

Ville de passion!

Envoyé en préfecture le 06/10/2025
Reçu en préfecture le 06/10/2025
Publié le
ID : 974-219740149-20250926-DCM125_2025-DE

Commune de **Saint-Louis**

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification simplifiée au titre
de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme*

***Modification des emplacements réservés
et correction d'erreurs matérielles***

Prescrit le 27 septembre 2022

Approuvé le

SOMMAIRE

A. Fondement juridique de la procédure engagée et contenu du dossier.....	3
1. <i>Objectifs poursuivis par la commune de Saint-Louis</i>	3
2. <i>Modification au titre de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme</i>	3
3. <i>Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale</i>	3
B. Note de présentation	4
1. <i>Présentation générale de la commune de Saint-Louis.....</i>	4
C. Présentation résumée des objectifs et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme....	8
1. <i>Présentation du projet.....</i>	8
2. <i>Articulation avec le SCoT Grand Sud et autres documents de la CIVIS</i>	8
D. Modification du PLU.....	10
1. <i>Rapport de présentation.....</i>	10
2. <i>Modification des emplacements réservés</i>	10
3. <i>Corrections d'erreurs matérielles</i>	29

A. Fondement juridique de la procédure engagée et contenu du dossier

1. Objectifs poursuivis par la commune de Saint-Louis

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Louis a été approuvé 11 mars 2014. Depuis, le document de planification a fait l'objet de plusieurs procédures de modification. Il a ainsi été modifié par délibération du conseil municipal le 15 mars 2017, puis le 25 octobre 2017, puis le 24 août 2018, puis le 26 août 2019 et enfin le 27 février 2020.

Le PLU de Saint-Louis fait également l'objet d'une procédure de révision générale qui a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 25 février 2022.

Aujourd'hui, il s'agit d'engager une procédure permettant de :

- Corriger des erreurs matérielles concernant une différence de délimitation de zones entre le POS de 1995 et le PLU approuvé en 2014. Il s'agit de rétablir une situation préexistante dans une logique d'équité. En effet, les parcelles concernées auparavant constructibles se sont retrouvées inconstructibles à la suite d'une variation du tracé des zones. Cette procédure est similaire à celle engagée en 2018 et doit permettre de régler des situations qui ont des impacts pour les administrés sans attendre la révision générale du PLU.
- Modifier ou supprimer des emplacements réservés pour donner suite à la réactualisation des besoins et des possibilités d'intervention de la collectivité. Il s'agit notamment de faire évoluer les emplacements réservés sur le secteur du centre-ville avec l'abandon de l'opération Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), mais aussi l'évolution de la géographie prioritaire et l'intégration dans Action Cœur de Ville (ACV).

2. Modification au titre de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée notamment :

- Dans les cas autres que ceux prévus pour une modification de droit commun,
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Ainsi, par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2022, la commune de Saint-Louis a prescrit la modification simplifiée du PLU avec la définition des objectifs poursuivis.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

3. Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale

Dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, la commune de Saint-Louis a procédé à une demande d'avis conforme, en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de La Réunion (MRAE). Dans son avis rendu le 9 avril 2025, la MRAE a considéré que la modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Louis n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

B. Note de présentation

1. Présentation générale de la commune de Saint-Louis

a) Localisation

Située sur la côte sud-ouest « sous le vent » de l'île de la Réunion, la commune de Saint-Louis est délimitée à l'ouest par les communes de l'Etang-Salé et des Avirons, au nord par Cilaos, au nord-est par l'Entre-Deux et au sud-est par Saint-Pierre.

Par ailleurs, Saint-Louis se trouve à 10 kilomètres de Saint-Pierre, 45 km de Saint-Paul et 73 km de Saint-Denis.

D'une superficie totale de 9 923 hectares (3,9% du territoire de l'île), la commune est la sixième de l'île en importance démographique (53 744 habitants). Son sommet culmine à plus de 2 500 mètres d'altitude.

Saint-Louis intègre la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS), établissement public de coopération intercommunale (EPCI) constitué en Communauté d'Agglomération en 2003, regroupant également les communes de Saint-Pierre, l'Etang-Salé, Petite-Ile, Cilaos et Les Avirons.

La commune de Saint-Louis est aujourd'hui traversée par deux routes nationales : la RN1, reliant Saint-Denis à Saint Pierre, qui est l'axe le plus fréquenté du département et la RN5 reliant Cilaos. A l'image de certaines communes réunionnaises, la géographie de Saint-Louis présente de grands contrastes, tant au niveau topographique que pluviométrique, climatique, géographique ou humain.

La partie agglomérée historique de Saint-Louis est concentrée à proximité de la côte Est, entre l'étang marécageux du Gol, le plateau du Gol à l'Ouest et la plaine agricole des Aloès à l'Est. La ville s'est étendue vers le Nord entre les ravines, intégrant au fur et à mesure les sites de Roches Maigres, Camp du Gol puis Plateau Goyaves.

L'agglomération de la Rivière, étagée sur les contreforts de la chaîne de Bois de Nèfles, est limitée à l'Est par le Bras de Cilaos. Le secteur des Makes se développe sur la partie haute de la commune (de 500 mètres à plus de 2 100 mètres d'altitude).

b) Population et logements

Selon l'INSEE, la commune de Saint-Louis rassemblait une population de 53 744 habitants en 2020.

Le taux de croissance démographique était très important entre 1968 et 2009 (entre +2,1% et 1,7% an) puis ralenti jusqu'en 2013 (+0,5% par an) et limité jusqu'en 2020 (+0,3% par an). Saint-Louis a augmenté de 2 284 habitants entre 2009 et 2020, soit 208 personnes par an. Si un ralentissement du taux de croissance démographique est observé à l'échelle de La Réunion, celui-ci reste néanmoins positif : +0,4% par an. Un scénario estimant une croissance conduisant à une perspective d'environ 57 000 habitants à l'horizon 2034.

A noter que durant 5 dernières années, ce sont près de 300 logements qui ont été autorisés en moyenne chaque année. Les logements collectifs composent désormais le quart de ces constructions.

Le parc locatif social est présent avec près de 4 000 logements sociaux sur la commune, représentant 19,3% du parc des habitations. La programmation communale en logements aidés permet d'augmenter ce parc à moyen terme.

c) L'économie

La commune bénéficie d'un tissu d'entreprises développé, notamment industriel et commercial. Le petit commerce est très présent dans centre-ville, et plus disséminés dans les autres pôles de centralité (La Rivière...). L'attractivité commerciale de Saint-Pierre est forte.

Les 5 zones d'activités économiques et la zone commerciale existantes sont globalement remplies et ne répondent plus à la demande.

L'activité touristique est un secteur non négligeable, avec des atouts naturels ou bâtis et plus de 400 lits. Il s'agit essentiellement d'une offre d'hébergement de moyenne gamme avec un potentiel de développement. Environ 60% des lits sont recensés en hôtels non classés, 30% en meublés classés et 10% en gîtes ruraux ou chambres d'hôte.

La situation de l'emploi s'est améliorée mais Saint-Louis reste très touchée par le chômage (36%), soit 4 points de plus que la moyenne réunionnaise.

Saint-Louis présente un profil de commune à tendance résidentielle accueillant plus d'actifs résidents que d'emplois.

d) Les équipements

Le niveau d'équipement public ou d'intérêt collectif laisse apparaître un potentiel d'amélioration nécessaire pour une commune de plus de 50 000 habitants. En effet, le taux d'équipements pour 1 000 habitants de Saint-Louis est le plus bas de la CIVIS. La croissance démographique et urbaine attendue implique d'anticiper la création/requalification de certains équipements :

- Le niveau d'équipement sportif est globalement présent mais il existe un besoin en petits équipements au sein des quartiers et surtout un manque d'équipements structurants.
- Les professionnels de santé sont globalement dans la moyenne régionale, mais la spécialisation est essentiellement localisée à Saint-Pierre.
- Le vieillissement de la population implique de réfléchir à l'implantation de structures adaptées aux personnes âgées.
- De manière générale, développer des équipements publics de proximité favorables aux vies de quartier, au lien social et au bien-être en ville : réhabilitation des écoles, stade, crèche, maison de quartier, aire de jeux, plateau sportif, salle funéraire et cimetière, urbanisme éphémère...

e) Les déplacements et transports

Un manque d'infrastructures routières provoquant un trafic dense avec des saturations quotidiennes constatées sur la RN1, les voies départementales en heures de pointe ainsi que dans le centre-ville. Ainsi, le plan de circulation et le calibrage des voiries ne semblent pas tout à fait adaptés.

Hormis en centre-ville, la commune ne connaît pas de véritables problèmes de stationnement mais présente un potentiel de réorganisation de ce stationnement.

Malgré une offre améliorée, les transports en commun restent peu utilisés pour les déplacements domicile-travail, au regard de la prédominance de l'usage du véhicule particulier. Les projets de mobilité d'envergure, notamment de niveau régional (Réseau Régional de Transport Guidé-RRTG- et le Transports collectifs en site propre Grand Sud-TCSP), doivent contribuer à favoriser l'usage du transport en commun à moyen/long terme.

Les modes actifs doivent trouver une place plus prépondérante en lien avec la structuration des quartiers, surtout au regard d'une proportion d'actifs non négligeable se rendant au travail à pied ou à vélo (près de 10%).

f) L'agriculture

En 2020, la commune de Saint-Louis comptait 337 exploitations agricoles, soit une nette diminution depuis 1988, comparable aux moyennes de référence. Les exploitations Saint-Louis représentent aujourd'hui 5,4% des exploitations de La Réunion.

L'agriculture représente environ 3,1% de l'emploi à Saint-Louis, soit un taux équivalent à celui de La Réunion. L'emploi agricole a fortement diminué entre 1988 et 2000 mais tend désormais à ralentir doucement. La masse de travail représente environ 475 équivalents temps plein (ETP).

D'après le RGA, la superficie agricole utilisée à Saint-Louis a diminué de 42% depuis 1988, pour atteindre 1 499 hectares en 2020. En parallèle et sur la même période, la situation de la Réunion indique dans une moindre mesure un déclin (-23%).

Selon la Base de l'Occupation du Sol Agricole diffusée par la DAAF, il ressort que les terrains exploités couvrent 1 852 hectares, dont :

- 1 236 ha pour la canne à sucre. En matière de rendement à l'hectare, les zones les plus propices sont situées à l'intérieur du périmètre irrigué : plateau du Gol, secteurs Bellevue, Maison-Rouge (dans les Bas) et plateau Goyaves-Gol les Hauts ;
- 189,5 ha pour de l'élevage, particulièrement dans les Hauts, notamment aux Makes ;
- 114,3 ha pour les vergers, surtout dans les bas (le Gol, Bois de Nèfles Coco) et les mi-pentes (le Gol les Hauts, Ruisseau...) et partiellement aux Makes ;
- 312,2 ha pour une autre culture, disséminés un peu partout sur le territoire.

g) Le patrimoine naturel

Le milieu naturel de Saint-Louis présente une richesse patrimoniale et environnementale importante dont le développement et l'aménagement doivent tenir compte.

De nombreuses protections existent pour protéger et/ou conserver les espaces naturels : parc national, réserve biologique, domaine forestier, conservatoire du littoral, domaine public maritime, espaces naturels sensibles... Ces protections et autres inventaires (ZNIEFF, zones humides...) sont également l'une des bases permettant d'élaborer les principes de la trame verte et la préservation des réservoirs de biodiversité au même titre que les espaces verts communaux et les zones de respiration entre les bandes d'urbanisation.

Les ravines, l'Étang du Gol et les zones humides constituent la trame bleue et les corridors de la commune.

h) Le paysage et le patrimoine bâti

Saint-Louis se compose de 9 entités paysagères qui font partie intégrante de l'identité de la commune. Outre les paysages naturels, réservoirs de biodiversité et sites d'envergure (les ravines, l'étang du Gol, la plaine des Makes, les pentes des Hauts, le plateau du Gol, le grand versant cultivé, l'estuaire de la Rivière Saint-Etienne), l'urbanisation de la commune se concentre en bas, sur les premières pentes puis jusqu'aux Makes.

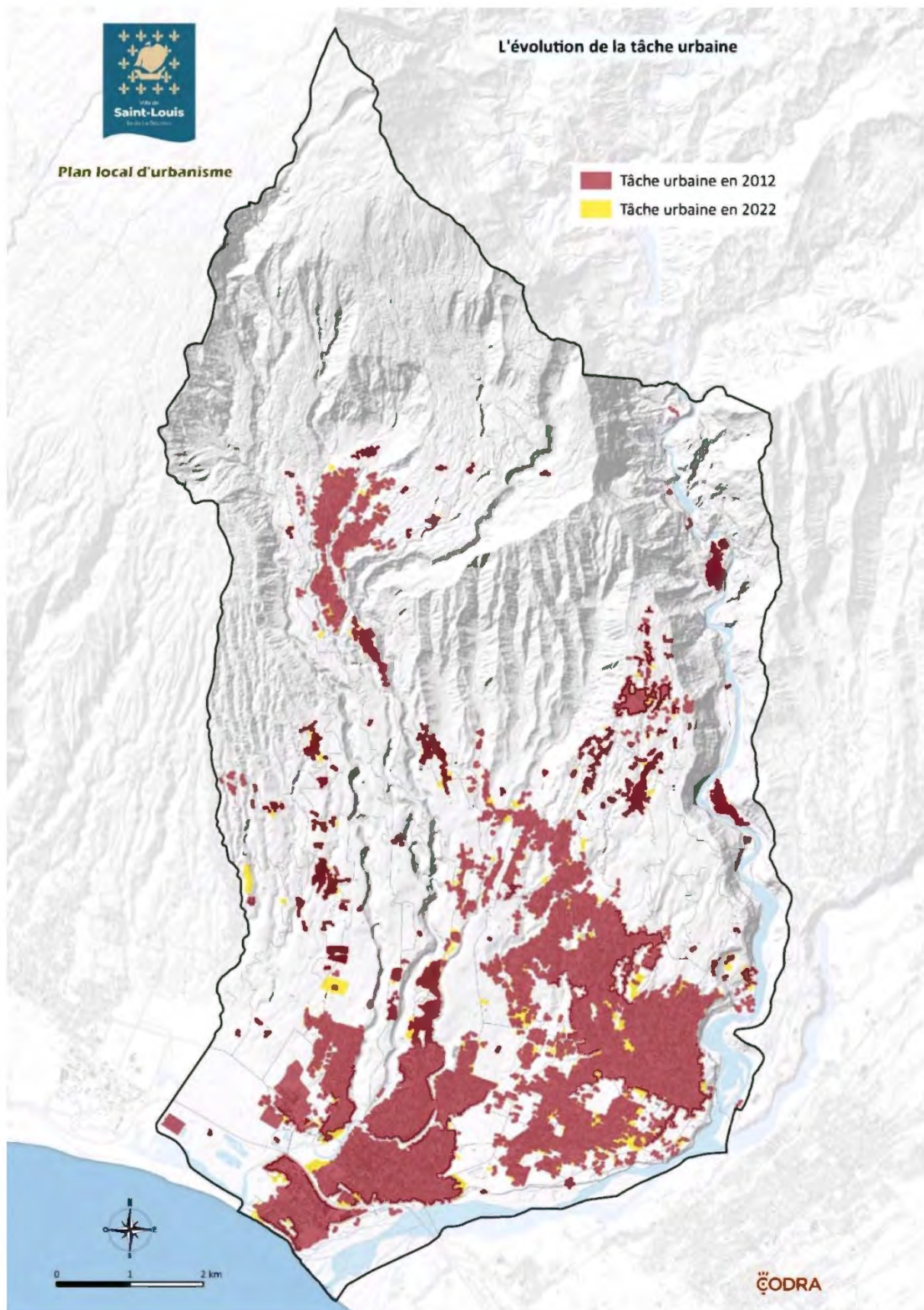
Le centre-ville constitue une centralité à l'échelle de la commune et, dans une moindre mesure, l'agglomération de La Rivière Saint-Louis marque aussi le paysage urbain. L'urbanisation des pentes porte encore les traces d'un aménagement spontané, alternant nouvelles constructions et logements vétustes. Les quartiers sont souvent résidentiels et peuvent être dépourvus de centralité (manque de commerces de proximité, d'espaces publics clairement identifiés et appropriables). Le bourg des Makes s'apparente à un lieu de villégiature au climat d'altitude (900 mètres).

La présence de 7 sites inscrits et 1 site classé aux monuments historiques témoigne d'un patrimoine bâti, culturel et architectural d'importance. Au-delà des monuments, Saint-Louis concentre un patrimoine bâti remarquable varié (cases, édifices religieux, anciennes activités économiques...), dont la présence constitue une image touristique potentiellement attractive. La préservation de ce patrimoine partout sur le territoire est un enjeu.

a) La consommation de l'espace

Sur la période 2011-2021, les données du CEREMA indiquent une consommation globale de **127 ha** sur le territoire communal de Saint-Louis. Les flux de consommation des espaces sont essentiellement à destination d'habitat (83%), puis pour des activités (14%), et enfin pour d'autres destinations (2%) ou inconnu (1%).

Sur la période de 2012 à 2022, l'enveloppe urbaine de Saint-Louis s'est étendue de **91 ha** selon les données de l'AGORAH, soit une croissance de 5%. Cette croissance reste moins marquée en proportion et en moyenne que le reste du territoire réunionnais. Le littoral, les mi-pentes et les Hauts sont tout autant concernés par les évolutions de la consommation de l'espace.



C. Présentation résumée des objectifs et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme

1. Présentation du projet

Il s'agit de faire évoluer le document d'urbanisme pour garantir la cohérence des projets. Les objectifs de la modification du PLU portent sur les points suivants :

- Corriger des erreurs matérielles sur le document graphique,
- Supprimer des emplacements réservés,

2. Articulation avec le SCoT Grand Sud et autres documents de la CIVIS

a) Schéma de Cohérence Territoriale Grand Sud

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Grand Sud a été approuvé en conseil syndical le 18 février 2020. Premier document de planification de rang supérieur en termes de compatibilité, la présente justification et évaluation environnementale décrit l'articulation du PLU directement au regard des prescriptions du SCOT et non par rapport à celles du Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion (SAR).

Parmi les grandes orientations fixées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, il est possible de citer :

- Densifier la ville et permettre un développement urbain intégré,
- Garantir la mise en tourisme du territoire,
- Prévoir un développement au profit du citoyen garant de la cohésion sociale et territoriale,
- Prévenir et gérer les risques naturels et les nuisances.

La modification du PLU est compatible avec le SCoT Grand Sud.

b) Programme Local de l'Habitat de la CIVIS

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté de la CIVIS par conseil communautaire du 30 octobre 2018 pour la tranche 2019-2025 porte 5 orientations :

- Elargir et améliorer l'offre abordable à destination d'une majorité des ménages de la CIVIS,
- Faire face aux besoins résidentiels par une politique foncière au service de l'habitat,
- Résorber l'habitat indigne et réhabiliter le parc privé,
- Accompagner la transition démographique de la CIVIS par une réponse accrue aux besoins particuliers,
- Piloter et animer la politique locale de l'habitat à l'échelle du bassin de vie.

La modification du PLU ne concerne pas les orientations du PLH.

c) Plan de Déplacements Urbains de la CIVIS

Le Plan de Déplacements Urbains de la CIVIS prévoit notamment les huit objectifs suivants :

- Mettre en place une offre de mobilité durable,
- Rendre les transports en commun plus efficaces et attractifs,

- Renforcer l'intermodalité,
- Rendre la mobilité plus inclusive,
- Favoriser la cohérence urbanisme / transport,
- Répondre aux besoins du maillage routier en incluant les modes de déplacement alternatif,
- Mettre la logistique urbaine au cœur des préoccupations de mobilité,
- Mettre en place une politique de stationnement sur le territoire.

La modification du PLU ne concerne pas directement les orientations du PDU.

d) Plan Climat Air-Energie Territorial de la CIVIS

Le Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) de la CIVIS a été adopté en conseil communautaire du 17 décembre 2021 à un horizon 2030 et au-delà. Il se découpe en cinq grands axes :

- Maîtrise de l'énergie et production d'énergies renouvelables sur le territoire,
- Exemplarité de la CIVIS dans ses compétences et son patrimoine,
- Mise en œuvre d'une mobilité durable sur le territoire,
- Consommation, alimentation et déchets,
- Adaptation du territoire aux changements climatiques.

La modification du PLU ne concerne pas les orientations du PCAET.

D. Modification du PLU

1. Rapport de présentation

L'ensemble du présent document constitue l'additif au rapport de présentation du PLU de Saint-Louis approuvé le 17 juin 2017.

2. Modification des emplacements réservés

La modification du PLU prévoit la suppression de plusieurs emplacements réservés et la correction d'erreurs matérielles.

a) Suppression des emplacements réservés au sein du centre-ville

Au début des années 2010, la commune de Saint-Louis a engagé l'opération de la ZAC RHI du centre-ville. Cette opération d'aménagement menée par la SEMADER devait permettre de lutter contre l'insalubrité sur un secteur compris entre la rue Raymond Verges, la rue Saint-Philippe, la ravine du Gol et la quatre-voies. L'opération prévoyait initialement la réalisation de 546 nouveaux logements sociaux en densification et 39 logements en amélioration.

Afin de réaliser ce projet, le PLU a été modifié et ont été rajoutés :

- 15 emplacements réservés pour des voiries et espaces publics
- 24 emplacements réservés pour du logement social

Aujourd'hui, cette opération n'est plus d'actualité et nécessite de reconsidérer le projet dans sa globalité (cf courrier du Maire du 26 juin 2015). En effet, une étude OPAH a été lancée début 2023 par la CIVIS et concerne notamment le périmètre élargi du centre-ville de Saint-Louis (de la rue Saint-Philippe à la rue Léonus Benard).

Par ailleurs, une partie du QPV centre-ville concerne le périmètre de l'ex ZAC RHI (la moitié environ), ce qui justifie l'impossibilité de créer des logements sociaux dans ce secteur.

Le projet de la ZAC RHI du centre-ville ne correspondant pas à la vision d'aménagement de la majorité élue en 2014, celui-ci a été abandonné. L'enjeu est aujourd'hui de résoudre la question de l'insalubrité sans pour autant conduire une densification de manière majeure afin de ne pas concentrer les difficultés socio-économiques au sein d'un même quartier. C'est notamment avec ce prisme que la révision générale du PLU est en cours, avec l'objectif de développer une offre de logement social adaptée à la demande de manière équilibrée sur le territoire. Si les conditions de clôture de cette opération d'aménagement sont encore à définir, les emplacements réservés restent à ce jour opposables au tiers.

Il est donc souhaitable compte tenu de l'abandon du projet de ZAC RHI de procéder à la suppression de ces emplacements réservés via une procédure de modification du PLU. En effet des administrés ont des terrains concernés par ces emplacements et il est souhaitable d'identifier ceux pouvant faire l'objet d'une suppression, ou modification. Ceci permettra ainsi une résorption des situations d'insalubrité au cas par cas, notamment dans le cadre de l'OPAH dont la convention sera signée en fin d'année, ainsi que de la mise en œuvre de ACV (fiche action 4.14).

Ainsi, la présente modification du PLU prévoit la suppression, voire la réduction de la plupart de ces emplacements réservés.

La politique globale de la commune pour la production de logements sociaux

La commune s'est engagée dans le cadre du contrat de mixité sociale (CMS) à réaliser 294 logements sociaux sur la période 2023-2025. Ci-dessous le tableau inscrit dans le CMS :

Nom de l'opération	Quartier/Adresse	Réf. Cadastre	Maître d'ouvrage de l'opération	Nombre de logements projetés	Typologies des logements sociaux	Financement
VEFA CLOS DE SAINT-LOUIS	Bois de Nèfles Cocos Chemin Guichard	EN 3724	SHLMR	20 9	LLS LLTS	Financée en 2023 arrêté n°23-0351 du 23/10/23 arrêté n°23-0353 du 23/10/23
VEFA ICADE	Centre-ville de Saint-Louis Rue de la Poudrière	DN 74, 86, 87, 88	SÉMADER	54 21 8	LLS PLS LLTS	Financement 2024 Dossier déposé à la DEAL, en cours d'instruction
Résidences sociales	Palissade Rue Julius Bassonville	EL 1163	SODEGIS	2	LLTS	Programmation 2024 PC accordé le 30/10/2023
Résidences sociales	La Rivière Rue des Fiagues	EW 317	SODEGIS	2	LLTS	Programmation 2024 PC déposé le 02/05/2024
Le RUISSEAU	Le Ruisseau rue de l'Océan	HH 36, 37,67,41	SHLMR	40	LLS	Financement 2025 Portage foncier ok DCM 25 septembre 2023
SAO PAULO	Entrée de ville rue des Pétrels	DH 1439	SHLMR	54	LLTS	Programmation 2025 PC 22A0391 (rectificatif) accordé le 19/02/2024
LE RUISSEAU VEFA	La Rivière rue Hubert Delisle	HC 54 et 296	SIDR	29	PLS	Programmation 2025
RHI GOL BAQUET	Le Gol Rue de Bordeaux	CZ 108 à 121	Commune de Saint-Louis – opérateur à retenir	22	LLTS	Programmation 2025 La SHLMR est le concessionnaire d'aménagement. MOE en cours d'attribution.
Parcelle Communale Gol Les Hauts	Rue Hubert DELISLE	DV 77	Portage EPFR	10	LLS	Programmation 2025 Appel à projet en cours
Pôle de centralité de Bois de Nèfles Cocos	Bois Nèfles Cocos (adresse à préciser)	EN 3479	Portage EPFR	23	LLS	Programmation 2025 Appel à projet en cours
Total logements : 294						

Aucune des opérations listées dans le CMS n'est située sur les emplacements réservés à supprimer (ni sur les tableaux suivants sur les opérations à moyen terme).

En plus de cet engagement, la commune a initié un certain nombre d'appels à projet sur des fonciers qu'elle maîtrise : parcelle cadastrale DV77 (environ 10 logements sociaux), parcelle cadastrale EN3479 (23 logements sociaux).

Les opérations de logements sociaux à moyen terme sont les suivantes :

BAILLEUR	LOGEMENTS	SECTEUR	AVANCEE DU PROJET
PA Dambreville	344	Bois de Nèfles Cocos	PA délivré – aménagement PA modificatif en cours
RHI BEL AIR	24	Parcelle DI 26	Dépôt dossier CTD RHI
NPNRU secteur collège	Entre 130/150	Gol Baquet	PA accordé le 1 ^{er} trimestre 2025
Secteur entrée de ville Ouest (NPNRU)	100	Entrée de ville le Gol	Etude de faisabilité
TOTAL : plus de 600 logements sociaux			

En synthèse, les objectifs de constructions de logements sociaux inscrits dans le CMS ne sont pas remis en question par la suppression des emplacements réservés du centre-ville.

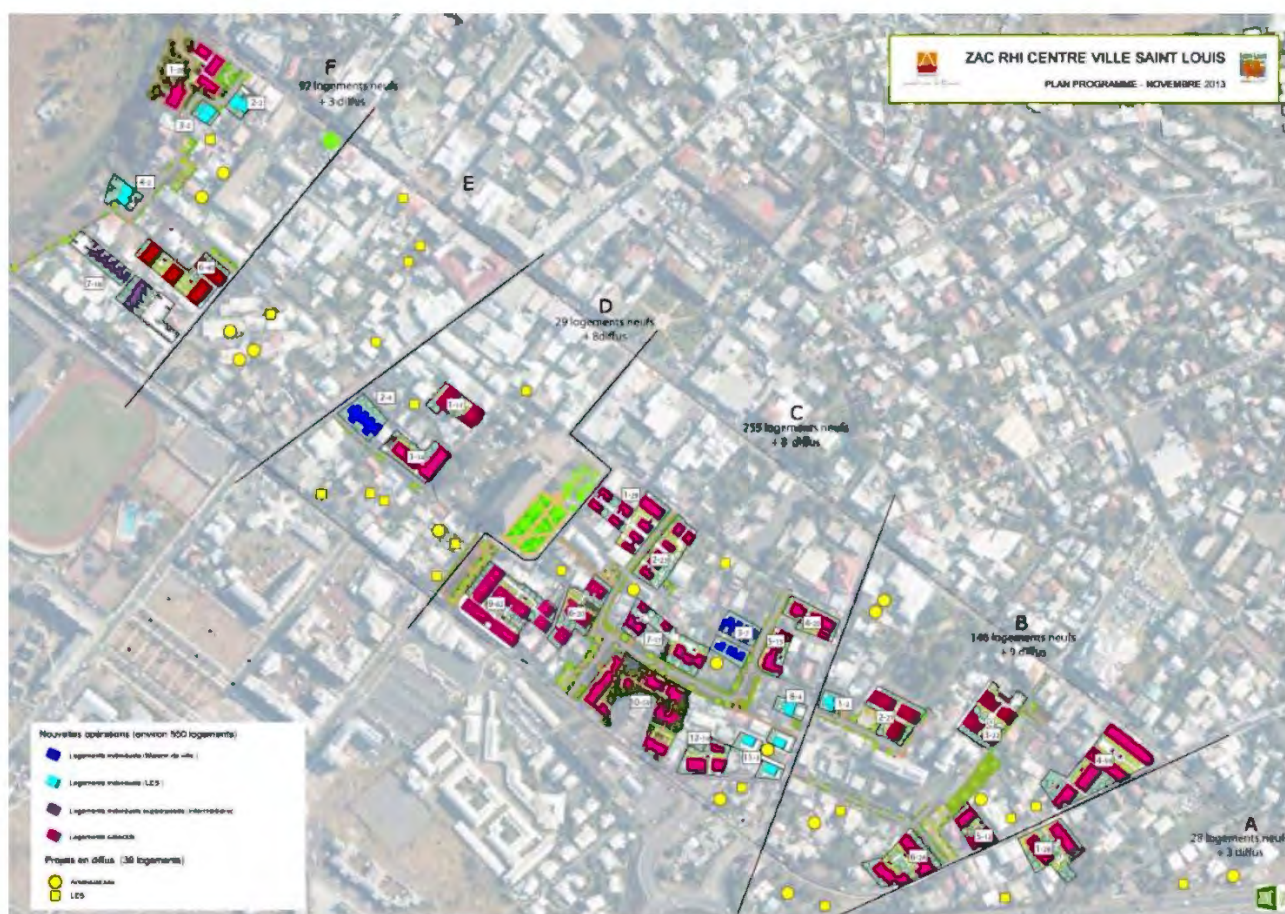
Abandon de la ZAC RHI du centre-ville

L'intégralité des emplacements réservés sont liés au projet de ZAC RHI avec des aménagements et accès spécifiques qui étaient prévues. Ce projet ayant été abandonné, l'ensemble de ces emplacements réservés est obsolète. Quelques accès sont maintenus afin d'améliorer la desserte et de désenclaver certains secteurs limités.

Toutefois, afin de permettre une opération de logements sociaux en centre-ville sur un foncier maîtrisé, l'ER (L.14) est maintenu. Par cohérence, cet emplacement réservé est situé hors QPV.

Un courrier du Maire de Saint-Louis a été transmis à la SEMADER (porteur de l'opération) en date du 26 juin 2015 signifiant l'arrêt de l'opération de ZAC pour des raisons de retard calendaire, d'impacts financiers et d'inadaptabilité du projet avec la vision de la commune.

Les parcelles sélectionnées étaient de plus contraintes (faible surface) et ont parfois été construites depuis (fermeture des accès, construction de logements privés).



Enfin, la commune n'abandonne pas son objectif de la lutte contre l'insalubrité qui est désormais abordé de deux manières :

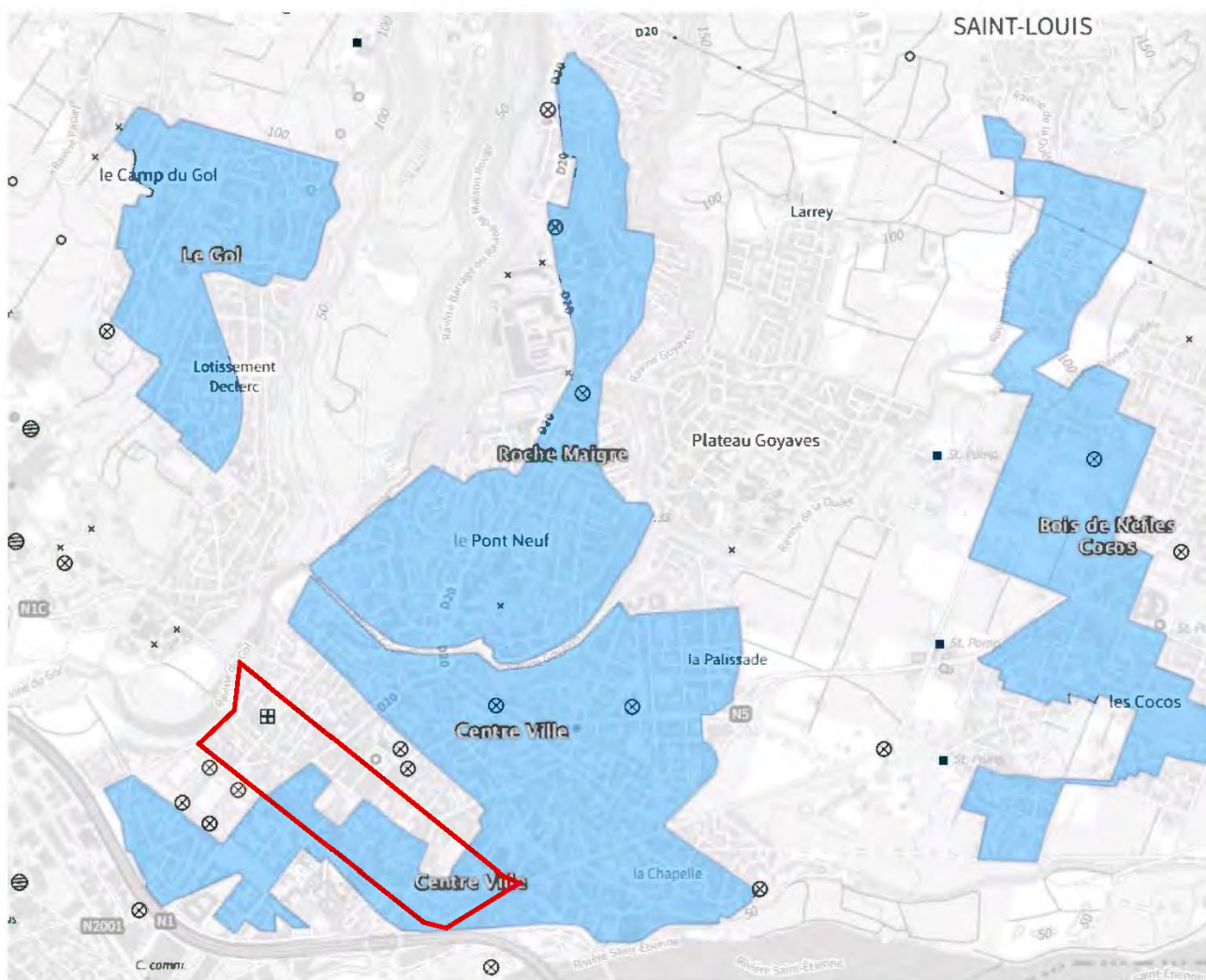
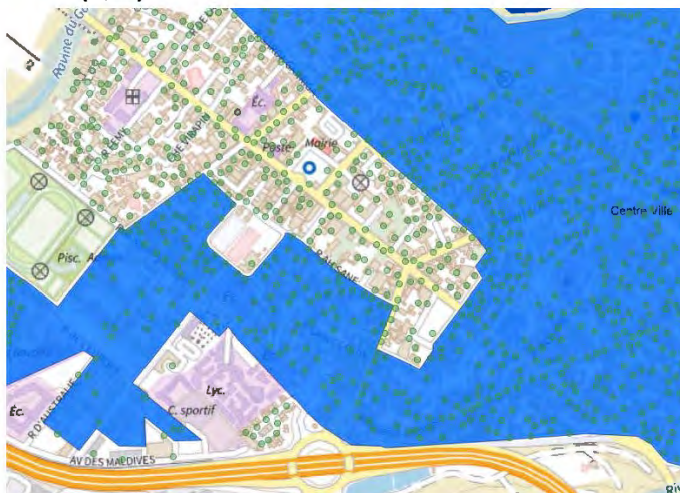
- Convention d'une OPAH-RU avec la CIVIS en cours. Cette étude a pour objectif de conventionner avec l'ANAH la constitution d'une équipe de suivianimation ayant pour mission d'accompagner les propriétaires privés à réhabiliter leur logement afin de sortir de l'indignité. Cette démarche permettra d'améliorer l'habitat grâce à des subventions ANAH/LBU à destination des propriétaires (initiatives privées).
- La convention Action Cœur de Ville en cours de signature par l'ensemble des partenaires comprend la fiche action 4.14 « Résorption des poches d'insalubrité secteurs église, Fémy et Saint-Philippe », dont les objectifs sont les suivants :
 - Éradiquer les poches d'habitat indigne et insalubre
 - Reloger dignement les ménages concernés
 - Améliorer les conditions de vie des habitants

Le périmètre du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV)

Les 3 / 4 du périmètre de l'ancienne ZAC RHI sont désormais en QPV. Si on s'en tient au périmètre QPV, la plupart des ER « logements sociaux » sont donc obsolètes (L.20 jusqu'à L.35, soit 15 ER).

La réalisation de logements sociaux dans un QPV déjà marqué d'un point de vue social paraît peu pertinente.

L'enjeu d'ACV est également de créer une offre de logements diversifiée au sein du QPV.



Périmètre du QPV sur le centre-ville de Saint-Louis en articulation avec la ZAC RHI (en rouge)

Schéma n°1 du centre-ville



Schéma n°1 du centre-ville



Schéma n°2 du centre-ville



Schéma n°2 du centre-ville



Schéma n°3 du centre-ville

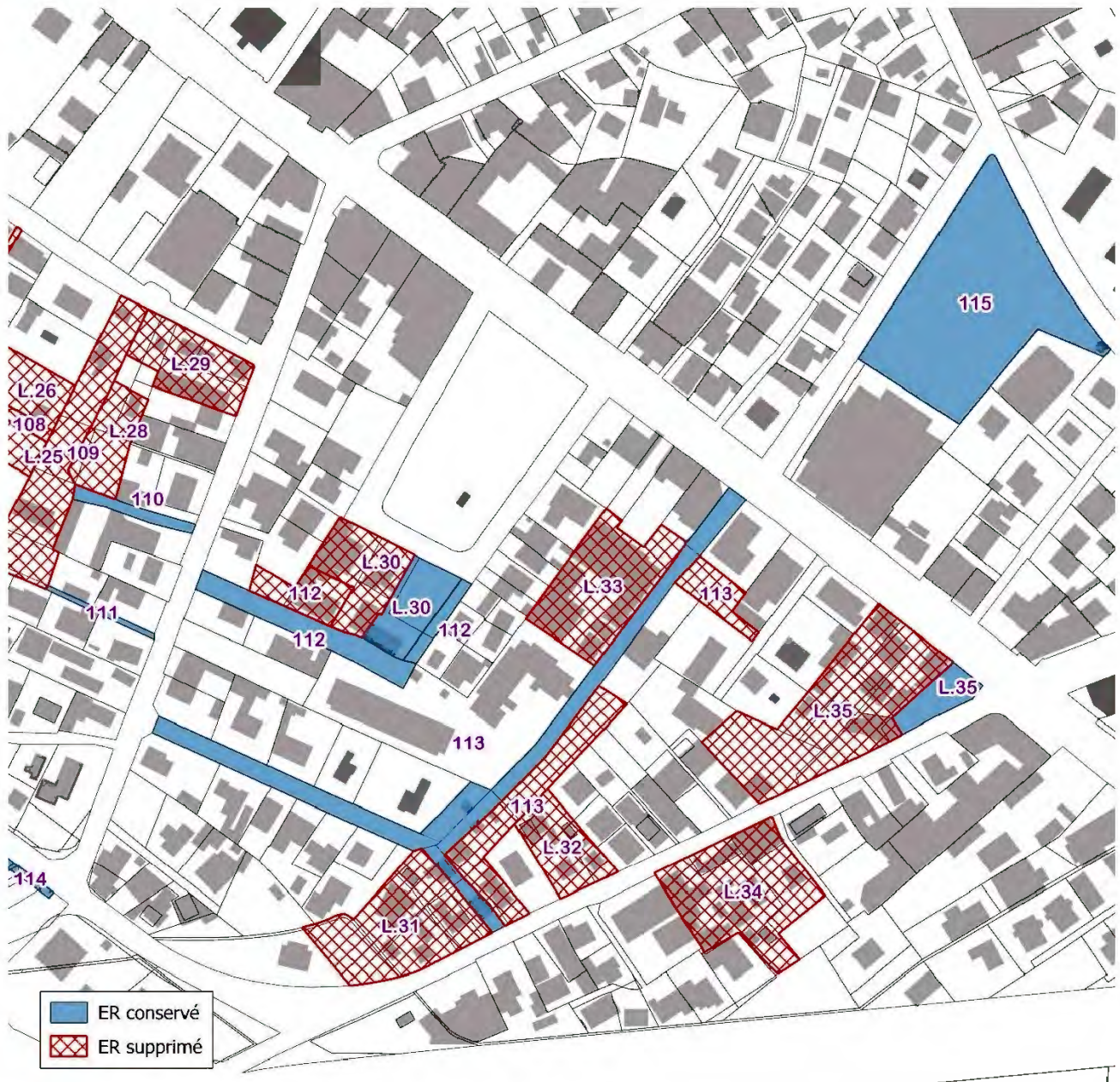
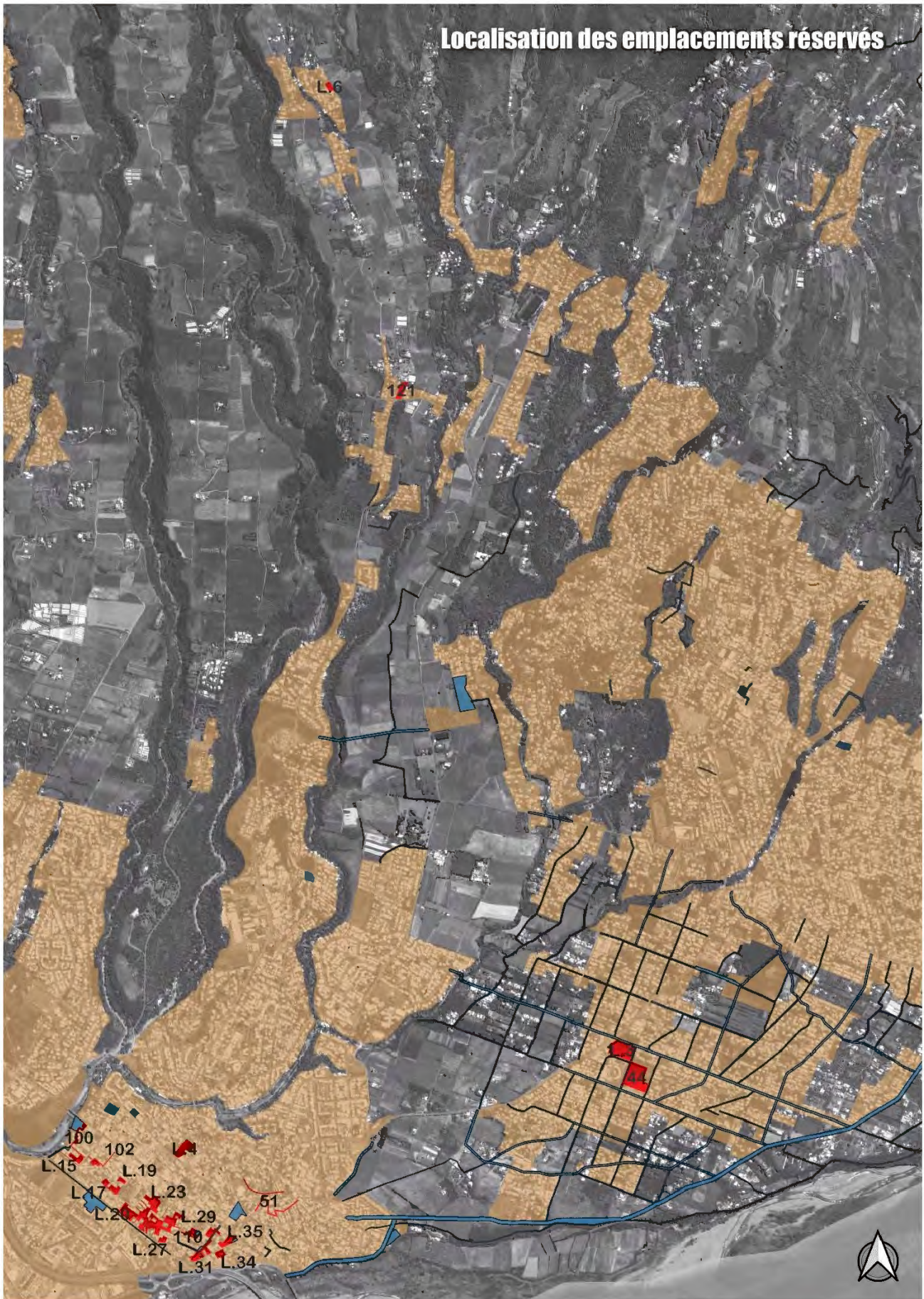


Schéma n°3 du centre-ville



Localisation des emplacements réservés

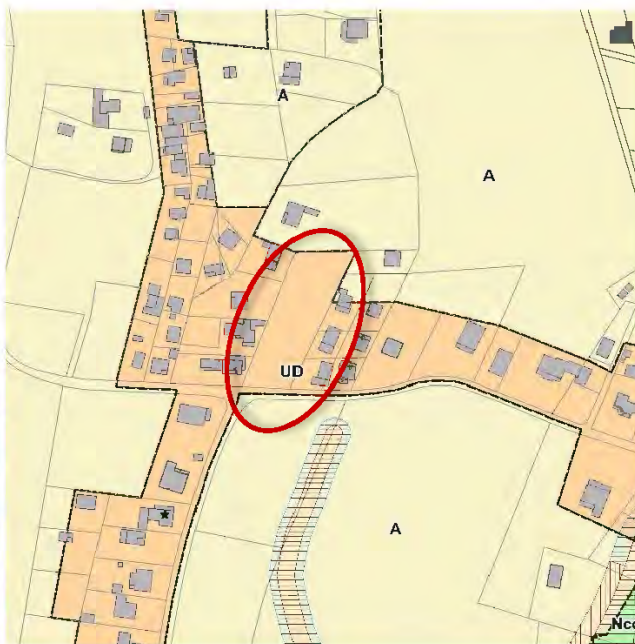


b) Suppression de l'emplacement réservé n°121

Cet emplacement réservé était destiné à accueillir la caserne des pompiers. Ce projet ayant été délocalisé à Bois de Nèfles Coco, il n'est plus nécessaire de maintenir cette réserve d'autant plus que le terrain est désormais porté par l'EPFR avec l'objectif de permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux (LLS). L'appel à projet est en cours.



Zonage du PLU approuvé le 17 juin 2017

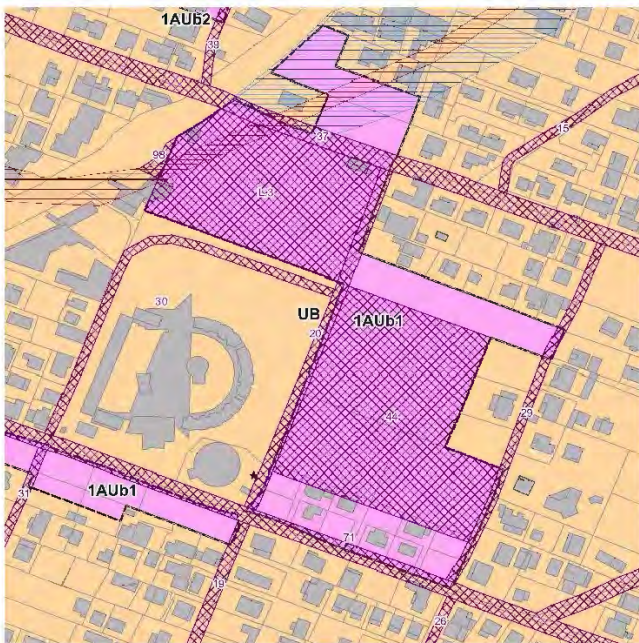


Zonage du PLU modifié

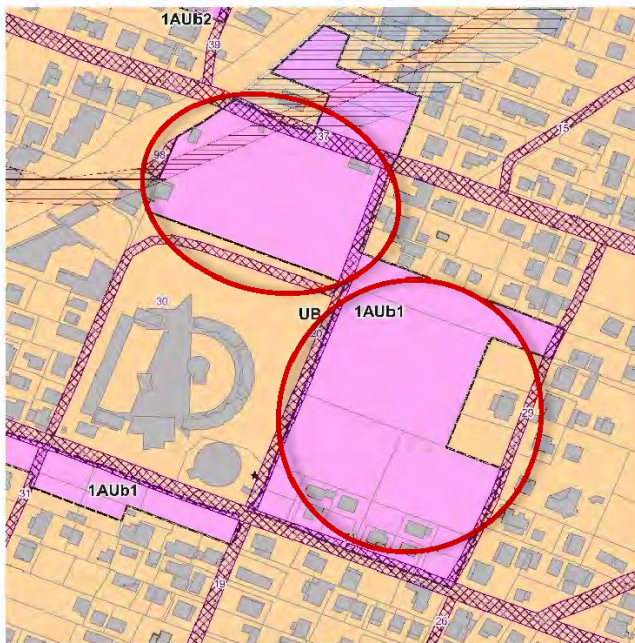
c) Suppression des emplacements réservés n°44 et L3

L'emplacement réservé L3 était destiné à une opération d'aménagement mixte (commerces-services, équipement). Le projet communal est désormais le maintien du terrain de football actuel, avec sa réfection et la réalisation de vestiaires. La partie commerces-services n'est plus d'actualité.

L'emplacement réservé n°44 était destiné à la réalisation d'un pôle administratif et de services. Il va en fait recevoir plusieurs opérations, dont le SDIS (voir plus haut), une opération de 22 LLS, ainsi qu'une partie centre administratif.



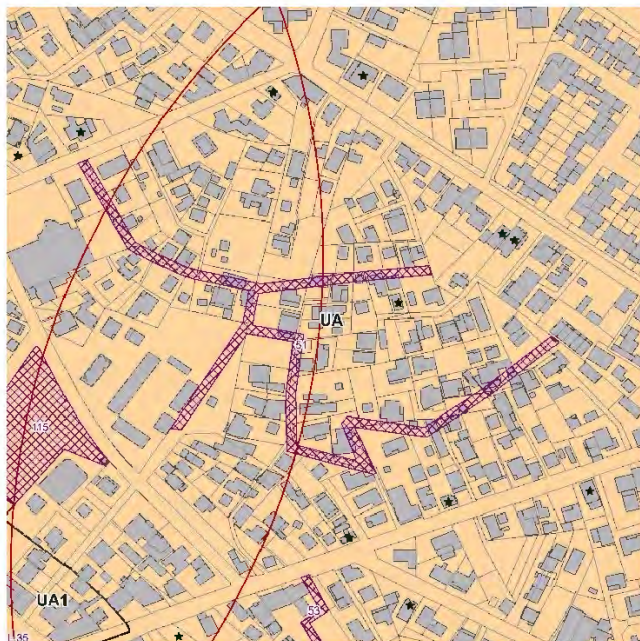
Zonage du PLU approuvé le 17 juin 2017



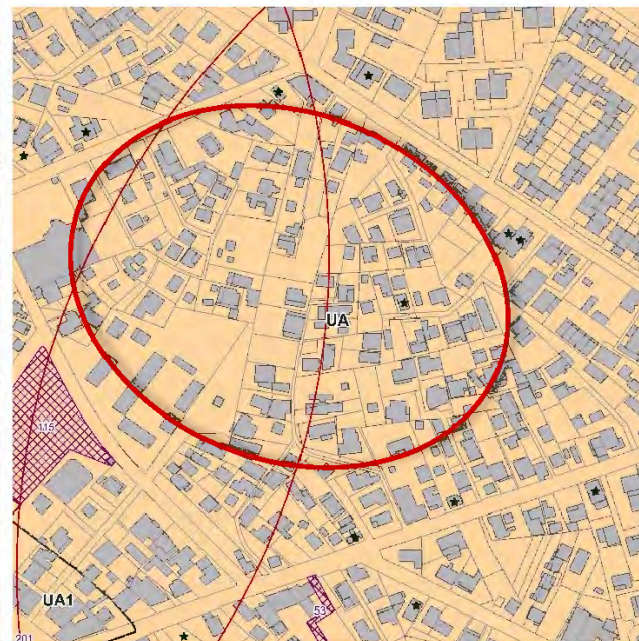
Zonage du PLU modifié

d) Suppression de l'emplacement réservé n°51

Cet emplacement réservé destiné à la réalisation d'une voie de 8 mètres d'emprise n'est plus d'actualité compte tenu de son impact sur de nombreuses constructions. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de le conserver.



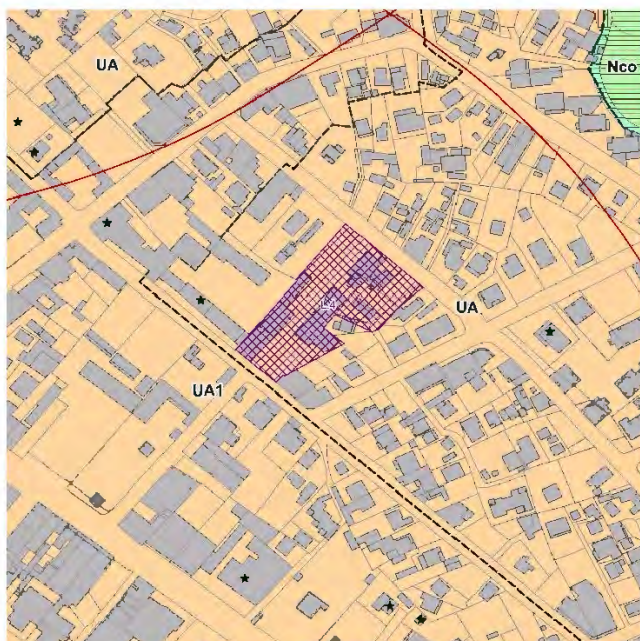
Zonage du PLU approuvé le 17 juin 2017



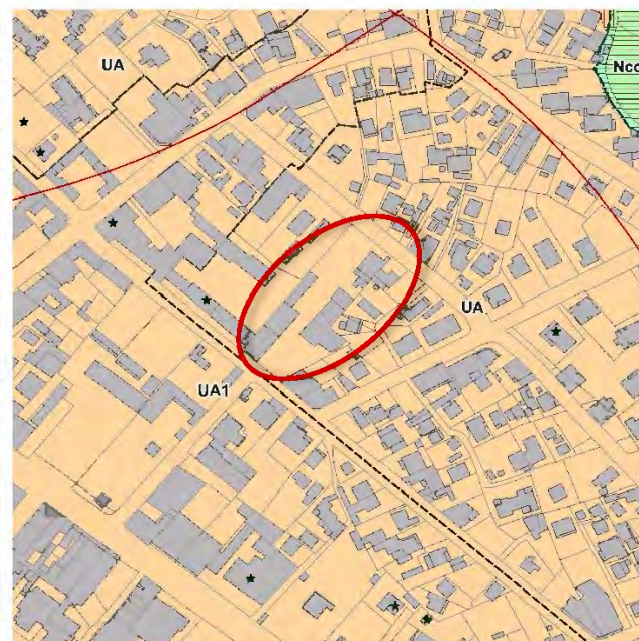
Zonage du PLU modifié

e) Suppression de l'emplacement réservé n°L4

Cet emplacement réservé était destiné à une « Opération d'aménagement mixte (logements mixtes, commerces-services, Équipements) ». C'était une opération globale qui demandait plusieurs démolitions d'habitations privées, sur plusieurs fonciers appartenant à des propriétaires différents. Cette opération n'est plus d'actualité, en raison d'une réflexion urbaine sur le secteur qui a gagné en maturité notamment avec la démarche des « Ateliers des Territoires », initiée en 2024, qui a permis de mieux définir les priorités de la commune sur ce secteur en particulier. Les attentes de la commune se recentrant davantage sur les fonciers qui lui appartiennent, cet ER n'est plus jugé pertinent.



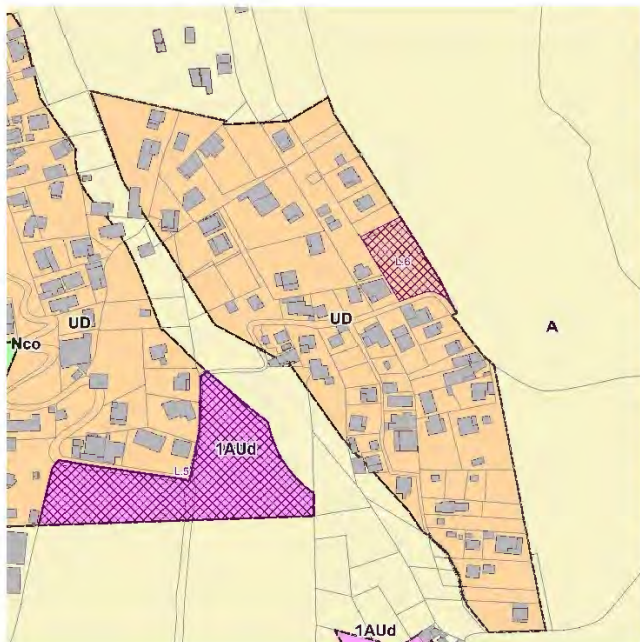
Zonage du PLU approuvé le 17 juin 2017



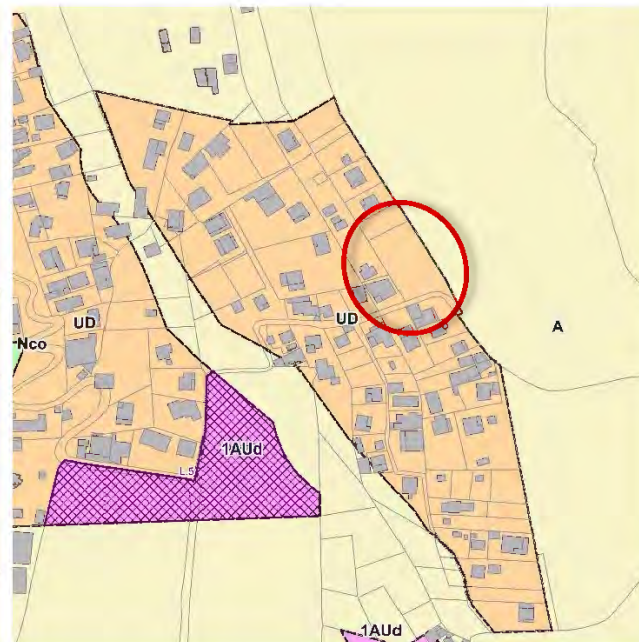
Zonage du PLU modifié

f) Suppression de l'emplacement réservé n°L6

Cet emplacement réservé à la réalisation d'une opération de logements sociaux dans le secteur de Canots n'est plus d'actualité. En effet, le foncier est privé et le propriétaire a manifesté son droit de délaissement, qui lui a été accordé car aucun projet de logements n'était envisagé sur ces parcelles. Les projets de construction de logements sociaux se sont recentrés sur d'autres secteurs, conformément à ce qui a été inscrit dans le Contrat de Mixité Sociale.



Zonage du PLU approuvé le 17 juin 2017



Zonage du PLU modifié

g) Liste de emplacements réservés modifiée

La liste des emplacements réservés est mise à jour pour tenir compte des suppressions issues de la présente modification du PLU.

Pour conserver en mémoire les emplacements réservés supprimés par la présente modification du PLU, ils figurent en rouge et barré dans la présente liste.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement d'une voie de 3,5 mètres d'emprise	Commune	346
2	Aménagement d'un cheminement de 5 mètres d'emprise	Commune	359
3	Aménagement d'un cheminement de 5 mètres d'emprise	Commune	1293
4	Aménagement d'un cheminement de 5 mètres d'emprise	Commune	603
5	Aménagement d'un cheminement de 5 mètres d'emprise	Commune	855
6	Aménagement d'un cheminement de 5 mètres d'emprise	Commune	832
7	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1191
8	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	2979
9	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1483
10	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1406
11	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	975
12	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1518
13	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	336

14	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1294
15	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1484
16	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1064
17	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1324
18	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	911
19	Aménagement d'une voie de 7,5 mètres d'emprise	Commune	1776
20	Aménagement d'une voie de 7,5 mètres d'emprise	Commune	1752
21	Aménagement d'une voie de 7,5 mètres d'emprise	Commune	3019
22	Aménagement d'une voie de 7,5 mètres d'emprise	Commune	2714
23	Aménagement d'une voie de 7,5 mètres d'emprise et de 15 mètres d'emprise (chemin	Commune	7747
24	Aménagement d'une voie de 9 mètres d'emprise	Commune	1732
25	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	581
26	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1311
27	Aménagement d'une voie de 9 mètres d'emprise	Commune	9936
28	Aménagement d'une voie de 7,5 mètres d'emprise	Commune	1304
29	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1301
30	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1426
31	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1300
32	Aménagement d'un chemin rural d'exploitation d'une emprise de 5 mètres	Commune	3880
33	Aménagement d'un chemin rural d'exploitation d'une emprise de 5 mètres	Commune	2765
34	Aménagement d'un chemin rural d'exploitation d'une emprise de 5 mètres	Commune	4370
35	Aménagement d'un chemin rural d'exploitation d'une emprise de 5 mètres	Commune	4100
36	Aménagement d'un chemin rural d'exploitation d'une emprise de 5 mètres	Commune	7532
37	Aménagement d'une voie de 11 mètres d'emprise	Commune	25068
38	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1310
39	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1318
40	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1307
41	Aménagement d'une voie de 20 mètres d'emprise	Commune	78325
42	Aménagement d'une voie de 9 mètres d'emprise	Commune	4320
43	Aménagement d'un cheminement de 3 mètres d'emprise	Commune	2547
44	Réalisation d'un pôle administratif et de services	Commune	13660
45	Réalisation d'équipements administratifs et de services	Commune	7224
46	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	994
47	Aménagement d'un chemin piétonnier de 2 mètres d'emprise	Commune	194
48	Aménagement d'une voie de 4 mètres d'emprise	Commune	209
49	Aménagement d'une voie de 5 mètres d'emprise	Commune	689
50	Aménagement d'une voie de liaison de 12 mètres d'emprise	Commune	4216
51	Aménagement d'une voie de désenclavement de 8 mètres d'emprise	Commune	4092
52	Aménagement d'une voie de 6 mètres d'emprise	Commune	470
53	Aménagement d'une voie de 6 mètres d'emprise	Commune	881
54	Réalisation d'un espace public	Commune	364
55	Réalisation d'un équipement public	Commune	2778
56	Réalisation d'un équipement scolaire	Commune	11940
57	Aménagement d'un parc urbain	Commune	1675
58	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	1649

59	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	747
60	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	2019
61	Aménagement d'un belvédère sur le cirque de Cilaos	Commune	4130
62	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	3907
63	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	11777
64	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	6170
65	Aménagement d'une voie de 7,5 mètres d'emprise	Commune	1466
65	Aménagement d'une voie de 7,5 mètres d'emprise		5545
66	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	9192
67	Aménagement d'une voie de 9 mètres d'emprise	Commune	8025
68	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	2928
69	Aménagement d'un cheminement de 3 mètres d'emprise	Commune	13532
70	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	3392
71	Aménagement d'une voie de 10 mètres d'emprise	Commune	33611
72	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	7710
73	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	2455
74	Aménagement d'un cheminement de 5,50 mètres d'emprise	Commune	3432
75	Aménagement d'une voie de 10 mètres d'emprise	Commune	26670
76	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	2758
77	Aménagement d'une voie de 5,5 mètres d'emprise	Commune	3478
78	Aménagement d'un chemin rural d'exploitation d'une emprise de 5 mètres	Commune	13046
79	Aménagement d'un chemin rural d'exploitation d'une emprise de 5 mètres	Commune	4232
80	Réalisation d'une aire de stationnement	Commune	190
81	Aménagement de la RN5	Région	4416
82	Aménagement de la RN5	Région	2652
83	Aménagement de la RN5	Région	14499
84	Création d'une déchetterie	CIVIS	2714
85	Aménagement de la RN5	Région	844
86	Aménagement de la RN5	Région	1055
87	Aménagement de la RN5	Région	10217
88	Aménagement de la RN5	Région	8635
89	Aménagement de la RN5	Région	14613
90	Aménagement de la RN5	Région	8719
91	Aménagement de la RN5	Région	19937
92	Aménagement de la RN5	Région	40399
93	Aménagement de la RN5	Région	8858
94	Aménagement de la RN5	Région	10710
95	Aménagement de la RN5	Région	35115
96	Aménagement de la RN5	Région	27962
97	Aménagement d'un chemin rural d'exploitation d'une emprise de 5 mètres	Commune	373
98	Aménagement de voirie	Commune	182
99	Réalisation d'équipements	Commune	3093
100	Voirie, aménagement de l'espace public et stationnements	Commune	1477
101	Cheminement piéton	Commune	230
102	Voirie de 3,5 mètres d'emprise	Commune	789
103	Voirie et aménagement de l'espace public	Commune	470

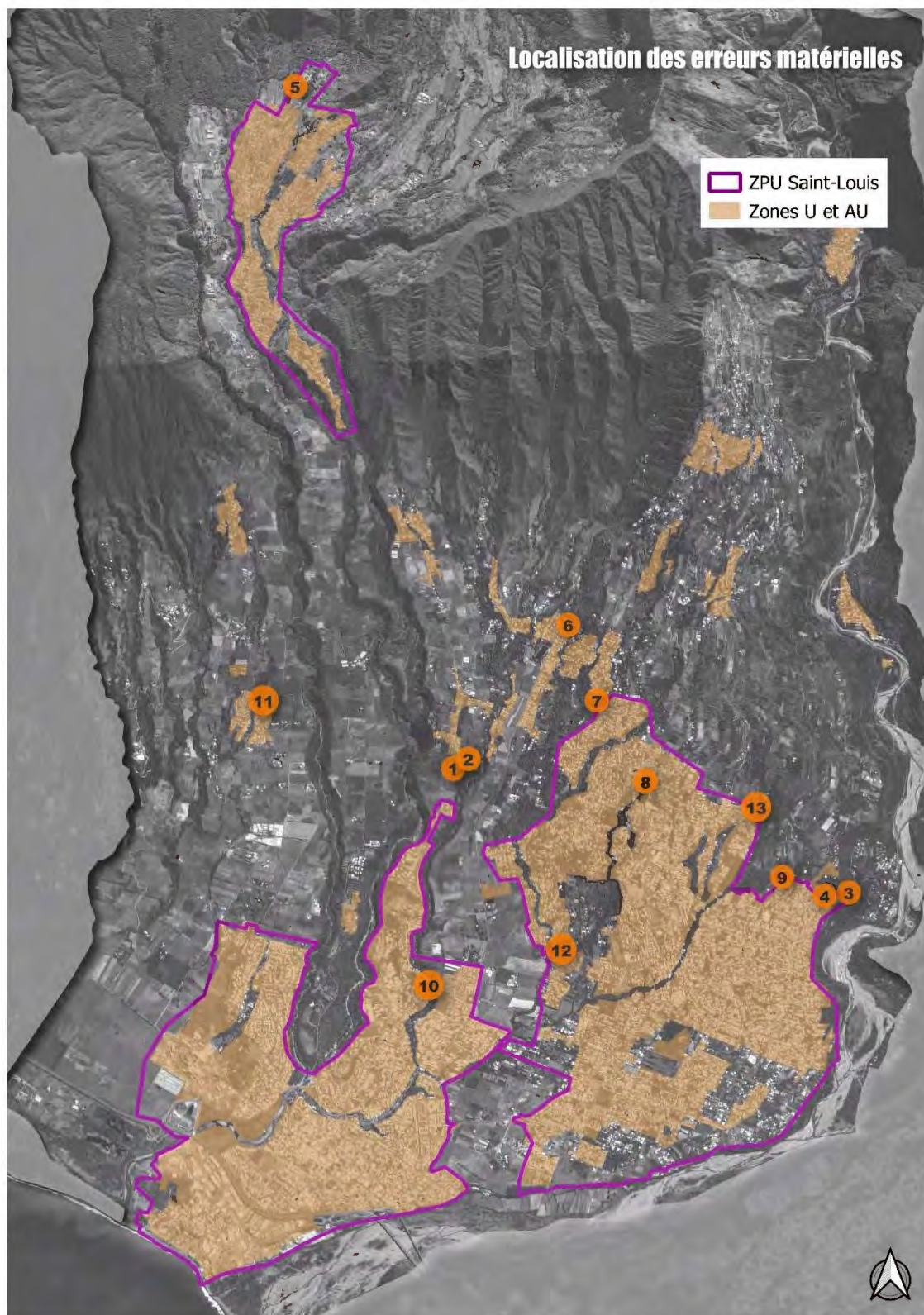
104	Elargissement de la voie de liaison entre la rue Saint Philippe et l'église	Commune	1591
105	Voirie de 3.5 mètres d'emprise	Commune	532
106	Voirie de 3.5 mètres d'emprise	Commune	129
107	Voirie et stationnements	Commune	302
108	Cheminement piéton, parking et voie de desserte du parking	Commune	358
109	Voirie et aménagement de l'espace public	Commune	5519
110	Voirie de 4 mètres d'emprise	Commune	207
111	Cheminement piéton	Commune	87
112	Voie de liaison entre la rue de Saint-Louis et la Rue Edmond Albius	Commune	172
113	Voirie, aménagement de l'espace public et stationnements	Commune	3821
114	Insertion TCSP	CIVIS	2435
115	Espace public, aménagement paysager, parking, activités commerciales et tertiaire		4252
116	Equipement public, parking, voie de liaison de 5 mètre d'emprise	Commune	1427
117	Elargissement du Chemin Fruit Délicieux de 5 mètres d'emprise	Commune	690
118	Equipement public permettant de conforter la vocation du pôle sportif	Commune	5023
119	Voirie de 5 mètres d'emprise et aire de retournement	Commune	401
120	Voirie de 5 mètres d'emprise	Commune	629
121	Caserne de pompier	SDIS	2915
122	Voirie de 5 mètres d'emprise	Commune	1302
123	Voirie de 10 mètres d'emprise	Commune	2341
124	Voirie de 5 mètres d'emprise	Commune	1107
125	Voirie de 10 mètres d'emprise	Commune	2841
126	Voirie de 3,5 mètres d'emprise	Commune	414
127	Voie de 3,5 mètres d'emprise	Commune	933
128	Voie de 3,5 mètres d'emprise	Commune	169
129	Voie de 5 mètres d'emprise	Commune	3398
130	Equipement, voirie, parking	Commune	2009
131	Voirie de 12 mètres d'emprise	Commune	6979
132	Voirie de 5 mètres d'emprise	Commune	1520
133	Cheminement de 3 m d'emprise	Commune	1462
134	Equipement et parking	Commune	503
135	Voirie de 5 mètres d'emprise	Commune	157
136	Equipement public et services	Commune	2487
137	Elargissement de la rue du docteur Schweitzer de 12 mètres d'emprise	Région	8464
138	Création d'une liaison de la RN1 - RN1C à Chemin Piton	Région	14242
139	Elargissement du Chemin des Prunes à 5 mètres d'emprise	Commune	1134
140	Aménagement touristique en lien avec le canal des Aloès	Commune	7159
160	Aménagement d'une voie de 6 mètres d'emprise	Commune	1725
L.1	Opération d'aménagement, comportant au minimum 3 logements aidés	Commune	1849
L.2	Opération d'aménagement, comportant au minimum 7 logements aidés	Commune	3361
L.3	Opération d'aménagement mixte (commerces-services, équipement)	Commune	9363
L.4	Opération d'aménagement mixte (logements mixtes, commerces-services, équipements)	Commune	6383
L.5	Opération d'aménagement mixte	Commune	9843
L.6	Opération d'aménagement, comportant au minimum 4 logements aidés	Commune	1440

L.7	Opération d'aménagement de logement mixte	Commune	14243
L.8	Opération d'aménagement, minimum 18 logements dont 40% de logements sociaux	Commune	6174
L.9	Opération d'aménagement mixte (logements mixtes, commerces-services)	Commune	7341
L.10	Opération d'aménagement mixte (logements mixtes, commerces-services, parking, éq	Commune	4642
L.11	Opération d'aménagement mixte dans le cadre de la structuration de bourg	Commune	2188
L.12	Opération d'aménagement mixte	Commune	3448
L.13	Opération d'aménagement mixte	Commune	4286
L.14	Opération d'aménagement de logements	Commune	2602
L.15	Opération d'aménagement de logements	Commune	2127
L.16	Opération d'aménagement de logements	Commune	1212
L.17	Opération d'aménagement de logements	Commune	980
L.18	Opération d'aménagement de logements	Commune	1390
L.19	Opération d'aménagement de logements	Commune	956
L.20	Opération d'aménagement de logements	Commune	3416
L.21	Opération d'aménagement de logements	Commune	1868
L.22	Opération d'aménagement de logements	Commune	3379
L.23	Aménagement mixte	Commune	771
L.24	Opération d'aménagement de logements	Commune	1637
L.25	Opération d'aménagement de logements	Commune	2432
L.26	Opération d'aménagement de logements	Commune	640
L.27	Opération d'aménagement de logements	Commune	1182
L.28	Opération d'aménagement de logements	Commune	689
L.29	Opération d'aménagement de logements	Commune	1022
L.30	Aménagement d'espace public	Commune	690
L.31	Opération d'aménagement de logements	Commune	1869
L.32	Opération d'aménagement de logements	Commune	774
L.33	Opération d'aménagement de logements	Commune	1690
L.34	Opération d'aménagement de logements	Commune	2018
L.35	Opération d'aménagement de logements	Commune	3264
L.36	Opération d'aménagement de logement mixte	Commune	5620
L.37	Opération d'aménagement de logement mixte	Commune	4643
L.38	Opération d'aménagement de logement mixte	Commune	5634
L.39	Opération d'aménagement de logement mixte	Commune	1915
L.40	Opération d'aménagement de logement mixte	Commune	2589
L.41	Opération d'aménagement de logement mixte	Commune	4296
L.42	Opération d'aménagement, au minimum 28 logements dont 40% de logements sociaux	Commune	9554
L.43	Opération d'aménagement, au minimum 16 logements dont 40% de logements sociaux	Commune	5621

3. Corrections d'erreurs matérielles

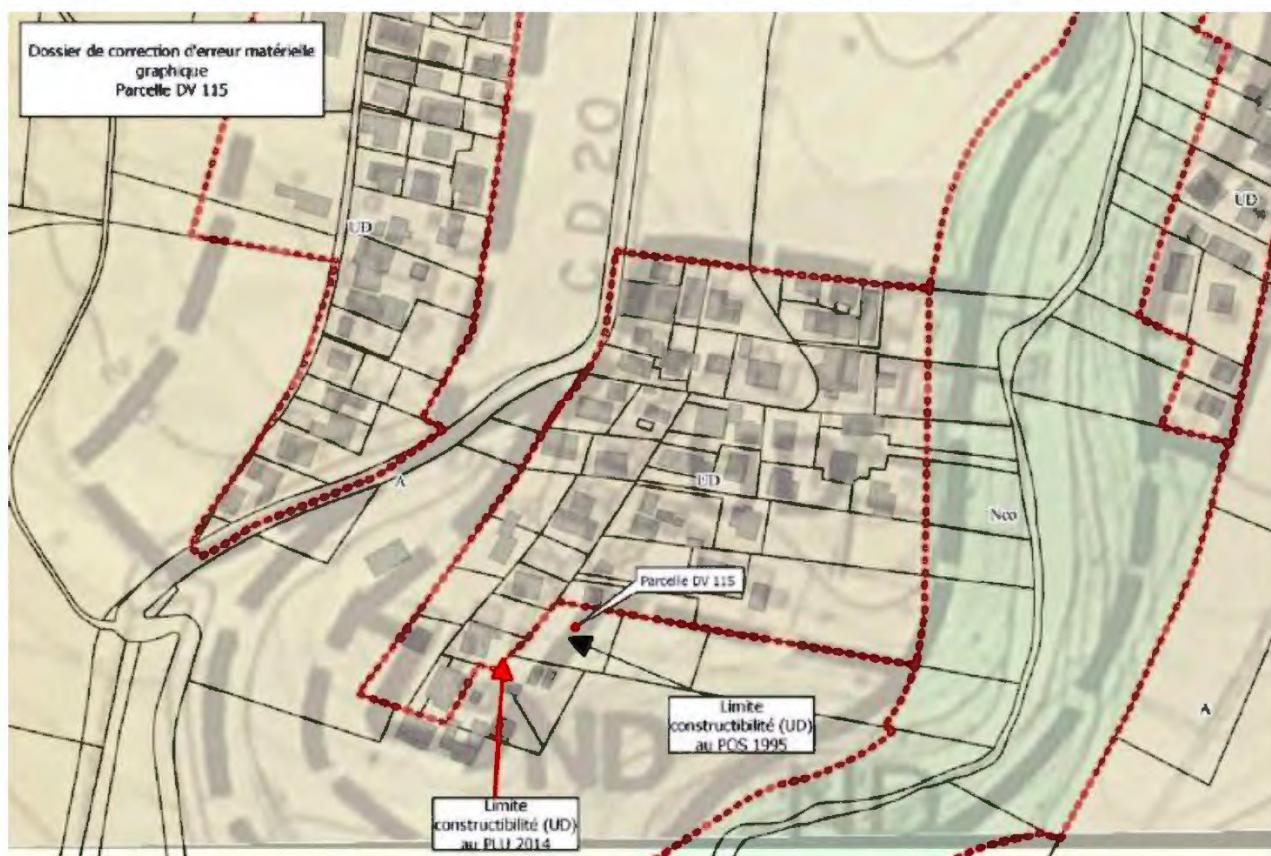
Lors de la révision générale du POS (2002) en PLU (2014), avec les difficultés de superposition du POS format papier et du PLU format informatique, de nombreuses erreurs d'échelle ont été constatées.

En 2018, une modification simplifiée a permis de rectifier un certain nombre d'erreurs matérielles sur la base de ce constat. Depuis cette modification, il s'avère que plusieurs erreurs matérielles ont été constatées. La procédure de modification simplifiée du PLU permet de rectifier ces erreurs.



a) Correction d'une erreur matérielle, parcelles DV0668 et DV0115 et suivantes

La retranscription du zonage entre le POS de 1995 et le PLU de 2014 comporte une erreur. Cela conduit la commune à reconsidérer la zone UD avec un agrandissement de 1000 m² et 1671 m².





Repérage des parcelles concernées – Extrait Google Satellite



Zonage du PLU en vigueur



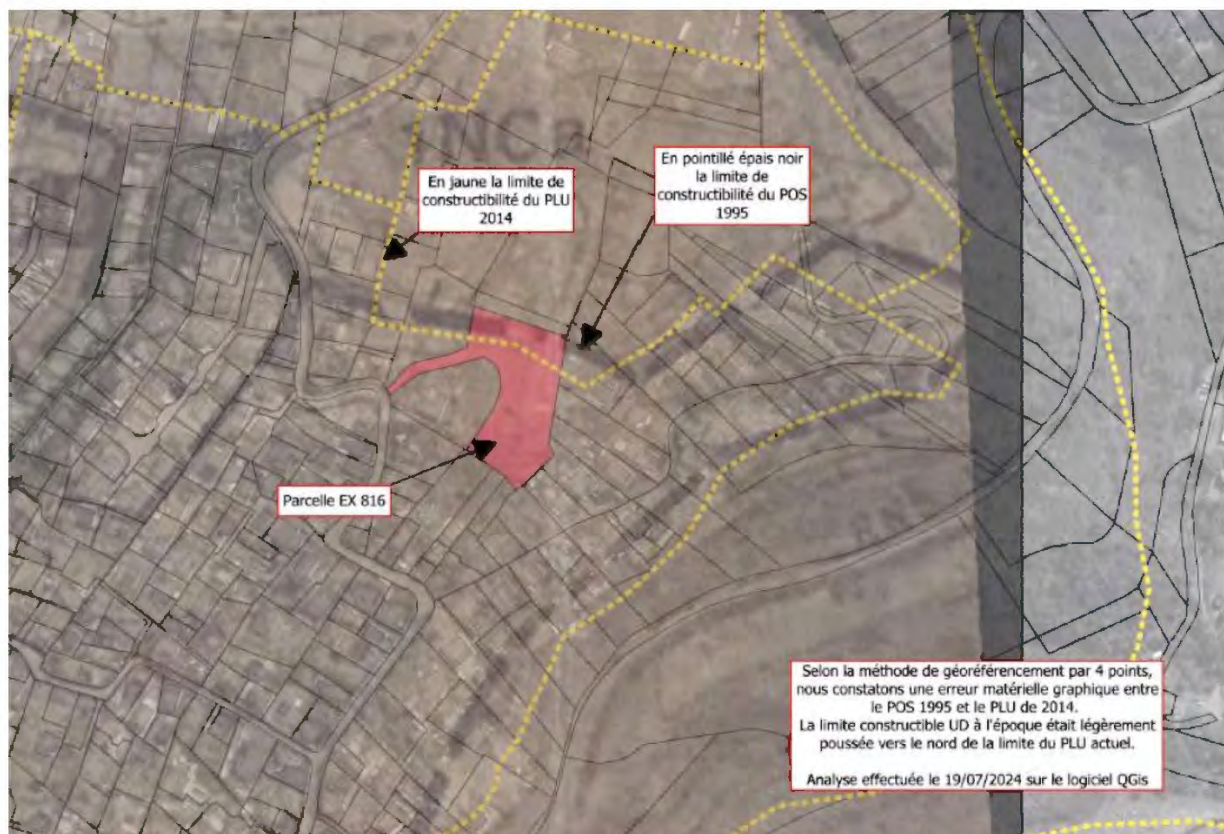
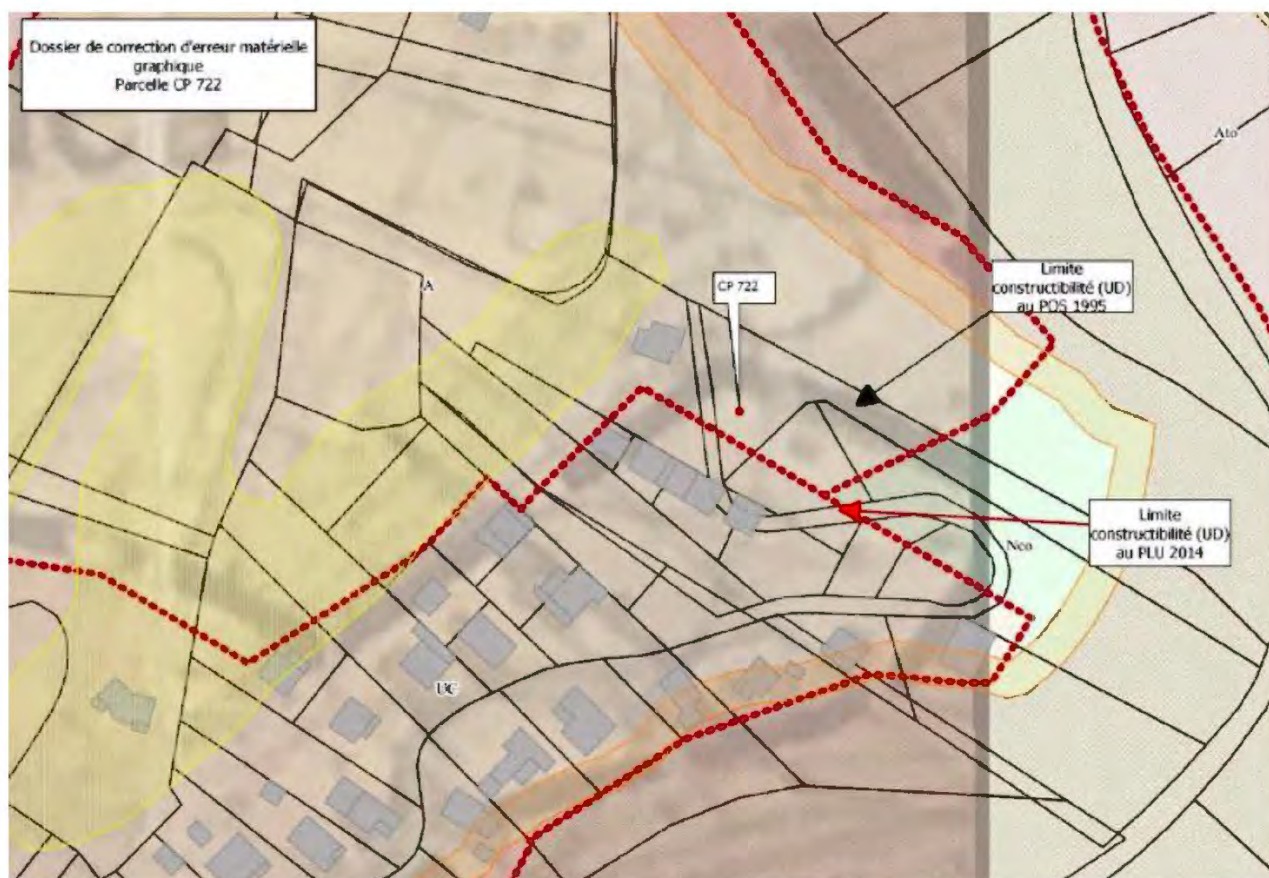
Zonage du PLU modifié



Numéro	Parcelle	ZPU	Situation BOS	Desserte en réseaux	Constructions existantes en 2011	Autre
n°1	DV0668	En dehors	Couvert par la BOS	Terrain desservi	Non	PC déposé pour la construction d'un hangar agricole
n°2	DV0115	En dehors	Non concerné	Terrain desservi	Oui	
n°2bis	DV0349	En dehors	Non concerné	Terrain desservi	Oui	
n°2ter	DV0348	En dehors	Non concerné	Terrain desservi	Oui	
n°2quater	DV0669	En dehors	Non concerné	Terrain desservi	Oui	

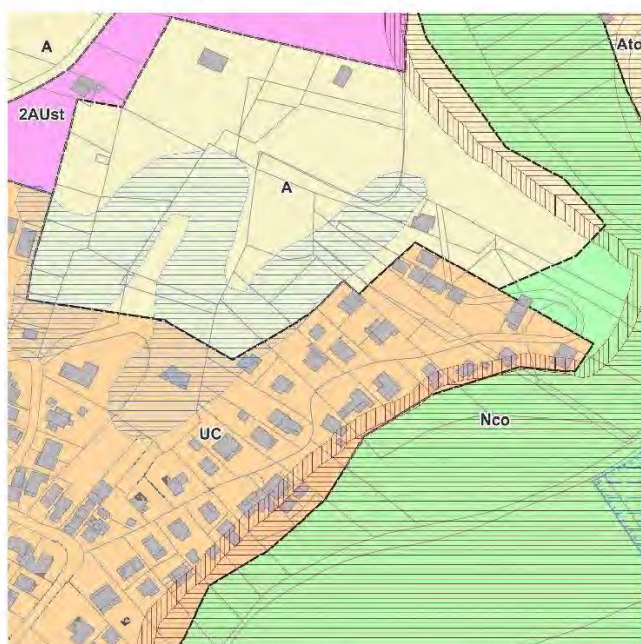
b) Correction d'une erreur matérielle, parcelles CP0722 et suivantes et EX0816 et suivantes

La retranscription du zonage entre le POS de 1995 et le PLU de 2014 comporte une erreur. Cela conduit la commune à reconsidérer la zone UC avec un agrandissement de 1024 m² et 1456 m².

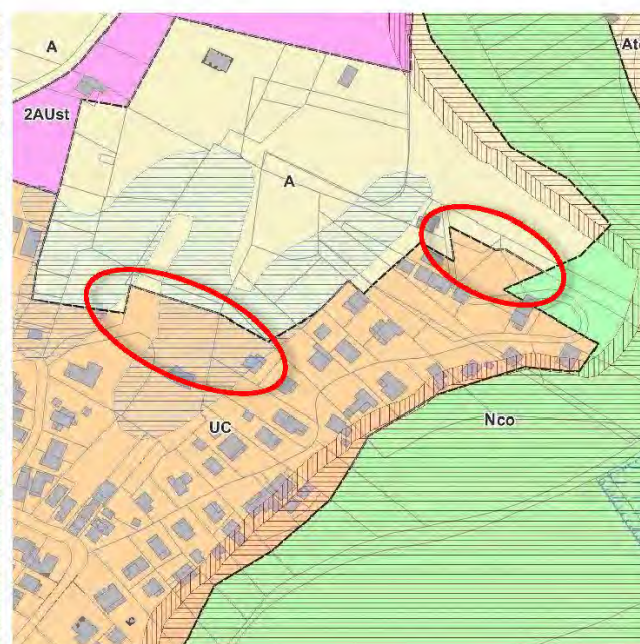




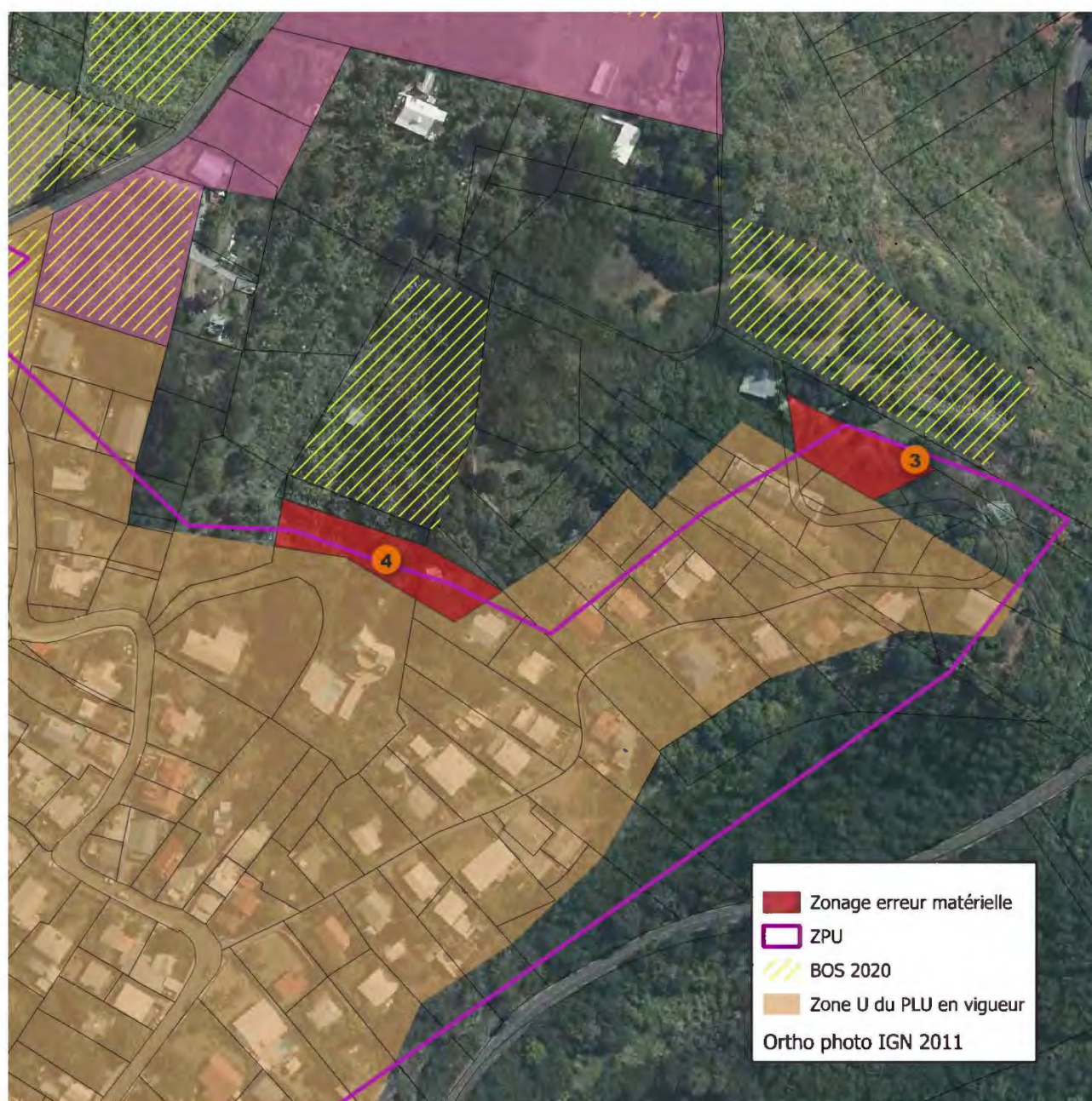
Repérage des parcelles concernées – Extrait Google Satellite



Zonage du PLU en vigueur



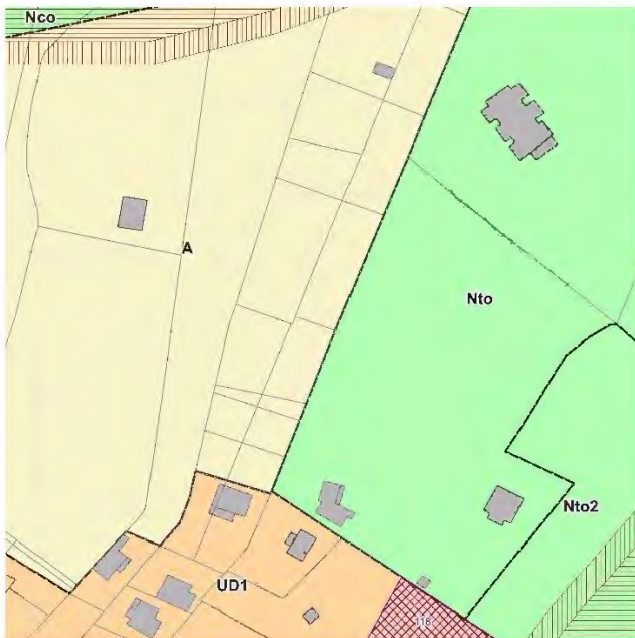
Zonage du PLU modifié



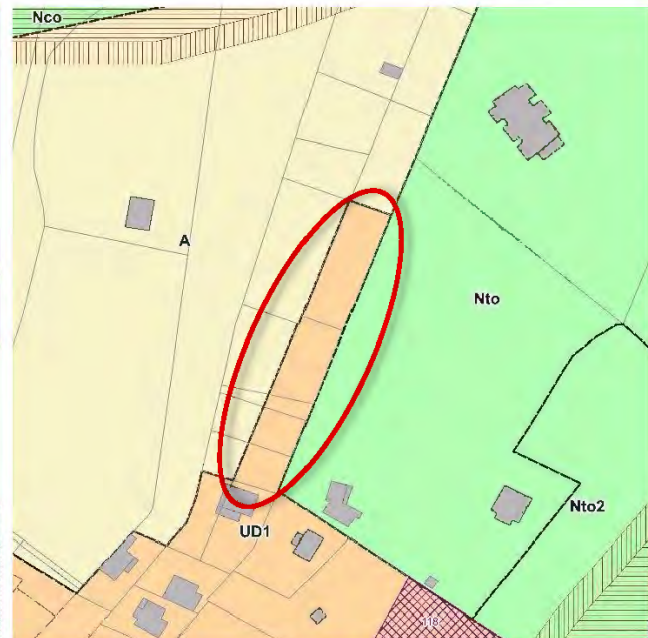
Numéro	Parcelle	ZPU	Situation BOS	Desserte en réseaux	Constructions existantes en 2011	Autre
n°3	CP0722	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Non	
n°3bis	CP0723	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Non	
n°3ter	CP0724	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Non	
n°4	EX0816	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Oui	
n°4bis	EX0381	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Oui	



Repérage des parcelles concernées – Extrait Google Satellite



Zonage du PLU en vigueur



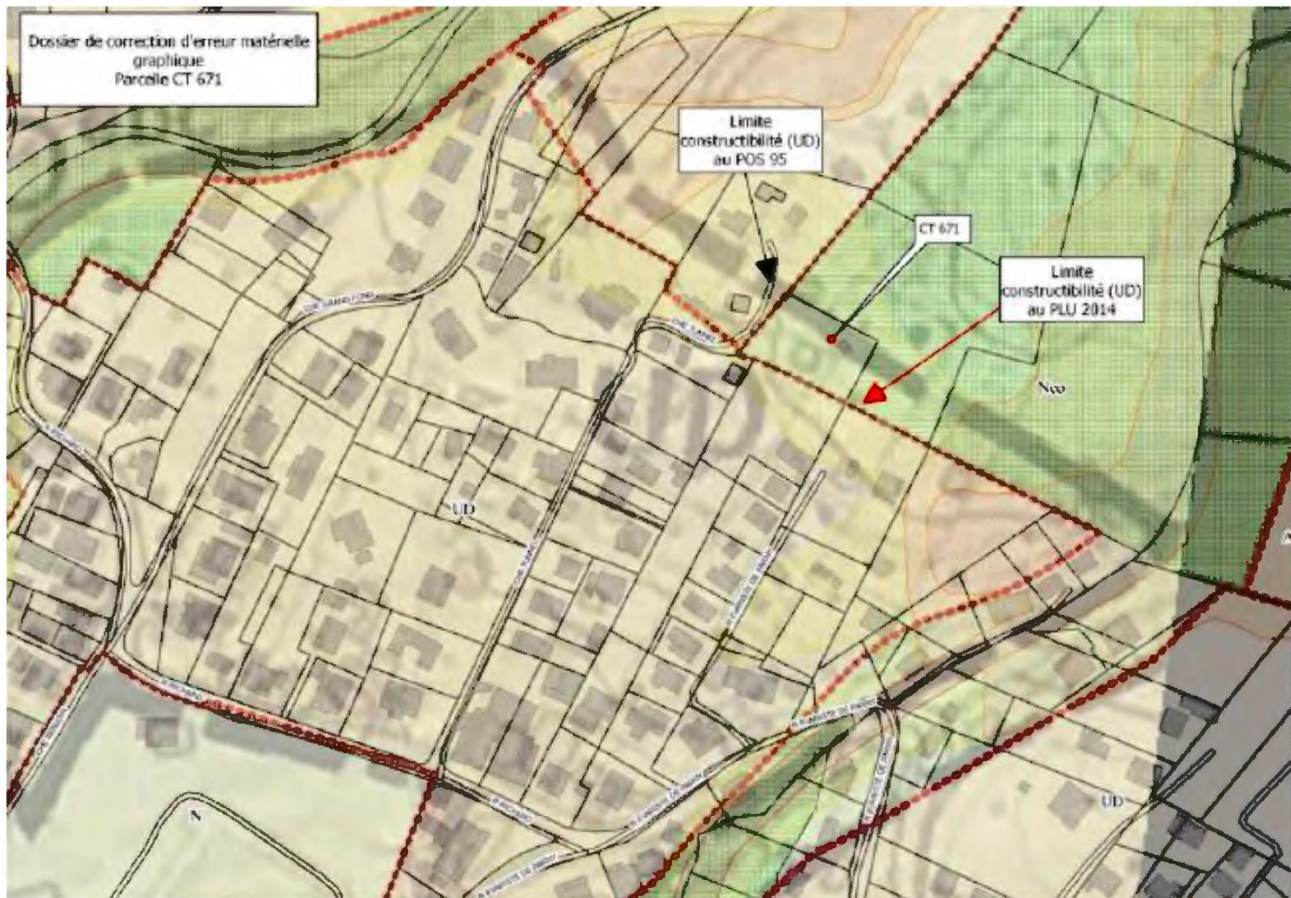
Zonage du PLU modifié



Numéro	Parcelle	ZPU	Situation BOS	Desserte en réseaux	Constructions existantes en 2011	Autre
n°5	CH1161	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Non	
n°5bis	CH1246	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Non	
n°5ter	CH1471	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Non	
n°5quater	CH1472	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Non	
n°5quinquies	CH1473	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Non	

d) Correction d'une erreur matérielle, parcelle CT0671 et suivantes

La retranscription du zonage entre le POS de 1995 et le PLU de 2014 comporte une erreur. Cela conduit la commune à reconsidérer la zone UD avec un agrandissement de 1856 m².

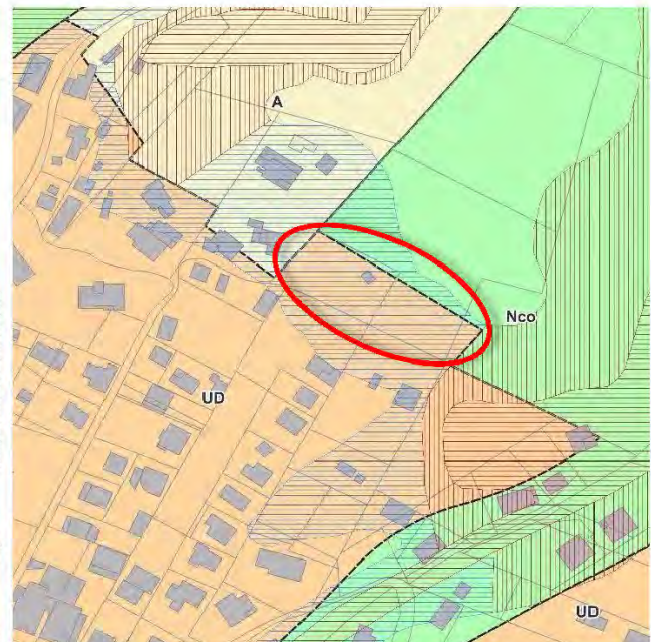




Repérage des parcelles concernées – Extrait Google Satellite



Zonage du PLU en vigueur



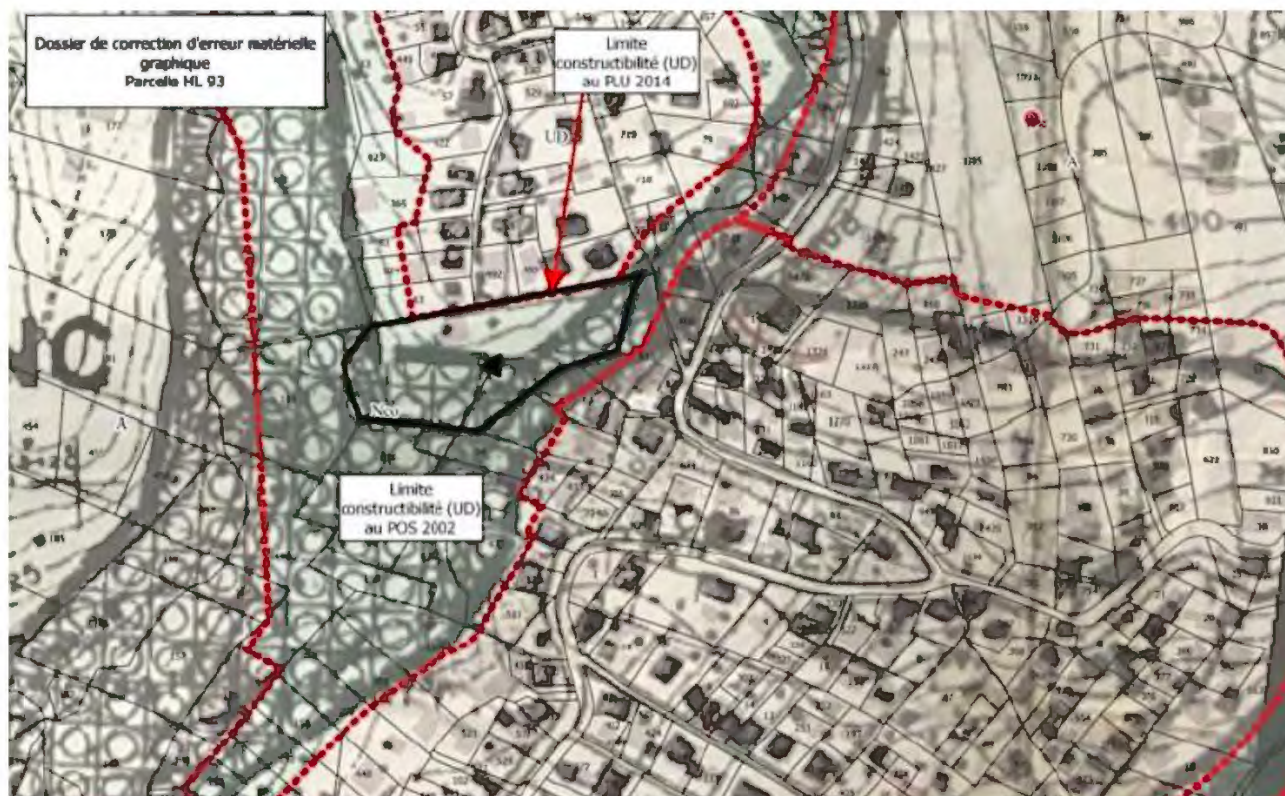
Zonage du PLU modifié



Numéro	Parcelle	ZPU	Situation BOS	Desserte en réseaux	Constructions existantes en 2011	Autre
n°6	CT0671	En dehors	Non concerné	Terrain desservi	Non	
n°6bis	CT0078	En dehors	Non concerné	Terrain desservi	Non	
n°6ter	CT1014	En dehors	Non concerné	Terrain desservi	Non	

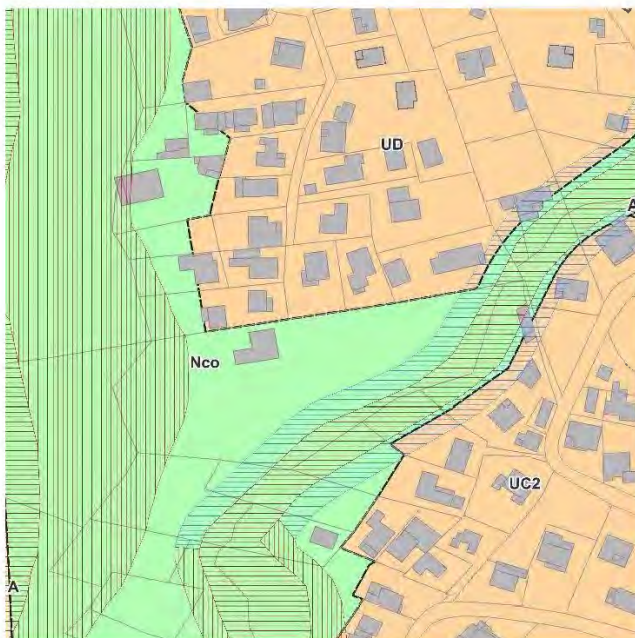
e) Correction d'une erreur matérielle, parcelle HL0093

La retranscription du zonage entre le POS de 2002 et le PLU de 2014 comporte une erreur. Cela conduit la commune à reconsidérer la zone UD avec un agrandissement de 2562 m².

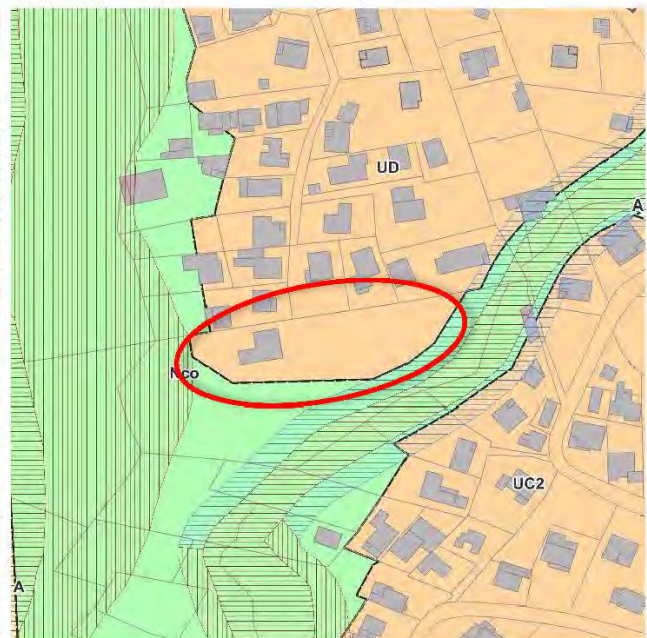




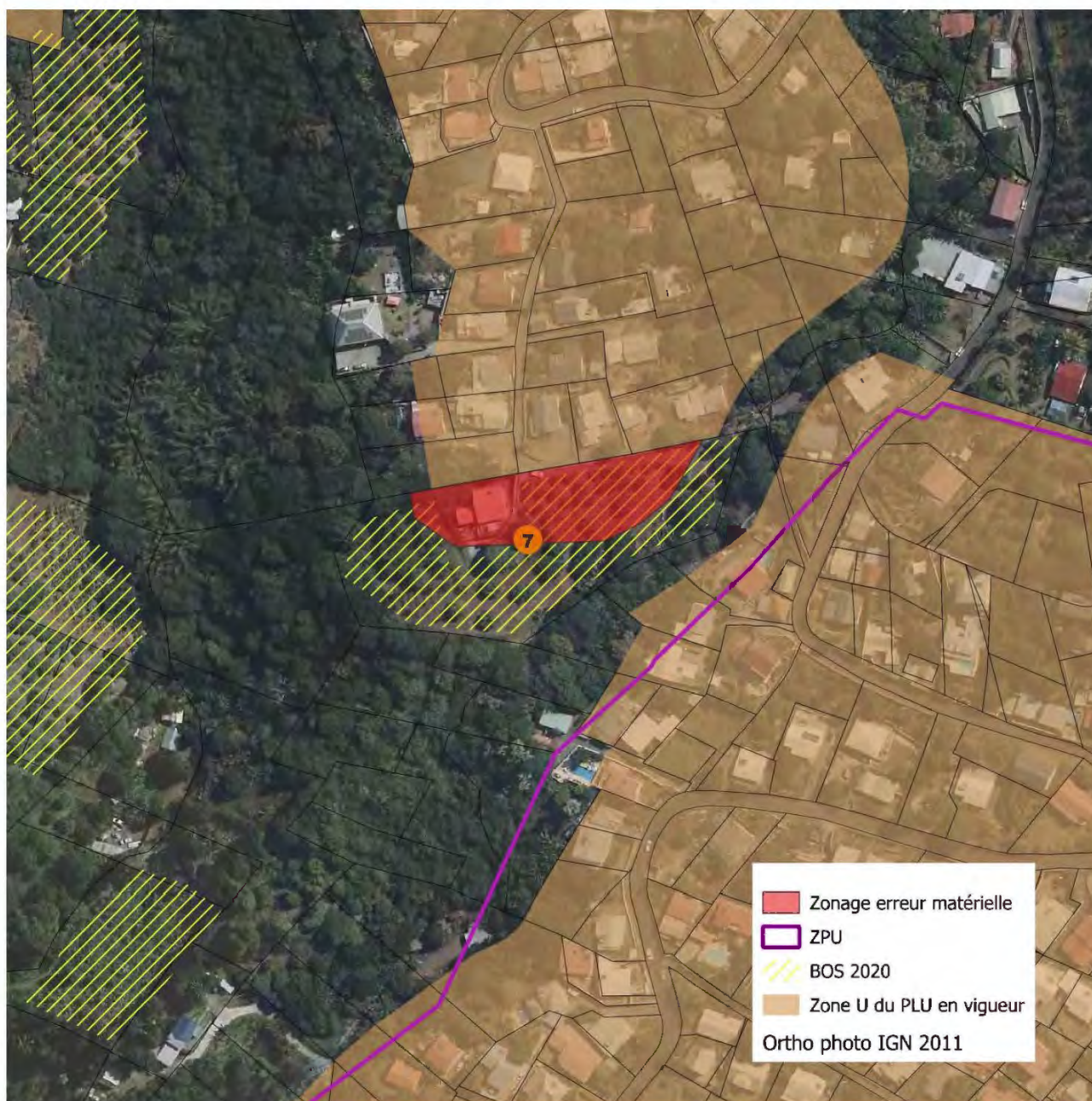
Repérage des parcelles concernées – Extrait Google Satellite



Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU modifié



Numéro	Parcelle	ZPU	Situation BOS	Desserte en réseaux	Constructions existantes en 2011	Autre
n°7	HL0093	A proximité	Pour moitié concerné	Terrain desservi	Oui	Construction autorisée en 2005 (PC n°97414 A0190)

MAIRIE DE SAINT-LOUIS	PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
Demande déposée le 25/04/2005	
Par : Mr PAYET Raoul	N° PC 974 414 05A0190 Surfaces hors-neuvre brute : 119 m ² nette : 113 m ² Nb de logements : 1 Nb de bâtiments : 1 Destination : HABITATION
Demeurant à : 32, rue Evariste de Parny 97421 LA RIVIERE	
Représenté par :	
Pour : Construction Neuve	
Sur un terrain sis à : Rue Evariste de Parny Chemin des Cafeier HL0093,	

MONSIEUR LE MAIRE DE SAINT-LOUIS

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.

Vu le Plan d'Occupation des Sols de Saint-Louis approuvé le 18/03/2002.

Vu les dispositions de la zone UD.

- ARRETE -

- Art.1 - Le Permis de Construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

- Art.2 - Le bénéficiaire est tenu à l'exécution des prescriptions particulières suivantes :

Avant tout début de travaux, le pétitionnaire devra prendre l'attache du Service Technique de la Mairie de Saint-Louis, en vue de déterminer les prescriptions à observer en matière d'assainissement.

* Les Taxes d'Urbanisme vous seront transmises par la Direction Départementale de l'Équipement.

* Obligation d'affichage (Voir imprimé ci-annexé).

SAINT-LOUIS Le **26 MAI 2005**
 P/Le Maire
 L'adjoint à l'urbanisme
Thierry SAM CHIT CHONG



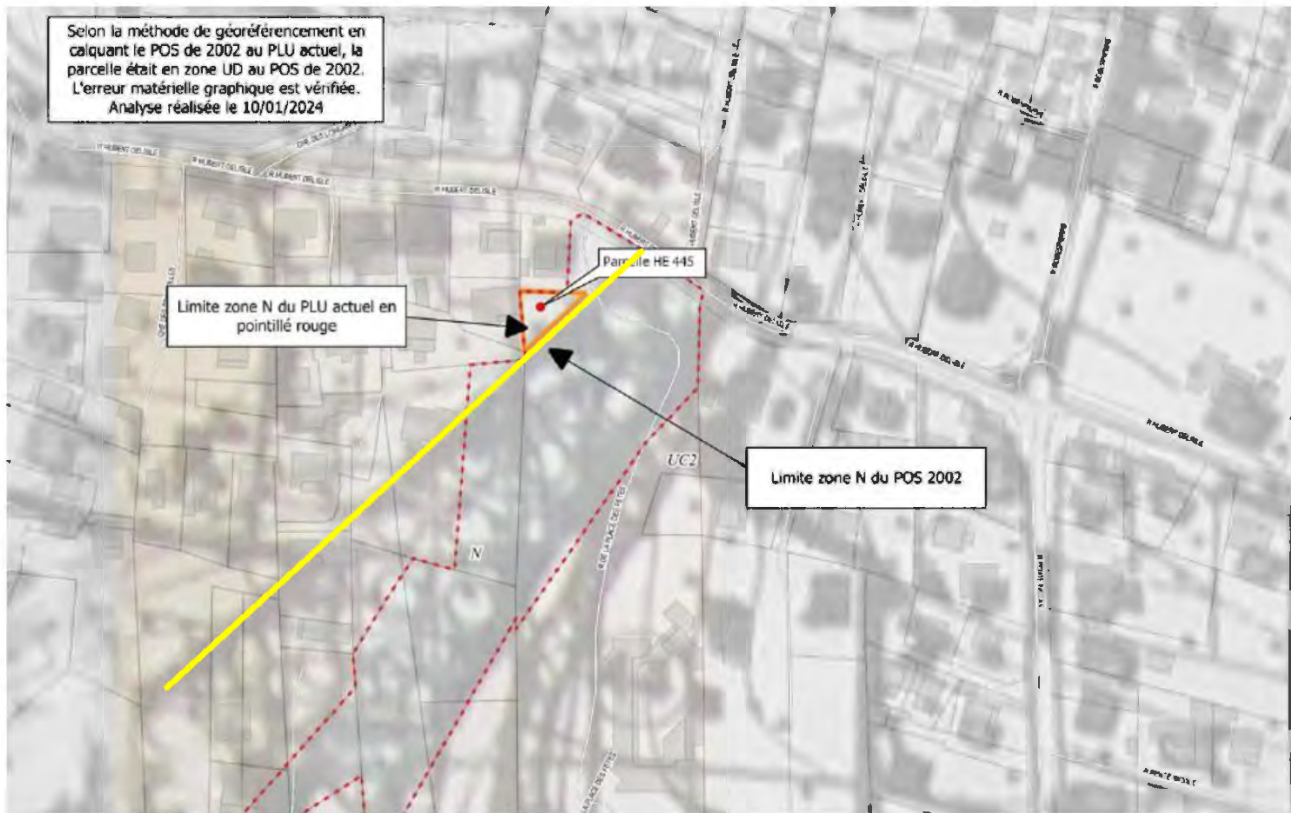
La présente décision est notifiée au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
 Elle est enregistrée à compter de sa réception.

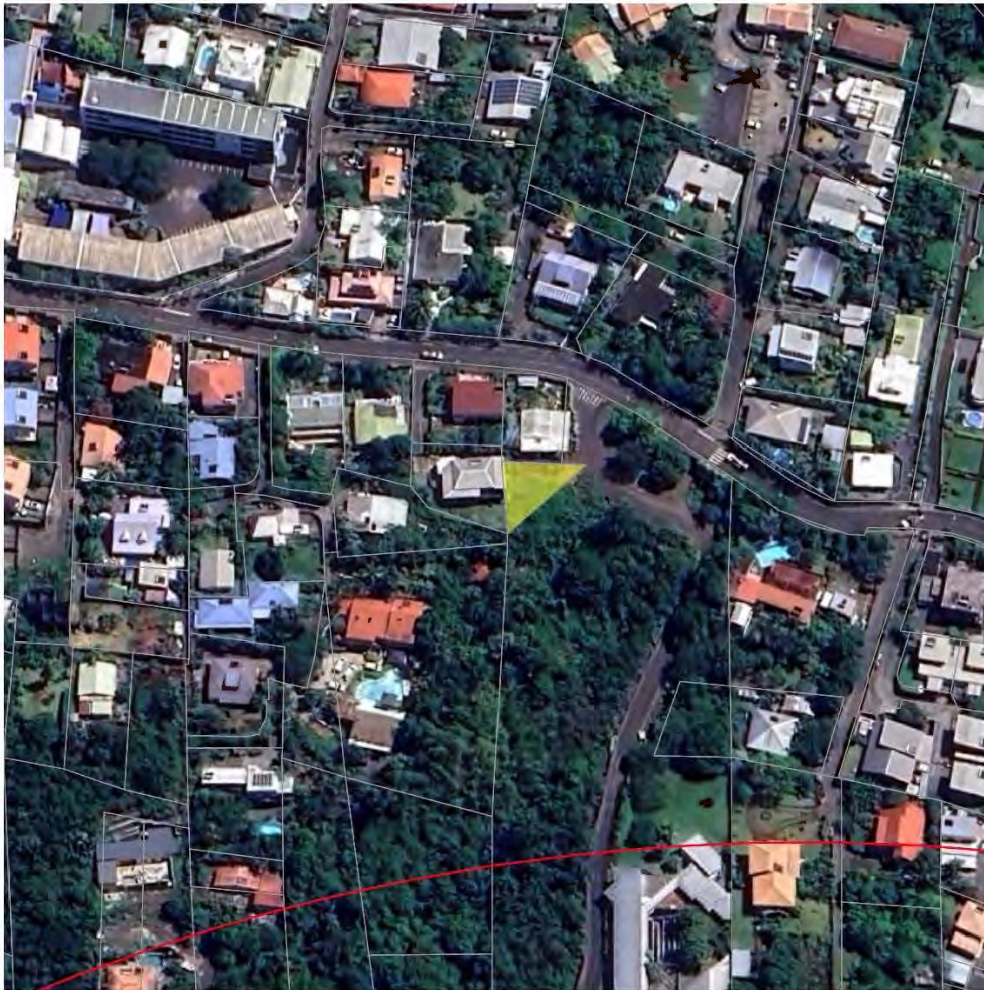
INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enclavement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qui il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
- **VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est enlèvement affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.
 Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

f) Correction d'une erreur matérielle, parcelle HE0445

La retranscription du zonage entre le POS de 2002 et le PLU de 2014 comporte une erreur. Cela conduit la commune à reconsidérer la zone UC2 avec un agrandissement de 226 m².





Repérage des parcelles concernées – Extrait Google Satellite



Zonage du PLU en vigueur



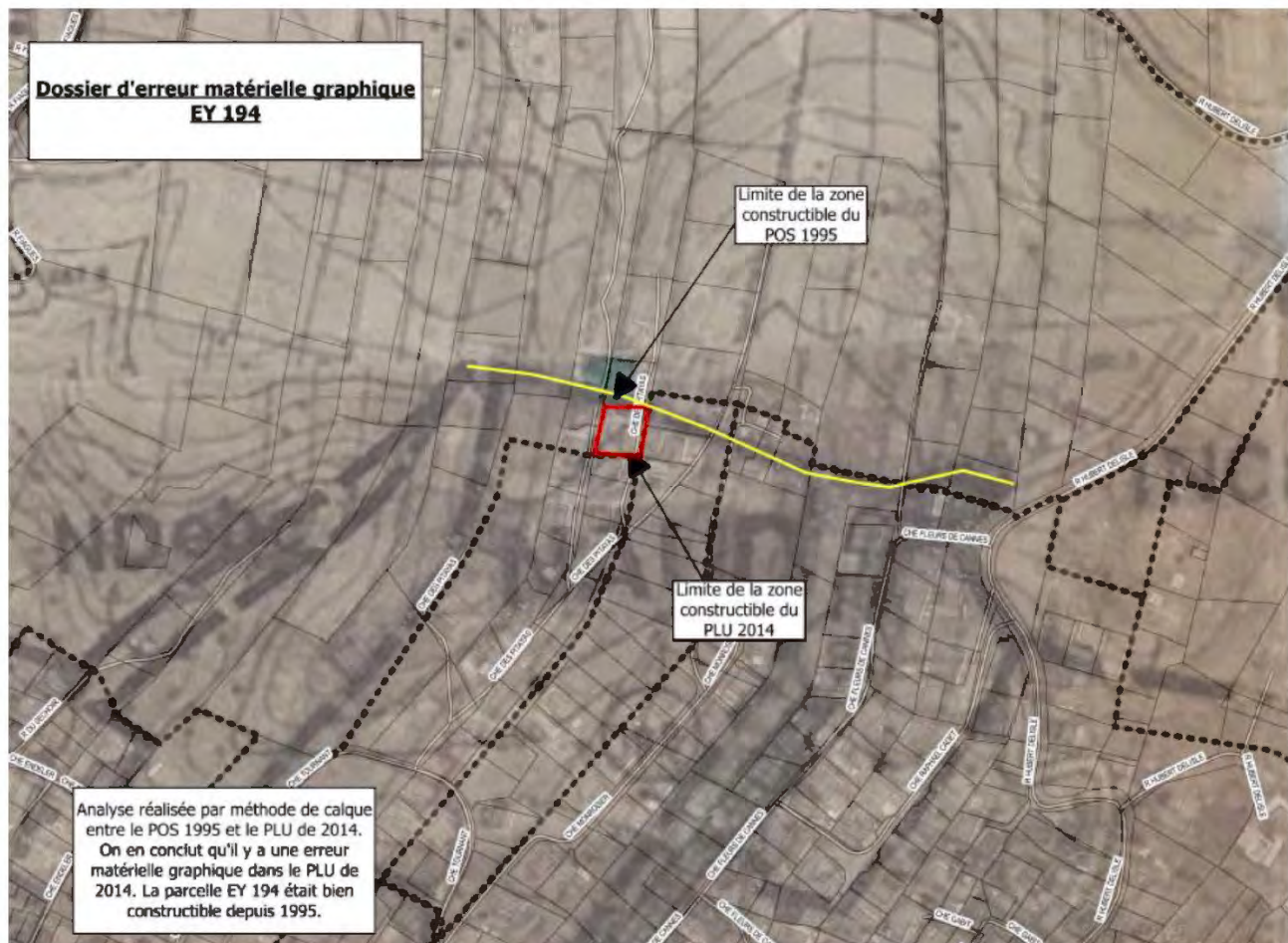
Zonage du PLU modifié



Numéro	Parcelle	ZPU	Situation BOS	Desserte en réseaux	Constructions existantes en 2011	Autre
n°8	HE0445	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Non	

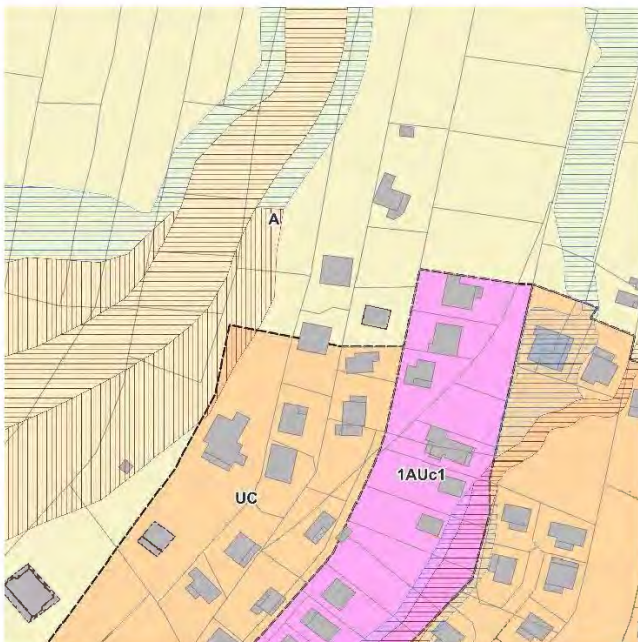
g) Correction d'une erreur matérielle, parcelles EY0194 et suivantes

La retranscription du zonage entre le POS de 1995 et le PLU de 2014 comporte une erreur. Cela conduit la commune à reconsidérer la zone UC avec un agrandissement de 1511 m².

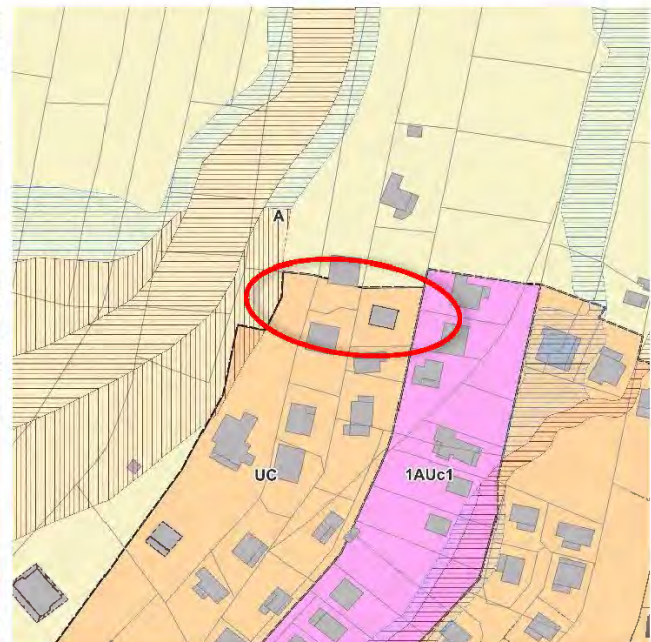




Repérage des parcelles concernées – Extrait Google Satellite



Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU modifié



Numéro	Parcelle	ZPU	Situation BOS	Desserte en réseaux	Constructions existantes en 2011	Autre
n°9	EY0194	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Oui	EY 194 : PC 97414 04 A0111 accordé en 2004
n°9bis	EY0198	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Non	
n°9ter	EY0265	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Oui	
n°9quater	EY0271	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Oui	

MAIRIE DE SAINT-LOUIS		MODIFICATIF DE PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
Demande déposée le 26/07/2005		Complétée le : 08/08/2005	
Par :	M/Mme DUPONT Hervé	N° PC 974 414 04A0111 A Surfaces hors-œuvre brute : 178 m ² nette : 120 m ² Nb de logements : 1 Nb de bâtiments : 1 Destination : HABITATION	
Demeurant à :	41, chemin Fleurs de Cannes 97421 LA RIVIERE		
Représenté par :			
Pour :	Construction Neuve		
Sur un terrain sis à :	Chemin Tournant EY 0194		

MONSIEUR LE MAIRE DE SAINT-LOUIS

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.

Vu le Plan d'Occupation des Sols de Saint-Louis approuvé le 18/03/2002.

Vu les dispositions de la zone NAUD.

Vu l'arrêté N° 414 04 A0111 du 09/04/2004 autorisant la Construction initiale.

Vu les plans modifiés portant sur le déplacement de l'implantation, la hauteur, la surface et l'aspect extérieur.

ARRETE - Art.Unique - Le Permis de Construire Modificatif est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

* Les prescriptions de l'Arrêté sus-visé, non contraires à celles du présent Arrêté, restent applicables.

SAINT-LOUIS Le 11 AOÛT 2005
 P/Le Maire
 L'adjoint à l'urbanisme
 Thierry SAM CHIT CHONG



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-1 du Code de l'Urbanisme.
 Elle est exécutoire à compter de sa réception.

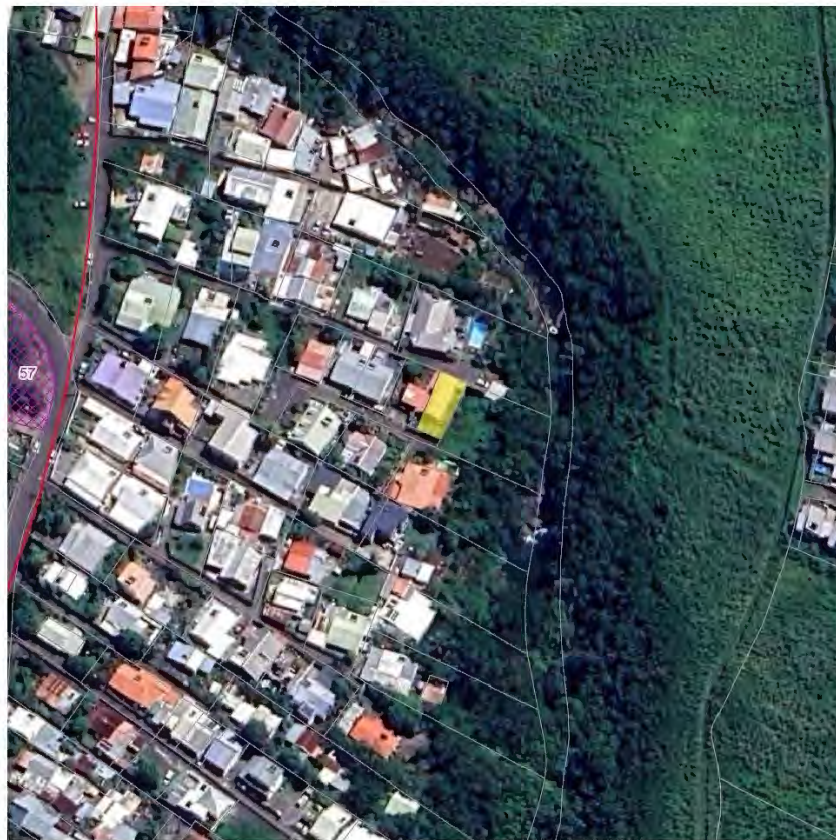
INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles, servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enclavement, de passage ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
- VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.
Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite).
- ASSURANT DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

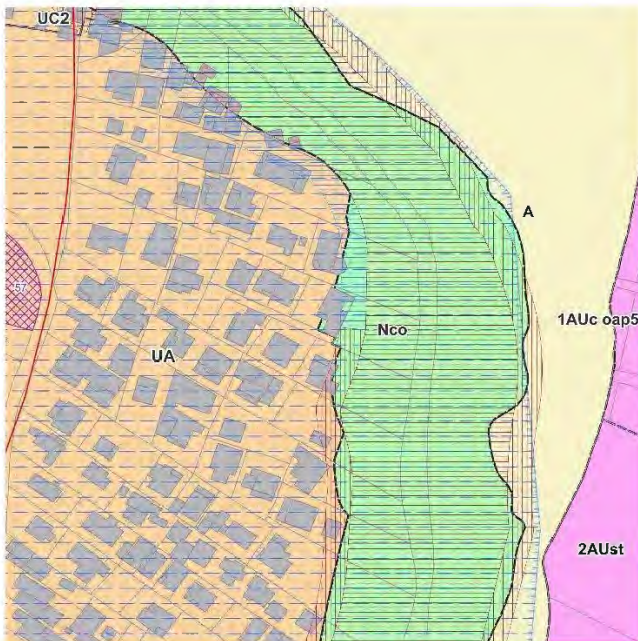
h) Correction d'une erreur matérielle, parcelle DT0256

La retranscription du zonage entre le POS de 1995 et le PLU de 2014 comporte une erreur. Cela conduit la commune à reconsidérer la zone UA avec un agrandissement de 178 m².





Repérage des parcelles concernées – Extrait Google Satellite



Zonage du PLU en vigueur



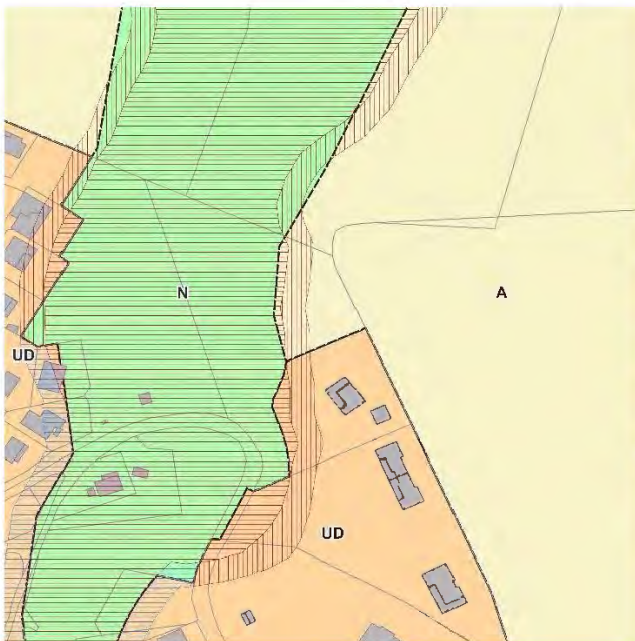
Zonage du PLU modifié



Numéro	Parcelle	ZPU	Situation BOS	Desserte en réseaux	Constructions existantes en 2011	Autre
n°10	DT0256	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Oui	



Repérage des parcelles concernées – Extrait Google Satellite



Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU modifié



Numéro	Parcelle	ZPU	Situation BOS	Desserte en réseaux	Constructions existantes en 2011	Autre
n°11	CY0264	En dehors	Non concerné	Terrain desservi	Non	

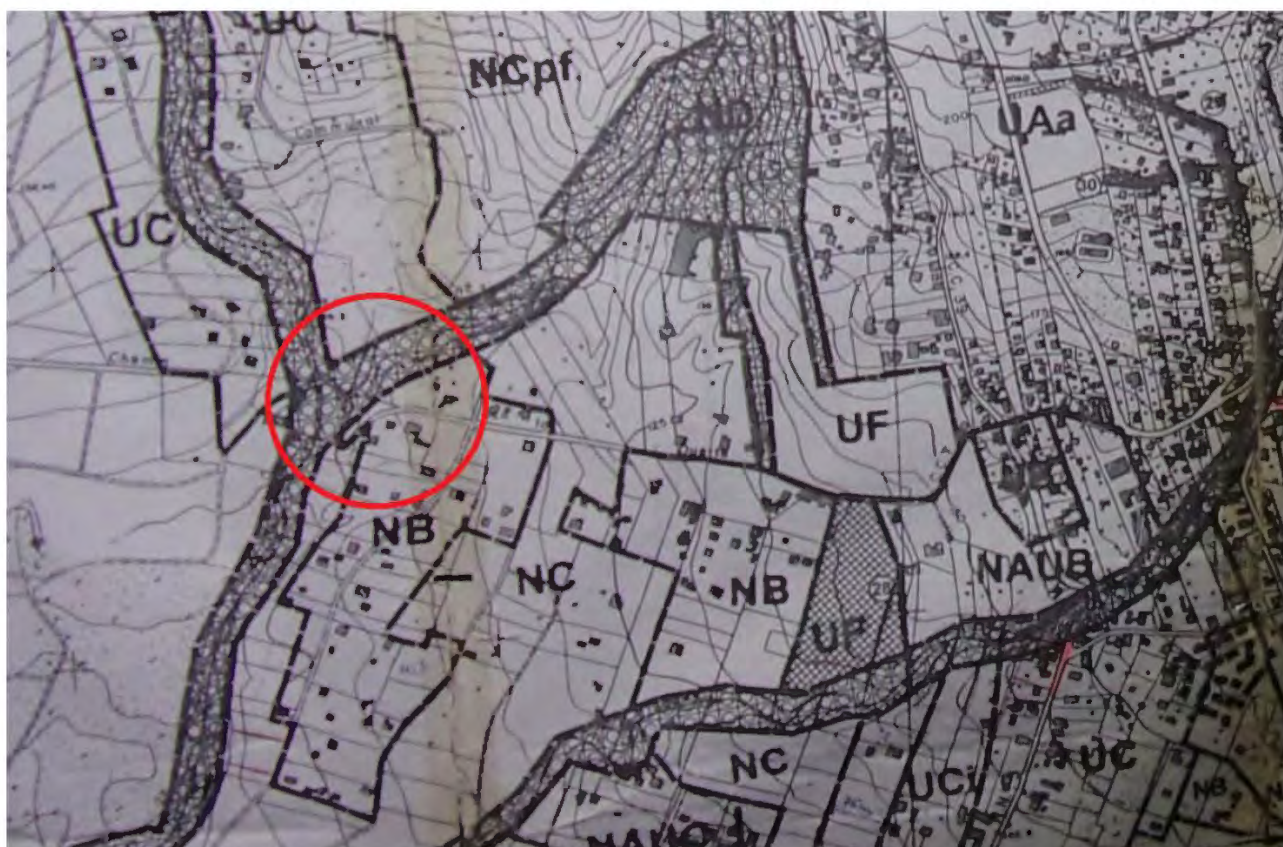
j) Correction d'une erreur matérielle, parcelle HI0020 et suivantes

La parcelle HI 20 se situait au POS de 1995 en zone 1Nca/ND (agricole et naturelle) et au Plan d'Occupation des Sols de 2002 en zone NB en partie et en zone NDebc.

La zone NB est une zone naturelle qui pouvait recevoir une urbanisation diffuse sous la forme de constructions individuelles isolées.

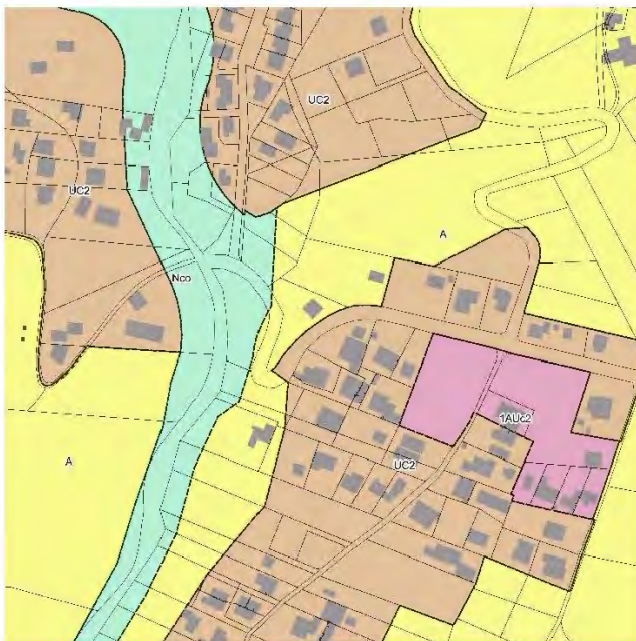
Était donc admis dans cette zone entre 2002 et 2014 une construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement, activité artisanale, commerce ou service par unité foncière, avec un maximale de 170 m² de SHON. Un permis de construire PC 41402A0275 a été accordé à Bourbon Bois le 13/08/2002 pour la réalisation d'un logement.

Alors que l'ensemble de la zone a été classée en 2014 en zone UC2, un petit appendice est resté en zone A, ce qui ne semble pas cohérent avec l'ancien zonage.

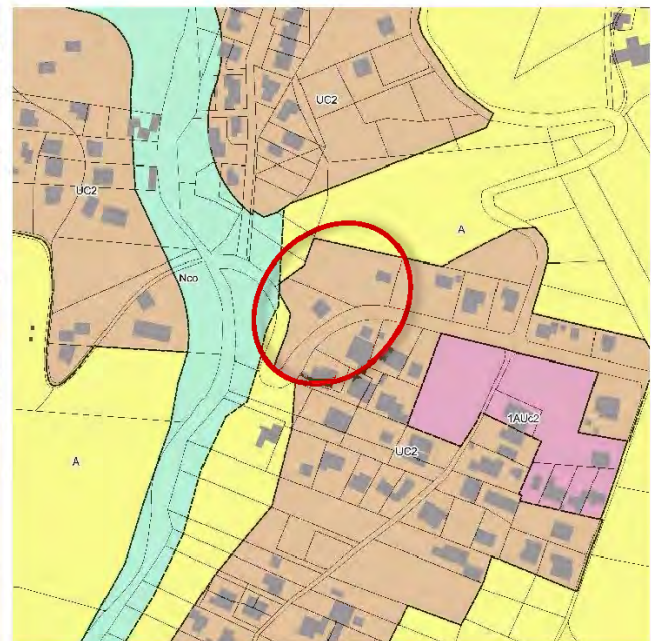




Repérage des parcelles concernées – Extrait Google Satellite



Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU modifié



Numéro	Parcelle	ZPU	Situation BOS	Desserte en réseaux	Constructions existantes en 2011	Autre
n°12	HI0020	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Oui	PC n°41402A0275 accordé en 2002
n°12bis	HI0021	A l'intérieur	Non concerné	Terrain desservi	Oui	

**MAIRIE
DE SAINT-LOUIS**
**PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 08/07/2002

N° PC 974 414 02A0275

Par :	Mme TURPIN Marie Joëlle/ B-B
Demeurant à :	65 Rue des Fiagues 97421 LA RIVIERE
Représenté par :	BOURBON-BOIS
Pour :	Construction Neuve
Sur un terrain sis à :	Chemin de la Ouète HI0020,

Surfaces hors-œuvre

brute : 70 m²

nette : 56 m²

Nb de logements : 1

Nb de bâtiments : 1

Destination : HABITATION

MONSIEUR 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.**Vu le Plan d'Occupation des Sols de Saint-Louis approuvé le 18/03/2002.**Vu les dispositions de la zone NB,***- ARRETE -****Art.1 - Le Permis de Construire est ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.**Art 2 - Le bénéficiaire est tenu à l'exécution des prescriptions particulières suivantes :**

Avant tout début de travaux, le pétitionnaire devra prendre l'attache du Service Technique de la Mairie de Saint-Louis, de la Compagnie Générale des Eaux et de l'Electricité de France en vue de déterminer les prescriptions à observer en matière d'assainissement et de dessertes.

Les Taxes d'Urbanisme vous seront transmises par la Direction Départementale de l'Equipeement.

Obligation d'affichage (Voir imprimé ci-joint).

SAINT-LOUIS Le : 13 AOUT 2002

P/Le Maire,
L'adjoint à l'urbanisme

Isin THIDE

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa réception.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
- VALIDITE :** Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- AFFICHAGE :** Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.
Cetle démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse ou terme de quatre mois vaut rejet implicite).
- ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

**MAIRIE
DE SAINT-LOUIS****CERTIFICAT DE CONFORMITE****Chantier ouvert le : 19/02/2003, Achevé le : 03/06/2003****N° PC 974 414 02A0275**

Destinataire :	Mme TURPIN Marie Joëlle/ C/o Bourbon Bois
Demeurant à :	65 Rue des Fiagues 97421 LA RIVIERE
Représenté par :	
Pour :	Construction Neuve
Sur un terrain sis à :	Chemin de la Ouète HI0020,

Surfaces hors-oeuvrebrute : 70 m²nette : 56 m²**Nb de logements : 1****Nb de bâtiments : 1****Destination : HABITATION**

Monsieur,

Vu la Déclaration d'Achèvement de Travaux du 17/06/2003

Vu le Procès Verbal de récolement en date du 15/10/2003

Le Certificat de Conformité est **ACCORDE** pour les travaux qui ont fait l'objet du Permis de Construire dont les références sont rappelées ci-dessus.

SAINT-LOUIS Le : 17/10/2003

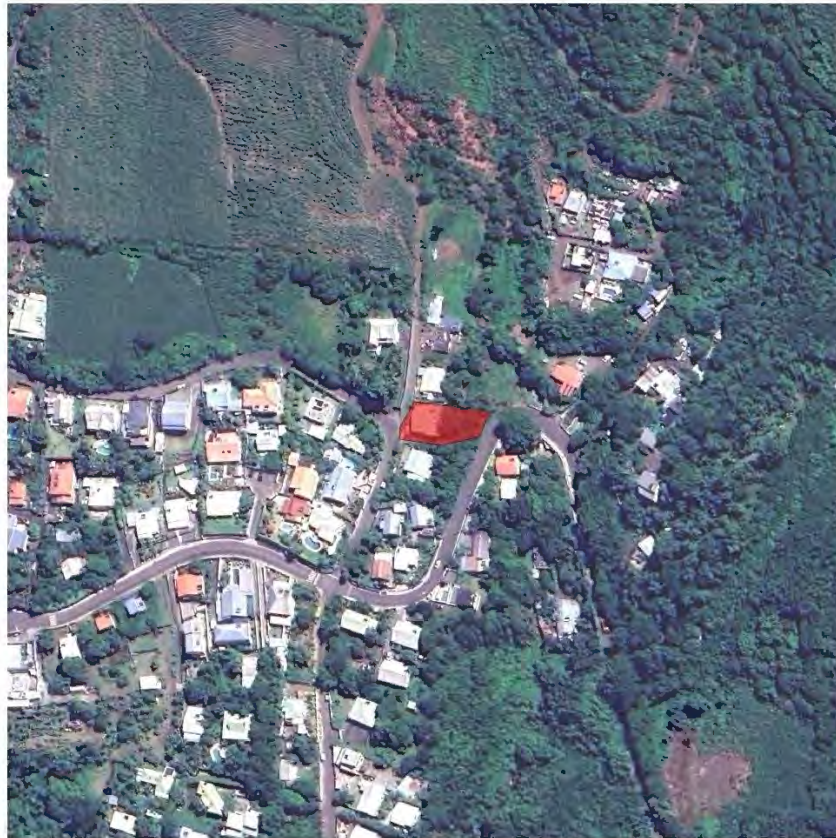
P/Le Maire,
L'adjoint à l'urbanisme


Islin TAIDE

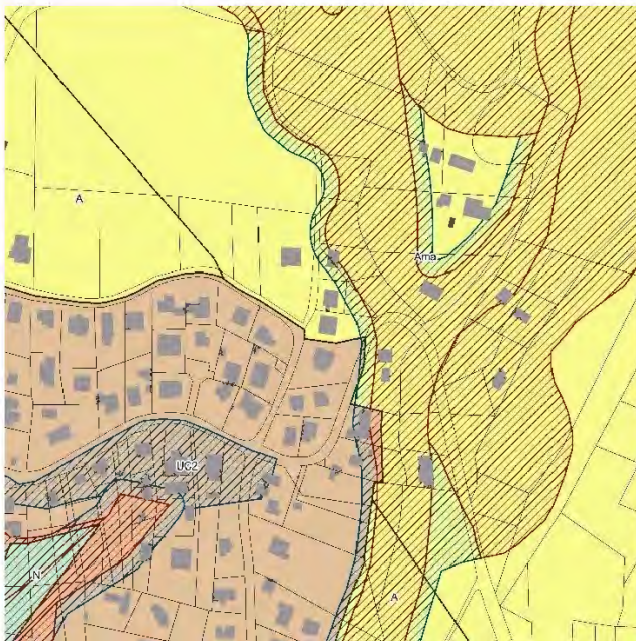
La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

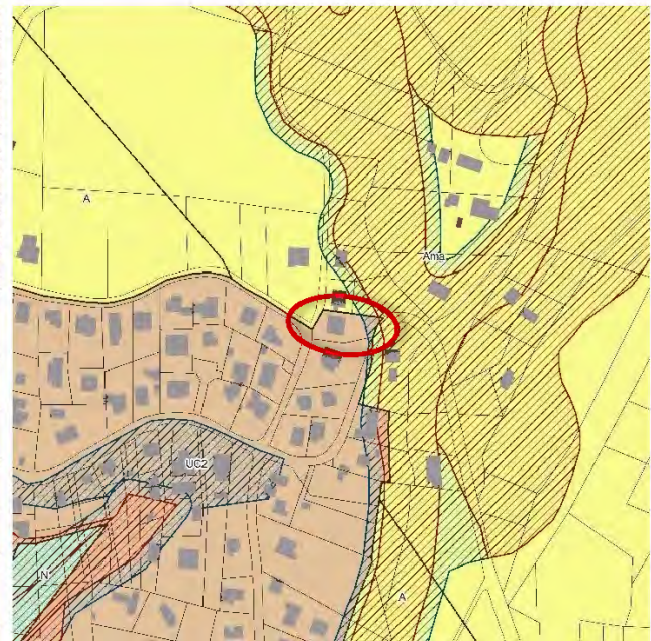
- DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'un certificat de conformité qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également dans le même délai saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet lorsque le certificat est délivré au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut refus implicite*).



Repérage des parcelles concernées – Extrait Google Satellite



Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU modifié



Numéro	Parcelle	ZPU	Situation BOS	Desserte en réseaux	Constructions existantes en 2011	Autre
n°13	DY0425	En continuité	Non concerné	Terrain desservi	Oui	PC n°974 414 98 A0438 accordé en 1998

**MAIRIE
DE SAINT-LOUIS**

**PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 18/11/1998

Par :	Mr/Mme TURPIN Vital
Demeurant à :	96, rue Pierre PAYET 97421 LA RIVIERE
Représenté par :	
Pour :	Construction Neuve
Sur un terrain sis à :	Chemin Bois Noirs DY 0425

N° PC 974 414 98A0438

Surfaces hors-oeuvre

brute : 147 m²

nette : 131 m²

Nb de logements : 1

Nb de bâtiments : 1

Destination : HABITATION

MONSIEUR LE MAIRE DE SAINT-LOUIS

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.

Vu le Plan d'Occupation des Sols de Saint-Louis approuvé le 15/09/95.

Vu les dispositions de la zone UD.

ARRETE - Art. 1 - Le Permis de Construire est **ACCORDE**
pour le projet décrit dans la demande sus-visée.

Art. 2 - Le bénéficiaire est tenu à l'exécution des prescriptions particulières
suivantes :

Avant tout début de travaux, le pétitionnaire devra prendre l'attache des Services Techniques de la Mairie de Saint-Louis en vue
de déterminer les prescriptions à observer en matière d'assainissement.

Montant des Taxes générées par le présent Permis :

T.L.E. : 8541 Frs, T.D.C.A.U.E. : 1281 Frs, T.D.E.N.S. : 5979 Frs.

Obligation d'affichage (Voir imprimé ci-annexé).

SAINT-LOUIS Le : 03 DEC 1998

LE MAIRE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa réception.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
- **VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.
Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.