

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION**



COMMUNE DE SAINT-LOUIS

**NOTICE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
SAINT-LOUIS**

Par délibération en date du 24 août 2018 la commune de Saint-Louis a approuvé la modification de son PLU. Cette modification avait pour objectifs notamment, la correction des erreurs matérielles graphiques, la suppression d'emplacements réservés, la correction de certains points du règlement, la mise à jour des périmètres de protection des élevages, la modification de plans de zonage, ainsi que l'introduction d'une nouvelle règle sur les densités maximales.

Suite au courrier du Préfet en date du 19 octobre 2018, où les services de l'Etat avaient émis un avis favorable sur le dossier de modification, ils attireraient toutefois l'attention de la commune sur la question des densités plafonds en indiquant une possible insécurité juridique. Ils demandent, en d'autres termes, de ne pas appliquer cette disposition et de la corriger lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.

Afin d'éviter les risques de contentieux il est souhaitable de supprimer la phrase du règlement qui pose difficulté.

a) Le règlement actuel

La notion des densités se retrouve dans plusieurs chapitres du règlement du PLU de la commune de Saint Louis.

Dans les zones AU indicées, le règlement actuel article 2.2 Sont admis sous condition, impose une densité minimale à respecter en lien avec les densités du SAR, et une densité maximale : Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol prévues au règlement de la zone U indiquée en indice dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

4. Respecter au minimum les densités suivantes :

- en zone AUa, 50 logements par hectare minimum, et 100 logements par hectare maximum
- en zone AUb1, 50 logements par hectare minimum, et 100 logements par hectare maximum
- en zone AUb2, 30 logements par hectare minimum, et 60 logements par hectare maximum
- en zone AUc, 30 logements par hectare minimum, et 60 logements par hectare maximum
- en zone AUd, 20 logements par hectare minimum, et 20 logements par hectare maximum

En effet, la commune a constaté que certains promoteurs immobiliers profitent de ces règles pour densifier au maximum les unités foncières sans réflexion sur le cadre de vie du projet global.

De ce fait, et principalement pour contraindre les promoteurs immobiliers dans leur production pour atteindre une meilleure qualité de l'image urbaine et qualité de la vie des habitants après achèvement de leur opération immobilière, la commune a souhaité imposer une densité maximale.

Des exemples à éviter

De nombreux programmes de logements ont vu le jour sur le territoire communal. Cependant, certains, avec le recul et le vécu, sont des contre-exemples de ce que souhaite la collectivité, des modèles à éviter en termes de formes urbaines et de densité.

Il en est ainsi, par exemple, d'une opération sur le quartier Bois de Nèfles Cocos. Ce programme de logements, dont le permis de construire a été accordé en 2014, est situé sur la parcelle EN823, classée en zone 1AUb2 au PLU et en Emplacement Réservé (L33 au PLU 2014) pour la création d'une opération d'aménagement comportant au minimum 28 logements dont 40% de logements sociaux. L'opération a été projetée sur un terrain de 6 031 m² d'emprise. D'après le règlement du PLU, en zone 1AUb2, les constructions sont admises dès lors qu'elles respectent une densité minimale de 30 logements/ha. La hauteur est limitée à 12 mètres à l'égout du toit, soit R+3.

Sur la base de 30 logements/ha, la densité minimale de logements attendue sur cette emprise est de 18 logements. Le programme compte 80 logements, soit 133 logements/ha. Cette opération respecte les objectifs du SAR par rapport aux densités minimales mais l'absence d'un maximum à atteindre permet des densités trop importantes.



Des exemples à encourager

Sur le même quartier Bois de Nèfles Cocos, une autre opération présente des densités et un programme plus adapté à l'image urbaine des logements collectifs que souhaite la collectivité.

Ce programme de logements, dont le permis de construire a été accordé en 2011, est situé sur les parcelles ET 419, 420 et 421, classées en zone UB. L'opération a été réalisée sur un terrain de 6 750 m² d'emprise. D'après le règlement du PLU, la zone UB couvre le secteur de Bois de Nèfles Cocos, ville relais inscrite au SAR (densité minimale de 30 logements/ha pour tout projet d'aménagement). Dans le règlement, la hauteur est limitée R+1.

Sur la base de 30 logements/ha, la densité minimale de logements attendue sur cette emprise est de 21 logements. Le programme compte 40 logements, soit 57 logements/ha. Ces densités sont plus acceptables et s'intègrent mieux dans le tissu urbain existant tout en favorisant la densité de logements.



b) Ces règles de densité ont été transcrites dans le règlement des zones UA, UB, UC, UD, AU indiquée.

Soit :

<u>Zone</u>	<u>Densité minimale</u>	<u>Densité maximale</u>
UA	50 log/ha	100 log / ha
UA1	50 log/ha	100 log / ha
AUa	50 log/ha	100 log / ha
UB	30 log/ha	60 log / ha
AUb1	50 log/ha	100 log / ha
AUb2	30 log/ha	60 log / ha
UC	30 log/ha	entre 60 log/ha à 80 log / ha
UC1	30 log/ha	60 log / ha
UC2	30 log/ha	60 log / ha
AUc	30 log/ha	60 log / ha
UD	10 log/ha	20 log / ha
UD1	20 log/ha	40 log / ha
AUd	20 log/ha	40 log / ha

c) Proposition de rédaction

Règlement avant modification :

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 3 : Division du territoire en zones

1 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones urbaines

(...)

Il existe à Saint-Louis six types de zones urbaines :

- la zone UA correspond au grand centre-ville de Saint-Louis. ...

- ...

- la zone UZ couvre le périmètre de la ZAC Avenir.

~~Tout projet d'urbanisation en zones urbaines UA, UB, UC et UD doit respecter une densité minimale et une densité maximale spécifiques à chaque zone.~~

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 3 : Division du territoire en zones

2 - Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones à urbaniser

(...)

Il existe à Saint-Louis deux zones à urbaniser :

- la zone AU indiquée couvre des espaces réservés à l'urbanisation future.

- ...

~~Tout projet d'urbanisation en zones à urbaniser AUa, AUb1, AUb2, AUc et AUd, doit respecter une densité minimale et une densité maximale spécifiques à chaque zone.~~

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UA1.2, ainsi que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

~~5. Pour tout projet d'urbanisation, respecter une densité minimale de 50 logements par hectare, et une densité maximale de 100 logements par hectare.~~

ZONE UB

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UB1.2, ainsi que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

~~6. Pour tout projet d'urbanisation, respecter une densité minimale de 30 logements par hectare, et une densité maximale de 60 logements par hectare.~~

ZONE UC

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UC1.2, ainsi que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

~~5. Pour tout projet d'urbanisation, respecter une densité minimale de 30 logements par hectare, et une densité maximale de 60 logements par hectare~~

ZONE UD

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UD1.2, ainsi que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

~~5. Pour tout projet d'urbanisation, respecter une densité minimale de 10 logements par hectare, et une densité maximale de 20 logements par hectare.~~

~~Dans les secteurs UD1, pour tout projet d'urbanisation la densité minimale est portée à 20 logements par hectare, et la densité maximale à 40 logements par hectare.~~

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU indicées

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol prévues au règlement de la zone U indiquée en indice dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

~~4. Respecter au minimum les densités suivantes :-~~

- ~~- en zone AUa, 50 logements par hectare minimum, et 100 logements par hectare maximum,~~
- ~~- en zone AUb1, 50 logements par hectare minimum, et 100 logements par hectare maximum,~~
- ~~- en zone AUb2, 30 logements par hectare minimum, et 60 logements par hectare maximum,~~
- ~~- en zone AUc, 30 logements par hectare minimum, et 60 logements par hectare maximum,~~
- ~~- en zone AUd, 10 logements par hectare minimum, et 20 logements par hectare maximum.~~