

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT
DE LA REUNION

COMMUNE
DE SAINT-DENIS

DGA - DEVELOPPEMENT URBAIN
DIRECTION AMENAGEMENT,
PROJETS URBAINS



MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4 DU PLU



3. EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER APPROUVE

AOUT 2014

**TABLEAUX COMPARATIFS DES REGLEMENTS
-EXTRAITS-
P 245**

| | | U_{AVAP} | U_{pi} | U_{pr} | U_d | U_{do} | U_u | U_i | U_{icm/AU_{icm}} | U_j AU_j | U_m AU_m |
|--|-----------------------------------|--|--|---|---|---|----------------------------------|--------------------------------------|---|--|---|
| caractère | | zone patrimoniale | Zone patrimoniale Non intégrée à l'AVAP | | zone très dense littoral | zone très dense littoral | zone très dense université | zone dense littoral | Zone à vocation résidentielle affirmée | zone urbaine des hauts | zone densité moyenne |
| art 5 superficie minimale | | articles réglementés par la servitude AVAP | - | | - | - | - | - | | superficie suffisante pour assainissement autonome | |
| art 6 Impl / voie | | | alignement ou | alignement ou | $L \geq H$ /alignement opposé | | $L \geq H$ /alignement opposé | $L \geq H$ /alignement opposé | 5m minimum | $L \geq H$ /axe | 4m minimum |
| | | | 3m si $\leq R+1+C$ | | si voie > 12m 0 ou 4m | 0m | & | si voie > 12m : 0 ou 4m | | 4m minimum | |
| | | | 4m si > $R+1+C$ | 3m si $\leq R+1+C$ 4m si $\geq R+1+C$ | si voie $\leq 12m$ 4m | ou | 0m ou | si voie $\leq 12m$: 4m | | 0m pr garage | 0m pr garage |
| | | | | 6m/falaise | 0m sur les axes principaux | retrait 2m mini | 4m | 4m sur les axes principaux | | spécificités pr centres bourgs | |
| art 7 Impl /limites | | | 1 ou 2 limites | 1 ou 2 limites | obligatoire d'1 limite à l'autre; pr parcelle < 20m de façade : 1 seule limite obligatoire | | 1 ou plusieurs limites | 1 ou 2 limites sur 19m de profondeur | 5m minimum | 1 ou 2 limites sur 19m de long | 1 ou 2 limites sur 10m de long |
| | | | ou 3m si $h \leq R+1+C$ | ou 3m si $h \leq R+1+C$ ou 4m si $h > R+1+C$ | | | ou 4m < $L > H/2$ | | | | |
| | | | 4m si $h > R+1+C$ | + 6m de recul/rempart | au-delà de 12 m : 1 ou 2 limites sur 18 m de haut ou 4m < $L > H/2$ | | en limite de zone 4m < $L > H/2$ | ou 4m < $L > H/2$ | | ou 4m < $L > H/2$ | ou 4m < $L > H/2$ |
| art 8 Distance entre constr | | | 4m si $h \leq R+1+C$ 5m si $h > R+1+C$ | 4m si $h \leq R+1+C$ 5m si $h > R+1+C$ | 4m < $L > (H+h)/2$ | 4 m | $4m \leq L \leq H+h/2$ | | | | |
| art 9 Emprise au sol | | | 80% 100% en RDC si parcelle < 200m ² | 70% 80% en RDC si parcelle < 200m ² | 80% | NR | 80% | 60% | 40% | 60% | 50% |
| art 10 | H ----- - h ^e | | 11 m | 16 m | NR | Place publique, Maréchal Leclerc et Nehru : 50m | NR | 18 m | ≤ 12 m | 13 m | 10 m 4 m pour garage à l'alignement |
| | | | 6m50 soit $R+1+C$ | 12 m soit $R+3+C/A$ | | | | | NR | | |
| art 13 Espaces libres | | | marge de recul plantée | | 10% | NR | 25% | 25% | 25% | 35% | 35% |
| | | | | | marge de recul plantée | | marge de recul plantée | marge de recul plantée | | marge de recul plantée | marge de recul plantée |

| | Uh/AUh | Ua/ AUa | Uac, Uad | Uat | Uv, Uva, Uvac, Uvl | Uma | A | Ac | N, Npf | Ntn | Ntc |
|--|---|--|---|--|--|---|--|--|--|----------------------------------|---------------------------------------|
| caractère | habitat des hauts | activités | Technopôle | ZAC triangle | Zone urbaine d'espaces verts et loisirs | Maison d'arrêt | zone agricole | hameau agricole | domaine forestier des hauts | naturelle équipement léger <20m2 | naturelle équipement touristique |
| art 5 superficie minimale | 400 m2 | NR | | | NR | NR | 400 m2 | | superficie suffisante pour assainissement autonome | | |
| art 6 Impl / voie | 4 m minimum 0m pr garage | L ≥ H /alignement opposé | | | 4 m minimum | 0m Ou retrait | 10m axe des voies | | 10m | | |
| | | 0 ou 4m minimum | 5m Uac : 10m/chemin grd canal et allée cocotiers Uad : 38m/axe bd Sud sur 60% linéaire et 4m si H>18m | 4m ou 4 à 10m /RN102 | | | | | | | |
| art 7 Impl /limites | 1 ou 2 limites sur 10m de long et 4m de haut Si retrait 4m<L>H/2 | 1 ou plusieurs limites Ou 2m≤L≤h/3 | | | 1 ou plusieurs limites ou 4m minimum | 1 ou 2 limites Sur 18m de long et 6m de haut | 6m | | 10 m | | |
| art 8 Distance entre constr | 4m<L>(H+h)/2 | 2m≤L≤(H+h)/3 | | | NR Uvac : 4m≤L≤H+h/2 | Minimum pour desserte et incendie | 4m<L>(H+h)/2 | | 4m<L>(H+h)/2 | | |
| art 9 Emprise au sol | 30% | 70 % | | | NR | 60% | 20% 25% pour parcelle <1000m² | | 5% 15% pour parcelle <1000m² | | 10% 20% pour parcelle <1000 m² |
| art 10 H h | 7 m 4 m pour garage à l'alignement | Ua :18 m Aua:10m | Uac:18m Uad :28m le long bd Sud | prospect | Uva : 4m Uvac : 10m Uvl : 10m | NR | 10m pr bats agricoles 7m pr autres 4 m | 10m pr bats agricoles 7m pr autres 4 m | | 4,5m | 7m 4 m |
| art 13 Espaces libres | 50% marge de recul plantée | | 20% 1 arbre /100m² | 15% marge de recul plantée 1 arbre / 100m² | | NR | 40% | | NR | NR | |

**TABLEAU SUPPRESSION EMPLACEMENTS
RESERVES
-EXTRAITS-
P 270**

SUPPRESSION EMPLACEMENTS RESERVES

| | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------|------------|----------------------------|---|
| Centre-ville | Suppression | 20 | Cheminement piéton | Réalisation projet et division parcelle |
| | Suppression | 104 | Equipements publics | ZAC Océan Supprimée et nouveau projet |
| | Suppression | 32 | Logements aidés | Plus de projet |
| | Suppression | 499 | Equipement public | Plus de projet |
| Bellepierre | Suppression | 159 | Voirie | Projet réalisé |
| Montgaillard / Camélias | Suppression (Cannelle) | 183 | Voirie | réalisée |
| | Suppression | 566 | Voirie | Mise en cohérence du tracé avec le projet ANRU |
| Saint François | Suppression | 187 | Voirie | Plus de projet |
| Sainte-Clotilde / Butor | Suppression | 454 | Logements aidés | Réalisé en partie |
| | Suppression | 255 | Voirie | Réserver l'accès à l'intérieur des trois lycées aux lycées |
| Bretagne | Suppression | 418 | Equipement public | Plus de projet |
| Bois de Nèfles | Suppression | 551 | Equipement public | CU délivré avant l'approbation de la révision du PLU de 2013 et PC parallèlement à l'approbation. Pas de projet précis de la Ville |
| Chaudron | Suppression | 293 | Equipement public | Foncier maîtrisé par la Ville |

**TABLEAU MODIFICATION
EMPLACEMENTS RESERVES
-EXTRAITS-
P 271 à 273**

MODIFICATION EMPLACEMENTS RESERVES

| | | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|------------|--|---|
| Centre-Ville | Modification | 28 | Ilot Prison | Réduction du périmètre et intégrer la possibilité de faire du logement |
| | Modification | 29 | Ilot Mazeau | Elargissement du périmètre |
| | Modification | 53 | Logements aidés | Projet privé logement et commerce- Réduction de l'ER |
| | Modification | 54 | Restructuration Ah Soune | Permettre un Espace Océan 2 en intégrant du logement |
| | Modification | 106 | Logements aidés | Projet logement et commerce |
| | Modification | 108 | Logements aidés | Elargissement périmètre |
| | Modification | 100 | Voirie | Changement bénéficiaire au profit de la Commune |
| | Modification | 101 | Voirie | Changement bénéficiaire au profit de la Commune |
| | Modification | 103 | Equipement public, voirie | Changement bénéficiaire au profit de la Commune |
| La Montagne / Saint Bernard | Modification | 114 | <i>Voirie</i> | Harmonisation et élargissement voirie |
| | Modification (Ch. Bailly) | 128 | <i>Equipement public Voirie et proximité</i> | Modification partielle Travaux déjà effectués (BZ 730-462-102-103-104-1092) |
| | Modification (Letchi) | 131 | <i>Voirie</i> | Modification partielle : 8m au Nord et 6 m au Sud + aire de retournement |
| | Modification | 132 | <i>Voirie</i> | Modification partielle : suivre la parcelle CD 212 – jonction Poinsettias |
| | Modification | 482 | <i>Voirie</i> | Chemin Père Lafosse (Lacroix) Elargissement à 10 m |
| | Modification | 482 | Voirie | Réduction de l'élargissement à 6m pour une mise ne cohérence avec l'existant |
| | Modification | 111 | Equipement public | Réduction de l'ER dans le cadre d'un projet de la Ville |

| | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------------------------|---|
| Brûlé | Modification | 158 | <i>Voirie</i> | Harmonisation et élargissement de la voie |
| | Modification | 162 | <i>Voirie</i> | Modification du tracé |
| Bellepierre-Source | Modification | 99 | <i>Logements aidés</i> | Elargissement du périmètre de l'ER 99 |
| | Modification | 152 | <i>Voirie</i> | Sur avis du Département élargissement de certains tronçons de l'allée des Topazes à 14 m ou 9 m |
| | Modification | 151 | Voirie | Mise en cohérence du tracé avec les possibilités d'aménagements |
| Montgaillard / Camélias | Modification | 80 | <i>Aménagement place Baobab</i> | Elargissement du périmètre |
| | Modification | 167 | <i>Voie de piémont</i> | Harmonisation de la voie, modification de l'emprise en fonction de l'avant-projet détaillé |
| | Modification | 168 | <i>Voie Piémont</i> | Modification tracé et emprise liaison Providence-Ajoncs |
| | Modification | 171 | <i>Voie de Piémont</i> | Tracé modifié |
| | Modification (Poivriers) | 172 | <i>Voirie</i> | Harmonisation de la limitation – tracé à rétablir |
| | Modification (Cadjee) | 182 | <i>Voirie</i> | Harmonisation – suivre la route existante et prolonger |
| | Modification | 170 | <i>Cheminement piéton</i> | Réduction de l'ER par rapport à l'existant |
| | Modification | 177 | <i>Logements aidés</i> | Modification de la destination : équipements publics et espace public (HA 26) |
| | Modification | 174 | <i>Voirie</i> | Prolongement de l'ER jusqu'au boulevard de St-François |
| | Modification | 197 | <i>Voirie</i> | Rectifier emprise et prolonger sur l'allée des cannas à 10m |
| Saint-François | Modification (devant Eglise) | 187/191 | <i>Voirie-Voie piétonne</i> | Prolongement de l'ER 191 – emprise 3 m |
| | Modification | 184 | <i>Voirie</i> | Harmonisation de la voie entre desserte coté ravine Patate à Durand et tout le ch. Des Brumes |

| | | | | |
|------------------------------------|---------------------|------------|---|--|
| | Modification | 185 | Voirie | Alignement chemin des Brumes |
| | Modification | 186 | Voirie | Prolonger au Sud |
| Sainte-Clotilde/ Butor | Modification | 272 | Mise à l'alignement de la rue Emile Grimaud | Changement de bénéficiaire |
| | Modification | 334 | Voirie | Ajustement de l'élargissement de voirie |
| | Modification | 335 | Voirie | Modification bénéficiaire – élargissement d'emprise |
| | Modification | 395 | Logements aidés | Réduction du périmètre |
| | | | | |
| Bois-de-Nèfles / Moufia | Modification | 311 | Voirie | Elargissement rue Guadeloupe |
| | Modification | 383 | Voirie | Modification bénéficiaire |
| | Modification | 459 | Voirie | Modification du tracé |
| | Modification | 460 | Logements aidés | Réduction de l'ER |
| | Modification | 469 | Sentier Piéton | Réduction ER, car danger zone EDF |
| | Modification | 466 | Logements aidés | Elargissement du périmètre |
| | Modification | 470 | Espace vert | Réduction du périmètre |
| | Modification | 473 | Voirie | Modification du tracé |
| | Modification | 474 | Voirie et espaces verts | Réduction de l'emprise |
| | Modification | 452 | Alimentation en eau potable | Mise en cohérence du tracé avec l'existant |
| Chaudron / Primat | Modification | 286 | Extension de la station d'épuration (équipement public) | La CINOR ne souhaite plus conserver cet ER, mais il reste pertinent pour le projet SWAC (BL 87) |
| | Modification | 287 | Cheminement piéton rive gauche de la ravine du Chaudron | Changement de bénéficiaire (BL 88) |
| | Modification | 310 | Nouvelle voie en rive droite de la ravine du Chaudron, entre la voie de piémont et le Bd Sud (voirie) | Modification du bénéficiaire |

| | | | | |
|-----------------|---------------------|------------|--|---|
| | Modification | 284 | Voirie | Modification du tracé et de l'emprise de l'ER (BL 377) |
| | Modification | 293 | <i>Zénith de Saint-Denis (équipement culturel et stationnement)</i> | Réduction de l'ER en le supprimant sur BN 354. |
| | Modification | 294 | <i>Voirie Stationnement</i> | Modification du bénéficiaire –réduction de l'emprise |
| | Modification | 290 | <i>Sentier piéton</i> | Suppression partielle et mise en cohérence avec tracé existant |
| | Modification | 324 | <i>Voirie</i> | Modification du tracé |
| Bretagne | Modification | 440 | Voirie | Epinard - Réduction d'une partie de l'emprise à 9m |
| | Modification | 431 | Voirie | Croton- Réduction de l'emprise à 6 m |
| | Modification | 448 | Equipement public eaux pluviales | Sur avis des services techniques modification du tracé |
| Vauban | Modification | 79 | Equipements publics, logements aidés, voirie et espaces publics | Réduction de l'ER |

**TABLEAU CREATION
EMPLACEMENTS RESERVES
-EXTRAITS-
P 273 à 276**

| CREATION EMPLACEMENTS RESERVES | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------------|---|--|
| Centre-ville | Création | <u>496</u> | Equipement et stationnement | Réalisation de parking-relais |
| | Création | <u>497</u> | Equipement | réalisation de parking et aménagement paysager |
| | Création | <u>498</u> | Equipement | Equipement éducatif ou crèche |
| | Création | <u>499</u> | Equipement public | Création d'un équipement public en vue du déplacement de la CAF (AL 186) |
| | Création | <u>500</u> | Stationnement et espace public | Parking Relais pour TCSP |
| | Création | <u>501</u> | Voirie | rue Monseigneur de Beaumont) |
| | Création | <u>502</u> | Equipement scolaire | Equipement scolaire |
| | Création | <u>503</u> | Equipements | |
| | Création | <u>504</u> | Logements aidés, équipement, espace public | |
| | Création | <u>505</u> | Equipements, espace public, Logements aidés | Equipement et espace public sur ex Ghanty |
| | Création | <u>506</u> | Logements aidés, équipement, espace public | |
| | Création | <u>567</u> | Equipement public et stationnement | Place Joffre |
| La Montagne / Saint Bernard | Création (Prêles) | <u>507</u> | Voirie | Harmonisation de largeur de la voie à l'entrée : 8 m à l'entrée |
| | Création | <u>508</u> | Logements aidés et équipement | |
| | Création | <u>509</u> | Logements aidés et équipement | |
| | Création | <u>510</u> | Voirie | Elargissement chemin Colorado à 10m |
| | Création (Alizés) | <u>511</u> | Voirie | Harmonisation de la largeur de la voie (CD 1041) |
| | Création | <u>512</u> | Voirie | Alignement chemin des Lantanas (notamment sur EL 420, 419,421) |
| | Création (la croix) | <u>513</u> | Voirie | Création d'un ER à 10 m |
| | Création (Arnoux) | <u>514</u> | Voirie | Harmonisation de la largeur de la voie (8 m) |

| | | | | |
|------------------------------|-----------------|-------------------|--|--|
| | | | | sur toute sa longueur |
| Brûlé | Création | <u>518</u> | Equipements | Amélioration de la distribution du réseau en eau (CM 219) |
| | Création | <u>519</u> | Logements aidés et équipements publics | |
| | Création | <u>520</u> | Equipements publics | |
| Bellepierre-Source | Création | <u>500</u> | Stationnement (parking relais) | Dans le cadre du PDU et du TCSP |
| | Création | <u>515</u> | Logements aidés | Intégrer logements sociaux près de la centralité |
| | Création | <u>516</u> | Logements aidés | Intégrer logements sociaux près de la centralité |
| | Création | <u>517</u> | Equipement eau potable | Amélioration de la distribution du réseau en eau (AV 289) |
| Montgaillard/Camélias | Création | <u>522</u> | Voirie | Tracé ANRU |
| | Création | <u>523</u> | Voirie | Tracé ANRU |
| | Création | <u>524</u> | Voirie | Tracé ANRU |
| | Création | <u>525</u> | Voirie et espaces publics | Tracé ANRU |
| | Création | <u>526</u> | espaces publics | ANRU |
| | Création | <u>527</u> | Equipements et espaces publics | Réalisation équipements sur AEPAR (ES 73) |
| | Création | <u>532</u> | Voirie | Elargissement de la rocade de l'Oasis à 15 m |
| | Création | <u>574</u> | Voirie et espaces publics | Voirie et espaces publics du projet ANRU Mise en cohérence suite suppression ER 566 |
| Saint-François | Création | <u>521</u> | Voirie | Elargissement route des Azalées à 12 m voie des Hauts |
| | Création | <u>528</u> | Réservoir AEP | Réservoir AEP sur EW 40 |
| | Création | <u>529</u> | Logements aidés et équipements | Constructions de logements aidés et équipements sur EW 51 |

| | | | | |
|------------------------------|----------------------------|-------------------|--|--|
| | Création | <u>530</u> | Voirie | Accès pour logement aidé |
| | Création (Niaoulis) | <u>531</u> | Réseau AEP | Amélioration de la distribution du réseau en eau (EX 81, 75, 196, 197, 198, 199 CR 256, 506, 420, 418 / CP 186, 187) |
| | Création | <u>533</u> | Voirie | Aire de retournement au ter. Ch la Glacière Colline des Camélias (EV 4) |
| Sainte-Clotilde/Butor | Création | <u>534</u> | Logements aidés/équipement publics/Stationnement | ER pour mutation du secteur AW 606, 242, 615, 750, 668, 874, 751 |
| | Création | <u>535</u> | Equipement | Salle polyvalente et équipement quartier |
| | Création | <u>537</u> | logements aidés et équipements | Logements et équipements sur AZ 479, 481, 482, 234, 235, 236, 350 |
| | Création | <u>538</u> | Parking + espaces publics | Parking résidentiel BD 1011(SODIAC) |
| | Création | <u>539</u> | Equipements centralité | Equipements sur BD 429 |
| | Création | <u>540</u> | Equipements | Equipement sur BE 27 |
| | Création | <u>541</u> | Logements aidés et voirie | Equipement sur BE 25, 29, 30 |
| | Création | <u>543</u> | Equipement public | |
| Moufia/Bois de Nèfles | Création | <u>544</u> | Logements aidés – équipements publics | |
| | Création | <u>545</u> | Voirie | Alignement chemin des Papayes |
| | Création | <u>546</u> | Voirie | Alignement chemin des Palmistes |
| | Création | <u>547</u> | Voirie | Liaison entre chemin Palmistes et chemin des Papayes |
| | Création | <u>549</u> | Voirie | Aire de retournement bus |
| | Création | <u>550</u> | réseaux AEP | Amélioration de la distribution du réseau en eau HM 10 |
| | Création | <u>552</u> | Espace public | Création d'une aire de loisirs et de respiration HL 28 |
| | Création | <u>553</u> | Equipement | Stationnement pour besoin Région et projet TCSP (HL 3 et HL 20) |

| | | | | |
|----------------------------|-----------------|-------------------|--|---|
| | Création | <u>554</u> | Logements aidés et équipements publics | Logements aidés et équipements publics sur HT 29 |
| | Création | <u>555</u> | Equipement sportif | Intégrer des équipements sportifs pour Letchis Ananas sur HO 423 |
| | Création | <u>570</u> | Equipement public | Intégrer des équipements dans le cadre des opérations d'aménagement de la Pentes des z'ananas |
| Chaudron / Primat | Création | <u>542</u> | Enseignement | Equipement scolaire sur DS 184 |
| | Création | <u>548</u> | logements aidés et équipements | logements et équipement sur DR 538, 539, 540,541 |
| | Création | 572 | Voirie | Mise à l'alignement de la rue de l'Ecole à 10m |
| | Création | 573 | Voirie | Mise à l'alignement de la rue Victor Schœlcher |
| Bretagne / Domenjod | Création | <u>556</u> | Espace public/stationnement | Parking et espace public sur IE 449 |
| | Création | <u>557</u> | Voirie | Aire de retournement au carrefour, ch. Fougère et Imp. Falaise (IL 116) |
| | Création | <u>558</u> | Equipement réseau AEP | Chemin de la Ferme |
| | Création | <u>559</u> | Voirie | Aire de retournement au 120 rue Jules Reydellet (IN 60) |
| | Création | <u>560</u> | Voirie | Aire de retournement au terminus de la ligne 27, ch. Finistère Bellevue (CY 313) |
| | Création | <u>561</u> | Stationnement | Création de zone pour les parkings sur Domenjod (HZ 54) |
| | Création | <u>562</u> | Stationnement | Création de zone pour les parkings sur Domenjod (HZ 70, 71) |
| | Création | <u>563</u> | Voirie | Liaison Jean Moulin / allée des Clémentines (IR 280, 278) |
| | Création | <u>564</u> | Voirie | Aire de retournement au 392, ch. Dufourg (KB 59, 76,77 et CX 1152) |