place dans la ville en respectant globalement ses critères d'implantation (mitoyennetés, alignement mais le plus souvent en retrait). Il est néanmoins un peu plus haut que le bâti traditionnel.
- L'équipement public, pouvant devenir un signal urbain fort comme la Poste.

Tous ces bâtiments sont réalisés en maçonnerie enduite au ciment ou en béton et peints, avec un emploi ponctuel de la pierre de taille pour quelques éléments décoratifs. La couleur est très présente.

Leur démolition pourra être interdite, ou autorisée sous conditions.

### 2.1 VOLUMES ET STRUCTURES

Les interventions doivent tendre à « nettoyer » le bâtiment, en particulier en le débarrassant de tout élément ajouté ultérieurement et nuisant à son intégrité. Le but étant de retrouver sa pureté de lignes et de volumes originelle.

Des modifications ponctuelles de volumes sont possibles, dans la limite du présent règlement, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, et sous réserve du respect de son aspect initial et de l'inscription dans son environnement.

### 2.2 RAVALEMENT DES FACADES

***Les bâtiments modernes sont réalisés en maçonnerie de moellon pour les plus anciens, de parpaing ou de béton pour les autres. La maçonnerie est enduite au ciment et peinte. Les « cubes béton » ont parfois reçu un enduit ciment projeté à la tyrolienne, dans sa teinte grise d'origine. Le béton est généralement peint directement.***

***Enfin, certains bâtiments possèdent des parties de façades ou des éléments de structure réalisés en basalte, appareillé de façon moderne.***

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

Le ravalement portera sur l'intégralité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment.

Dans le cas où des éléments étrangers à la façade ont été ajoutés : bouchements entre des éléments de structure ou de protection en béton, ajouts de bandeaux ou d'appuis en métal ou en bois par exemple, etc., ils seront lors d'un ravalement supprimés afin de retrouver la structure initiale.

Inversement, dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués.

Les teintes seront particulièrement étudiées, en se référant au nuancier du cahier des recommandations joint en annexe au présent règlement, et aux documents anciens portant sur le bâtiment considéré ou sur des bâtiments du même type.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

#### ▪ **Ravalement des façades en maçonnerie enduite**

***Sur les maçonneries de moellon ou de parpaing, l'enduit de ciment est lissé et peint ou projeté à la tyrolienne et laissé dans sa teinte naturelle (gris) avec des aspects de finition plus ou moins fins.***

Le ravalement des façades enduites sera fonction de l'état de l'enduit existant.

- *Choix de conservation ou remplacement de l'enduit*

Les enduits dégradés seront remplacés.

Les enduits en bon état mécanique simplement encrassés, et ne présentant pas de désordres importants pourront être réparés.

- *Remplacement de l'enduit*

On utilisera exclusivement un enduit de ciment et sable fin, dont la finition sera talochée fin ou lissée à la truelle.

On attachera une attention particulière au traitement des détails : bandeaux débordants, appuis, encadrements de baies saillants et tous éléments de décor et de structure dont la finition sera soignée, avec en particulier, un traitement vif des arêtes.

L'enduit pourra être projeté à la tyrolienne, sur les façades ayant reçu ce type de traitement ou dans le cas où l'on souhaite obtenir un contraste entre les matières (enduit et détails de structure ou de décor fins lissés et enduit rugueux projeté par exemple).

- *Traitement des enduits conservés*

Les peintures anciennes seront entièrement éliminées si elles sont incompatibles avec la peinture minérale préconisée en finition.

Les enduits conservés seront réparés, en particulier en reconstituant les détails et arêtes épaufrés et abimés, afin de retrouver l'aspect du parement initial.

Pour ces reprises ponctuelles, la granulométrie de l'enduit sera particulièrement étudiée, afin d'être similaire à l'existant, et de disparaître sous la peinture de finition.

- *Finition des enduits*

Les enduits recevront une peinture minérale d'aspect mat.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

▪ **Ravalement des façades en béton**

• *Restauration du béton*

Le béton armé subit, au fil du temps, des dégradations d'ordres divers :

- mécanique : chocs, vibrations, engendrant des fissures, éclats ou épaufrures
- physiques : retrait et dilatation engendrant des épaufrures
- chimiques : carbonatation, eau de mer ou polluée...

engendrant la corrosion des armatures.

Des réparations ponctuelles seront réalisées sur les parties endommagées, parements ou éléments de structure ou de décor.

Les opérations suivantes seront mises en œuvre :

1. purge du béton décollé
2. mise à nu et passivation des armatures
3. reconstitution du parement à partir de mortiers de réparation hydrauliques ou organiques.

Les reprises ponctuelles devront disparaître sous la peinture de finition.

• *Finition des façades en béton*

Le béton recevra une peinture minérale d'aspect mat.

▪ **Les parties réalisées en basalte appareillé**

Les parties de façades ou les éléments de structure des bâtiments modernes réalisés en basalte sont appareillées de façon moderne, en lits réguliers assisés ou en opus incertum. Dans les deux cas, les joints sont épais et en creux.

Les façades, parties de façades ou éléments de structure réalisés en basalte d'appareillage moderne seront laissés apparents.

Les appareillages de pierre seront conservés, restaurés ou remplacés si besoin est, par des pierres de même nature travaillées de façon identique.

Le nettoyage sera réalisé par pulvérisation d'eau et brossage.

Dans le cas où la pierre aurait été peinte, elle sera décapée, lavée et rincée.

Les joints en bon état seront conservés. Ceux en mauvais état seront dégradés soigneusement puis rejointoyés avec le même matériau, la même teinte et la même mise en œuvre que ceux des joints d'origine.

▪ **Démolitions laissant apparaître des murs non visibles à l'origine**

Dans le cas de démolitions mitoyennes des bâtiments considérés, laissant apparaître un pignon ou une façade cachée, son traitement devra proposer une solution compatible avec les traitements et percements des façades existantes.

<p>Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017</p>
---

## 2.3 LES PERCEMENTS DANS LES FACADES

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et le traitement des percements existants.

Les baies d'origine seront maintenues dans leur emprise totale. En cas de modifications, elles devront être restituées dans leurs proportions initiales et leur modénature reconstituée.

Les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées de façon à ne plus apparaître en façade.

## 2.4 LES MENUISERIES

Lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites. Elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction, sauf éventuellement pour les commerces à rez-de-chaussée (voir chapitre spécifique).

Les menuiseries d'origine du bâtiment en bois ou métal, seront restaurées si leur état le permet ou utilisées comme modèles pour le remplacement.

On attachera une attention particulière au dessin des menuiseries : dimensions et dessin des profils, proportions des divers éléments.

Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement, défini par son encadrement.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse.

En ce qui concerne la couleur, on se reportera au nuancier du cahier des recommandations joint en annexe.

- *Les fenêtres et fermetures de baies*

Le type de fermeture, coulissante, ouvrant à la française, à projection, basculante... sera adapté à la taille et à l'emplacement de la baie.

Ces menuiseries seront réalisées en bois ou en métal. Pour le métal, les profilés seront le plus minces possible : dans ce but, l'acier sera privilégié.

La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite (châssis dits « rénovation »), sauf en cas de restauration, où seuls les ouvrants sont changés.

- *Les volets*

Les percements des bâtiments seront occultés par l'un des dispositifs suivants, utilisés sur les bâtiments modernes :

- volets bois persiennés ou pleins, à écharpes ou cadres et planches jointives, rabat tables sur la façade
- volets bois ou fer repliables dans l'épaisseur du tableau de la baie, ce dernier type pouvant être combiné à un système de protection
- volets bois ou métal constitués de panneaux pleins ou persiennés, montés sur rails et coulissant devant les parties pleines de la façade
- systèmes de lames ventilantes fixes ou orientables, en bois ou métal.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Les volets roulants ne seront admis que si aucun des dispositifs décrits ci-dessus n'est possible, et à condition que le coffre soit positionné en intérieur et invisible, et que les rails extérieurs soient encastrés dans le tableau.

Ces volets seront obligatoirement de couleur.

- *Les portes*

Elles seront en bois ou en métal, elles doivent être compatibles avec les menuiseries existantes sur le bâtiment. Elles seront pleines ou partiellement vitrées.

- *Les portes de garages ou de locaux à rez-de-chaussée*

Elles seront en bois ou en métal, pleines ou dotées de petits oculi, constituées de panneaux repliables ou coulissants ou encore basculantes à condition que le mécanisme soit totalement invisible.

Sont interdits tous autres types de fenêtres, portes ou volets, que ceux décrits ci-dessus (aspect et matériaux) et en particulier le PVC.

## 2.5 LA FERRONNERIE

Les ouvrages de serrurerie seront conservés et restaurés : garde-corps de balcons, grilles de protection, etc.

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

Les garde-corps, balcons, grilles de protection reconstitués ou remplacés seront obligatoirement en fer, et reprendront soit le modèle d'origine, soit l'un des modèles couramment employés sur les bâtiments de même type.

## 2.6 ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

- **Les perrons, escaliers extérieurs et rampes handicapés**

Les perrons et escaliers extérieurs seront maintenus et restaurés dans leurs volumes leurs matériaux et leur mise en œuvre.

Si un garde-corps est nécessaire, il sera d'un dessin simple, et réalisé en maçonnerie ou en métal, en fonction du type du bâtiment.

La réalisation d'une rampe pour handicapés en façade principale ne sera autorisée que si aucune autre solution de desserte n'existe pour le bâtiment considéré. Dans ce cas, la rampe devra faire l'objet d'une étude spécifique, visant à assurer la meilleure insertion possible.

- **Les varangues et loggias**

Les varangues et loggias ne seront en aucun cas fermées.

Les garde-corps, joues, auvents en maçonnerie, bois ou métal d'origine seront conservés et reconstitués s'ils ont été altérés ou supprimés.

Les varangues et loggias pourront recevoir des systèmes destinés à réguler la lumière: panneaux à lames ventilantes, stores simples mobiles en toile unie ou en bois posés en arrière de l'aplomb du garde-corps ou de l'entrée.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

▪ **Les balcons, auvents et débords de toits**

Les balcons, auvent et débords de toits en béton ou ciment armé seront maintenus ou reconstitués dans leurs proportions et matériaux d'origine. Aucun habillage de rives ou de structures ne sera admis.

La fermeture d'un balcon, partielle ou totale, est interdite.

▪ **Les descentes d'eau pluviale**

Le projet de réfection de couvertures et de façades devra préciser les emplacements des descentes. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et descentes seront réalisées en zinc naturel, pré patiné ou peint ou encore en cuivre. La partie basse pourra être réalisée en fonte.

▪ **Les compteurs et réseaux en façade**

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le matériau constituant le revêtement de la façade.

Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

▪ **Les boîtes aux lettres, digicodes et interphones**

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

▪ **Ventilation, climatisation, antennes et paraboles**

Aucun de ces dispositifs, y compris les conduits d'extraction, ne doit être posé sur les façades et sur les balcons ou les loggias visibles de l'espace public.

Seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine.

## 2.7 LES COUVERTURES

***Les bâtiments modernes étaient tous, à l'origine, couverts en terrasses, couronnés par un acrotère ou une dalle débordante. Au fil du temps et des règlements d'urbanisme, un certain nombre de ces bâtiments ont reçu un toit, d'un volume s'apparentant à celui des bâtiments traditionnels.***

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---



▪ **Le type de couverture**

Les bâtiments modernes couverts en toiture terrasse conserveront ce dispositif ou pourront recevoir une couverture métallique à faible pente, masquée par un acrotère ou une dalle débordante. Dans ce dernier cas, la couverture sera posée en retrait de la dalle débordante, de façon à ne pas être visible de l'espace public.

Les bâtiments modernes ayant reçu un toit s'apparentant à celui des bâtiments traditionnels pourront retrouver leur état originel : toiture terrasse ou recevoir une couverture à faible pente, comme décrit ci-dessus.

▪ **Les matériaux de couverture**

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- les complexes d'étanchéité multicouches pour les toitures terrasses, de teinte neutre ou gravillonnés en finition
- les matériaux métalliques plans : le zinc, la tôle plane galvanisée ou inox et le cuivre.

▪ **La mise en œuvre des couvertures métalliques**

Les matériaux plans seront posés sur voligeage.

La jonction des tôles sera réalisée sur tasseaux ou à joints debout, avec un entre-axe d'environ 60 cm.

Tous les détails de finition : arêtières, noues, rives, faitages, solins... seront étudiés et dessinés. La pose sera réalisée soigneusement.

▪ **Les gouttières et chéneaux**

Les gouttières pendantes sont interdites, sauf pour les bâtiments ayant reçu un toit s'apparentant à celui des bâtiments traditionnels. La rive du toit ou de la dalle débordante ne recevra aucun habillage ou système de récupération des eaux de la couverture.

▪ **Ventilation, climatisation, chauffe-eau et capteurs solaire, machineries d'ascenseurs, antennes et paraboles**

Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine.

Les ventilateurs, climatiseurs et réservoirs de chauffe-eau solaires sont interdits en couverture, même s'il s'agit d'une terrasse, sauf s'il est prévu un dispositif ajouré masquant ces équipements, et sous réserve que ces dispositifs soient maintenus dans les gabarits autorisés par le présent règlement.

Seules sont autorisées les sorties discrètes, traitées dans le matériau et la tonalité de la couverture.

Pour les couvertures à pentes, les capteurs solaires devront être intégrés aux pans de toiture et posés à fleur du matériau. Pour les couvertures en terrasses, ils seront disposés de façon à ne pas être visibles de l'espace public.

Dans la mesure du possible, ils seront disposés dans les cours et jardins.

<p>Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017</p>
---

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Les machineries d'ascenseurs seront intégrées au volume. En cas d'impossibilité technique, elles seront implantées en retrait de la façade, de façon à ne pas être visibles de l'espace public. Cette dernière disposition ne sera pas envisageable dans le secteur 3, dans lequel les vues plongeantes sur les couvertures sont très proches.

Les antennes et paraboles seront positionnées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, y compris en vue plongeante.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

---

APPROUVE le 26 OCTOBRE 2013 Modifié par DCM du 25 février 2017

### **3 Bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel**

Les bâtiments reconstruits traditionnels correspondent aux constructions traditionnelles reconstruites « à l'identique » à partir des années 1990. Leur typologie fait référence à la construction traditionnelle, pour ce qui est de l'organisation spatiale et des matériaux apparents.

Les modes constructifs et les matériaux de structure ne sont pas traditionnels.

Les bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel doivent être conservés, restaurés ou reconstitués dans le respect de leur mode constructif d'origine. Leur démolition peut être interdite.

Ces bâtiments sont à prendre en compte avec l'ensemble des éléments constitutifs de l'entité patrimoniale, à savoir le bâtiment lui-même, ses dépendances, sa clôture, les espaces libres l'accompagnant, jardin, cour... qui seront conservés et restaurés dans le parti originel de la composition.

#### **3.1 VOLUMES ET STRUCTURES**

Des modifications ponctuelles de volumes sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, et sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription dans son environnement.

#### **3.2 RAVALEMENT DES FACADES**

Le ravalement portera sur l'intégralité d'une ou plusieurs façades d'un même bâtiment.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel des traitements.

#### **3.3 LES PERCEMENTS DANS LES FACADES**

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature des percements existants, dans la forme, les matériaux et la mise en œuvre.

Les bales d'origine seront maintenues dans leur emprise totale. En cas de modifications, elles devront être restituées dans leurs proportions initiales et leur modénature reconstituée.

Les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées de façon à ne plus apparaître en façade.

#### **3.4 LES MENUISERIES**

Toutes les menuiseries en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment, seront restaurées si leur état le permet ou utilisées comme modèles pour des créations nouvelles.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

### 3.5 LA FERRONNERIE ET LA SERRURERIE

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens réalisés en fer ou fonte seront conservés et restaurés : garde-corps de balcons, grilles de protection pentures, ferrures, etc.

Dans le cas d'éléments manquants sur une façade, ils seront reconstitués à partir des modèles existants.

La quincaillerie ancienne sera, dans la mesure du possible, réutilisée sur les menuiseries remplacées.

Les ferronneries nouvelles seront soit identiques aux modèles anciens, soit traitées de façon simple, et réalisées en fer ou fonte.

Afin que les garde-corps anciens ou les niveaux d'allèges soient conformes aux réglementations en vigueur par rapport au niveau du sol intérieur, on posera horizontalement en tableau, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine ou au-dessus de l'allège, un ou plusieurs tubes ou barres métalliques à section carrée fine.

### 3.6 ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FACADES

#### ▪ Les perrons, escaliers extérieurs et rampes handicapés

Les perrons et escaliers extérieurs traditionnels seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, leurs matériaux et leur mise en œuvre.

Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en pierre, en bois ou en serrurerie, en fonction du type du bâtiment, d'un dessin simple.

La réalisation d'une rampe « handicapés » en façade principale ne sera autorisée que si aucune autre solution de desserte n'existe pour le bâtiment considéré. Dans ce cas, la rampe devra faire l'objet d'une étude spécifique, visant à assurer la meilleure insertion possible.

#### ▪ Les varangues et loggias

Les varangues et loggias traditionnelles seront conservées, restaurées ou remplacées l'identique (matériaux, dimensions et en particulier des pièces de bois, décor...)

On attachera une attention particulière au traitement du sol : maintien ou restitution du dallage de pierre (marbre, basalte...) ou de carreaux de terre cuite.

Les varangues et loggias pourront recevoir des systèmes destinés à réguler la lumière : panneaux à lames ventilantes, stores simples mobiles en toile unie ou en bois... posés en arrière de l'aplomb du garde-corps ou de l'entrée.

#### ▪ Les balcons et auvents

Les balcons anciens constitués d'une structure en fer et d'un plancher en bois, agrémentés d'un auvent retenu par des suspentes métalliques fines et d'un garde-corps de fer forgé ou de fonte, seront conservés et restaurés ou remplacés à l'identique (matériaux, dimensions et en particulier des pièces métalliques).

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Aucun habillage de rives ou de structure ne sera admis. Les sections et profils des pièces métalliques seront les plus fins possible.

Les balcons réalisés en ciment armé, surmontés d'un auvent du même type, seront maintenus et restaurés, s'ils correspondent à des dispositions d'origine (bâtiments de la première moitié du XXème siècle réalisés en maçonnerie et enduits au ciment).

La fermeture d'un balcon, partielle ou totale, est interdite.

▪ **Les auvents et bandeaux de toits**

Les auvents réalisés en structure bois ou fer et recevant une couverture métallique ou encore les auvents en ciment armé, seront conservés, restaurés ou reconstitués à l'identique.

Les bandeaux de toit, réalisés en habillages de bois ou en ciment armé seront conservés, restaurés ou reconstitués à l'identique.

▪ **Les descentes d'eau pluviale**

Le projet de réfection de couvertures et de façades devra préciser les emplacements des descentes. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible, sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les gouttières et descentes seront réalisées en zinc naturel, pré patiné ou peint ou encore en cuivre. La partie basse pourra être réalisée en fonte.

▪ **Les compteurs et réseaux en façade**

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou en métal plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le matériau de revêtement de la façade.

Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

▪ **Les boîtes aux lettres, digicodes et interphones**

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

▪ **Ventilation, climatisation, antennes et paraboles**

Aucun de ces dispositifs, y compris les conduits d'extraction, ne doit être posé sur les façades et sur les balcons ou les loggias visibles de l'espace public.

Seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine.

### 3.7 LES COUVERTURES

#### ▪ Les matériaux de couverture

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- les matériaux métalliques plans : le zinc, la tôle plane galvanisée ou inox et le cuivre
- la tôle ondulée
- le bardeau refendu.

Les bâtiments ayant été conçus à l'origine pour recevoir un des matériaux indiqués ci-dessus seront restaurés avec ce matériau, sauf dans le cas où la modification de la pente de la couverture ne permet plus le retour à la disposition d'origine.

#### ▪ La mise en œuvre des couvertures métalliques

Les matériaux plans seront posés sur voligeage.

La jonction des tôles sera réalisée sur tasseaux ou à joints debout, avec un entre-axe d'environ 60 cm.

Tous les détails de finition : arêtières, noues, rives, faitages, solins, couverture de lucarnes... seront étudiés et dessinés. La pose sera réalisée soigneusement.

Les coyaux existants (partie basse de la couverture dont la pente est plus faible) ou les ruptures de pentes dans les pans de couverture seront maintenus ou restitués.

Pour les sous-faces des couvertures débordantes et des auvents, le chevronnage et le voligeage seront laissés apparents et peints, sauf si un coffrage décoratif était prévu à l'origine.

#### ▪ Les lucarnes

Les lucarnes existantes traditionnelles seront maintenues et restaurées.

Les lucarnes nouvelles ne seront autorisées que si elles correspondent à la restitution d'une lucarne disparue. Elles seront reconstituées à l'identique.

Des lucarnes nouvelles pourront être autorisées dans les conditions suivantes :

- Le type de lucarne sera à déterminer en fonction de celui de la construction, en référence aux bâtiments de même type possédant des lucarnes. Elles ne devront pas nuire à l'équilibre du volume
- Le percement devra être nettement plus petit que les baies existantes sur la façade
- Les lucarnes seront axées soit sur les travées de baies existantes, soit sur les trumeaux (parties pleines entre deux fenêtres)
- Sur le petit côté d'une couverture à 4 pans, la lucarne sera implantée dans l'axe du faitage

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

- Les lucarnes seront dans tous les cas implantées à une distance suffisante de l'arêtier ou du bord de la couverture
- Elles seront couvertes du même matériau que la couverture du bâtiment. Les jouées seront réalisées dans le matériau de la couverture ou enduites.

#### ▪ Les châssis de toits

Les châssis ne sont admis que s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils seront réalisés en bois ou métal.

Les châssis de toit devront répondre aux critères suivants :

- dimensions maximum : 0,55 x 0,75m (éclairage de pièces annexes).
- proportions rectangulaires, leur plus grande hauteur dans le sens de la pente
- implantation : dans le 1/3 inférieur du versant de couverture et sur une même ligne de niveau
- saillie : ne dépassant pas du nu extérieur du matériau de couverture
- rideau d'occultation ou de protection thermique pose obligatoirement en intérieur.

#### ▪ Les gouttières et chéneaux

Les gouttières seront pendantes ou à l'anglaise (sur entablement). La complexité des couvertures implique dans certains cas la réalisation de chéneaux encaissés.

Pour les couvertures débordantes et les auvents, l'emploi de gouttières pendantes est interdit.

La rive du toit pourra être agrémentée par un lambrequin de tôle découpé, si ce type de décor correspond aux dispositions d'origine.

#### ▪ Ventilation, climatisation, chauffe-eau et capteurs solaire, antennes et paraboles

Lors d'un projet de restauration d'ensemble d'un bâtiment, on s'attachera à réintroduire les éventuels dispositifs de ventilation naturelle existants à l'origine.

En couverture, seules sont autorisées les sorties discrètes, traitées dans le matériau et la tonalité de la couverture.

Les ventilateurs, climatiseurs et réservoirs de chauffe-eau solaires sont interdits en couverture.

Les capteurs solaires devront être entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment. Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et poses soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Les antennes, paraboles et capteurs solaires seront positionnées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, y compris en vue plongeante.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

## 4 Bâtiments nouveaux

*Les prescriptions suivantes portent sur l'ensemble des bâtiments futurs. Elles ont pour but d'assurer une insertion cohérente des constructions nouvelles dans le tissu traditionnel existant.*

*Ces principes peuvent engendrer deux types de constructions :*

- *des constructions s'apparentant, dans leur aspect extérieur, aux bâtiments traditionnels*
- *des constructions à caractère contemporain, s'appuyant sur les critères de composition et de volumétrie des constructions traditionnelles ou modernes de Saint-Denis.*

### 4.1 REFERENCE TYPOLOGIQUE DE L'ARCHITECTURE

Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie les constructions nouvelles doivent faire référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles ou modernes de Saint-Denis, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

Par un souci d'intégration au tissu et au site existant, elles éviteront de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques dans le tissu.

Les bâtiments présenteront une simplicité de formes, de volumes, de traitement de façades et de couvertures. Une économie de matériaux sera également recherchée.

### 4.2 VOLUME ET STRUCTURES

La volumétrie doit être en accord avec la dimension de la parcelle. Elle doit rester simple, en harmonie de proportions avec celle des constructions qui environnent la nouvelle.

Dans le cas d'un regroupement de parcelles ou de construction sur une parcelle présentant une façade très large, la volumétrie devra suggérer un découpage parcellaire s'apparentant à l'existant dans le secteur.

Cette dernière disposition n'est pas obligatoire lorsque le projet porte sur une entité de très vastes dimensions, constituant en elle-même un micro quartier.

### 4.3 LES FAÇADES

#### ▪ La composition

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles ou modernes de Saint-Denis.

#### ▪ Les matériaux de façade

En façade sont admis les matériaux traditionnels, pierre appareillée, moellon enduit ou à joints beurrés, le bois sous forme de bardage ou de bardeaux refendus, ainsi que l'enduit ou encore le béton.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---



L'emploi de ces matériaux pourra s'accompagner de panneaux composites modernes à base de bois, de métal, de verre, etc. restant en harmonie avec l'environnement. Ces dernières dispositions sont particulièrement adaptées aux bâtiments à usage d'activité, que l'on trouvera essentiellement dans le secteur.

Les façades des constructions annexes ou des dépendances nouvelles accolées ou à proximité immédiate du bâtiment principal seront traitées soit dans le même matériau et avec la même finition, soit en harmonie de matériaux et de teintes.

En ce qui concerne la couleur, on se reportera au nuancier contenu dans le cahier de recommandations annexé.

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

#### ▪ Les menuiseries

Lors de la présentation d'un projet, toutes les menuiseries seront dessinées et décrites. Elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction, sauf éventuellement pour les commerces à rez-de-chaussée (voir chapitre spécifique).

On attachera une attention particulière au dessin des menuiseries : dimensions et dessin des profils, proportions des divers éléments.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse.

**Les fenêtres et fermetures de bales** seront réalisées en bois ou en métal. Pour le métal, les profilés seront le plus minces possible ; dans ce but, l'acier sera privilégié.

**Les occultations des baies** seront réalisées avec l'un des dispositifs suivants :

- volets bois persiennés ou pleins, à écharpes ou cadres et planches jointives, rabattables sur la façade
- volets bois ou fer, repliables dans l'épaisseur du tableau de la baie, ce dernier type pouvant être combiné à un système de protection
- volets bois ou métal constitués de panneaux pleins ou persiennés, montés sur rails et coulissants
- volets roulants à condition que le coffre soit positionné en intérieur, complètement invisible de l'extérieur et que les rails soient encastrés. Ces volets roulants seront obligatoirement de couleur
- systèmes de lames ventilantes fixes ou orientables, en bois ou en métal.

**Les portes** seront en bois ou en métal, elles doivent être compatibles avec les menuiseries existantes sur le bâtiment.

**Les portes de garages ou de locaux à rez-de-chaussée** seront en bois ou en métal, pleines ou dotées de petits oculi, constituées de panneaux repliables ou coulissants ou encore basculantes à condition que le mécanisme soit totalement invisible. La fermeture des accès de garages se fera au niveau de la façade de l'immeuble et non en retrait

Sont interdits tous autres types de fenêtres, portes ou volets, que ceux décrits ci-dessus (aspect et matériaux).

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

#### 4.4 ELEMENTS ACCOMPAGNANT LES FAÇADES

- **Les varangues, loggias et balcons**

Les varangues et loggias pourront recevoir des systèmes destinés à réguler la lumière : panneaux à lames ventilantes, stores simples mobiles en toile unie ou en bois... posés en arrière de l'aplomb du garde-corps.

Les balcons en saillie sur la façade seront obligatoirement ouverts, sans joues latérales.

Les garde-corps des loggias et des balcons seront réalisés en métal, en bois ou en maçonnerie.

- **Les auvents et débords de toits**

Les auvents et débords de toit seront d'un dessin simple.

- **Les descentes d'eau pluviale**

Les descentes d'eaux pluviales et de raccords de fluides en saillie sur le domaine public ne sont pas autorisées.

- **Les compteurs et réseaux en façade**

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le matériau constituant le revêtement de la façade.

En aucun cas, ils ne pourront être édifiés en débord sur le domaine public.

Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en oeuvre.

- **les boîtes aux lettres, digicodes et interphones**

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

- **Ventilation, climatisation, antennes et paraboles**

Aucun de ces dispositifs, y compris les conduites d'extraction, ne doit être posé sur les façades, sur les balcons ou les loggias visibles l'espace public.

Seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées si elles sont disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Lors de la conception d'un projet, on favorisera des systèmes de ventilation naturelle, basée sur l'organisation spatiale et l'orientation des volumes et des circulations, sur la

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

disposition des ouvertures permettant de faire circuler l'air, sur la création d'éléments atténuant la lumière directe (auvents, galeries extérieures, passages...), sur le traitement des systèmes d'occultation, etc.

#### 4.5 LES COUVERTURES

La couverture doit être traitée en accord avec celles des constructions environnantes, traditionnelles ou modernes, tant dans l'esprit que dans les proportions des volumes, les pentes et les dimensions.

##### ▪ le type de couverture

(Voir également § « Il.15: hauteur et volume des constructions »)

Le type de couverture sera fonction de la référence typologique choisie pour le bâtiment nouveau.

S'il prend pour référence une construction traditionnelle, des pentes de couverture comprises entre 30% et 140% seront préconisées.

Pour les bâtiments s'apparentant aux constructions modernes ou l'esprit actuel, la couverture à faibles pentes sera privilégiée.

Ponctuellement, l'emploi de toitures terrasse est envisageable (voir règles concernant la hauteur et le volume des couvertures).

##### ▪ Les matériaux de couverture

Les matériaux de couverture utilisables sont :

- les complexes d'étanchéité multicouches pour les éléments de toitures terrasses, de teinte neutre ou gravillonnés en finition
- les matériaux métalliques plans : le zinc, la tôle plane galvanisée ou inox et le cuivre
- la tôle ondulée
- le bardeau refendu
- le bac acier pour les bâtiments de grands volumes, avec des traitements de couverture très simples (une ou deux pentes faibles).

##### ▪ La mise en œuvre des couvertures métalliques

Les matériaux plans seront posés sur voligeage.

La jonction des tôles sera réalisée sur tasseaux ou à joints debout, avec un entre-axe d'environ 60 cm.

Tous les détails de finition : arêtières, noues, rives, faitages, solins, couverture de lucarnes..., seront étudiés et dessinés. La pose sera réalisée soigneusement.

Selon la pente et le dessin de la couverture, on pourra créer des coyaux (partie basse de la couverture dont la pente est plus faible) ou des ruptures de pentes dans les pans de toiture.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

**▪ Les lucarnes**

Les lucarnes seront autorisées dans les conditions suivantes :

- le percement devra être vertical et nettement plus petit que les baies existantes sur la façade
- les lucarnes seront organisées en fonction de la composition de la façade, par exemple, axées sur les travées de baies ou sur les trumeaux (parties pleines entre deux fenêtres).
- sur le petit côté d'une couverture à 4 pans, dans le cas où il est prévu une seule lucarne, elle sera implantée dans l'axe du faîtage
- les lucarnes seront dans tous les cas implantées à une distance suffisante de l'arêtier ou du bord de la couverture
- elles seront couvertes du même matériau que la couverture du bâtiment. Les joues seront réalisées dans ce matériau ou enduites.

Les défoncés en couverture destinés à l'éclairage de pièces ou à vocation de loggias sont interdits.

**▪ Les châssis de toits**

Les châssis ne sont admis que sur les versants arrière des couvertures. Ils seront réalisés en bois ou métal.

Les châssis de toit devront répondre aux critères suivants:

- dimensions maximum : 0,80 x 1,00 m.
- proportions rectangulaires, leur plus grande hauteur dans le sens de la pente
- implantation : dans les 2/3 inférieur du versant de couverture et sur une même ligne de niveau
- saillie: ne dépassant pas du nu extérieur du matériau de couverture

**▪ Les gouttières et chéneaux**

Pour les couvertures à pentes, les gouttières seront pendantes ou à l'anglaise (sur entablement).

Pour les couvertures à dalles débordantes et les auvents, l'emploi de gouttières pendantes est interdit.

**▪ Ventilation, climatisation, chauffe-eau et capteurs solaire, machineries d'ascenseurs, antennes et paraboles**

En couverture, seules sont autorisées les sorties discrètes, traitées dans le matériau et la tonalité de la couverture.

Les ventilateurs, climatiseurs et réservoirs de chauffe-eau solaires sont interdits en couverture, même s'il s'agit d'une terrasse, sauf s'il est prévu un dispositif ajouré masquant les équipements, et sous réserve que ces dispositifs soient maintenus dans les gabarits autorisés par le présent règlement.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Pour les couvertures à pentes, les capteurs solaires devront être intégrés aux pans de toiture et posés à fleur du matériau. Pour les couvertures en terrasses, ils seront disposés de façon à ne pas être visibles de l'espace public. Dans les deux cas, leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment.

Dans la mesure du possible, ils seront disposés dans les cours et jardins.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

Les machineries d'ascenseurs seront intégrées au volume. En cas d'impossibilité technique, elles seront implantées en retrait de la façade, de façon à ne pas être visibles de l'espace public. Cette dernière disposition ne sera pas envisageable dans le secteur 3, dans lequel les vues plongeantes sur les couvertures sont très proches.

Les antennes et paraboles seront positionnées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, y compris en vue plongeante.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

# LES DEVANTURES COMMERCIALES, LES ENSEIGNES

## 5 Les devantures commerciales

*La typologie des bâtiments occupés par des commerces est très diverse. Le présent règlement s'appuie sur celle ci-dessous, afin qu'il y ait une adéquation étroite entre l'aspect du rez-de-chaussée occupé par le commerce et l'ensemble du bâtiment.*

Les catégories suivantes sont représentées :

- Les bâtiments traditionnels à vocation commerciale de détail ou de gros originelle comprenant :
  - Les « boutiques chinois », petites maisons modestes à rez-de-chaussée, ou parfois un étage, le plus souvent implantées aux angles de rues, à usage commercial exclusif caractérisées par des baies simples fermées par des volets pleins de bois. Les parties pleines de la façade servent de support à des enseignes de vastes dimensions, peintes sur la maçonnerie ou sur des habillages de tôle.
  - Les « maisons de commerce », occupant les rues du centre. Elles comportent un étage souligné par un balcon filant. Le rez-de-chaussée, prévu dès l'origine pour un usage commercial, est percé de baies régulières, à linteaux droits ou cintrés, parfois à pilastres ou colonnes et entablements de pierre. Ces baies sont organisées en relation avec celles de l'étage. Les maisons les plus anciennes possèdent des volets de bois pleins se rabattant sur la façade. Les plus récentes comportent un pan coupé lorsqu'elles sont implantées aux angles de rues, cette disposition augmentant le linéaire de devanture. Ces bâtiments peuvent constituer des séquences homogènes le long des rues.
  - Les entrepôts, dont le rez-de-chaussée servait au commerce de gros, comportent un étage généralement sans balcon. Les baies d'origine sont composées avec celles de l'étage, et soulignées par des encadrements en pierre apparente ou traités en enduit. Elles sont fermées par des volets pleins. Les façades sont très sobres, l'impression de masse est dominante.
- Les bâtiments modernes, dont le rez-de-chaussée a généralement été conçu dès l'origine pour recevoir un commerce. La structure porteuse de l'immeuble, constituée selon les cas de pans de murs ou de poteaux, dégage des vastes baies.

Lors d'une demande d'autorisation de travaux, l'ensemble de la façade du bâtiment et l'amorce des immeubles voisins devront être dessinés. Le projet en couleur, devra

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

APPROUVE le 26 OCTOBRE 2013 Modifié par DCM du 25 février 2017

faire apparaître clairement les enseignes, les stores et les dispositifs d'éclairage et de fermeture envisagés.

Les projets devront tendre à rendre plus lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant visuellement sa stabilité. Ils devront tenir compte de la qualité du traitement architectural initial des rez-de-chaussée des bâtiments anciens.

Dans ce but, une simplicité de traitements et de matériaux sera recherchée.

Le nombre des matériaux et des teintes sera limité, les teintes seront choisies dans le nuancier figurant au cahier des recommandations annexé, en harmonie avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes.

#### ▪ Organisation de la devanture

***Quasiment tous les immeubles du centre de Saint-Denis, anciens ou récents, ont été dès l'origine conçus pour que s'exercent des activités de commerce de gros ou de détail au rez-de-chaussée. Ils comportent des baies, soit relativement étroites mais nombreuses, correspondant aux fenêtres de l'étage, soit plus larges et rythmées par la structure du bâtiment qui se reporte des étages au sol. La relation entre le rez-de-chaussée et le reste de la façade est donc étroite.***

Afin que ces principes soient conservés ou restitués, les prescriptions suivantes seront mises en œuvre.

Le principe de la devanture dite «en feuillure»<sup>1</sup> sera retenu pour le traitement du rez-de-chaussée commercial de l'ensemble des bâtiments.

Ce type de devanture est constitué de percements dans la continuité de ceux des étages, dont les vitrages sont inscrits dans l'épaisseur de la maçonnerie et laissent apparaître la façade du bâtiment.

#### • *Principe de traitement des percements*

Pour l'aménagement des devantures commerciales, l'une des dispositions suivantes sera mise en œuvre:

- conserver l'emprise des baies existantes
- si des allèges existent, les abaisser en conservant la largeur des percements existants, et en reconstituant les piédroits (parties pleines entre les baies), dans la continuité de l'existant
- réunir deux baies existantes, afin de constituer un percement large. Ce dernier principe n'est applicable que si les baies concernées sont à linteau droit et ne comportent pas d'élément de structure ou modénature qualitatif.

Dans tous les cas, les éléments de structure ou de modénature existants en pierre, enduit, bois, ciment ou béton : encadrements de baies, linteaux, entablements, arcs, poteaux, colonnes, pilastres... seront conservés ou reconstitués.

l'Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

A l'intérieur des baies, la devanture consistera en la pose de cadres de bois peint ou de métal laqué ou teinté dans la masse de tonalité sombre, et de vitrages ou de parties pleines implantés dans l'encadrement de la ou des baies ainsi créées, à peu près au même nu (retrait par rapport à la façade) que les fenêtres des étages.

- **Principe de traitement des parties pleines**

Les parties pleines de la façade seront traitées dans la continuité des étages (matériau et teinte).

Si la façade possède un élément de structure ou de modénature marquant une délimitation horizontale claire entre le rez-de-chaussée et le reste de la façade: balcon, bandeau ou corniche..., et si le rez-de-chaussée ne comporte pas d'élément de structure ou de modénature qualitatif, il pourra :

- soit être traité dans une teinte différente
- soit recevoir un habillage sobre dans son matériau, sa finition et sa mise en oeuvre. Cet habillage sera réalisé au plus près de la façade; sa saillie maximum sera de 10 centimètres. Latéralement, il devra ménager le passage des descentes d'eau pluviale. S'il existe des chaînes mitoyennes ou d'angles, la devanture les laissera entièrement visibles.

Les matériaux brillants et réfléchissants sont proscrits.

- **Les éléments d'accompagnement de la devanture**

- **Les dispositifs de fermetures**

Pour les rez-de-chaussée comportant des volets bois, ces derniers seront conservés et restaurés ou reconstitués.

De tels volets peuvent être utilisés sur des devantures n'en possédant pas, à condition que leur rabattement sur la façade soit possible.

L'occultation des devantures pourra par ailleurs être réalisée par:

- un rideau à mailles ou micro-perforé posé à l'intérieur de la devanture, et dont le coffre sera invisible de l'extérieur
- un rideau plein s'il est positionné derrière le plateau de montre, laissant visible les produits exposés en position fermée.

Dans tous les cas, l'emploi de vitrages anti effraction sera privilégié.

- **Les stores bannes**

De façon générale, la lisibilité architecturale de la façade devra être privilégiée.

Les mécanismes seront le plus discret possible, et la pose adaptée au type de percement.

Sauf dans le cas où les baies sont cintrées, les stores seront droits, mobiles, sans joues, avec retombée verticale de type lambrequin.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---



Les stores seront réalisés en toile de teinte unie, et harmonisée avec celles de l'architecture et de l'environnement. L'emploi de toile plastique brillante est interdit.

Chaque percement pourra être équipé d'un store, implanté soit dans l'emprise de celui-ci, soit au-dessus.

Un store pour deux ou plusieurs percements sera envisageable :

- si la façade possède un élément de structure ou de modénature marquant une délimitation horizontale claire entre le rez-de-chaussée et le reste de la façade : balcon, bandeau ou corniche...
- si le rez-de-chaussée ne comporte pas d'éléments de structure qualitatifs de type colonnes, pilastres...
- si la façade possède un élément de structure vertical répété.

Dans tous les cas, le store ne devra pas déborder latéralement de l'emprise du balcon.



Accusé  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

APPROUVE le 26 OCTOBRE 2013 Modifié par DCM du 25 février 2017

## 6 Les enseignes

L'installation des enseignes est encadrée par le Règlement Local de Publicité (RLP) de la ville de Saint-Denis, approuvé le 29 juillet 1998, dont les grands principes sont rappelés ci-dessous, et accompagnés de recommandations particulières.

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, les prescriptions nationales qui ne sont pas évoquées dans un RLP s'appliquent aux nouveaux dispositifs apposés dans les zones couvertes par ce RLP.

### ▪ Type et nombre d'enseignes

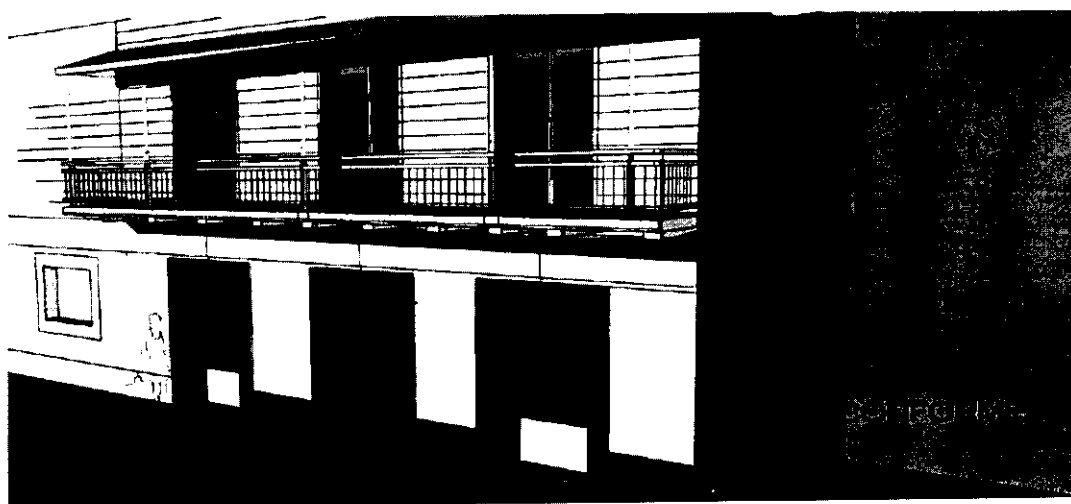
L'enseigne faisant partie intégrante de la devanture, doit être en harmonie avec celle-ci.

L'emplacement, la taille et le type d'enseigne doivent être étudiés de façon à laisser lire la continuité de la façade de l'immeuble. Dans ce but, le nombre des enseignes sera limité.

Sera autorisée une enseigne en applique et une enseigne en drapeau par façade située sur une vole ouverte à la circulation.

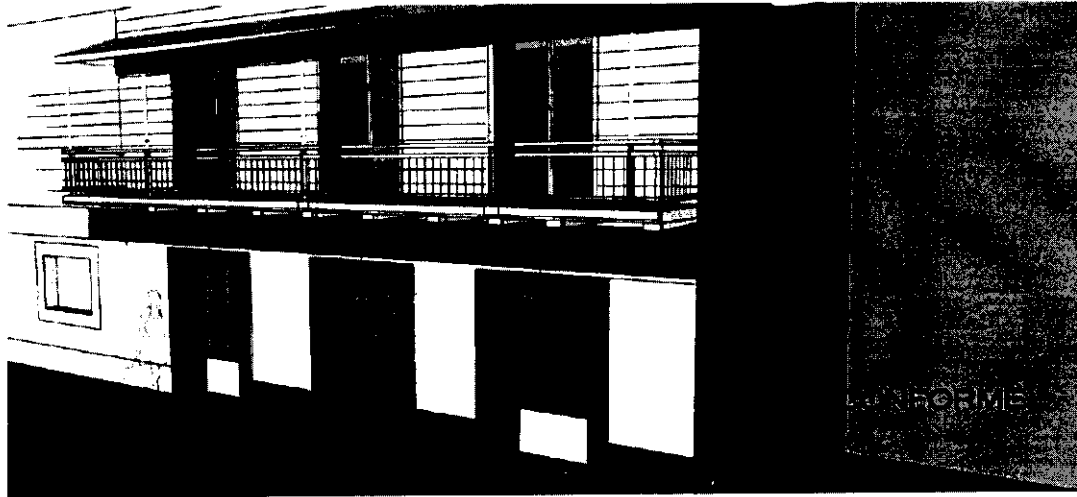
En cas de nécessité absolue, une potence en drapeau pourra supporter deux enseignes (tabac, PMU... par exemple).

Tous les types de caissons et d'enseignes lumineuses sont interdits, y compris les tubes néon disposés dans les devantures.



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

APPROUVE le 26 OCTOBRE 2013 Modifié par DCM du 25 février 2017



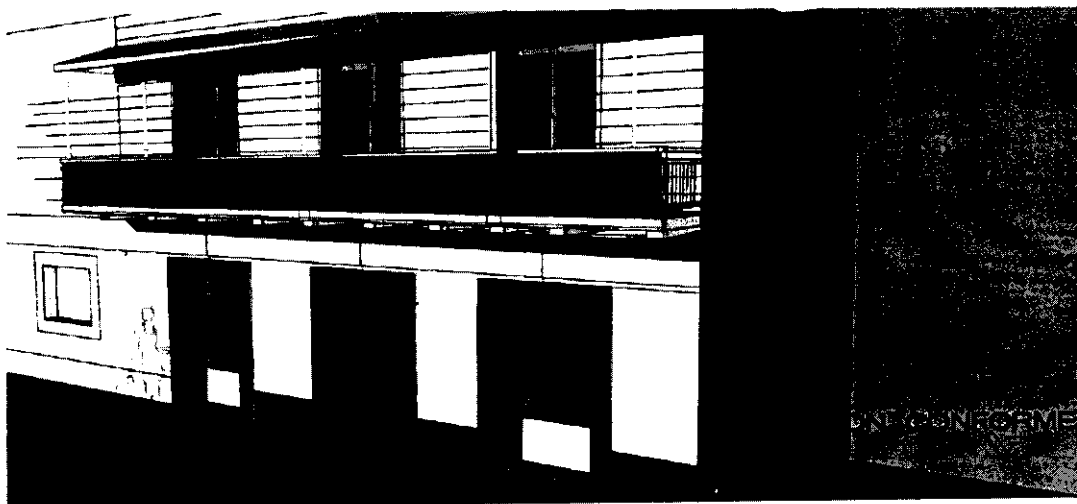
- **Surface des enseignes**

Les enseignes apposées sur une façade commerciale d'un établissement ne peuvent avoir une surface cumulée excédant 15 % de la surface de cette façade.

Toutefois, cette surface peut être portée à 25 % lorsque la façade commerciale de l'établissement est inférieure à 50 mètres carrés.

- **Emplacement et types d'enseignes**

Toutes les enseignes seront maintenues dans la hauteur du rez-de-chaussée. Est en particulier interdite la pose d'enseignes sur les garde-corps des balcons et loggias des étages.



- ***Les enseignes parallèles a la façade***

Les types d'enseignes suivants sont préconisés :

des lettres peintes, adhésives ou en léger relief apposées sans fond sur  
 Accusé de réception en préfecture : 974-219740115-20170225-171024-DE  
 Date de télétransmission : 03/03/2017  
 Date de réception préfecture : 03/03/2017

le bandeau horizontal au-dessus des baies. Dans le cas où l'enseigne est carrée ou légèrement rectangulaire en hauteur, elle pourra légèrement dépasser du bandeau vers le bas.

- des lettres ou sigles apposés sur la glace, à condition de rester dans des emprises modestes. Sont en particulier interdits les autocollants occultant tout ou partie de la surface vitrée; cette interdiction est levée pour les dispositifs de petit format intégrés à des devantures commerciales et ne recouvrant que partiellement la baie, dont la surface unitaire est inférieure à 1 m<sup>2</sup>.

Leurs surfaces cumulées ne peuvent recouvrir plus du dixième de la surface d'une devanture commerciale et dans la limite maximale de 2 m<sup>2</sup>.

- des textes inscrits sur le lambrequin du store (retombée verticale).

- **Cas particulier : les enseignes des « boutiques chinois »**

La tradition spécifique à ce type de commerce sera maintenue. Dans ce but, les parties pleines de la façade pourront recevoir des enseignes peintes soit directement sur le mur, soit sur des habillages de tôle plane. L'emploi de couleurs vives est recommandé.

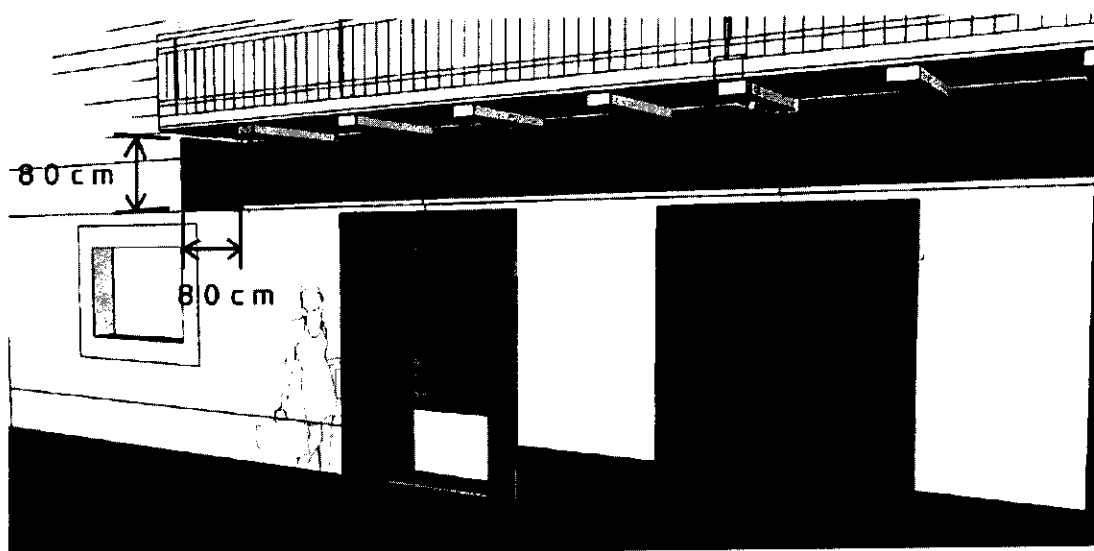
- **Les enseignes en potence ou en drapeau**

Ces enseignes seront réalisées en métal ou en bois découpé et peint.

L'enseigne sera située dans la hauteur du bandeau horizontal de la devanture, avec une saillie maximum de 80 cm si sa hauteur n'excède pas 80 cm, de 60 cm si sa hauteur excède 80 cm.

Sa partie haute sera alignée sous le balcon, la corniche, le bandeau ou le niveau du plancher du premier étage

L'épaisseur de l'enseigne sera de 5 cm maximum.



- **éclairage**

**Une enseigne lumineuse est une enseigne à la réalisation de laquelle participe une source lumineuse spécialement prévue à cet effet.**

Accusé de réception  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Les enseignes lumineuses de tous types sont interdites.

Les enseignes clignotantes sont interdites, à l'exception des enseignes de pharmacie ou de tout autre service d'urgence.

Seules sont autorisées les enseignes éclairées indirectement :

- par l'éclairage arrière des lettres apposées sur la façade et décollées de celle-ci
- par des spots à bras discrets.

Est interdit l'emploi de néons et d'éclairages de type guirlandes. Le soir, l'éclairage intérieur des devantures est préconisé.

▪ **Affichages extérieurs obligatoires**

Des mesures spécifiques sont prévues concernant l'affichage extérieur des prix ou honoraires des activités dites « réglementées » : chambres d'hôtes, hôtels, bars, restaurants, agences immobilières, pharmacies, services d'urgence.

## LES ESPACES LIBRES

### 7 L'espace public, la rue

▪ **Généralités**

Toute intervention sur l'espace libre public ou non, est soumise à autorisation.

Les aménagements anciens dont subsistent de fragments ou des traces seront conservés et utilisés pour des aménagements nouveaux.

Les aménagements d'espaces publics ou communs doivent faire l'objet d'un projet établi par un concepteur.

Les projets, liés à la notion d'embellissement, doivent aller dans le sens d'une réelle mise en valeur et requalification de l'espace public. Le sol, élément de liaison et d'unité, doit permettre une bonne présentation de l'architecture sans prendre le pas sur celle-ci.

Les projets devront s'inscrire dans un cadre général, définissant :

- une hiérarchie des espaces, dont le traitement pourra être différencié
- les principes d'aménagement des sols (dessin, matériaux)
- le mobilier urbain et la signalétique (lignes spécifiques)
- la végétation (forme et emprise).

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

▪ **L'emprise des voies publiques ou privées**

• ***La trame urbaine du damier et du quartier Saint-Jacques***

La trame urbaine du damier sera maintenue dans son emprise et sa logique d'occupation. Elle pourra être reconstituée dans les secteurs où elle a été altérée.

Des adaptations sont envisageables au cas par cas, lorsque l'alignement sur rue ou espace public n'est pas continu.

L'intégrité des échappées visuelles vers la mer et la montagne sera maintenue.

Dans le cas où il n'existe pas de bâtiment en limite de voie ou d'emprise publique, cette dernière sera bordée d'une clôture d'un des types définis dans le présent document.

• ***Espaces publics hors du damier***

Des modifications de l'emprise des espaces publics sont envisageables, en particulier dans les secteurs de « franges à recomposer » si elles s'inscrivent dans un projet d'ensemble, et vont dans le sens de la mise en valeur de l'environnement paysager et bâti.

• ***Cas particulier des voies privées des lotissements repérés***

L'emprise des voies et espaces libres communs doit être maintenue, en particulier les élargissements correspondant aux entrées de garages.

▪ **Le traitement**

Les voies, places et espaces libres minéralisés seront traités de façon simple, en relation avec le caractère du quartier et selon leur usage spécifique.

Pour le damier, une disposition symétrique des aménagements, répondant à la rigueur de la trame coloniale, sera recherchée.

• ***Les matériaux***

Les pavés, dalles, bordures, calades, caniveaux anciens existants, ainsi que tous les éléments d'accompagnement de type bornes, chasse-roues... seront restaurés et éventuellement complétés.

En ce qui concerne les matériaux, on doit privilégier les fournitures locales, complétées si besoin par des éléments d'origine exogènes, respectant l'authenticité du patrimoine architectural et urbain.

On pourra employer les matériaux suivants, combinés entre eux mais en nombre limité pour un même aménagement :

- des calades en galets de basalte : galets fendus et posés sur champ ou debout
- des briques ou carreaux de terre cuite de teintes allant du rose clair au rouge brun, en passant par les ocres
- des dallettes de basalte scié : carreaux de faible épaisseur en roche
- des dalles ou roche « piquée » posées jointivement

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

- des éléments de structure ou d'évacuation des eaux en basalte scié ou en béton haut de gamme de la teinte du basalte : caniveaux, bordures de trottoirs, séparateur... L'emploi de bordures ou de caniveaux béton type routier est interdit.
- du béton de pouzzolane foncé : mélange de granulats de basalte concassé ou gravier de rivière
- du béton clair : mélange de granulats de gravier de rivière, de sable blanc et éventuellement de chaux hydraulique.

Pour ces deux types de béton, des aspects de texture allant de la surface lisse à la surface rugueuse, seront recherchés. Ces différents aspects de surfaces et de teintes sont une alternative à la signalisation peinte.

- de l'enrobé dont la granulométrie peut varier en fonction de l'usage, pouvant être légèrement coloré dans la masse
- des revêtements stabilisés, sur les parties très modérément ou pas ouvertes à la circulation, à condition que l'évacuation des eaux pluviales soit correctement gérée.

- **Réseaux et regards**

Lors des travaux de réfection des rues, les réseaux aériens d'électricité, de téléphone, les câbles... seront dans la mesure du possible, dissimulés.

Les regards seront limités au strict nécessaire et regroupés. Leur implantation sera établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol.

Ils seront en fonte ou constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

- **Murs de soutènement, talus, parapets, escaliers, ...**

Les ruptures dans le relief impliquent la réalisation de murs de soutènement ou de talus le long des voies ou des terrains privés. On trouve également des escaliers ou des rampes traitées en « pas d'âne » (marches très longues accompagnant la pente du terrain).

Tous ces types d'ouvrages anciens seront conservés et restaurés.

Les ouvrages nouveaux seront réalisés :

- avec des matériaux naturels : moellon et pierre d'appareil en basalte
- avec du béton de pouzzolane foncé, en évitant les surfaces uniformes de trop grandes dimensions.

On pourra également réaliser des talus végétalisés en utilisant des systèmes alvéolaires.

- **Le mobilier, l'éclairage, la signalétique**

On veillera à ce que la signalétique et le mobilier urbain soient réduits au strict minimum, regroupés si possible, et n'occultent pas les vues vers les édifices d'intérêt et les éléments paysagers de qualité, et dégagent les perspectives majeures.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique seront choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles.

Les modèles seront simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture, et devront être en rapport avec son échelle.

▪ **La végétalisation**

***Dans le damier, la largeur réduite de la trame, au regard de la multiplicité des fonctions qu'elle doit supporter, rend difficile la plantation d'arbres d'alignement. La fonction végétale a par ailleurs de tout temps été majoritairement assurée dans Saint-Denis, par l'espace privatif des jardins donnant sur rue. Cet esprit sera recherché.***

Dans les rues du damier, la végétation ne peut prendre place que de façon très ponctuelle, lorsque existent des sur largeurs et aux angles de rues, sous forme d'arbres de haute tige et de micro-espaces verts en pleine terre d'un traitement très simple.

Pour les deux autres secteurs, dans les rues présentant une largeur suffisante, la plantation d'arbres d'alignement est préconisée, en particulier s'il existe un stationnement linéaire.

Les essences devront appartenir à la palette locale ; leur développement et leur aspect futur seront définis précisément, lors des projets d'aménagement.

Les arbres remarquables recensés au document graphique ne pourront pas être abattus ni déplacés. Dans le cas de disparition naturelle, il sera procédé à leur remplacement par une espèce au moins équivalente.

## **8 Les espaces libres privés**

Les jardins doivent être à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Les plantations seront obligatoirement réalisées soit en pleine terre, soit avec une épaisseur minimum de terre de 0,80 m.

Le niveau du sol sera maintenu au niveau de celui de l'espace public, dans le cas où l'espace privatif est en relation directe avec celui-ci.

Les espaces utilisés par les véhicules ou les allées piétonnes seront traités avec les matériaux naturels préconisés pour les espaces minéralisés du chapitre précédent: calades, dalles de basalte, briques, revêtement sable.

▪ **Les fronts végétalisés et jardins sur rue**

Les arbres des fronts végétalisés repérés en vert au document graphique ne pourront pas être abattus ni déplacés. Dans le cas de disparition naturelle, il sera procédé à leur remplacement par une espèce au moins équivalente.

Pour l'ensemble des fronts végétalisés et des jardins en avant des bâtiments, les plantations doivent couvrir la grande majorité de l'espace, à l'exception d'emprises très limitées de circulation piétonne (accès au bâtiment) ou voitures (entrées de

garages)

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---



Les accès des véhicules seront limités à :

- un simple par parcelle de moins de 12 m de largeur sur voie publique
- deux simples ou un double par parcelle de plus de 12 m de largeur sur voie publique.

La création de places de stationnement en front de rue est interdite.

L'espace privatif sera obligatoirement bordé d'une clôture de l'un des types définis dans le présent règlement, accompagnée de «barreau», portail ou porte piétonne en harmonie avec la clôture.

## **9 Les clôtures, barreaux, guétalis**

### **LES CLOTURES**

***Les clôtures traditionnelles délimitant les propriétés sont constituées :***

- ***de murs hauts réalisés en galets ou en moellon de basalte jointoyé au mortier de chaux et badigeonné; le couronnement est constitué d'un chaperon arrondi, le soubassement est parfois traité en badigeon gris***
- ***de murs bahuts surmontés d'une grille de ferronnerie plus ou moins ouvragée. Le mur étant soit réalisé de façon similaire aux murs hauts, soit en pierre de basalte appareillée, et laissée apparente.***

***Les propriétés donnant sur les angles de rues possédaient souvent un « guétali », c'est à dire un petit abri constitué d'une plate-forme en hauteur, dont le mur de clôture sert de garde-corps, et protégé par une couverture à quatre pentes. Cette petite construction d'agrément offraient aux usagers une vue directe sur l'espace public. Lorsque le « guétali » a disparu, il est aisé de lire son emplacement car le chaperon du mur a disparu.***

***A partir de l'entre-deux guerres, les clôtures reprennent les principes de composition des précédentes, en présentant des formes adaptées au style de la maison qu'elles accompagnent***

#### **▪ Les clôtures existantes**

Les clôtures repérées seront restaurées selon leurs matériaux, leurs mises en œuvre et leurs dispositions d'origine (se référer aux chapitres concernant le ravalement et la ferronnerie du présent document).

Dans le cas où il n'est pas envisagé de reconstituer un « guétali » disparu, la trace de son implantation (absence de couronnement) sera conservée.

Les clôtures non traditionnelles et dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement devront être, à l'occasion de travaux, retraitées afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

#### ▪ **Les clôtures nouvelles**

Les clôtures nouvelles présenteront une simplicité de formes et de matériaux. On s'attachera à inscrire la clôture nouvelle en harmonie avec les clôtures existantes, afin de créer à terme, une continuité d'aspect et de traitement sur l'espace public.

S'il existe des clôtures traditionnelles ou récentes mais cohérentes en continuité de la nouvelle, cette dernière s'inscrira entre les hauteurs des clôtures existantes et sera traité en relation avec celles-ci.

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Un mur d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2m (hauteur prise au point le plus haut du terrain naturel) présentant l'aspect d'un mur traditionnel existant ou d'une clôture plus récente mais cohérente dans sa mise en œuvre et le traitement de ses éléments de finition : couronnement, piles de portails, encadrement de portes...
- Un mur bahut présentant l'aspect d'un muret traditionnel existant ou plus récent mais cohérent dans sa mise en œuvre et le traitement de ses éléments de finition, surmonté d'un barreaudage simple en ferronnerie (se référer aux modèles existants) d'une hauteur maximale totale de 2 mètres.

## **LES BARREAUX ET PORTAILS**

***Dans le périmètre de l'AVAP, on trouve quelques barreaux monumentaux de grande qualité. Le barreau est un portail flanqué de deux piles de maçonnerie enduite ou de pierre d'appareil dont le raccord avec le mur de clôture est courbe ou en volute. Le « barreau » peut également accompagner une clôture constituée d'un mur bahut et d'une grille.***

***Les portails et portes piétonnes traditionnels ou plus récents sont réalisés en ferronnerie, et sont constitués de barreaudages simples, reprenant le modèle des grilles de clôture qu'il accompagne, avec ou sans partie basse.***

Les « barreaux » et portails traditionnels ou plus récents mais cohérents, en harmonie avec la clôture qu'ils accompagnent seront conservés, restaurés et entretenus. Dans le cas où leur état ne permet pas leur restauration, ils seront reconstitués à l'identique, après un relevé précis.

Les portails nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants ou seront traités de façon contemporaine. Ils seront peints (voir nuancier).

## **LES « GUÉTALIS »**

***Le « guétali », est un petit abri constitué d'une plate-forme en hauteur, dont le mur de clôture sert de garde-corps, il est protégé par une couverture, constitué d'un toit quatre pentes. Cette petite construction d'agrément offre aux usagers une vue directe sur l'espace public.***

Les « guétalis » existants seront conservés, entretenus et restaurés, dans le respect de leurs dispositions d'origine.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

Les « guétalis » disparus, dont les traces sont encore visibles sur les murs de clôtures, attestés ou connus par des documents anciens pourront être reconstitués, dans le respect de leurs dispositions d'origine.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

---

APPROUVE le 26 OCTOBRE 2013 Modifié par DCM du 25 février 2017

## II – Les prescriptions particulières par secteur

Ce chapitre décrit le caractère des 6 secteurs de l'AVAP et définit pour chaque secteur, les prescriptions particulières à mettre en œuvre lors de travaux concernant une construction neuve ou portant sur un bâtiment existant :

- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- distance entre bâtiments sur une même propriété
- emprise au sol, espaces libres et plantés
- hauteur et volume des constructions
- dispositifs d'économie d'énergie et d'exploitation d'énergie renouvelable.

*Les règles concernant :*

- la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- les conditions de desserte par les voies publiques et les réseaux
- les normes de stationnement

*sont régies par les articles UAVAP 1, UAVAP 2, UAVAP 3, UAVAP 4, UAVAP 5 et UAVAP 12 du règlement de PLU.*

# Le caractère des secteurs

Le présent paragraphe décrit, à titre indicatif, chacun des 6 secteurs de l'AVAP.

## LE SECTEUR 1

Ce secteur comprend deux quartiers :

- la partie Nord du damier caractérisée par un tissu mixte comprenant plusieurs bâtiments à forte valeur patrimoniale (préfecture, Direction Départementale de l'Équipement, anciens entrepôts, cases créoles éparses). Tissu hétérogène fait d'équipements publics, de constructions d'habitations individuelles ou de logements collectifs : le règlement édicté permet de conserver cette mixité existante.
- Les quartiers du Jardin de l'État et de la Rue Gibert des Molières, caractérisés par une trame viaire serrée et un petit parcellaire de maisons individuelles, parmi lequel s'insèrent de grands équipements (Hôpitaux, Commissariat de Police, Conseil Général, Caisse d'Allocations Familiales. . .).

## LE SECTEUR 2

Il s'agit d'un secteur commercial de l'hyper centre, intégrant le quartier de la cathédrale.

A forte composante patrimoniale, il comporte plusieurs monuments historiques (Cathédrale, Hôtel de Ville, Case Deramond Barre, ...).

L'architecture de commerces de détails s'agrémentent souvent d'un balcon qui participe à la continuité visuelle de la rue.

## LE SECTEUR 3

Quartiers verts résidentiels, pour lesquels le parti d'implantation en cœur de parcelle est maintenu, de façon à conserver la densité d'espaces verts du secteur :

- Le quartier compris entre les rue Félix Guyon, Général de Gaulle et Michel Ah-Sam. Il présente une forte dominante de cases créoles et d'équipements scolaires.
- La séquence urbaine du bas de la rue Pasteur qui présente les mêmes caractéristiques.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

## **LE SECTEUR 4**

Ce secteur comprend 4 quartiers :

- le secteur commercial de la rue Maréchal Leclerc allant de la rue Jean Chatel jusqu'à la rue Félix Guyon et le petit marché. Il admet une augmentation de la hauteur maximale du fait de la topographie en pente descendante vers la mer et d'une richesse en monuments patrimoniaux moindre.
- le quartier des rues Fénelon et Philibert et le quartier du collège Saint-Michel.
- le quartier du Bas de la Rivière, encaissé entre le centre ancien et la rivière Saint-Denis, caractérisé par les remparts qui l'encadrent. Le souci de préservation de la lisibilité de ces remparts, qui a guidé l'urbanisation du quartier à la fin du XX<sup>e</sup> siècle est reconduit
- le quartier haut de Petite-Ile,

Quartiers à vocation d'habitat composés de maisons individuelles et immeubles collectifs, ils ne comportent pas ou peu de bâtiments patrimoniaux et peuvent supporter une augmentation de vélum.

## **LE SECTEUR 5**

Ce secteur comprend les quartiers de Petite ile et Saint-Jacques : leur aspect actuel caractérisé par des constructions basses organisées autour des églises Saint-Jacques et de la Délivrance sont préservés.

## **LE SECTEUR 6**

Ce secteur concerne deux quartiers :

- la frange nord-est de l'Aire (de la pointe des jardins à la rue de l'Est, incluant le site du petit marché)
- la frange du Boulevard sud, au sud de l'Aire.

Caractérisés par un tissu hétérogène très déstructuré, à faible teneur patrimoniale, ils marquent néanmoins les «entrées de ville». Leur mutation devra permettre la recomposition d'une image urbaine cohérente.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

# Les prescriptions par secteur

## 1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*L'implantation des constructions par rapport à l'espace public est définie en fonction du bâti patrimonial et des espaces végétalisés existants ou à créer.*

*Le choix du type d'implantation sera basé sur l'environnement et le projet envisagé.*

### Prescriptions générales

Les reculs par rapport aux voies s'entendent en tout point du bâtiment et sur les deux premiers niveaux droits, à l'exclusion des saillies, débords de toits et balcons.

Les artifices architecturaux sont admis pour marquer l'alignement.

Les dispositions de cet article sont applicables aux voies privées.

#### ▪ Dans les secteurs S1, S2, S4 et S6

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
  - soit avec un recul, de :
    - 4m minimum pour les bâtiments ≤ RDC+1 étage droit + Comble ou attique
    - 5m minimum pour les bâtiments > RDC+1 étage droit + Comble ou attique
- par rapport à l'alignement.

#### ▪ Dans le secteur S3

Les constructions seront implantées avec un recul, de :

- 4m minimum pour les bâtiments ≤ RDC+1 étage droit + Comble ou attique
- 5m minimum pour les bâtiments > RDC+1 étage droit + Comble ou attique

par rapport à l'alignement.

#### ▪ Dans le secteur S5

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement de la voie,

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

- soit avec un recul de 3m minimum par rapport à l'alignement.

## Prescriptions particulières

### ▪ L'espace intermédiaire entre la rue et la façade

L'espace intermédiaire entre la rue et la façade de la construction sera bordé d'une clôture et végétalisé.

Des plantations y seront obligatoirement réalisées soit en pleine terre, soit avec une épaisseur minimum de 0,80 m, le niveau du sol étant maintenu au niveau de celui de l'espace public. Les plantations doivent couvrir la grande majorité de cet espace, à l'exception des emprises des circulations piétonnes ou voitures.

En référence aux dépendances encadrant le jardin en avant de la case traditionnelle, des constructions à rez-de-chaussée pourront être implantées dans cet espace, à l'alignement de l'espace public et en mitoyennetés latérales.

Leur largeur sera au maximum de 4 m. Leur hauteur sera limitée au maximum à :

- 3 m à l'acrotère ou au faitage en cas de toiture à une ou deux pentes dont l'inclinaison maximum sera de 25%.
- 2,50 m à l'égout et 4 m au faitage pour les bâtiments couverts à deux pentes dont l'inclinaison sera comprise entre 30% et 140%.

Dans tous les cas, un linéaire d'au moins 8 m de largeur sur rue doit être maintenu libre de toute construction.

Pour une parcelle de plus de 20 m de large, plusieurs constructions de ce type sont envisageables, sous réserve d'être espacées d'au moins 8 m, et si ce principe ne nuit pas à la perception de la construction principale.

### ▪ Transition avec les constructions existantes

Lorsque la construction projetée jouxte un bâtiment repéré par l'AVAP, un retrait différent par rapport à l'alignement pourra être imposé ou accepté.

### ▪ Présence de passage existant

Dans le cas où il existe un passage entre deux constructions permettant d'accéder à une cour (disposition traditionnelle pour certaines maisons de commerce), celui-ci sera conservé ou restitué.

### ▪ Construction existante

Nonobstant les dispositions précédentes, la surélévation ou l'extension d'une construction existante pourra être réalisée avec le même recul que la construction initiale.

### ▪ Les lotissements repérés

L'implantation de la construction principale par rapport aux voies et emprises publiques sera identique à celle de la construction principale d'origine.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



- **Traitement des angles de rues**

L'implantation à l'alignement ou avec un retrait différents des règles précédemment exposées pourra être imposée ou acceptée.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

NON REGLEMENTE

## **2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*L'implantation sera fonction de la typologie urbaine du quartier considéré. Deux types de dispositions dominant, l'ordre continu dans le secteur central à vocation commerciale, l'ordre discontinu dans les secteurs à caractère résidentiel ou existe une présence forte de cases créoles implantées dans un jardin. L'implantation par rapport aux limites séparatives doit permettre de maintenir cette diversité.*

### **Prescriptions générales**

- **Dans les secteurs S1, S3, S4 et S6**

Sur les deux premiers niveaux droits, les constructions seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en tout point du bâtiment
- soit avec un recul -de :
  - 4 m minimum pour les bâtiments ≤ RDC+1 étage droit + Comble
  - 5 m minimum pour les bâtiments > RDC+1 étage droit + Comble

par rapport à la limite séparative.

Au-delà des deux premiers niveaux, pour les parties de construction ne jouxtant pas la limite séparative, le recul sera libre sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

Pour les parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 300 mètres carrés, le recul des constructions est imposé par rapport à au moins une des limites séparatives.

- **Dans le secteur S2**

- *En bordure de voie, dans une bande de 8m de profondeur mesurée par rapport à l'alignement*

Les constructions seront édifiées, d'une limite latérale à l'autre, en tout point du bâtiment et sur au moins 2 niveaux droits.

Toutefois cette règle n'est pas imposée lorsque la construction édifiée à l'alignement intéresse une unité foncière ayant au moins 20 m de front sur voie, la mitoyenneté pouvant alors être réalisée sur une seule limite séparative donnant sur la voie.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

Dans ce cas, le recul des constructions par rapport à l'autre limite séparative sera, en tout point du bâtiment et sur au moins 2 niveaux droits, de :

- 4 m minimum pour les bâtiments  $\leq$  RDC+1 étage droit + Comble
- 5 m minimum pour les bâtiments  $>$  RDC+1 étage droit + Comble

✓ **Au-delà d'une bande de 8 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement**  
:

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit avec un recul :
  - de 4 m minimum pour les bâtiments  $\leq$  RDC+1 étage droit + Comble
  - de 5 m minimum pour les bâtiments  $>$  RDC+1 étage droit + Comble

par rapport à la limite séparative.

Le recul des constructions est imposé par rapport à au moins une des limites séparatives lorsque le projet est situé sur une unité foncière d'une superficie égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

Au-delà des deux premiers niveaux, pour les parties de construction ne jouxtant pas la limite séparative, le recul sera libre sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.

#### ▪ **Dans le secteur S5**

Les constructions seront implantées

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.

Une limite séparative sera laissée libre de toute construction lorsque le projet est situé sur une unité foncière d'une superficie égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

## Prescriptions particulières

#### ▪ **Adossement à un bâtiment existant**

L'adossement à un bâtiment mitoyen pourra être imposé si cette solution permet une meilleure intégration architecturale et urbaine.

#### ▪ **Construction existante**

Nonobstant les dispositions précédentes, la surélévation ou l'extension d'une construction existante pourra être réalisée avec la même implantation—que la construction initiale, sous réserve du respect du Code Civil concernant les vues sur fonds voisin.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170225-171024-DE Date de télétransmission : 03/03/2017 Date de réception préfecture : 03/03/2017
---

▪ **Les lotissements repérés**

L'implantation de la construction principale par rapport aux limites séparatives sera identique à celle de la construction principale d'origine.

▪ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

NON REGLEMENTE

### **3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, devront respecter entre elles, une distance minimale de :

▪ **En secteurs S1, S2, S3, S4 et S6 :**

- 4 m minimum si les 2 bâtiments sont  $\leq R+1+C$
- 5 m minimum si l'un des bâtiments est  $> R+1+C$ .

▪ **En secteur S5 :**

- 4 m minimum.

### **4 Emprise au sol, espaces libres et plantés**

*Afin de coller à la réalité du tissu, constitué d'espaces denses en hyper centre, puis d'ilots beaucoup plus aérés dans lesquels la végétation est très présente, un coefficient d'emprise au sol différencié selon les occupations est fixé, afin de préserver les vues et les perceptions des espaces et bâtiments à valeur patrimoniale forte, les ambiances vertes de la ville jardin en secteur S3 notamment, et par là-même, la qualité de vie des habitants.*

#### **Emprise au sol**

▪ **Dans les secteurs S1, S2, S4 et S5**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Elle pourra être de 80 % pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

▪ **Dans le secteur S3**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Elle pourra être de 70 % pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

▪ **Dans le secteur S6**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

## **Espaces libres et plantés**

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traités en jardins d'agrément et plantés d'arbres ou d'arbustes. La création de places de stationnement en front de rue est interdite.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Les plantations existantes seront maintenues. Elles seront réalisées en pleine terre ou avec une épaisseur minimum de terre de 0,80 m.

Dans le cas de disparition naturelle, il sera procédé à leur remplacement par une espèce au moins équivalente.

Les espaces utilisés par les véhicules, ou les allées piétonnes seront traités avec des matériaux naturels : calades, dalles de basalte, briques, revêtement sablé.

Pour les opérations d'habitat collectif, à l'exception de villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus), un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté.

## **5 Hauteur et volume des constructions**

***La hauteur, le volume de couverture et l'épaisseur des constructions sont indissociables, car ils déterminent un "gabarit enveloppe" définissant l'image urbaine du quartier considéré.***

***Dans le cas présent, ce sont les bâtiments à valeur patrimoniale qui doivent constituer les éléments les plus lisibles du paysage urbain, c'est pourquoi la définition des volumes futurs représente un enjeu majeur dans la construction de la ville.***

***On attachera une attention particulière au quartier Saint-Jacques, dans lequel l'échelle du bâti et du parcellaire est beaucoup plus modeste, la hauteur sera donc moins importante.***

### **HAUTEUR ABSOLUE DES CONSTRUCTIONS**

***Elle se mesure selon 2 critères :***

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

APPROUVE le 26 OCTOBRE 2013 Modifié par DCM du 25 février 2017

- *H* : hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au terrain naturel du terrain d'assiette du projet jusqu'au faitage ou à l'acrotère
- *He* : hauteur maximale d'égout, ou de débord de toit ou de garde-corps si dernier niveau en attique, mesurée par rapport au terrain naturel du terrain d'assiette du projet.
- L'attique s'entend comme le dernier niveau d'une construction en net retrait de la façade par rapport à la voie et / ou par rapport aux limites séparatives.

▪ **Dans les secteurs S1, S2, S3**

La hauteur absolue des constructions est limitée à :

- $H \leq 14$  m
- *He* : RDC+2 étages + Comble ou attique sans dépasser 9m50.

▪ **Dans le secteur S4**

La hauteur absolue des constructions est limitée à :

- $H \leq 16$  m
- *He* : RDC+3 étages + Comble ou attique sans dépasser 12m

• ***Dans le bas de la rivière***

Sans préjudice du paragraphe précédent, la hauteur *H* sera limitée à la hauteur maximale du rempart (telle que mentionnée au document graphique du PLU) en vis-à-vis diminuée de 3m.

Nonobstant la règle précédente, dans une bande de 50m mesurée perpendiculairement par rapport au pied du rempart, la hauteur *H* pourra dépasser la hauteur maximale autorisée et atteindre la hauteur maximale du rempart (telle que mentionnée au document graphique du PLU) en vis-à-vis diminuée de 5m.

▪ **Dans le secteur S5**

La hauteur absolue des constructions est limitée à :

- $H \leq 11$  m
- *He* : RDC+1 étage + Comble sans dépasser 6,50 m

▪ **Dans le secteur S6**

La hauteur absolue des constructions est limitée à :

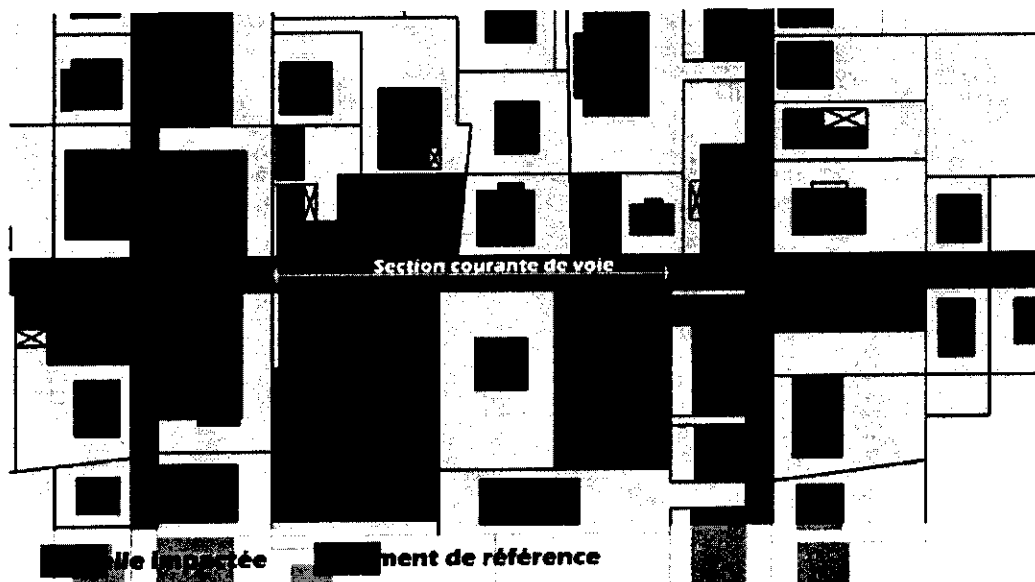
- $H \leq 18$  m
- *He* : RDC+5 étages + Comble ou attique sans dépasser 16 m

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

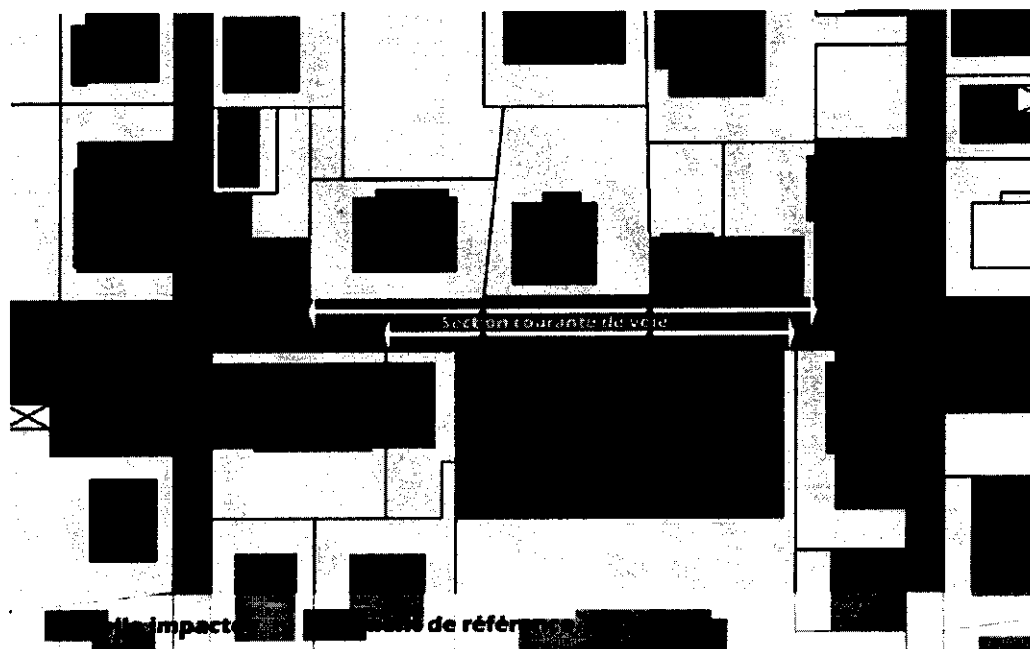
## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SITUÉES A PROXIMITÉ D'UN BATIMENT DE REFERENCE

*Pour l'application de la présente règle :*

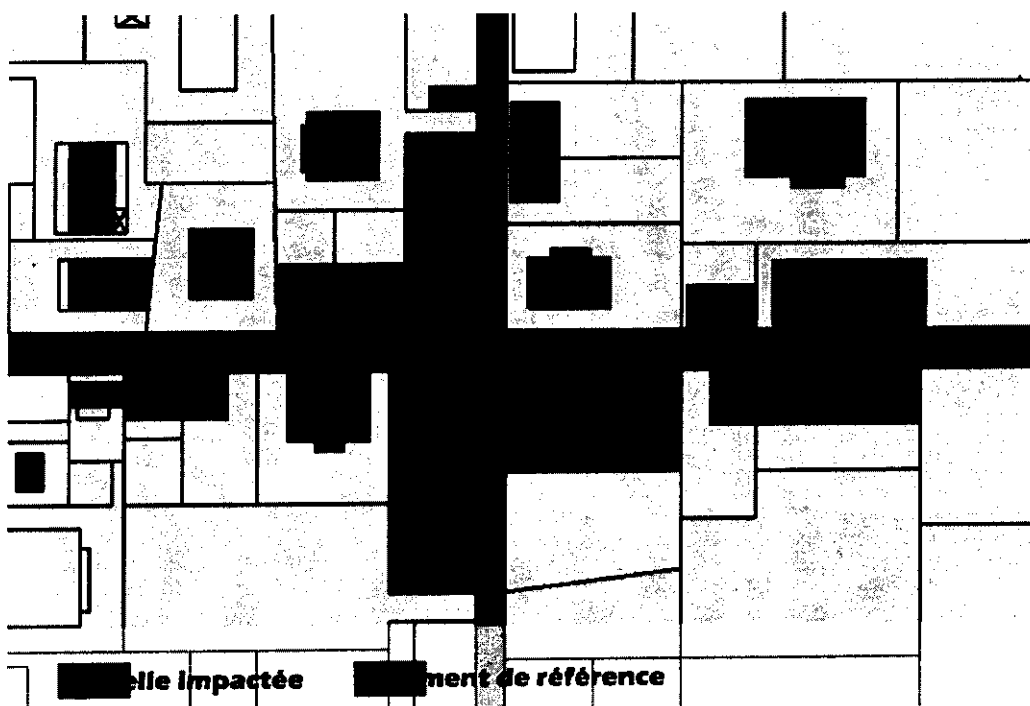
- **Sont considérés comme bâtiments de référence :**
  - les bâtiments protégés au titre des Monuments historiques
  - les bâtiments d'intérêt architectural « traditionnel »
  - les bâtiments d'intérêt architectural « 20<sup>e</sup> siècle »
  - les bâtiments reconstruits d'aspect traditionnel
  
- **Le principe de proximité s'applique :**
  - sur une section courante de voie, pour un bâtiment de référence situé en façade de voie, du même côté et jouxtant la construction à édifier



- sur une section courante de voie, pour un bâtiment de référence situé du côté opposé de la voie en vis-à-vis direct<sup>2</sup> de la construction à édifier



- à un angle de voies, pour un bâtiment de référence situé en vis à vis ou en angle opposé de la construction à édifier.



<sup>2</sup> Sont considérées comme en vis à vis direct les parcelles « touchées » par la projection du linéaire de façade de la parcelle supportant le bâtiment de référence.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017

*Lorsque la construction à édifier est située à proximité de deux constructions de référence, c'est le bâtiment le moins élevé qui sert de référence.*

▪ **Cas général**

La hauteur  $H_e$  de la construction ne pourra excéder de plus de un niveau celle du bâtiment de référence situé à proximité.

▪ **Prescriptions particulières**

**Hauteur minimum du rez-de-chaussée** : si le bâtiment nouveau jouxte une ou deux constructions de référence comportant des balcons filants, le niveau du rez-de-chaussée sera calé sur celui du ou des balcons existants. Si la rue est en pente, un décalage sera admis.

**Rattrapage à assurer avec les bâtiments contigus** : pour les parcelles jouxtant des constructions implantées en retrait par rapport à l'espace public, une décroissance de la hauteur pourra être imposée, afin d'assurer une transition et d'éviter l'effet de pignon aveugle.

**Bâtiment d'angle** : s'il existe une ou des constructions à un ou deux niveaux aux autres angles du carrefour, la hauteur de la nouvelle construction pourra être imposée dans des gabarits similaires.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : leur hauteur maximale n'est pas réglementée.

## VOLUME DES CONSTRUCTIONS

▪ **Volume de couverture**

• ***Toitures en pentes***

**Occupation des combles** : dans tous les cas, le volume de couverture n'abritera qu'un seul niveau de comble.

## 6 **Dispositifs d'économie d'énergie et d'exploitation d'énergies renouvelables**

Les constructions neuves seront pourvues d'un système de production d'eau chaude sanitaire, produite par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins, sauf si l'ensoleillement de la parcelle ne permet pas de mettre en place un tel type de système, ou si autre type d'énergie dite renouvelable est utilisé.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



Pour les couvertures à pentes, les capteurs solaires devront être posés à fleur du matériau. Pour les couvertures en terrasses, ils seront disposés de façon à ne pas être visibles de l'espace public.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les ventilateurs, climatiseurs et réservoirs de chauffe-eau solaires sont interdits en couverture, même s'il s'agit d'une terrasse, sauf s'il est prévu un dispositif ajouré masquant ces équipements, et sous réserve que ces dispositifs soient maintenus dans les gabarits autorisés par le présent règlement.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170225-171024-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2017  
Date de réception préfecture : 03/03/2017



DEPARTEMENT DE LA RÉUNION  
COMUNE DE SAINT-PIERRE  
DGA - DEVELOPPEMENT URBAIN  
DIRECTION DU PLAN & DU SIG

### Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Projet

Document d'urbanisme - septembre 2016  
Division de l'Urbanisme

sept. 2016

### LEGENDE

- Patrimoine de l'AVAP
- Secteurs de l'AVAP
- Les constructions
- Bâtiment protégé au titre des monuments historiques
- Bâtiment d'intérêt architectural "traditionnel"
- Bâtiment d'intérêt architectural "de style"
- Bâtiment inscrit au titre des monuments historiques
- Les biens en cession
- Bâti protégé au titre des monuments historiques
- Bâti d'intérêt "traditionnel"
- Bâti d'intérêt "de style"
- Bâti d'intérêt traditionnel
- La végétation
- Front végétalisés monument
- Arbre remarquable
- Eglise remarquable
- L'urbanisme