

AFFAIRE N° 1 - Zonage et réglementation partiels du Plan d'Occupation des Sols.

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Le 17 septembre 1974 vous avez décidé de mettre en révision le Plan d'Urbanisme directeur et d'établir un Plan d'Occupation des Sols.

Depuis, le groupe de travail chargé de l'élaboration des dispositions de ce P.O.S. a pris en considération et confirmé les projets de règlement et de zonage mis au point par une commission issue de ce groupe de travail.

Cependant, l'achèvement des études sur certains détails de voirie ou d'équipement se révèle plus long que prévu.

En général, la réglementation proposée tendant à assouplir les règles de constructibilité des terrains par rapport à l'ancien P.U.D., de nombreux constructeurs, qui sont en attente de la libération de leur terrain, se trouvent pénalisés par ce retard d'étude.

Pour permettre dans les meilleurs délais le déblocage des permis de construire et par là-même relancer le secteur d'activités du bâtiment, il vous est nécessaire de vous prononcer sur les propositions de zonage et de règlement partiels du Plan d'Occupation des Sols, et de demander à M. le Préfet de la Réunion de bien vouloir dorénavant autoriser les travaux conformes aux dispositions de zonage et de règlement adoptées.

Mesdames et Messieurs, je vous demande votre avis sur ce sujet.

LE MAIRE - Mesdames et Messieurs, je vous soumetts le rapport dont lecture vient de vous être donnée.

LE MAIRE donne lecture de l'avis des Commissions de Finances et des Travaux Publics :

"S'agissant d'un problème particulièrement important, les commissions pensent que seule la discussion des différents aspects du zonage et de la réglementation du P.O.S. au Conseil Municipal sera susceptible d'éclairer convenablement les conseillers."

Nous poursuivons donc aujourd'hui, notre conseil municipal, en faisant une séance spéciale pour l'affaire n° 1.

Je vous rappelle que la loi foncière de 1967 a prescrit impérativement la création du P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) qui doit remplacer le P.U.D. (Plan d'Urbanisme Directeur) dans les villes de plus de 10 000 habitants. Cette loi foncière a été étendue aux D.O.M.T.O.M. par un arrêté de 1971 qui prescrivait que les P.O.S. devaient être mis en place avant la fin de l'année 1976.

Il y a eu un arrêté qui a prorogé cette échéance jusqu'en 1978, pour ce qui concerne les communes métropolitaines, et un arrêté est en préparation pour fixer à la mi-79 la mise en place des P.O.S. dans les D.O.M.

Je vous rappelle également qu'un groupe de travail du P.O.S. a été constitué. Il était composé des élus suivants :

- à partir du 28 mai 1975, de MM. LEGROS, HOARAU, GERARD, BOURHIS, TESSIER, BOYER Bruno ;
- à partir du 21 juillet 1977 de MM. LEGROS, HOARAU, GERARD Marc, CHANE-KUNE, GERARD Gilbert, ROYER ;
- à partir du 21 avril 1978 de MM. LEGROS, HOARAU, GERARD Marc, CHANE-KUNE, ROYER, LEFEVRE, remplaçant de M. GERARD Gilbert.

Je vous rappelle par ailleurs que ce groupe de travail était composé de 4 architectes, savoir MM. QUENTIN, BOUCHE, BARAVIAN, DOUADY, d'un groupe du G.E.P., représenté aujourd'hui par M. CAMUS, de la D.D.E., la D.D.A. et de l'Agence d'Urbanisme de la Réunion qui composait le groupe de travail restreint du P.O.S.

Il y a eu également des séances plénières où les grands services de l'Etat étaient représentés.

Le groupe du P.O.S. qui a travaillé le plus souvent, et pendant plus de 2 années, a été présidé par M. GERARD Marc, 2ème Adjoint.

Je vais maintenant passer la parole à M. CAMUS, qui vous fera d'abord un historique du P.O.S. à travers le S.D.A.U., vous donnera ensuite les détails juridiques de l'affaire ; puis la parole sera passée à M. Marc GERARD, Président du groupe de travail du P.O.S. qui vous fera un exposé.

M. CAMUS - Je vous remercie Monsieur le Maire.

Dans un premier temps, je compléterai donc votre exposé sur les éléments juridiques sur lesquels va s'appuyer notre document d'urbanisme, et dans un deuxième temps, je présenterai les options du Schéma directeur d'Aménagement d'urbanisme de la côte nord dans lequel le P.O.S. de Saint-Denis doit s'inscrire.

Vous avez rappelé que le P.O.S. avait été rendu obligatoire par la loi d'orientation foncière de 1967. Cette loi a imposé parallèlement l'étude de nature de documents.

D'une part, le S.D.A.U., destiné à fixer sous forme de schémas, comme son nom l'indique, les grandes orientations d'aménagement pour le long terme, c'est-à-dire essentiellement les zones qui, en aucun cas, ne devront être urbanisées, ainsi que les grands équipements nécessaires au fonctionnement de l'organisation urbaine ainsi définie.

D'autre part, le P.O.S., (à l'opposé), est un document extrêmement précis, qui fixe pour le moyen terme et dans le cadre du schéma directeur, le droit à bâtir et le droit d'utilisation des sols

au niveau de chaque parcelle.

Le P.O.S. est donc valable à moyen terme, parce que chaque aménagement réalisé se rapproche de l'horizon terminal du S.D.A.U.

Au fur et à mesure que les zones sont occupées, le droit à bâtir doit pouvoir évoluer ; c'est la raison pour laquelle la durée du P.O.S., qui ne peut pas être fixée a priori, doit être considérée comme plus courte que la durée du schéma directeur.

Voilà les éléments essentiels que je voulais rappeler en ce qui concerne le S.D.A.U. et le P.O.S., avant de vous présenter très brièvement les grandes options du S.D.A.U. Nord telles qu'elles viennent d'être arrêtées par la Commission Locale d'Aménagement et d'Urbanisme chargée de son élaboration.

La population de l'ensemble de la zone Nord est actuellement de 155 000 habitants, d'après le recensement de 1974. Selon les prévisions démographiques qui ont été élaborées à l'occasion de ce S.D.A.U. l'hypothèse jugée la plus plausible a été une augmentation de population d'environ 60 000 habitants dans l'ensemble de l'aire urbaine Nord, et l'option d'aménagement qui vous est présentée aujourd'hui, a été adoptée par la Commission Locale d'Aménagement et d'Urbanisme.

La zone Est du S.D.A.U. comprend une partie pouvant être conservée au niveau de Saint-Denis, et surtout la protection affirmée de la vocation agricole de la grande plaine de S.D.A.U.

Une autre option du S.D.A.U. également a été de tenir compte des possibilités de développement des zones d'activité. La volonté a été d'exploiter au maximum toutes les potentialités existantes sur la Commune de Saint-Denis (les zones existantes sont cochées en bleu, les potentialités sont encadrées en bleu), d'essayer de les développer même dans les zones à pente modérée, et d'utiliser au niveau du S.D.A.U. Nord le potentiel existant autour d'une infrastructure.

Voici donc, très sensiblement, les grands éléments à caractère de schéma.

Les options dans le cadre duquel le premier P.O.S., dont vous avez à délibérer aujourd'hui, puis ses évolutions successives (puisque dans environ une dizaine d'années normalement, le document qui vous est présenté aujourd'hui devrait faire l'objet de modifications pour prendre en compte les organisations nouvelles développées) devront rester compatibles avec les grands principes d'aménagement tels qu'ils sont fixés par cet esquisse de schéma directeur.

Je pense avoir dit l'essentiel en ce qui concerne les options du S.D.A.U. et pouvoir aborder maintenant les principaux éléments.

LE MAIRE - M. GERARD va maintenant vous donner les grandes orientations qui ont été celles du groupe de travail du P.O.S.

M. GERARD - Tout d'abord, voici quelques renseignements sur la manière dont le groupe de travail s'est mis au travail :

- le 17 septembre 1974, le conseil municipal a demandé la révision du P.U.D. et l'établissement du P.O.S. ;

- le 23 janvier 1975, le Préfet a constitué le groupe de travail dont la composition vient de vous être donnée par Monsieur le Maire ;

- le 18 mars 1975, le conseil municipal a mis en place l'organisme d'étude chargé de l'élaboration du P.O.S., organisme composé de MM. BARAVIAN, DOUADY, QUENTIN et BOUCHE ; le financement étant assuré, partie par la Mairie (360 000 F) et partie par l'Etat (100 000 F) ;

- le 30 septembre 1975, le conseil municipal a demandé l'application par anticipation du P.O.S. pour le secteur du Barachois ;

- de septembre 1975 à juin 1976, le groupe de travail s'est réuni 17 fois sous la présidence du Maire, et, devant les difficultés de l'étude et aussi parce que ce groupe était trop grand, il a été décidé de créer une commission restreinte placée sous ma propre présidence. Cette commission, qui s'est réunie 17 fois jusqu'en décembre 1977 s'est déplacée sur le terrain plusieurs fois ;

- en décembre 1977, s'est tenue une réunion permettant de faire le point sur l'avancement des études. Le zonage et le règlement ont été présentés pour information au conseil municipal en fin décembre

- de fin mai à début juillet 1978, à la demande du Maire, nous avons procédé à une large consultation du public, aussi bien du Centre Ville que dans les écarts.

Pendant un mois et demi, tous les documents du P.O.S. avec du personnel composé d'au moins un architecte, de moi-même et de M. CAMUS pour les réunions publiques, le P.O.S. "s'est balladé" dans tous les écarts de Saint-Denis ; nous avons tenu, non seulement des réunions d'information, mais encore, pendant trois jours, le public avait à sa disposition les documents et les personnes compétentes pour répondre à ses questions.

Au cours de ces réunions, nous avons consigné 950 remarques de la population.

En ce qui concerne les visites dans les écarts, je dois dire que la population nous a réservé un accueil souvent critique, mais toujours très correct, et en tout cas, qui, après discussion, était très sympathique.

La procédure à suivre est donc la suivante :

- ce soir, il vous est présenté un règlement partiel et un zonage sur lesquels vous devrez donner votre avis et devrez éventuellement modifier.

Même après ce vote qui interviendra ce soir, les modifications seront encore possibles, en fonction des études actuellement en cours, savoir :
• les emplacements à réserver pour les équipements, les habitats sociaux
• les terrains de sports, emplacements pour la voirie...

- . les différents documents annexes liés au P.O.S., c'est-à-dire les documents traitant d'alimentation en eau potable, les recommandations architecturales, les évacuations des eaux usées...
- . enfin, les zones laissées en blanc de ce P.O.S., zones soumises à plan de masse, notamment la zone du Bas de la Rivière, la zone entre l'U.M.A.B. et le Butor, la zone des terres à récupérer sur les Patate à Durand.

La durée de ce travail devrait être d'environ trois mois, soit approximativement jusqu'au 15 novembre 1978.

- puis, le P.O.S. sera soumis à une consultation de tous les services représentés dans le groupe de travail du P.O.S.
Cette nouvelle étape demandera deux mois à peu près, ce qui nous ramène à janvier 1979 approximativement.

- le P.O.S. sera alors proposé une nouvelle fois au conseil municipal, soit en février 1979 environ.

- si l'avis est favorable, le Préfet pourra prendre un arrêté rendant le P.O.S. public.

- le document sera alors soumis à une enquête publique ; ce qui nous ramène par conséquent à mars 1979 (3 semaines environ).

- suite à cette enquête, une nouvelle mise au point sera faite en fonction des avis recueillis.

- le P.O.S. sera de nouveau soumis au conseil municipal en avril 1979.

- si l'avis du conseil est favorable, le Préfet prendra alors un arrêté approuvant définitivement le P.O.S. et aucune modification ne sera plus possible.

Par conséquent, jusqu'en avril 1979 pratiquement, il y a toujours possibilité de modifier.

POURQUOI EST-IL NECESSAIRE MAINTENANT D'ADOPTER LE SCHEMA DE ZONAGE ET LE PLAN DE REGLEMENT PARTIEL ?

C'est parce qu'actuellement, le P.U.D. a environ 130 permis de construire bloqués, parce que touchant des projets inconstructibles par rapport au P.U.D. toujours en application, mais constructibles dans les règles du P.O.S. Aussi tous ces projets sont-ils mis en sursis à statuer ; pour la simple commune de Saint-Denis, cela représente des travaux d'un montant de 2 milliards et demi à 3 milliards d'anciens francs, ce qui évidemment serait bienvenu, compte tenu de la situation de l'emploi dans notre île.

LE MAIRE - Je voudrais préciser deux points.

Tout d'abord, en ce qui concerne la consultation du public : c'est une consultation officieuse qui a eu lieu jusqu'à présent ; c'est-à-dire que j'ai voulu savoir si ce qu'on avait fait comme travail jusqu'ici, si les grandes tendances qui y étaient développées ne rencontraient pas un obstacle insurmontable de la part de la population.

Cette enquête n'était pas prévue par les textes, mais j'ai voulu la faire pour que le travail du groupe soit mis dès le départ en confiance avec, à la fois, des intérêts privés, et surtout l'intérêt général. C'est pour cela donc que cette enquête officieuse a été faite, et elle a été faite la plus large possible. Comme vous l'avez pu le constater, il y a eu une exposition itinérante qui est passée dans tous les écarts de Saint-Denis.

Je voudrais préciser aussi, comme l'a fait M. GERARD, qu'il y aura un deuxième passage, non plus de ce P.O.S. là, mais d'un P.O.S. annexe qui nous donnera toutes les adductions d'eau, les annexes sanitaires... qui viendra se placer sur ce P.O.S. là et qui n'est pas encore prêt.

Il y aura donc un deuxième passage, c'est-à-dire une enquête publique officielle cette fois, qui comprendra aussi bien le public en général que les administrations en particulier.

Après cette enquête publique, le groupe de travail se remettra au travail, reprendra les éléments, verra ce qui peut être et ce qui ne peut pas être changé, et c'est après ce deuxième travail que vous aurez à vous prononcer à nouveau sur le P.O.S., à la fois sur le règlement des zonages d'aujourd'hui et sur les annexes des établissements de l'équipement public sur lesquelles nous discuterons en fin d'année.

Ainsi, il y a encore plusieurs séances où il y aura lieu à modification.

Si cette large publicité est faite sur le P.O.S., si ces larges consensus doivent être obtenus, c'est, comme vous l'a précisé M. GERARD, qu'une fois le P.O.S. établi, il sera opposable aux tiers, et aura la même valeur qu'a eu le P.U.D. Voilà juridiquement comment cela va se passer.

M. GERARD - Je disais donc que nous avons recueilli 950 remarques de la part de la population.

Il faut remarquer qu'à toutes les réunions publiques, nous avons eu en moyenne 150 à 200 personnes, et que, pendant la journée les écoles venaient souvent. Par conséquent, à travers les enfants, une information se faisait dans les familles.

Les questions posées au cours de ces réunions, touchaient généralement des problèmes personnels du type : "j'ai un terrain, dans quelle zone va-t-il se placer ? Quelle est la construction possible ?".

Aujourd'hui, je tiens à remercier les personnes qui ont beaucoup travaillé à l'établissement de ce P.O.S., en dehors de la Mairie bien sûr, mais particulièrement M. CAMUS qui a assisté aux réunions publiques.

QUELS SONT LES THEMES QUI ONT PRESIDE A L'ELABORATION DE CE P.O.S. ?

En premier lieu, nous avons voulu renforcer le rôle de capitale de Saint-Denis : capitale commerciale, administrative, universitaire et de loisirs. Nous avons voulu aussi limiter l'extension urbaine et la restructuration des zones qui, depuis quelques années, s'étaient

développées un peu anarchiquement. Nous avons également pensé qu'il fallait protéger les terres agricoles, donc les droits des agriculteurs, et renforcer le rôle des écarts et des zones de changement d'air. C'est ainsi que la possibilité de construction est augmentée dans les centres urbains des écarts.

Ensuite, nous avons pensé à étendre les zones réservées aux activités génératrices d'emploi. D'autres préoccupations se sont alors présentées : la résorption de l'habitat insalubre, la prévision des équipements, le rééquilibrage du développement industriel et commercial de l'Est de la ville, la mise en place des zones destinées à urbanisation future, la réhabilitation du patrimoine historique et architectural c'est pour cela que nous avons tenu à conserver dans certains secteurs de la ville le caractère typique de la maison réunionnaise, et par conséquent, avons été amené à proposer des règles architecturales. Autres préoccupations aussi importantes : le renforcement de la perception de Saint-Denis comme cité verte, cité jardin qui frappe tous les gens qui arrivent, qui passent à Saint-Denis ; la protection des éléments caractéristiques du site, l'harmonisation de la circulation automobile, la protection des piétons et enfin, l'amélioration de la façade maritime de la ville de Saint-Denis.

Nous avons rencontré deux difficultés, sur lesquelles le conseil municipal devra notamment se prononcer ce soir : ce sont les Hauts de Moufia et les Hauts de la Montagne, qui avaient été classés en zones naturelles, c'est-à-dire où, d'après la terminologie, seuls étaient autorisés les équipements nécessaires au tourisme.

LE MAIRE - Vous avez en mains un document intitulé "Le Plan d'Occupation des Sols", avec en sous-titre : Un P.O.S., qu'est-ce que c'est ?

II - Les contraintes

III- Un fait nouveau : la protection des terrains naturels et agricole

IV - Que se passe-t-il si vous n'êtes pas d'accord ?

V - Qui contrôle le P.O.S. ?

VI - Une erreur à ne pas commettre.

Ce document vous explique l'esprit dans lequel le P.O.S. a été fait ; et je tiens ici à remercier tous ceux qui se sont penchés sur cette tâche énorme qui était de refaire le P.O.S. de Saint-Denis.

Ce P.O.S. n'a pas été fait dans un esprit particulier, dans le but d'embêter qui que ce soit, mais dans le but de préserver Saint Denis, de densifier son centre et tous ses petits centres, et dans de nombreux endroits où au P.U.D. on ne pouvait pas construire, nous avons voulu que tous ces centres soient reliés par des espaces verts. En somme, nous avons voulu éviter de nous retrouver comme Paris et sa banlieue.

Evidemment, cela pose des contraintes, car, comme je l'ai

dit dans le document, on ne peut pas organiser sans contraintes ; mais, on ne peut pas non plus tout se permettre parce que, sous prétexte qu'il existe des intérêts particuliers ici ou là, on arriverait à être étouffé à Saint-Denis.

Je rappellerai pour terminer, que le Livre Blanc, qui a été le livre avec lequel le conseil municipal s'est présenté, prévoyait déjà ce P.O.S. et donnait déjà une idée de ce que nous voulions faire. C'est ainsi que nous pouvons voir dans ce document :

..."PROTECTION DES ECARTS..."

- Préservation des terres cultivables et des zones de nature :

Il ne serait certes pas très cohérent de promouvoir les écarts ruraux si cela se traduisait par une transformation de l'ensemble du territoire communal en une masse agglomérée et diffuse. Les zones de cultures doivent donc être préservées pour des raisons économiques (en particulier pour que prospère le maraîchage) et urbanistiques, car les "coupures vertes" sont un luxe que Saint-Denis peut encore offrir à ses habitants contrairement à beaucoup d'autres villes d'importance comparable pour lesquelles il est déjà trop tard..."

C'est donc une poursuite cohérente de ces buts qui se trouve manifestée aujourd'hui dans le P.O.S. sur lequel vous avez à discuter.

Le groupe de travail du P.O.S. a maintenant la parole.

M. QUENTIN - Mesdames, Messieurs, bonjour.

M. Marc GERARD a évoqué devant vous les principales lignes conductrices qui ont guidé les études du P.O.S. et qui ont amené à cette proposition de zonage et de règlement qui vous est présentée ce soir. Ces différentes options ne sont pas toutes compatibles entre elles, et, suivant les quartiers, suivant les zones, il a fallu choisir une option prépondérante. Généralement, c'est cette option prépondérante découlant d'un détail existant, (car on a eu tout au long de cette étude le soin de ne pas avoir une divergence importante avec le P.U.D.) qui a guidé la construction toutes ces dernières années.

Tout d'abord, je vais vous parler du CENTRE_VILLE, où les tâches, de caractère particulier, étaient relativement simples à définir.

Saint-Denis a un rôle de capitale commerciale, non seulement pour le Département, mais aussi pour les îles voisines. C'est un centre commercial très important, et, tout le quartier à trames orthogonales du centre ville actuel a vu, tout au cours de ces dernières années, se développer nombre de commerces, que ce soit commerces de gros ou commerces de luxe. Ce quartier se trouve pris en tenaille entre la zone à proximité de la mer, désignée ici en bleu, et la zone en rose, plus en amont, où l'on trouve toutes les administrations, les bâtiments d'enseignement importants. L'extension de cette zone commerciale semble vouloir se faire, hormis le long de la rue Jean Chatel, vers l'Est de la ville (du plateau bas). On a donc envisagé une zone commerciale

légèrement étendue par rapport à ce qu'elle est actuellement, de façon à permettre un développement des caractéristiques du règlement, à favoriser délibérément le commerce, c'est-à-dire une grande occupation du sol, des constructions en mitoyen, un maximum de galeries protégeant les passants qui vont d'un magasin à un autre..., une zone d'extension qui porte un indice différent, qui joue donc un rôle de surplus de surface commerciale, et une zone de transition avec le point fort de la Z.A.C. du Centre Ville.

La Z.A.C. du Centre Ville a été choisie ici, du fait de sa proximité. C'est un endroit où il est envisagé d'implanter des immeubles qui marqueraient le site. C'est un point fort dans l'urbanisation du littoral. Elle a été choisie dans cette zone, parce que située sur un tissu urbain très divisé où seule une opération d'ensemble peut permettre d'envisager une évolution au cours des dix prochaines années. D'autre part, la proximité par la rue des Limites du petit marché, d'un magasin à grande surface importante, de la gare routière qui doit être aménagée sur le littoral, permettait d'envisager un axe au milieu d'un point très fort de la cité. C'est donc ce qui nous a conduit à avoir la zone de transition UAb, extension de la zone commerciale et densification intermédiaire entre la zone très étalée au sol (maximum de commerce) et la zone qui monte en hauteur, avec au contraire, un sol dégagé assurant une perméabilité au niveau du piéton et de la circulation avec la bande littorale.

Le petit trapeze qui se trouve ici, est un contrepoint de la Z.A.C. du Centre Ville. Au bout de la rue de la Victoire, sur le front de mer, il a paru souhaitable d'envisager un deuxième point fort, mais plus limité. Le règlement envisage R+8 sur le petit îlot qui descendra donc graduellement par la tache bleue et le cerné bleu, pour rattraper un niveau plus raisonnable, plus doux, avec moins d'impact que dans le Sud.

En arrière de la zone commerciale, la zone des administrations, de l'enseignement ; et, entre ces administrations et ces bâtiments d'enseignement, un habitat traditionnel, des cases créoles qui ont été un des éléments que l'on a pensé intéressant de sauvegarder, non seulement en eux-mêmes, mais dans un environnement.

Il a paru souhaitable de ne pas aboutir à la juxtaposition de constructions, même pas très hautes, mais qui auraient eu un impact beaucoup plus fort à côté des petites cases. Donc, cette zone d'administration, (zone rose), a un règlement qui limite considérablement en hauteur les constructions, car un autre objectif a été de densifier le centre ville, et cette zone fait partie du centre ville. La tache qui est en-dessous de la tache rose est constituée d'une juxtaposition de toutes petites parcelles et sur lesquelles se sont construits récemment des immeubles de deux, trois ou quatre niveaux.

Ce tissu très mitigé de bâti est une transition et en même temps une opposition entre le centre ville, très marqué par ses rues perpendiculaires et toute la zone de constructions neuves S.I.D.R. ou H.L.M., que l'on trouve au pied des pentes.

Ainsi dans cette zone UD, le fait marquant, c'est des petites maisons dans leur jardin et quelques immeubles qui s'élèvent. Perçues des Hauts, c'est une ceinture verte autour du coeur de la ville : on ne voit que des arbres. C'est là un caractère intéressant qui a déjà été renforcé.

Le fait d'avoir une couronne verte autour du centre de Saint-Denis est modifié par la nécessité de favoriser l'implantation déjà bien partie des commerces tout le long de la rue Maréchal Leclerc.

La zone hachurée en bleu est la jonction de cette zone verte (avec de l'habitat relativement dense sous la verdure) avec la zone commerciale.

Ne serait-ce que pour renforcer l'impact de la Z.A.C. du centre ville et pour accentuer la topographie du site qui marque une dépression au Sud du boulevard Lancastel, des constructions sont volontairement limitées, et, pour rester sensiblement dans les mêmes normes de possibilité d'utilisation du sol qu'au P.U.D., l'emprise a été augmentée. Au pied des pentes, on a donc toutes les opérations relativement récentes (qui datent de moins de 15 ans) et qui sont des opérations structurées à l'intérieur d'elles-mêmes, mais sans cohésion les unes avec les autres. Cette caractéristique qui pourrait être un peu regrettable, se trouve très atténuée par le fait qu'on se trouve immédiatement au pied des pentes, c'est-à-dire que du bas de la ville cela n'est pas perçu, mais du haut, on perçoit beaucoup plus facilement la pointe de Saint-Denis et ce qui se trouve au pied des pentes. On a donc pensé qu'il était souhaitable de profiter de cette situation topographique, de l'état actuel et aussi du fait qu'il reste encore d'importants terrains et de possibilités de densifier pour permettre de monter des bâtiments en hauteur en zone UG. Enfin, dans toutes les perspectives des rues, on voit une très belle montagne, et, il nous a paru important de veiller à ce qu'elle ne soit pas défigurée, tachée par des constructions. L'objectif a été de veiller à une discrétion de l'habitat sur les pentes.

PETITE-ILE : Petite-Ile est un cas un peu particulier. C'est un village dans Saint-Denis : des constructions sont groupées autour de l'église de la Délivrance ; il y a également un petit jardin public. C'est une entité, et le fait que ce quartier a un caractère tout à fait charmant, très agréable, sans nuisance importante, a incité à poursuivre dans cet esprit là c'est-à-dire que Petite-Ile a un règlement qui favorise son évolution dans son caractère actuel : des constructions basses, des jardinets, des rues relativement étroites et toujours dans son emprise actuelle.

SAINTE CLOTILDE : Je vais maintenant vous parler de Sainte Clotilde, et plus généralement des écarts ; Sainte Clotilde étant un écart un peu particulier.

Un des objectifs qu'a évoqué M. Marc GERARD a été le renforcement du caractère et de l'importance des centres, des écarts de Saint-Denis. C'est le cas aussi pour Sainte Clotilde d'ailleurs.

Pour ces écarts, au milieu des taches figurées en jaune ou en rayé orange, il a été déterminé un centre, un noyau, où l'incitation à une densification et à un groupement de l'habitat, des équipements, des commerces, de l'animation générale, a été transcrite dans le règlement. La densification a donc été modulée suivant l'écart dont il s'agissait, et il est certain que Sainte Clotilde c'est déjà plus qu'un quartier.

Le coefficient UKa indique la possibilité de monter, non seulement de densifier au sol, mais d'avoir des constructions à R+3, avec autour un épannelage qui va en décroissant et qui reprend l'emprise du morcellement actuel. Donc R+3 au centre avec un étirement, mais limité le long du C.D. et R+2 autour, de façon à venir se raccorder toujours comme dans le cas du U.G.,UH,UI,UK,UL,UI, épannelage qui va donc en décroissant au fur et à mesure qu'on se rapproche des pentes.

Contre Sainte Clotilde, LE CHAUDRON, autre cas particulier : Le plan masse d'urbanisation est arrêté, figé. Ce qui est recherché, c'est un règlement qui offre la possibilité de pouvoir insérer dans le tissu du bâti actuel des constructions d'accompagnement, c'est-à-dire l'évolution de l'urbanisme. Les immeubles construits les uns derrière les autres, ou les uns à côté des autres, c'est peut-être une image de la ville qui a déjà évolué et qui, de plus, a été recherchée. La perception et l'ambiance des espaces extérieurs prennent davantage d'importance et d'ailleurs, les aménagements qui ont été faits récemment au Chaudron vont dans ce sens. Il a fallu réserver la possibilité, tout en restant cohérent, de pouvoir prolonger une barre dans son implantation. Donc, ce que le règlement incite à faire, ce sont des constructions légèrement plus basses que celles qui sont actuellement construites au Chaudron, mais qui peuvent relier les unes aux autres, des possibilités de mitoyenneté, des possibilités de refermer un peu ce tissu urbain, de façon à ce que ces espaces intérieurs soient plus à l'échelle des habitants et de leur activité. La zone d'activité du Chaudron est conservée, y compris son extension ; celle de Sainte Clotilde à caractère plus artisanal et celle de la Rivière existent déjà : les règlements de ces zones sont donc pour l'essentiel des règlements qui avaient été mis en place par les organismes qui ont créé les zones d'activité.

DOMENJOD : L'agglomération de Domenjod est bloquée géographiquement et physiquement, à l'Est par la Rivière des Pluies, et à l'Ouest, par la zone de richesses agricoles. Elle a une valeur pédologique importante. Contrairement aux autres écarts, elle s'arrête brutalement à la limite de la zone cultivée. Le pourquoi de cet arrêt brutal est ce manque de transition avec la zone naturelle environnante, l'élément prédominant étant la richesse du sol ; donc là, aucune concession faite à un débordement du bâti. C'est la valeur agricole des sols qui a guidé la détermination de la limite marquée en rose pâle.

LA BRETAGNE : Après de longues hésitations sur la vocation agricole importante dans la zone basse de la Bretagne, il vous est proposé un zonage en UI, qui comprend des constructions pouvant se faire en ordre discontinu, c'est-à-dire sans mitoyenneté, dans un jardin. La partie construite du terrain peut aller jusqu'à 25 % de la surface du terrain, et la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée et un comble pouvant être aménagé. Il est même souhaité qu'il soit aménagé. De même, une toiture sera obligatoire. Il est possible de faire des lotissements en zone UI. Par contre, un problème peut se poser pour la partie basse de la Bretagne. Est-il souhaitable d'avoir un morcellement qui puisse aller jusqu'à 400 m²

par exemple, ou doit-on s'arrêter, compte tenu du caractère un peu résidentiel de la Bretagne, du fait de son éloignement du centre ville, et son caractère propre, à un minimum de parcelles de 1 000 m² ? Nous avons deux possibilités de réglementation : c'est soit UI : on construit des maisons individuelles sur les parcelles que l'on veut, il n'y a pas de limite intérieure prévue (il y a 400 m², mais c'est très petit) ; ou alors on se limite à 1 000 m², et à ce moment le règlement à appliquer n'est pas UI, mais NB.

Au-delà de la coupure de la Ravine du Chaudron, MOUFIA voit deux centres (taches cernées de rouge). Le premier est le centre actuel de Moufia, et le second, plus au Nord, est une zone de transition. Pour le moment, elle ne signifie rien, mais elle constituera la zone de transition avec l'aménagement projeté dans le cadre de la Z.A.C. du Moufia. Donc, zone UKb permet de monter des constructions de deux étages plus rez-de-chaussée. Elle n'est pas un vrai centre d'agglomération. La limite Sud de la tache jaune est guidée d'une part, par le maillage des terrains et, d'autre part, par la valeur des sols de même nature qu'à l'Est de la Bretagne.

Entre MOUFIA et BOIS DE NEFLES, nous avons une zone de coupure à vocation agricole, très discutée pour le moment, mais que nous proposons de conserver de façon à ce que les deux taches agglomérées ne se réunissent pas, qu'elles gardent chacune l'échelle de deux petits centres. Les zones en jaune hachuré de vert, sont des zones de transition où il existe déjà un habitat dispersé, mais où la possibilité d'améliorer un habitat existant est donnée ; ce n'est là qu'une première étape. Il est souhaitable de les laisser en zone agricole ou en zone de moindre valeur pédologique, c'est-à-dire en zone où à 5 000 m², il pourrait se construire une habitation dans la mesure où elle se situe entre deux zones UI. Nous pouvons donc nous poser la question.

SAINT-FRANCOIS : Il n'y a plus physiquement, à l'heure actuelle de coupure entre la partie basse de la ville et Saint-François. Tout le long de la route des constructions sont faites ; il n'y a pratiquement plus de terrains libres. On se trouve donc devant un fait accompli. La tache jaune est continuée entre le haut de Saint-Deni et Saint-François. Le centre de Saint-François est étendu dans son emprise actuelle avec possibilité d'incitation et de densification.

LE BRULE : Il y a là aussi tout le long de la route de nombreuses constructions, mais la coupure est plus sensible qu'à Saint-François. Par contre, le nombre important de constructions existantes a amené à proposer un règlement où les nouveaux découpages de parcelles sont réglementés. Mais les constructions existantes peuvent être confortées, aménagées, voire étendues jusqu'à une limite de 250 m² (c'est la tache hachurée en vert et en jaune). ND, c'est la zone naturelle, et NDb est une zone où on ne peut pas faire de nouveaux lotissements. Il n'est pas question de laisser faire des constructions très importantes qui vont à l'encontre de ce qui est recherché, c'est-à-dire, conserver la coupure, l'aspect naturel entre les deux taches urbanisées

dans la limite de 250 m², toute transformation étant possible, sauf pour les nouvelles constructions.

C'est une zone agricole qui a une valeur du point de vue agricole, mais la topographie des lieux faite de très fortes pentes et de toutes les petites ravines secondaires qui viennent se jeter dans la rivière Saint-Denis, ne permet pas d'exploitation comme la canne à sucre, le maïs... Malgré cela, il existe une activité agricole : letchis, ananas, fleurs...

LA MONTAGNE : M. CAMUS vous a parlé des souhaits d'extension et de densification de la population à la Montagne.

Nous avons donc le centre actuel qui, comme dans tous les écarts, a un règlement renforçant la densité et l'activité, une zone pavillonnaire très étendue tout autour, limitée par des zones naturelles, topographiques, et la prévision d'un deuxième centre, c'est-à-dire, une possibilité de dédoublement du centre actuel autour de l'école de Ruisseau Blanc, un certain nombre de zones marquées NAu, dont il est prévu l'urbanisation prochaine, et, au-delà de ces zones NAu, des zones NA qui sont réservées à des urbanisations à plus long terme.

Entre ce deuxième centre de la Montagne et Saint-Bernard, il existe toute une zone le long de la route qui voit une juxtaposition de quelques cases en béton et de nombreuses cases dont l'état est très variable. Là où il y a davantage de cases, le règlement est d'autoriser pour les terrains desservis en eau, une construction sur une unité foncière de 1 000 m², et pour les terrains non desservis en eau, une construction sur les unités de 4 000 m².

En frange de cette zone 1Nb, existent des zones hachurées jaune et vert, qui sont des zones où on ne souhaite pas avoir une extension de la tache urbaine, mais où les gens qui possèdent déjà une maison ou une construction sur un terrain peuvent l'aménager, toujours dans la limite de 250 m².

Au-delà de Saint-Bernard et de la Montagne 15ème, une zone du même type, et qui a pour but de permettre aux gens d'améliorer leur condition de vie sans laisser la tache urbanisée s'étendre encore le long du C.D.

En ce qui concerne les espaces naturelles, ceux indiqués en aplat de vert correspondent aux zones naturelles dites "de risque" ; ces risques sont de valeur d'environnement : ce sont les ravines ; ensuite, on trouve les zones naturelles sans caractère particulier, souvent appelées "zones de loisirs" : en fait, ce sont des zones naturelles où les personnes ont la possibilité d'aller exercer des activités.

Les zones rayées de la Montagne, indiquées 2Nb, sont des zones où l'agriculture est encore prédominante, mais où la valeur des sols est bien moindre qu'à la Bretagne, (on conserve la vocation agricole de ces terrains, mais le seuil sur lequel un agriculteur veut s'installer, veut construire une maison, correspond à ce que la Direction Départementale de l'Agriculture appelle une propriété qui assure un maximum de rentabilité).

Les zones en vert foncé indiquent les zones de richesses naturelles dues aux forêts, les zones de reboisement ou zones de forêts existantes.

Avez-vous des questions, des précisions à demander ?

LE MAIRE - Vous avez entendu l'exposé de M. QUENTIN qui a mené le groupe de travail technique pour ainsi dire, et qui l'a fait en liaison avec les élus qui faisaient partie du groupe de travail, en liaison aussi avec l'Équipement, la D.D.A., le G.E.P. et l'Agence

d'Urbanisme de la Réunion, ainsi que les grandes administrations. Avez-vous des précisions à lui demander ou à M. GERARD qui a présidé cette commission ?

M. HOARAU M. - J'aurais une remarque à faire sur la zone de Bois de Nèfles et Moufia.

Il a été prévu entre Bois de Nèfles et Moufia une zone Nd, zone verte qui sépare les deux localités. Or, il me semble que cette zone serait mieux en Nc. Vous aurez toujours la possibilité de construire sur un hectare ou sur 5 000 m² ; la zone verte serait donc préservée ; la zone Nd pourrait être reportée sur la zone Nc donc à une altitude de 5 à 600 m où la vue est très belle. En somme, ce serait "le Colorado" de Moufia par rapport à la Montagne, parce que cette zone Nd située entre Moufia et le Bois de Nèfles, je ne la vois pas trop transformée en zone touristique. C'est effectivement une zone à caractère agricole, on pourrait donc la transformer en NCa. Je soumetts cette remarque au groupe d'étude.

M. J. M. DUPUIS - Où se trouverait le report ?

M. HOARAU - Le report serait sur la zone Nc. On se trouverait à une altitude de 5 à 600 m, d'où on découvre très bien toute la côte, avec une vue superbe sur la Bretagne, mais où malheureusement l'E.D.F. est en train de construire un transformateur. Cependant plus en hauteur, nous avons encore des vues très dégagées.

M. CHANE-KUNE - Dans la partie hachurée, un centre municipal est actuellement en construction n'est-ce pas ?

M. HOARAU - Non. Le centre est dans la zone hachurée jaune et vert.

M. CHANE-KUNE - Si on construit un centre municipal, cela signifie qu'il y aura certainement un regroupement...

M. HOARAU - Dans ce cas, on pourrait peut-être repousser un peu vers le haut de cette zone...

LE MAIRE - C'est justement une démonstration. C'est parce que le Bois de Nèfles a été construit d'une façon anarchique que maintenant on ne trouve plus de place pour faire un centre, et qu'on est obligé d'aller à la limite pour en construire un. Au contraire, vous en faites là la démonstration de ce qu'il ne faut pas faire.

Le centre n'est pas mal fait, mais cela nous montre que, si on laisse construire d'une façon anarchique, plus tard, les équipements publics seront obligés de chercher un terrain, et risqueront ou de ne pas trouver, ou d'aller vers les espaces verts, ou encore de prendre des terrains très chers, ce qui leur reviendra plus coûteux.

M. E. BOYER - Il faut soit rapprocher le centre de la population, soit rapprocher la population du centre municipal.

LE MAIRE - Non, pas forcément. Prenez le cas de la Mairie de Saint-Denis...

M. BOYER - C'était au centre ville.

LE MAIRE - C'était, mais maintenant, cela n'est plus. Nous avons été obligés de faire de petits centres partout, et je veux dire par là, que, justement, si on laisse faire, on aura du mal à installer les équipements publics.

M. CHANE-KUNE - Je suis parfaitement d'accord avec vous, Monsieur le Maire ; mais ce dont il faudrait en tenir compte aussi, c'est que nous sommes en 1978, et qu'avant l'établissement de ce P.O.S. ont existé deux plans directeurs de l'Urbanisme qui se contredisaient déjà.

Si nous reprenons la présentation du deuxième Plan d'Urbanisme, nous constatons malheureusement que les urbanistes se suivent et prennent plaisir à se contredire.

Aussi, j'aimerais savoir si, pour l'établissement de ce P.O.S., nous avons tenu compte des plans qui existaient auparavant.

M. QUENTIN - Il en a été non seulement tenu compte, mais le P.U.D. a été une des données de départ, c'est-à-dire que, entre les zones constructibles du P.U.D. et les zones constructibles du P.O.S., il y a un bonus de 3 000 hectares dans le cadre du P.O.S.

M. CHANE-KUNE - Je m'étais promis d'intervenir plus énergiquement, mais je pense que nous sommes là pour travailler à "sortir un document", parce que la population attend, n'est-ce pas ? Et là, je souligne ce que notre ami GERARD a dit, c'est que les permis de construire qui sont en sursis à statuer, doivent être réexaminés le plus rapidement possible, car malheureusement, les constructions qui ne se feront pas cette année coûteront encore plus chères l'année prochaine. Je vous fais remarquer également, que, lors d'une réunion qui s'est tenue en décembre dernier, et à la suite de l'entretien que nous avons eu dans votre bureau avec différents propriétaires, Monsieur le Maire, notamment au Bois de Nèfles, j'avais soulevé une question, savoir si dans les zones de Bois de Nèfles, on ne pouvait pas modifier. Je vois que rien n'a été fait, et crois savoir que la modification "est dans une poche".

M. QUENTIN - Elle n'est pas "dans une poche", comme vous dites, mais puisque vous avez soulevé la question...

M. GERARD - Dans cette zone, nous avons pratiquement la possibilité de proposer n'importe quoi. Nous pouvons en parler après. Pour vous répondre M. Marcel HOARAU, en ce qui concerne la zone NC qui se trouve à Moufia (zone hachurée en vert), qui, au P.U.D. était effectivement une zone agricole, la proposition du groupe de travail est de mettre une zone NDa, c'est-à-dire une zone naturelle à conserver tout en autorisant les équipements nécessaires au tourisme. L'état d'esprit du groupe de travail a évolué, et, personnellement, je "penche" sur la formule de M. HOARAU, qui veut conserver la zone agricole à 1 000 ou à 5 000 m² ; à nous d'en débattre et de fixer la superficie, de manière à ce que malgré tout, cette zone reste agricole, garde l'aspect vert, et que, justement, nous protégeons cet aspect de zone verte en obligeant un certain éloignement des maisons, des terrains, par rapport à l'axe des voies. C'est une zone qui actuellement au P.U.D. est classée zone agricole ; n'ont donc le droit de construire que les agriculteurs, leur maison, et les établissements, les infrastructures nécessaires à l'exploitation.

M. DUPUIS - Quand nous faisons un P.U.D. ou un P.O.S. et qu'il est adopté, tous les citoyens sont-ils obligés de s'y conformer ?

LE MAIRE - Oui. Le P.O.S. est opposable aux tiers.

M. DUPUIS - Est-ce que les administrations sont tenues de demander un permis de construire ?

LE MAIRE - Oui.

M. DUPUIS - Je me suis laissé dire que les administrations pouvaient construire sans permis. Est-ce exact ?

LE MAIRE - Oui, exact. Mais...

M. DUPUIS - Si nous devons avoir des contraintes pour les citoyens et des non contraintes pour ceux qui sont justement chargés d'appliquer ces contraintes, nous arrivons devant un dilemme.

LE MAIRE - Non, parce que les administrations qui avaient une espèce de franchise vis-à-vis du Ministère de l'Equipement, ne l'ont plus maintenant. Si elles peuvent être maîtres de leurs constructions à l'intérieur, en fait, elles doivent se conformer au P.O.S.

M. DUPUIS - Y compris l'aspect extérieur de la construction ?

LE MAIRE - Oui.

M. DUPUIS - Cela ne sera valable qu'à partir de l'établissement du P.O.S. N'y aura-t-il pas de dérogations ?

LE MAIRE - Il ne peut pas y avoir de dérogations, le P.O.S. étant un instrument beaucoup plus précis que le P.U.D. Le P.U.D. donnait encore du flou et permettait justement ce que nous pouvons appeler des dérogations. Pour le P.O.S., il sera difficile d'y déroger, sauf pour des modifications absolument mineures ; car, à partir du moment où on voudra faire quelque chose, il faudra demander une note d'urbanisme qui va vous renvoyer à ce qui se trouve mentionner dans le P.O.S., et, par conséquent, on ne pourra rien faire d'autre. C'est pour cela que les administrations ont été mêlées à nos discussions, de manière à ce qu'elles prévoient dans les cinq à dix années à venir ce qu'elles ont à faire. Si elles ne prévoient pas, elles ne pourront rien faire. En effet, nous, communes sommes liées aussi par ce P.O.S. et obligées d'avoir de l'imagination et de prévoir pour les années à venir.

M. DUPUIS - D'accord, mais jusqu'à présent, semble-t-il, et d'après ce qui m'a été dit...

LE MAIRE - Le P.O.S. permet certaines dérogations. Auparavant, il y avait certaines administrations, par exemple les P et T, les militaires, etc... qui pouvaient construire sans permis. Elles se disaient qu'elles n'avaient pas besoin de permis de construire, étant donné qu'elles avaient un ministère indépendant.

M. DUPUIS - C'est donc le cas de Petite-Ile dont nous a

parlé M. QUENTIN. Puisque nous avons un terrain militaire, est-ce qu'il sera lié, ou alors pourra-t-il se faire d'une manière un peu anarchique ?

LE MAIRE - Il sera lié.

M. GERARD - Il y a le Palais de Justice par exemple qui veut un agrandissement et qui désire nous consulter pour se mettre d'accord sur certains points.

LE MAIRE - Il s'agit de voir les choses et de les dire une fois pour toutes. Ce que tu dis est exact dans le passé. Il y a eu pas mal de dérogations, car le P.U.D. avait un certain flou qu'on pouvait soit se féliciter d'avoir, soit au contraire se le reprocher. Mais le P.O.S. est beaucoup plus rigide, car au fur et à mesure qu'on avance dans le temps, on arrive à des documents d'urbanisme plus rigides.

M. DUPUIS - C'est une précision que je voudrais voir simplement confirmer ce soir. C'est une séance où les choses doivent être consignées, et j'aurais bien aimé que cette affirmation qui me satisfait pleinement soit consignée.

LE MAIRE - Les modifications mineures ne sont pas très graves. Là n'est pas le problème.

Dr. GERARD - Pour rester dans cet ordre d'idées, M. HOARAU vient de faire remarquer la présence d'un transformateur en plein paysage. Or, parallèlement, on est en train de faire attention justement à ce que certaines maisons, vues de loin, s'intègrent dans le paysage. De ce fait, est-ce que l'E.D.F. peut continuer à implanter ses transformateurs n'importe où, sans demander l'autorisation.

LE MAIRE - Les transformateurs proviennent soit des demandes des collectivités, soit des lotisseurs.

Dr. GERARD - En somme, ils échappent et continueront d'échapper aux règlements !

LE MAIRE - Ils peuvent ne pas y échapper si nous demandons à l'E.D.F. de faire attention et de nous soumettre ses projets.

M. DUPUIS - Vous avez bien vu les châteaux d'eau en France.

LE MAIRE - Là, il s'agit évidemment de construction de bâti, etc... Evidemment, comme vous le dites, on ne pense pas à un transformateur, à des lignes électriques, etc... C'est vrai. Mais on peut très bien les ajouter aux règlements.

Dr. GERARD - Il me semble nécessaire de les ajouter aux règlements, car, si on exige que les maisons s'intègrent dans le paysage, il faudrait aussi...

LE MAIRE - En ce qui concerne les transformateurs, les lignes électriques etc... est-ce qu'ils sont tenus par le P.O.S. ?

M. CAMUS - Absolument ; même pour les pylônes électriques.

Je ne connais pas les chiffres exacts des hauteurs, mais les pylônes, à partir d'une certaine hauteur, seront également soumis à un permis de construire.

LE MAIRE - C'est nouveau cela.

M. CAMUS - Il y a eu une prise de conscience de l'importance de tous ses équipements dans le paysage ; c'est la raison pour laquelle maintenant la loi a évolué et que toutes ces installations seront soumises à un permis de construire.

Il y a en fait très peu d'installations qui, dans l'avenir, échapperont à la procédure de permis de construire ; d'ailleurs, pour les installations qui y échapperont, il a été prévu une instruction mixte. Les services de l'Etat, de la Commune, supporteront l'équipement dispensé du permis de construire, de manière à ce qu'on puisse au niveau de la commune en particulier, de même qu'au niveau des services de l'Etat, s'occuper de ces problèmes d'impact dans le paysage.

LE MAIRE - C'est nouveau ce problème ; mais il a raison d'en parler. Anciennement au P.U.D. cela n'avait pas été prévu effectivement

Dr. GERARD - Est-ce que nous pouvons avoir des précisions ? M. Marc GERARD a dit qu'il y avait 130 permis à statuer, parce que inconstructibles au P.U.D. et constructibles au P.O.S. Pourquoi étaient-ils auparavant inconstructibles, et maintenant constructibles ?

M. GERARD - Je proposerai, justement pour fixer les idées à M. CHARRITAT, de faire une comparaison sur son calque entre la constructibilité permise au P.U.D. et la constructibilité qui deviendra possible au P.O.S. Bien des terrains ont été libérés au P.O.S. et c'est en prenant en compte tout ce qui avait comme lotissements, partages familiaux, etc... donc un état de fait, qu'on a libéré à la construction près de 3 000 hectares. Je demande donc à M. CHARRITAT de nous faire la variation de la constructibilité aussi bien dans les zones de la ville que dans les écarts.

M. CHARRITAT - En gros, sur ce plan, les couleurs sont représentatives de la variation de constructibilité, c'est-à-dire que, plus les couleurs sont foncées, plus le P.O.S. permet une meilleure construction sur les terrains, cece pour les terrains rayés en noir, qui concernent en fait les zones actuellement occupées par des grands immeubles de la S.I.D.R. ou des H.L.M., dans la zone du Lycée du Butor par une variation de 300 % , c'est-à-dire que les possibilités de construction sont multipliées par quatre. Les zones simplement entourées en noir correspondent en fait, essentiellement aux centres ruraux des écarts. La possibilité d'accroissement est de 200 % (les possibilités sont multipliées par trois). Cela concerne également une partie de la zone de Petite-Ile et des zones d'habitat en transition entre les immeubles de grande hauteur et le début des rampes sur lesquels nous avons une réglementation qui impose des contraintes architecturales du fait du site. En transition entre le centre ville et ces zones où la libéralisation de la construction a été permise, nous avons la zone, qui est une zone UD, dont a longuement parlé M. QUENTIN, qui est en fait la coupure

verte tout autour de la ville, sur laquelle les possibilités de construction sont multipliées par deux ou par un et demi, avec une possibilité d'accroissement de 180 % ou de 150 %.

Par contre, la zone de conservation des cases créoles, du moins celle proposée pour leur conservation, la réglementation proposait des reculs plus importants que ceux prévus au P.U.D. mais le bilan s'équilibre à peu près et les possibilités de construction sont à peu de chose près, les mêmes que celles qui existaient au P.U.D.

Le centre ville qui correspond à l'ancien secteur A du P.U.D. donc la zone dense, au P.O.S. les possibilités de construction augmentent de 70 à 35 % en fonction des zones. C'est une zone déjà très occupée et pour laquelle on ne peut pas permettre un accroissement allant au-delà du raisonnable. Cependant existe un petit secteur de déficit, c'est-à-dire où la réglementation du P.O.S. est plus contraignante que celle prévue au P.U.D. C'est donc une zone qui se trouvait dans le secteur A du P.U.D. et qui se trouve en zone UC actuellement, c'est-à-dire zone de protection pour des cases d'intérêt. Elle se situe essentiellement le long de la rue Félix Guyon entre la rue Jean Chatel et la rue Jules Olivier et nous avons à peu près six carrés pour lesquels le déficit est d'environ 20 % par rapport à ce qui était prévu au P.U.D.

M. FONTAINE - Pas par rapport au bâti actuel ?

M. CHARRITAT - Non, pas par rapport au bâti actuel, mais par rapport à ce qui a été prévu au P.U.D. D'ailleurs une des propositions que fera un organisme d'étude, concernera ces terrains.

Les zones entourées de jaune sont des zones essentiellement situées en secteur C au P.U.D. et qui, maintenant se trouvent en zone UI, c'est-à-dire que les possibilités de construction augmentent à peu près de 20 à 35 % . Ce sont les secteurs de zones de construction R+0 avec toiture en pente.

La ligne continue verte représente au P.U.D. la limite de la zone constructible, c'est-à-dire ce qui se trouve au Sud de cette ligne était une zone agricole ou une zone réservée pour les contraintes naturelles. En pointillé, c'est la zone définie comme zone à 1 000 m² dans le cadre du P.U.D. et qui, en général, est repris au P.O.S.

En rayé vert, ce sont les terrains actuellement libérés dans le cadre du P.O.S. et qui étaient strictement inconstructibles dans le cadre du P.U.D. Cela concerne les terrains de Commune Prima déjà bien occupés, les terrains entre le canal Moreau et la Bretagne, les terrains entre l'ancien centre aggloméré de Moufia et la Z.A.C. de Moufia, les terrains le long du chemin Finette et qui montent en fait jusqu'au centre de Bois de Nèfles, une partie des terrains qui se trouvent le long du chemin de la Comète à Saint-François, le long du chemin qui rejoint également Montgaillard à Saint-François.

Au niveau du Brûlé, peu de changement.

Par contre, au niveau de la Montagne, environ une centaine d'hectares de libérés entre l'agglomération actuelle de la Montagne et Ruisseau Blanc en incluant Ruisseau Blanc, sans compter bien sûr la reprise en compte de ce qui existe au niveau de l'agglomération de Saint Bernard et la ruelle Bambou.

Autre point de déficit, les terrains se trouvant à Bellepierre qui sont actuellement les terrains appartenant à M. BANA, prévus au P.O.S. en zone NA, c'est-à-dire destinée à une urbanisation future, les terrains se trouvant aussi juste en dessous du Brûlé, qui autrefois étaient au secteur à 1 000 m² au P.U.D., actuellement inoccupés mais qui, au P.O.S. passent en zone naturelle ; également les terrains qui

se trouvent entre le chemin Junquet toujours à Bellepierre et la Croix du Brûlé, pour lesquels la proposition du P.O.S. tend à "geler" les terrains dans leur état actuel. Voilà, en gros, les différences entre le P.O.S. et le P.U.D.

Discussion

M. CHARRITAT - Il y a par exemple des questions de hauteur qui ont été libérées en centre ville et surtout des questions d'occupation au sol.

Autrefois, le secteur A permettait une occupation au sol, limitée à 60 % de la parcelle, alors que dans le cadre du P.O.S. les possibilités pourraient aller jusqu'à 80 %, c'est-à-dire une augmentation de 20 %.

M. GERARD - Pour le centre ville, au P.U.D. il fallait un minimum de 200 m², actuellement en secteur urbanisé, cette limite inférieure à 200 m² a été enlevée, ce qui permet notamment l'écart d'immeubles commerciaux.

M. CHARRITAT - De même en centre ville, il y avait un minimum de hauteur qu'il fallait respecter et qui était de R+2 ; ce minimum disparaît, on peut construire R+0.

M. GERARD - Lorsqu'on dit qu'on peut construire R+2, c'est-à-dire rez-de-chaussée plus deux étages, cela ne veut pas dire qu'on doit forcément construire R+2 !

M. CHARRITAT - Non absolument pas.

M. GERARD - Dans le P.O.S., on peut aller jusque là, mais si on veut construire un rez-de-chaussée tout seul, on a le droit de le faire. On fait quand même ce qu'on veut sur son terrain. Il est souhaitable évidemment de pousser à la densification de la ville, mais ce n'est pas une obligation.

M. CHANE-KUNE - Je voudrais cependant préciser une différence entre le P.U.D. et le P.O.S. : quand on dépasse le règlement du P.O.S., il faut payer !

LE MAIRE - Là, ce n'est pas le même problème. C'est une mesure légale, générale qui ne dépend pas du P.O.S.

M. CHANE-KUNE - Je veux simplement dire que le P.O.S. est moins contraignant. C'est mieux puisque nous pouvons construire qu'un rez-de-chaussée au lieu d'être obligé de bâtir R+2. Si R+2 était obligatoire, on aurait été obligé de payer automatiquement le dépassement.

LE MAIRE - Ce n'est pas le fait du P.O.S. si il y a cette limite légale de dépassement.

M. DUPUIS - Il était bon d'y apporter une précision. Est-ce que le P.O.S. modifie l'attribution du permis de construire ?

LE MAIRE - Non. Il va légèrement le modifier en ce sens que la tutelle en principe est moins contraignante, c'est-à-dire qu'à partir du moment où les règles seront plus précises, il y aura moins de discussion sur le permis de construire. Ce flou qui a existé dans l'autre permis permettait de discuter ; ici, le permis de construire est quasiment automatique. S'il rentre dans de telles conditions, c'est autorisé.

M. DUPUIS - Il n'y a plus de conflit possible !

LE MAIRE - Il pourra toujours y avoir un conflit.

M. DUPUIS - Mais, en dernier ressort, qui attribue le permis de construire ? Le Maire ou l'autorité de ...

LE MAIRE - Précisons bien les choses. C'est le Maire ; mais le Maire agit en tant que représentant du Ministère de l'Equipement, c'est-à-dire que ce n'est pas le Maire en tant qu' élu, mais c'est le Maire en tant que représentant de l'Etat. Il reste quand même l' élu, mais je veux dire par là que c'est le représentant de l'Etat qui signe le permis de construire.

M. DUPUIS - Et en tant que tel, peut-il passer outre de l'avis de l'Etat ?

LE MAIRE - Non, il n'y a pas d'avis de l'Etat. Le Maire ne peut pas passer outre les règlements de l'Etat, et n'importe qui ne le peut pas.

M. GERARD - Il arrive effectivement qu'il y ait une mésentente entre la Mairie et l'Equipement. Dans ce cas, (c'est ce que nous faisons actuellement à Saint-Denis), nous nous réunissons et essayons de nous mettre d'accord sur un certain nombre de points. Quand il n'y a pas d'accord possible, le litige va devant le Préfet qui prend la décision et tout est court-circuité.

LE MAIRE - C'est-à-dire que le Préfet, qui lui aussi représente l'Etat, se substitue au Maire au cas où il y a un conflit entre le Maire et l'Equipement.

M. DUPUIS - Parfait.

M. GERARD - Le permis de construire normal est instruit par la Mairie bien sûr, et ensuite par l'Equipement ; c'est le Maire ou son représentant, mais en principe le Maire.

M. MONDON - Mon collègue, au bout de combien de mois ? Parce que j'ai un cas bien précis, c'est celui de Mme Sautron à la Montagne. Elle n'avait pas le droit de construire parce que le P.O.S. n'était pas réglé au 15ème. Une fois le P.O.S. réglé au 15ème, la Mairie a émis un avis favorable à son permis de construire, mais l'Equipement a refusé le permis en disant que c'était en zone agricole. Aussi, j'attends depuis 1977 ; nous sommes en 1978 et le problème n'est pas près d'être éclairci.

M. GERARD - Vous avez posé une question bien précise, au bout de combien de temps ? La réponse est claire et nette : une demande de permis de construire doit être honorée par une réponse dans les deux mois qui suivent. En cas de non-réponse, il y a un permis tacite, c'est-à-dire que le propriétaire a le droit de construire sa maison. En ce qui concerne le cas particulier que vous signalez, il n'y a pas eu refus de permis de construire, il a dû y avoir un sursis à statuer.

M. MONDON - Il y a eu un refus de permis de construire.

M. GERARD - C'est sans doute parce que ce permis a été instruit par rapport au P.U.D., c'est-à-dire que par rapport au P.U.D. ce projet se trouvait en zone agricole.

M. MONDON - Non, je regrette. La construction de Mme Sautron se trouvait en zone constructible. La Mairie a émis un avis très favorable et l'Equipement a refusé en disant que c'est une zone agricole.

LE MAIRE - M. MONDON, je suis d'accord avec vous, mais aujourd'hui nous ne pouvons pas discuter de cas particuliers. Cependant, vous pouvez le signaler ; nous pouvons reprendre ce cas et le rediscuter ensuite avec l'Equipement. Si on se met à discuter de tous les cas particuliers, on ne s'en sortira pas.

M. MONDON - Mais, nous sommes arrivés sur ce point...

LE MAIRE - Non, vous pouvez signaler ce cas, mais maintenant si vous voulez, nous pouvons donner une suite à ce cas, en demandant l'explication. Mais, je ne crois pas que ce soit le lieu pour en discuter.

M. GERARD - C'est précisément un cas intéressant, car au P.U.D. cela n'était pas constructible, mais au P.O.S. il deviendra possible. Actuellement, cette construction n'est pas possible par rapport au P.U.D. datant de 1970.

M. MONDON - Ne racontez pas d'histoire pour essayer de défendre votre point de vue...

LE MAIRE - Mais, M. MONDON, nous ne défendons aucun point de vue ! Nous expliquons tout. Vous avez l'air de croire qu'il y a deux sortes de gens ici : celui qui s'occupe du P.U.D. et les autres. Il ne s'agit pas de cela du tout.

M. MONDON - On me raconte des histoires et je ne suis pas d'accord...

Dr. GERARD - Monsieur le Maire, deux questions :
1°) J'ai vu avec beaucoup d'intérêt, qu'il y avait une zone déficitaire parce qu'on se propose de protéger les cases créoles, mais on s'aperçoit qu'il y a une certaine opposition entre la réalité et ce qu'on décide. Il y a donc une volonté de protéger les cases créoles, mais par ailleurs une personne qui habite une case créole, elle paie des impôts énormes. Est-ce qu'il est prévu à ce moment-là une diminution pour certaines cases créoles, de manière à permettre à ces gens-là de faire des réparations, d'entretenir leur case ?

2°) La deuxième question que je voudrais poser, c'est toujours une remarque par rapport à ce que vient de dire M. GERARD. Les zones délimitées R+2 n'interdisent pas la construction inférieure...

LE MAIRE - Dans l'ancien P.U.D. oui : quand on avait R+2 on n'avait pas le droit de faire ni R+3, ni R+1. Mais maintenant il est possible de faire en dessous.

Dr. GERARD - Mais, est-ce qu'il n'y a pas une certaine

contradiction avec ce que nous voulons ? On a "délimité des îlots" en quelque sorte pour avoir une certaine image de la ville ; il est bien évident que dans un secteur où il est prévu R+2, s'il y a des gens qui construisent R+1, d'autres R+0, il n'y aura plus cette harmonie.

LE MAIRE - Oui, mais on ne peut pas non plus avoir une monotonie de maisons qui seront...

Dr. GERARD - Non, c'est possible cela, si on veut vraiment ainsi.

LE MAIRE - On peut inciter...

Dr. GERARD - On peut inciter, ou bien encore mettre des servitudes architecturales et même dans les zones à plan de masse où on sera à même de faire un type de construction donnée.

LE MAIRE - Le promoteur ne peut jouer sur le P.O.S. En ce sens, il a été prévu ceci dans des endroits : si c'est R+1, on pourra se mettre plus près de la route, R+2, on s'en éloigne, R+3, on s'en éloigne encore, ainsi de suite... de manière justement à ce que cela soit quand même plus harmonieux. Il ne faut pas non plus que ce soit un plan uniforme ! Nous pouvons faire la proposition.

Dr. GERARD - C'est précisément une proposition à faire après le P.O.S. par le Conseil municipal ; si nous essayons de préserver les cases créoles, encore faut-il donner les moyens et l'incitation. Par conséquent, à nous après de reprendre cela et de voir ce que nous pouvons, quittes après à faire des dégrèvements d'impôts.

LE MAIRE - C'est une idée qui suit son chemin. Vous avez vu déjà l'autre jour à la Commission. On est en train de trouver la voie pour cette histoire-là. Mais, il est difficile de trouver la voie juste, parce que dans certains cas, comme vous le dites, ce sera vraiment une case créole qui risque de tomber en ruine etc... dans d'autres cas ce sera une belle case créole bien entretenue. Alors, il nous faut trouver le juste milieu entre ces deux positions et ce n'est pas facile.

M. FONTAINE - M. GERARD, à quelle date une suite favorable sera réservée à ces 150 permis bloqués, si le plan d'ensemble du P.O.S. est adopté ?

M. GERARD - A la suite des discussions que nous avons eues, et pour tous les cas où pratiquement nous sommes bien d'accord pour que cela tombe dans les règles du P.O.S., l'Equipement s'est engagé à faire très rapidement, et à débloquer pratiquement dans le mois.

M. CAMUS - Dès que la délibération aura été approuvée par l'autorité préfectorale.

M. GERARD - Il y a donc un consensus, parce que le problème actuellement est le suivant : nous ne pouvons pas juger, en fait, décider d'un permis de construire en fonction du P.O.S. tant que la démarche que nous proposons ce soir n'est pas faite et évidemment approuvée par le Préfet ; ce qui demande quand même quelques semaines.

LE MAIRE - Oui, je dois vous donner une précision. Le fait d'approuver aujourd'hui ce plan de zonage permet de débloquer tout de suite ces permis. On n'attend pas la dernière approbation ni l'arrêté ; on fait une dérogation immédiatement.

M. TESSIER - J'ai entendu parler de toitures en pente. Est-ce que vous ne craignez pas que tôt ou tard cela devienne une utopie ? J'ai en mémoire l'obligation qu'il y a eu à saint-Gilles de construire avec des toits en chaume, aussi je me pose la question.

LE MAIRE - Qu'est-ce qui s'est passé à Saint-Gilles ?

M. TESSIER - C'est abandonné, parce qu'il est déconseillé en ce moment.

LE MAIRE - C'est déconseillé en ce moment ?

M. TESSIER - Pratiquement. Personne ne construit des toits en chaume.

LE MAIRE - A ce moment-là on ne conseille plus rien !

M. TESSIER - C'est bien pourquoi je me pose la question : si on ne craint pas que cela devienne une utopie.

LE MAIRE - Pourquoi une utopie ? Il me semble que ce soit quand même plus logique, plus sain, de faire des toits en chaume.

M. TESSIER - Il y a quand même une question de revient qui va jouer.

LE MAIRE - Plus cher, oui.

M. TESSIER - Oui, mais dans la mesure où le revient va jouer est-ce qu'on ne va pas déconseiller les gens en quelque sorte dans leur construction ?

LE MAIRE - De toute façon, je crois que c'est écrit "toit en pente conseillé" ou "imposé".

M. TESSIER - "Imposé".

M. QUENTIN - Le règlement imposé à Saint-Gilles, concerne la totalité de la construction. Ce n'est pas obligatoirement sur toute la surface de la construction une toiture en pente. Mais l'esprit de la réglementation, c'est d'avoir des constructions qui aient en général des couvertures en toiture et pas en terrasse. Pour avoir des rives, donc des façades moins hautes, et même au niveau de la perception de celui qui habite au-dessus, il est plus agréable d'avoir une couverture en paille ou en tuile ou en tôle, de son voisin qui habite un peu plus bas. Il est beaucoup plus agréable d'avoir cette perception, que d'avoir une terrasse qui, un jour ou l'autre, et sans qu'il y ait contrôle du permis de construire, se verra couverte en "véral". Je n'ai rien contre ce produit, mais il est très désagréable pour celui qui a le reflet du soleil sous les yeux toute la journée.

M. TESSIER - Ce processus de construction va décourager

ceux qui voudront entreprendre des constructions, parce que le toit en pente deviendra beaucoup plus cher.

M. QUENTIN - Non, absolument pas.

LE MAIRE - Je ne sais pas, si on en juge par le nombre de maisons en toit en terrasse qui coule, si un toit en pente revient vraiment plus cher qu'un toit en terrasse.

M. QUENTIN - M. TESSIER, je vous parlerai de l'habitat social à la Réunion. Prenons par exemple des cases construites par la société Tomi, qui sont à l'heure actuelle, je crois, les plus économiques cmpt tenu de la surface ; il n'y a que des toitures sur ces cases !

M. CHANE-KUNE - M. Le Maire, si vous permettez, quand on regarde le plan qui nous est proposé, on s'aperçoit que les zones constructibles les plus grandes, les plus importantes sont celles immatriculées UI. Or, nous savons que ce sont des zones où les terrains sont en pente parfois très importante. Il est dit dans le règlement que dans ces zones, nous devons obligatoirement construire un rez-de-chaussée plus les combles aménageables, habitables au besoin, en tout cas, avec toiture, mais dont la hauteur entre la rive d'égoût et le sol naturel ne dépasse pas 4 mètres. Aussi, je me demande si dans certains secteurs où les ter-

M. QUENTIN - Je peux vous apporter une réponse, si vous le voulez.

Le coup de la butte de terre ne marche pas ; parce que c'est 4 mètres du sol avant travaux ; mais indépendamment de cela, l'objectif recherché c'est d'avoir des constructions à R+0, aussi la règle du début, à point de vue hauteur, a été toute simple : c'était R+0 ; mais, au fur et à mesure de l'examen des permis, de l'expérience pratique dans le cadre de cette règle, nous nous sommes aperçus qu'il y avait moyen de tricher autant qu'on le voulait avec R+0, parce qu'un rez-de-chaussée peut avoir 8 mètres de plafond, pourquoi pas ? Après on rajoute tous les planchers qu'on veut, c'est-à-dire cela n'a plus rien à voir. Donc, l'objectif recherché et souhaité, ce sont des constructions à rez-de-chaussée ; on a torpillé cette règle dans tous les sens pour essayer d'éviter qu'il soit possible ou du moins qu'il soit aisé de la contourner. C'est le pourquoi de cette hauteur ; ce qui permet de faire tout ce qu'on veut, mais pas tricher au-delà de 4 mètres.

M. GERARD - Ce qu'on a voulu éviter dans cette histoire de R+0, plus toiture en pente, c'est qu'à la faveur de certains terrains, rez-de-chaussée plus 0 ne devienne pas en réalité un R+3. Je vais vous faire circuler une photographie, effectivement, il s'agit d'un R+0, mais quand vous regardez de l'autre côté de la pente, vous voyez un véritable blockhaus. Je pense que c'est une offense à la vue des Dionysiens, de même que de voir sur la Montagne se dresser l'immeuble des Orphelins Apprentis d'Auteuil par exemple.

M. CHANE-KUNE - Moi qui suis technicien, je peux vous dire que lorsqu'un terrain dépasse 30 % de pente, il est difficile d'avoir plein pied d'un côté, et 50 cm de plus de l'autre ; je dis bien dans certains cas bien précis ; je ne veux pas faire une généralité.

M. GERARD - Je ne prétends pas que cela soit facile.

Dr. GERARD - Le problème qui se pose (parce que là aussi, il me semble difficile de construire sur pilotis et il est difficile dans Bellepierre de trouver des plates-formes suffisamment grandes ; de tout façon, même quand on crée artificiellement des plates-formes, ce n'est pas plus joli finalement dans le paysage) est le suivant : est-ce qu'on ne pourrait pas revoir cette notion ? car, maintenant il y a des maisons que l'on fait sur des niveaux différents et qui s'intègrent parfaitement dans le paysage.

M. GERARD - Nous sommes bien d'accord : ce conseil municipal, ce ne sont que des propositions...

LE MAIRE - Je ne suis pas opposé. Cela ne change pas beaucoup en définitive.

M. GERARD - Cela change l'aspect tout de même de la perception des pentes vues de Saint-Denis.

LE MAIRE - Oui, mais il a raison ; si la pente existe...

Dr. GERARD - D'autre part, est-ce que vous ne craignez pas que, entre le moment où le vote sera fait ce soir et au moment où cela deviendra définitif, qu'il y ait apparition en quelque sorte de modifications qui seront en contradiction avec les permis qui vont sortir ?

LE MAIRE - Vous voulez dire qu'il y aura des modifications ?

Dr. GERARD - Non, ce soir nous allons donner un feu vert, ce qui va débloquent pas mal de permis, ce qui deviendra vraiment obligatoire et opérationnel, qu'en fin de parcours, soit en 1979. Est-ce qu'on ne risque pas à ce moment, de voir apparaître des contradictions entre des permis sortis maintenant et ce qui va se passer plus tard ou l'inverse ?

LE MAIRE - C'est possible, mais en fait on va prendre tous ceux qui ne posent pas de problème dans le sens du C.O.S., dans le sens du terrain. Il y a tout cela déjà qui va être déblayé et il restera effectivement quelques cas qui seront un peu litigieux puisqu'il n'y aura plus objet d'amendement.

M. GERARD - Monsieur le Maire, il y a une proposition à faire c'est de garder cette règle comme générale, c'est-à-dire le R+0, mais la fixer que lorsque le terrain est adaptable et dépasse par exemple 25 ou 30 % ; c'est à fixer, et qu'à ce moment là, il y ait des tolérances ou des adaptations au terrain possibles ! Jusqu'à présent, dans tous les permis de construire qui étaient constructibles en fonction de la pente généralement, nous avons pu trouver une solution. Je dis bien généralement, mais il y a effectivement une adaptation au terrain qui peut être corrigible en fonction de la pente.

Dr. GERARD - Oui, mais alors est-ce qu'il faudra faire des propositions, des amendements en quelque sorte ?

M. GERARD - Nous pouvons dire déjà ce soir que lorsque la pente dépasse 30 %...

M. CHANE-KUNE - Nous pouvons déterminer un pourcentage de pente : si le terrain dépasse 30 % de pente, on pourrait tolérer 4,50 ou 4,80 Mètres avec obligation de planter des arbres à hautes tiges par exemple.

LE MAIRE - Je propose qu'il faut au moins que ce soit 35 %. Etes-vous d'accord ?

M. CHANE-KUNE - 35 % Monsieur le Maire ? Il faut déterminer la pente... Un bâtiment qui fait environ 12 mètres et une pente de 35 %, combien de différence !...

Dr. GERARD - Pas dans le sens de la pente.

M. CHANE-KUNE - On ne peut pas ramener de la terre, on peut faire un ciseau. Ce n'est pas systématique.

Dr. GERARD - Oui, mais est-ce qu'à ce moment-là on peut construire sur deux niveaux ? C'est-à-dire décaler ?

M. CHANE-KUNE - On peut mettre le garage au-dessous et refaire un plafond.

LE MAIRE - On peut décaler les planchers dans la maison...

Discussion

LE MAIRE - On prend note de cette remarque. Je ne sais pas si on peut y répondre par oui ou par non ce soir, ou s'il ne vaut pas mieux la soumettre au groupe de travail pour qu'il en discute.

M. GERARD - Nous pouvons dire que le conseil municipal demande qu'on prévoit une adaptation au terrain...

LE MAIRE - Sous réserve d'abord d'un pourcentage à fixer par le groupe de travail !
Je voudrais quand même (car cela peut être l'objet de discussion et d'arbitraire, parce que, à l'un on pourrait donner et à l'autre on ne pourra pas donner) que ce genre de permis que nous proposons, passe à la Commission d'arbitrage qui justement a lieu entre le Préfet, l'Equipement et nous-mêmes.

M. CHANE-KUNE - Il faut arrêter par exemple une pente de 30 %

LE MAIRE - Oui, mais il y a 30 % et 30 % ! 30 % sur un grand terrain, ce n'est pas la même chose que 30 % sur un petit terrain. Nous admettons ce principe, mais au lieu que le permis soit automatique comme pour les autres, nous le soumettons cette fois à l'arbitrage.

M. GERARD - Il y a un certain nombre de propositions de mo-

difications qui ont été données en fonction de ce que nous avons pu retenir de ce que les conseillers nous ont dit. Je commencerai par la Bretagne (en prenant d'Est en Ouest), pour faire plaisir à Mme Payet, et par pure galanterie. Il y a la zone NB (partie de la zone UI) qui a été classée en zone constructible sur 400 m². C'est peut-être trop restreint, puisque c'est une zone de maraîchage. Aussi nous proposons de classer cette partie se trouvant entre la zone UK, donc le centre de la Bretagne, en NB, c'est-à-dire où l'on pourrait construire sur 1 000 m². Je pense que cette proposition tient bien compte du foncier. Cependant, il faut savoir si nous laissons à la Bretagne (c'est une option à prendre) une certaine vocation maraîchère (sa vocation agricole sur des parcelles de 1 000 m²) ou si nous amorçons la Bretagne en parcelles de 400 m², ce qui nous amène à doubler les adductions d'eau, prévoir les écoles, etc...

Discussion

M. CHARRITAT - Pour vous répondre Mme PAYET, il n'existe aucun terrain qui soit au-dessous de 1 000 m² dans cette zone. Même les partages sont au-dessus de 1 000 m². Les lotissements sont donc dans la zone UI, mais pas dans la zone proposée pour NB.

M. GERARD - Je crois que c'est raisonnable, parce qu'il y a quand même une vocation maraîchère à la Bretagne. Ensuite, nous arrivons entre Moufia et Bois de Nèfles à la zone NDa : c'est une zone qui, au P.U.D. était zone agricole, c'est-à-dire seules étaient autorisées les maisons des agriculteurs ou les maisons nécessaires à leur exploitation. Il y en a qui propose de toujours faire passer cette zone en zone agricole, mais à 5 000 ou 10 000 m² suivant les propositions; nous avons le choix.

Dr. GERARD - Cela ne peut pas être 10 000 m², parce que d'après les statistiques, et les études faites par la D.D.A. il faut au moins un hectare pour...

M. GERARD - Cela dépend, parce qu'actuellement à 1 000 m² et même 2 000, si on fait du maraîchage, il y a des gens qui se débrouillent fort bien.

M. QUENTIN - 5 000 ?... Il y a un terrain qui fait 7 ha et les autres entre 3 et 4 ha.

LE MAIRE - Nous pouvons mettre 10 000... ?

M. GERARD - Mais, là aussi, afin de garder cet aspect vert de la Bretagne, nous exigerions un éloignement de la route à fixer peut-être à 10 000 m². Autre proposition pour la zone NC : entre deux zones UI, il a été proposé de la classer en zone à 1 000 m². Pour NB, aucun problème. Dans ce cas, nous pouvons tout mettre en NB ?

M. CHANE-KUNE - Ne pourrait-on avoir une bande en NB par exemple ? Car, nous savons pertinemment que la zone agricole, que les terrains vraiment à vocation agricole...

M. GERARD - Il y a un problème. Il est certain que, si nous donnons une bande de l'autre côté de la route, cela veut dire qu'on "largue" la zone agricole à toute allure ; il y a une limite !

LE MAIRE - La personne qui sera à la limite, dira pourquoi lui ?...

M. GERARD - Dans le cas où il n'y a pas de limite géographique ?

LE MAIRE - Enfin, il y a des terrains agricoles ; c'est pratiquement évident.

M. LEFEVRE - Mais là il y a pas mal de constructions !

LE MAIRE - Oui, ce qui existe, existe : mais si vous partez du principe qu'il y a une maison là, une autre ici, donc nous pouvons encore en mettre une autre là... Celles qui existent, on ne les supprime pas. Il faudrait savoir si nous devons continuer...

M. LEFEVRE - Je crois qu'il y a possibilité de travailler là-dessus. Je pense que nous pouvons le faire.

M. CHANE-KUNE - Il ne faut pas perdre de vue que nous sommes des élus, et en quelque sorte le porte-parole des administrés !

M. GERARD - Nous sommes des élus, mais nous sommes aussi...

LE MAIRE - Si vous demandez aux enfants des écoles ce qu'ils veulent faire, ils vous diront "hous voulons la récréation". De même ici, si vous demandez l'avis de tout le monde, on vous dira qu'on veut bâtir partout. A ce moment-là, ce n'est pas la peine de discuter, nous n'avons qu'à leur dire de bâtir où ils veulent.

M. GERARD - Un nouveau problème apparaît alors : c'est, qu'à partir du moment où nous permettons l'urbanisation, nous prenons aussi l'engagement de mettre les réseaux d'eau, éventuellement les eaux usées, l'électricité...

LE MAIRE - Tout cela va venir M. CHANE-KUNE. Ce que nous voulons, c'est qu'il y ait une évolution. Ce que nous lâchons aujourd'hui nous lâcherons encore dans 5 ans. Mais, si vous lâchez tout immédiatement vous n'aurez plus rien..

M. CHANE-KUNE - Monsieur le Maire, lorsque vous avez des enfants, 5 par exemple; il y en a 3 qui ont déjà construit, c'est gênant...

M. GERARD - Nous avons toujours dit que les lotissements étaient pris en compte. Si vraiment il y a eu un lotissement, ou même un partage, et où les parcelles sont construites avec un pourcentage, à ce moment on tient compte. Il est certain que si l'on systématise une bande de construction le long de toutes les routes, cela nous condamne à allonger tous les réseaux ; il faut savoir ce que nous voulons.

M. QUENTIN - Prenons le cas des consorts Hoarau ; il y a eu un partage familial de ce terrain, partage en bandes perpendiculaires à la route ; un certain nombre de frères ont déjà construit une maison en bordure de la route, et de l'autre côté, il y a 4 maisons en dur.

LE MAIRE - Il en reste une pour construire.

M. QUENTIN - Tout est possible.

LE MAIRE - Ce qu'il y a, c'est que ce n'est pas un coup parti, en ce sens qu'il n'y avait rien de construit. Le coup parti ? C'est quand il y a un lotissement déjà construit et où chacun a son permis de construire. Or, ici, il y en a 3 qui ont construit et 2 autres qui n'ont pas encore construit, qui n'ont jamais demandé de permis de construire. Le problème est donc différent. Il faut maintenant leur donner un permis de construire. Ce n'est pas exactement un coup parti, cela peut l'être, mais si nous tenons compte des partis, il faudra autoriser ces deux-là. Cependant on tend à dire que c'est toute une bande, c'est-à-dire des coups qui ne sont pas partis du tout. Là se trouve le problème ; car, s'il s'agit du coup parti, je crois que nous pouvons le matérialiser et le mettre, mais s'il s'agit de faire une bande de haut en bas, le problème n'est plus le même parce que à ce moment là, vous aurez la voie de l'autre côté.

M. LEFEVRE - Monsieur le Maire, cette petite bande ne change pas beaucoup...

LE MAIRE - Vous voyez bien, nous étions à la bande de gauche, maintenant nous passons à la bande de droite !

M. LEFEVRE - Justement, si nous favorisons ces gens-là, il n'y a aucune raison que ceux-là ne peuvent y avoir droit.

LE MAIRE - Il n'y a rien. Attendez donc qu'ils se manifestent

M. GERARD - Il est certain qu'il y a une option à prendre : ou nous admettons de démarrer comme cela, ce qui revient à dire qu'à Réunion, la Commune de Saint-Denis, dans 10 ans, n'aura plus une terre de culture, et à ce moment-là de bandes en bandes, nous arriverons jusqu'à la Rivière des Pluies, ou alors nous essayons d'arrêter jusqu'au prochain P.O.S., c'est-à-dire dans 10 ans approximativement.

LE MAIRE - Nous essayons de freiner. Je ne dis pas que sous la contrainte, nous n'allons pas céder ! Mais, il vaut mieux céder en plusieurs temps que de céder en un seul temps.

M. GERARD - Je reprends la proposition pour la zone NC rayée il est question de mettre une zone à 1 000 m² le long de la route, et en profondeur, vers l'Ouest, une zone constructible à 5 000 m² ; ce qui ménage les demandes actuelles. Toutes les demandes seront dans ce cadre. Peut-être pourrait-on effectivement adopter point par point, car sur cette zone, nous avons deux propositions : la première est de mettre tout à 1 000 m², ce qui fait un véritable lotissement, ou alors mettre à 1 000 m² le long de la route, c'est-à-dire une bande de 80 m et à l'intérieur vers l'Ouest, 5 000 m².

Discussion

M. GERARD - Ici, dans le coin, toutes les parcelles ont 7 000 m² au minimum. C'est pour cela que nous avons proposer...

Discussion

M. GERARD - Que proposez-vous maintenant ?

M. QUENTIN - La proposition est de réduire la marge de recul à ce qu'elle était au P.U.D., à l'exception des terrains avoisinants les cases qui ont été répertoriées comme ayant tant de valeur architecturale. Au P.U.D. le recul était de 4 mètres (le recul par rapport à la limite de la propriété).

Au P.O.S. la proposition est de mettre 6 mètres, ce qui permet de planter des arbres ; car 4 mètres de recul, quand il y a un balcon, cela ne permet pas de planter des arbres de hautes tiges. C'est donc une autre proposition.

M. GERARD - Etant entendu que dans les parcelles d'angles on avait le choix, d'un côté on pouvait mettre 4 m, et de l'autre 6 m !

M. QUENTIN - A partir de la limite de la zone dite commerciale, en transition entre la zone où le privilège est donné à la case créole : cela porte donc sur les rues Juliette Dodu et Jules Auber, entre les rues Félix Guyon et Roland Garros, Roland Garros étant exclue.

M. GERARD - Autre proposition pour la zone NDa de la Montagne : cette zone au P.U.D. est une zone agricole je crois, c'est-à-dire toujours constructible pour l'exploitant agricole. La première proposition était un espace boisé classé, c'est-à-dire qu'on ne pouvait rien y faire du tout ; la nouvelle proposition est de faire toujours une zone agricole mais à 5 000 m².

M. QUENTIN - Il y a deux propositions qui peuvent se greffer sur ce terrain, soit le long d'un cheminement piéton qui existe actuellement, une bande de recul qui resterait inconstructible, et en arrière de cette bande de recul, une zone unie constructible (ce terrain est planté de très beaux arbres) ; soit dans ces arbres, un certain nombre de poches où la construction serait autorisée, le nombre de poches étant déterminées par les deux demandes de lotissement ou de partage qui ont été présentées.

M. GERARD - Je crois que cette deuxième proposition paraît logique.

LE MAIRE - Non, cela, c'est la grande forêt, qui comprend à la fois, les terrains Macé et De Palmas le long du terrain. En fait, il y a un partage entre 4 enfants. On vous donne 4 poches, vous construisez dans ces quatre poches, mais la forêt doit rester.

M. QUENTIN - Il y a un partage en 4 d'un côté, et en 8 de l'autre.

M. GERARD - Cette deuxième proposition, de faire autant de poches qu'il y a actuellement de demandes de construction pour les enfants, est-elle acceptée ?

LE MAIRE - Non, pas de demandes de construction, mais de partages (familiaux) par enfants ; car le problème posé, c'est que chaque enfant ait une part.

M. GERARD - D'accord là-dessus ? On garde une bande de recul importante le long du chemin.

M. QUENTIN - Oui.

M. GERARD - Il y a aussi une bande de coupure verte entre la route de Saint-François. C'est une zone classée en UI, c'est-à-dire constructible à 400 m² ; or, toutes les parcelles font plus de 1 000 m² il faut donc reprendre en compte cet état de fait et mettre en NB, c'est à-dire constructible en 1 000 m².

M. QUENTIN - Il y a une limite ici. On ne sait pas très bien si elle est au-dessus de la limite UI, ou en dessous.

M. GERARD - Nous pouvons faire une coupure et mettre cette zone en NB.

M. QUENTIN - M. TESCHER disait qu'il y avait un parcellaire autour de chez lui, et qui semblait être, d'après lui, plus limité que le parcellaire que nous avons eu. Je vous propose donc de revoir le parcellaire.

M. GERARD - On vérifie le parcellaire du terrain Tescher, et on adopte la règle de manière à en tenir compte. D'accord. Par conséquent, il reste les points sur lesquels nous n'avons pas encore tranché. Est-ce que vous êtes d'accord pour qu'on adopte cela sous réserves, mais en demandant au groupe de travail de réexaminer le cas de la Bretagne, le cas NDA entre Moufia et Bois de Nèfles et la zone NC du Bois de Nèfles c'est-à-dire fixer la superficie nécessaire ? C'est tout, puisque pour la Montagne, tout le monde est d'accord.

M. MONDON - A la Montagne, il y a une zone à Saint-Bernard desservie en eau et constructible à 1 000 m². C'est quel endroit s'il vous plaît ?

M. QUENTIN - Au-dessus de la ruelle Bambou.

M. MONDON - 1 000 m², et non desservie en eau ?

M. QUENTIN - C'est cela.

M. MONDON - Je ne comprends pas très bien. En principe, pour construire, il faut qu'on ait de l'eau.

M. QUENTIN - En dehors de la zone urbaine, il vous est possible d'avoir votre propre captage. Votre terrain n'est pas obligatoirement desservi par la conduite d'eau de ville ; c'est-à-dire que si vous avez une source sur votre terrain, vous pouvez fort bien construire. Dans votre cas, il faut 4 000 m².

M. MONDON - Et s'il n'y a pas de source, on ne construit pas.

M. QUENTIN - Vous pouvez tout aussi bien faire un puits. L'obligation d'avoir de l'eau...

M. MONDON - Dans ce cas, où récupère-t-on l'eau ?

M. QUENTIN - Vous pouvez récupérer l'eau de pluie, avoir une citerne, faire un puits. Vous pouvez aussi avoir une source, tirer un tuyau sur le voisin...

M. MONDON - Parlez-vous sérieusement ?

M. QUENTIN - Oui . Cela n'est pas interdit.

LE MAIRE - On peut avoir n'importe quoi. Mais, ce qu'on ne veut pas, c'est qu'on crée des constructions à 1 000 m, et qu'après on se tourne vers la commune pour dire : "maintenant qu'on a construit, donnez-nous l'eau". Si vous voulez construire à la Roche Ecrute, vous êtes libre, mais vous ne pouvez pas obliger la collectivité à vous apporter l'eau et l'électricité.

M. MONDON - Nous ne parlons pas du cas de la Roche Ecrute, mais de la Montagne.

LE MAIRE - Oui, mais vous ne pouvez pas obliger la collectivité à vous suivre là où vous êtes.

Discussion

M. GERARD - Le centre de la Bretagne est ici représenté en rouge. Là, la construction permise est R+2. Nous avons proposé de faire une zone UI. L'inconvénient de cette zone UI, c'est qu'il faut prévoir 400 m² pour une construction. Les propriétés étant encore assez grandes et les parcelles supérieures à 1 000 m², nous proposons donc de revenir en zone NB, c'est-à-dire à une construction sur 1 000 m² ; ce qui permet le maraîchage et qui, quand même, sauvegarde cette activité de la Bretagne. Au-dessus c'est toujours UI ; c'est-à-dire que, compte tenu de cette partie, nous pouvons construire sur 400 m², parce que là c'est beaucoup plus dense.
Etes-vous d'accord ?
Adopté à l'unanimité ?

Discussion

Mme PAYET - Comment se fait-il qu'il y ait quelqu'un possédant un permis de construire, et quelqu'un d'autre, en-dessous, qui ne peut en avoir ?

LE MAIRE - Mme PAYET, c'est une question dont nous ne pouvons pas discuter ici. Il faut prendre les deux permis de construire et comparer.

M. CHARRITAT - Pour vous répondre Madame, l'ancien permis de construire a été délivré sur l'ancien terrain Dambreville qui se trouve en-dessous du lavoir et à côté de la station de traitement, qui, dans la proposition faite ici, est une zone UI, donc parfaitement constructible. Les terrains Deveaux se trouvent de l'autre côté de la limite ; ils ne sont pas construits, et actuellement, ils sont dans la zone agricole.

M. DUPUIS - Mme PAYET, dans tout ce que nous venons de dire aujourd'hui, il y aura une ligne de ce côté ; d'une part, on pourra construire, de l'autre part, non ; partout !

M. CHANE-KUNE - Il faut aussi remarquer que la Bretagne est

l'écart où il y a le plus de possibilités de constructions, alors que les terres sont les plus fertiles.

M. DUPUIS - Mais il y a une limite M. CHANE-KUNE.

M. CHANE-KUNE - Etes-vous d'accord pour le classement ?

M. DUPUIS - Oui.

LE MAIRE - Sur ces réserves, il faut ajouter le problème des 30 % également.

M. CHANE-KUNE - Monsieur le Maire, peut-on demander à M. QUENTIN ce qui pourrait se passer pour le cas où des parcelles ne seraient pas encore construites dans les lotissements ? Est-ce le lotissement qui prévaut ou alors la nouvelle réglementation du P.O.S. ?

M. QUENTIN - En règle générale, c'est la plus contraignante des deux règles qui est applicable. Un certain nombre de permis ont posé des problèmes en ce sens, et en groupe de travail, on avait envisagé la possibilité, pour les lotissements construits à plus de 75 % de laisser la règle du lotissement en vigueur, sous réserve du règlement d'urbanisme, en vigueur en général ; mais les points les plus contraignants, par exemple la hauteur ou les reculs qui sont donnés par le P.O.S. ne seraient pas appliqués. Ce n'est là qu'une proposition ; on en n'a pas longuement débattu en groupe.

M. CHANE-KUNE - Il y a un compte du cahier des charges qui a fait l'objet de l'arrêté préfectoral.

M. QUENTIN - C'est cela. Quand les lotissements sont vraiment bien partis, ce sont eux qui prévalent. Quand il n'y a qu'une ou deux cases de faites, non.

M. ATECTAM - Je voudrais quand même parler de la zone du Brûlé, la zone comprise entre le canal du Brûlé jusqu'au village du Brûlé lui-même. D'après ce que j'ai compris, dans cette zone les terrains seront gelés en l'état actuel ; ce qui suppose que cette zone se trouve en zone agricole, n'est-ce-pas ?

M. QUENTIN - En zone naturelle.

M. ATECTAM - Entre le canal du Brûlé et le village ?

M. QUENTIN - Oui.

M. ATECTAM - Qu'est-ce qu'on va faire sur ces terrains ?

M. GERARD - Actuellement on autorise le maintien de l'existant, la rénovation, c'est-à-dire que si quelqu'un a une maison, il peut la reconstruire ou il peut l'entretenir, mais c'est tout. Dans la proposition, on ne voudrait pas que l'urbanisation se fasse trop rapidement dans ce coin, toujours pour les mêmes raisons ; autrement, cela les oblige à amener l'eau, l'électricité, etc...

M. ATECTAM - Oui, mais est-ce qu'on ne pourrait pas délimiter une bande tout le long du C.D. 42 ?

LE MAIRE - C'est justement ce qu'on ne veut pas. On veut éviter que cela se reproduise du côté du Brûlé comme cela s'est fait du côté de Saint-François.

M. ATECTAM - Dans ce cas, tous ceux qui ont des terrains du côté du Brûlé sont-ils pénalisés ?

Discussion

LE MAIRE - Tous ceux qui sont dans ce cas sont pénalisés. Si on dit qu'on ne pénalise plus ceux qui sont pénalisés, il n'y a plus de P.O.S.

M. ATECTAM - D'accord, mais enfin...

LE MAIRE - Il y a certains qui sont pénalisés, d'autres qui ne le sont pas. Dans l'ancien P.U.D., il y en avait d'autres qui étaient pénalisés, et d'autres qui ne l'étaient pas.

M. ATECTAM - On pourrait décider d'une surface de 1 000 ou 1 500 m², de façon à ce qu'il n'y ait pas une multitude de maisons qui se fassent tout le long du C.D. 42, mais ne pas dire systématiquement que ce n'est pas possible.

M. GERARD - Non, par rapport au P.U.D. nous lâchons 3 000 ha. Il faut savoir si nous laissons indéfiniment. Dans cette région entre Bellepierre et le canal du Brûlé et la croix, pour l'instant, il n'y a pas grand chose. Il faut savoir si nous avons intérêt à laisser des maisons même tous les 5 000 m² ; ce qui nous oblige à faire des réseaux; il n'y a déjà pas d'eau au Brûlé ; vous êtes tous au courant de ce problème. Pour l'instant, il n'y a pas une poussée, une demande extraordinaire, il vaudrait mieux qu'on attende le prochain P.O.S. dans 5, 6, 10 ans peut-être.

M. ATECTAM - Du côté du Brûlé, il n'y a pas de zone agricole dites-vous ?

LE MAIRE - Il n'est pas question d'une zone agricole. IL n'y a pas de contrainte, de pression ; il n'y a pas de permis de construire en instance etc... dans ce coin. Alors, pourquoi provoquer les gens en leur disant qu'on peut construire tous les 1 000 m² ?

M. GERARD - En définitive, il ne faut pas se faire d'illusion ceux qui veulent construire, ce ne sont pas les gens du coin. Si on tolère la construction, on arrivera à une spéculation terrible. Ce sont des gens de Saint-Denis qui achètent les terrains à bon marché, pour ensuite les revendre beaucoup plus chers.

M. ATECTAM - Monsieur le Maire, je vous répondrai que ce n'est pas parce qu'on prend une assurance sur la vie qu'on meure. Ce n'est pas non plus parce que vous allez autoriser, que les gens vont construire. Puis-je savoir comment était classée cette zone au P.U.D. ?

M. CHARRITAT - Au P.U.D., c'était en partie zone à 1 000 m²

M. ATECTAM - Pourquoi ne garde-t-on pas en zone à 1 000 m²

M. CHARRITAT - C'est, parce qu'à partir du moment où on sait qu'on a une zone à 1 000 m², cela signifie que dans les 5 ans qui viennent, nous aurons des lotissements partout. Or, l'idée, c'est de garder la coupure qui est très visible depuis le centre de Saint-Denis.

M. GERARD - M. ATECTAM, ce que vous dites est vrai si l'on tient compte de l'intérêt personnel des gens, mais actuellement, nous ne sommes pas en mesure de fournir de l'eau aux habitants actuels du Brûlé. Si dans les 5 ans, nous devons nous retrouver avec une maison tous les 1 000 ou 1 500 m², le long de la route, je ne sais pas où nous trouverons l'eau. A ce moment là, il faudra peut-être dépenser trois ou quatre millions qu'on avait prévu pour pomper le Bassin du Diable, et renvoyer cela sur le Brûlé. Est-ce que la Commune est en état de faire, dans les 5 ans qui viennent des investissements pareils. Je crois qu'il faut raisonner en ce sens, c'est-à-dire laisser cela en l'état actuel, en l'état proposé ; ce qui permet d'attendre 5 ou 10 ans, et là, les successeurs verront.

M. DUPUIS - En ce qui concerne le problème de la rue Maréchal Leclerc, où on a pu construire sur l'emprise publique : est-ce que cette emprise va être généralisée tout le long de la rue Général de Gaulle ou pas ?

LE MAIRE - Cela a été décidé en commission d'urbanisme et dans la Préfecture ; effectivement, on avait décidé que dans ce coin, c'était possible.

M. DUPUIS - Il y a donc toute une partie qui va être matérialisée au P.O.S. et où on pourra construire sur l'ensemble de l'emprise publique.

LE MAIRE - Cela a été décidé, mais nous pouvons revenir sur cette décision.

M. DUPUIS - Il faut que ce soit dit une fois pour toutes et clairement.

M. PATEL - Monsieur le Maire, je note que, sous la rubrique affaire n° 1, vous admettez que de nombreux constructeurs, qui sont en attente de la libération de leur terrain se trouvent pénalisés par ce retard d'étude. Je voudrais que vous m'indiquiez si les Services Fiscaux, informés de cette situation indépendante de la volonté des particuliers qui sont peut-être des promoteurs, leur accorderont des délais s'ils n'ont pas construits dans les 4 années, engagement qu'ils ont pris pour bénéficier d'un régime de faveur des droits d'enregistrement. Par ailleurs, le coût de la construction ayant très sensiblement augmenté depuis ces dernières années, ainsi que les charges sociales, est-ce que les organismes financiers intéressés par ce renforcement du rôle de capitale commerciale de Saint-Denis prendront en considération que les terrains de grande valeur ont été gênés parce que précisément le P.O.S. n'existait pas ?

Deuxièmement, comment voulez-vous, alors que les techniciens se soient réunis pendant 4 années pour réaliser un projet d'étude, certainement compliqué, nous puissions seulement en la fréquence d'une séance de travail de quelques heures, nous prononcer sur un projet aussi important qui concerne le présent et engage l'avenir d'une grande ville que vous devriez aimer ?

LE MAIRE - En ce qui concerne la deuxième partie, je peux vous répondre que, si vous voulez vous réunir, tout le conseil, pendant 4 ans, je suis entièrement d'accord.

M. PATEL - Pas tout le conseil, mais...

LE MAIRE - C'est pour vous dire ! Cela se passe ainsi : il y a des commissions qui se réunissent, travaillent et ensuite on vous les donne pour approbation. Mais, si maintenant, vous voulez participer à tout, c'est facile. On réunit le conseil tous les jours. Cela se passe ainsi dans toutes les assemblées. Des commissions de travail préparent le travail, et ensuite, ce travail est présenté à l'assemblée, et l'assemblée vote.

M. PATEL - Cela est d'autant plus vrai que vous affirmez qu'une large consultation publique du centre ville et de tous les écarts vous a amené à des rectifications ; ce qui est la démonstration de l'importance de la question qui justifie une information plus grande du conseil.

LE MAIRE - Les conseillers étaient libres de se renseigner au moment où il y a eu justement cette large consultation, et si vraiment ils étaient intéressés, ils auraient pu se trouver dans tous les coins où avait lieu cette consultation.

M. PATEL - Mais tous les conseillers travaillent, ils ne peuvent pas être libres, Monsieur le Maire.

Discussion

M. PATEL - De plus, le commerce dans la ville ancienne ne pouvait se situer que dans le quadrilatère rue Félix Guyon, rue Juliette Dodu, rue Alexis de Villeneuve et rue Jules Olivier. Je voudrais savoir quel est le projet d'urbanisation dans ce secteur ?

M. GERARD - C'est une erreur de dire que nous prenons une décision sur le P.O.S. en quelques heures ; ce n'est pas vrai du tout. C'est passé déjà au conseil municipal en décembre 1977 où on a présenté ce zonage. Ensuite, nous avons bien fait savoir à tous les conseillers que les documents étaient à leur disposition dans le bureau des Adjoints qui est ouvert. Vous avez reçu des résumés, et ces documents étaient à la disposition de tous les conseillers avec possibilité d'interviewer les architectes communaux, et éventuellement un adjoint responsable, ou même d'autres collègues. Par conséquent, il y a vraiment eu une information ; qui voulait avoir des précisions sur le P.O.S. pouvait l'avoir la preuve, c'est que des projets de modifications ont été proposés. De même le fait d'avoir balladé le P.O.S. dans tous les écarts a permis aussi aux adjoints spéciaux de bien prendre conscience des points qui les concernaient.

M. PATEL - Non, mais je pense que cela aurait été mieux d'informer collectivement.

M. GERARD - Nous avons déjà passer là-dessus en décembre, avec possibilité pour tous les conseillers intéressés, de venir poser des questions, de voir les documents.

M. PATEL - En décembre, je ne pense pas qu'on ait discuté de zonage.

M. GERARD - Si. Ce zonage a été présenté ; puis on vous a dit que tous les documents étaient là. Ils sont restés là, dans la salle de mariage.

M. PATEL - Enfin, vous admettez que collectivement cela...

M. GERARD - J'admets que c'est un document très complexe, mais je suis bien persuadé que personne ne détient la vérité en urbanisme, et quelle que soit l'attention que nous aurons portés à cela, quel que soit le temps passé là-dessus, il y aura toujours des erreurs. Je suis convaincu de cette affaire que personne ne détient la vérité dans ce domaine.

En ce qui concerne maintenant la deuxième question, sur les services fiscaux, les taxes à payer, à chaque fois qu'un projet a été mis en sursis à statuer, nous avertissons le service de contributions directes pour que ce temps du "mis en sursis à statuer" soit décompté du temps de l'enregistrement des impôts. Pour ce qui est de l'aménagement, je passe la parole à Monsieur QUENTIN.

M. QUENTIN - Je vous énonce les règles principales. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, c'est-à-dire qu'elles vont forcément d'un mitoyen à un autre mitoyen. Entre deux constructions sur un même fond, la distance entre les deux constructions ne peut pas être inférieure à 8 m et la distance entre les deux façades est au moins égale à la hauteur des deux immeubles divisée par 2, c'est-à-dire à la hauteur de l'immeuble plus la hauteur de l'autre divisée par 2.

Entre deux bâtiments, il ne faut pas qu'il y ait moins que la somme des hauteurs des deux bâtiments divisées par 2.

Le pourcentage d'emprise au sol des constructions et l'impact des constructions sur le sol est de 80 % au maximum.

Pour les parcelles d'angle, et pour les parcelles qui font moins de 200 m², où on avait la date de parution du P.O.S., le pourcentage d'emprise au sol peut être portée à 100% .

La hauteur maximum des constructions ne pourrait excéder 2 au-dessus du rez-de-chaussée.

Par contre, en fond de parcelle, la hauteur maximum est de 4 étages au-dessus du rez-de-chaussée.

Le stationnement des véhicules est de 1,5 places par logement, 1 place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels, 1 place pour 20 m² pour les restaurants, 1 place pour 20 m² pour les activités de spectacle et dans les établissements à activité mixte, les différentes règles s'ajoutent.

Sur chaque terrain, 20 % au moins de la surface totale de la parcelle devront être traités en espaces verts.

Ces 20 % sont supprimés en cas de parcelles d'angle ou d'une parcelle de moins de 200 m², puisque l'emprise de la construction fait 100 %

dans ce cas.

Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) maximum est de 1,6 %.

Discussion

M. QUENTIN - Si on construit 100 % du rez-de-chaussée, l'étage est obligatoirement partiel.

LE MAIRE - Il ne faut pas oublier le P.L.D.

M. GERARD - La limite du C.O.S. qui est de 1,6 est tempérée par le fait qu'il y a la disposition légale : Le P.L.D. (Plafond Légal de Densité).

Vous savez que, dans le cas d'un terrain de 100 m², dont le C.O.S. est de 1,6 nous pouvons construire théoriquement 160 m² du plancher. Mais cette loi oblige à acheter les 60 m² supplémentaires. C'est la loi, et nous n'y pouvons rien ; ce qui va donc tempérer d'une part les C.O.S. réservés, et d'autre part les dépassements de C.O.S., parce que cela revient très cher effectivement.

Discussion

M. PATEL - M. QUENTIN vient de dire qu'il y a un style de bâtiment continu.

M. QUENTIN - Je n'ai pas parlé de style...

M. PATEL - Non, de bâtiment.

M. QUENTIN - J'ai parlé d'ordre continu. Je veux simplement dire que les constructions doivent se toucher.

M. PATEL - Est-ce qu'il y a un style d'architecture ?

M. QUENTIN - Effectivement dans ce secteur là, dans ces zones nous avons des morceaux de rues où un style est imposé. Ce sont les servitudes architecturales. Il a été répertorié un certain nombre de rues, de morceaux de rues qui ont un caractère très particulier, très marquant que l'on peut considérer d'intérêt (c'est indiqué sur le plan par de petits triangles le long de la voie) ; et, dans ce cas-là, la règle qui guide la construction se rapproche de ce qui existe.

M. PATEL - Est-ce que je peux proposer quelque chose ? Pour l'architecture de certaines rues, j'aimerais bien qu'on lance un concours d'architecture pour tout ce qui est façade sur rue.

M. QUENTIN - Vous voulez dire, qu'il soit lancé, pour les rues importantes un concours visant à définir le caractère des façades !

M. PATEL - C'est cela.

M. QUENTIN - C'est possible.

M. GERARD - Oui, ce qu'on voulait essayer de faire, en ce qui concerne la servitude architecturale, c'était que certaines rues, (comme par exemple la rue Jean Chatel entre la rue Pasteur et la rue Labourdonnais) aient un caractère vraiment net avec une survivance très

jolie de tous les balcons etc... Le groupe avait pensé qu'il fallait pousser à la conservation de ce style et ceci dans la rue Alexis de Villeneuve entre les rues : Jean Chatel, Juliette Dodu, Jules Aubert, où il y a encore beaucoup de balcons etc..., mais où on aperçoit que certains immeubles modernes dont la construction a été autorisée choquent. Aussi, il nous a semblé indispensable d'essayer de garder ce caractère que nous ne voyons plus actuellement parce que nous sommes habitués, mais que tous les gens qui passent admirent beaucoup.

M. PATEL - Je pense qu'en faisant un concours d'architecte pour certaines rues, cela serait possible. Enfin, je pose une dernière question : pour le cas où le projet du P.O.S. obtenu par le conseil de ce soir serait rejeté par l'autorité de tutelle, quelle attitude serait adoptée par le conseil ?

LE MAIRE - Pourquoi sera-t-il rejeté ?

M. PATEL - Cela peut arriver, à ce moment là, n'importe quelle question peut être rejetée.

LE MAIRE - Non, en principe le Préfet ne peut pas rejeter ; il peut demander une deuxième lecture de la question.

M. GERARD - Je peux donner des explications à mon collègue. Je crois que l'autorité de tutelle, actuellement, est submergée par des demandes de permis de construire ; et, pour tous ces permis qui sont en sursis à statuer, l'autorité de tutelle ne demande qu'une chose : c'est que ce règlement et ce plan de zonage soient votés, parce qu'effectivement, il y a beaucoup de permis à débloquer et surtout beaucoup de chantiers.

Dr. GERARD - En ce qui concerne les parkings, normalement chacun doit construire son parking. S'il ne le veut pas, à ce moment là il verse une certaine somme à la Mairie. Est-ce qu'il ne faudrait pas prendre la décision, soit de l'obliger de construire le parking sur un terrain déjà prévu par la Mairie à cet effet, ce qui nous permettrait d'avoir des parkings, parce qu'il y a des terrains qu'on a achetés pour faire des parkings et qui ne sont jamais transformés en parkings...

LE MAIRE - Sur des terrains appartenant à la Mairie ?

Dr GERARD - Oui, mais ce qui permettrait d'avoir immédiatement des parkings à notre disposition ; ou alors il faudrait qu'on prenne la décision dès que l'argent est versé, d'installer tout de suite des parkings.

LE MAIRE - Vous pouvez citer là ?

Dr. GERARD - Rue Roland Garros, derrière le Collège Le Vavasseur par exemple. Il y a toute une zone là normalement réservée au parking, qui a été transformée en aire de jeux par le Collège Le Vavasseur.

LE MAIRE - Ce n'était pas réservé.

Dr. GERARD - Si.

LE MAIRE - Non, c'était réservé pour l'aire de jeux. A un moment donné, on voulait même construire une piscine. C'est une partie qu'on avait achetée pour faire quelque chose, et puis on a hésité entre la piscine, etc... Quand le foyer nous a demandé, on a fait un terrain provisoire, mais cela peut devenir un parking. Ce n'est pas un jeu de concentration où les voitures peuvent se parquer. C'est pour cela qu'on hésite à faire un parking.

Par contre, on a fait le parking de la rue Sainte Anne et le parking autour du marché, etc...

Pour faire un parking, il faut d'abord qu'il y ait une concentration de personnes qui justifie un parking et certainement des terrains. Mais si on a que des terrains, vous pouvez faire des parkings mais personne ne l'utilisera, car c'est trop loin. Votre suggestion est quand même bonne, et l'esprit doit rester. Lorsqu'on touche à l'argent, il faut essayer de faire des parkings le plus vite possible. Plus de remarque ? Plus de questions ?

M. AFFEJEE - Bellepierre est une zone qui n'est pas à considérer là-dedans puisque l'étude est en cours et vous sera soumise par la suite.

LE MAIRE - Non. On vous a dit que le P.O.S. est rigide pour 5, 6, 7 ans. Mais, au bout de 5, 6, ou 7 ans, nos successeurs eux-mêmes reprendront cela, et, selon les pressions mettront à R+2, etc... C'est une évolution... Mais si, dès le départ vous mettez à R+8 à Bellepierre...

M. AFFEJEE - Il ne faut pas monter très haut, mais seulement à R+1, car il est agréable d'habiter une maison à étage à Bellepierre étant donné qu'il fait chaud en été. Or, si vous faites au niveau, vous ne pouvez plus ouvrir les fenêtres le soir...

LE MAIRE - C'est à quel endroit à Bellepierre ?

M. AFFEJEE - Jusqu'au PK 5 au moins ; tout le canal du Brûlé.

M. GERARD - Bellepierre n'est pas définie encore ; je rectifie : dans la rue Maréchal Leclerc, c'est du R+2, en bordure des rues, et en fond de parcelle, on peut monter à R+4, c'est-à-dire si vous construisez un immeuble, vous pouvez monter à R+4, et ce n'est pas sur la rue.

M. AFFEJEE - Sur quelle longueur de parcelle ? Toutes les parcelles ne font pas plus de 15 m !

M. GERARD - Il peut y avoir des regroupements de parcelles.

M. AFFEJEE - Tout est plus ou moins bâti là.

M. GERARD - Il y a des regroupements de propriétaires qui se font assez facilement tout de même.

M. AFFEJEE - Non, mais pour Bellepierre justement, je crois que R+1 serait souhaitable, parce qu'habiter une maison au rez-de-chaussée en été n'est pas commode.

LE MAIRE - Pas à Bellepierre quand même. De toute façon, la

zone de Bellepierre est sujette à plan masse.

faut

M. AFEEJEE - Il ^{faut} émettre au moins le voeu que ce soit
R + 1!

LE MAIRE - Le problème de cette zone fera l'objet de discussions.

Discussion

M. CHANE-KUNE - Je voudrais demander à M. QUENTIN, en ce qui concerne les opérations de la rue Maréchal Leclerc, quelle serait la suite donnée à un permis de construire dont l'implantation serait la même que celle de la mosquée, à savoir l'occupation des trottoirs ?

LE MAIRE - Dans l'état actuel de la législation de la réglementation, il est prévu que, dans la portion de rue où se trouve la mosquée, tous ceux qui demandent de faire comme la mosquée peuvent l'obtenir. Cette affaire a été discutée en commission d'urbanisme.

Discussion

LE MAIRE - La rue reste ce qu'elle est ; elle ne sera pas resserrée. C'est une décision particulière de la D.D.E.

M. GERARD - Dans le P.O.S. on avait prévu de revoir spécialement la rue Maréchal Leclerc. Je pense qu'il vaut mieux ne pas étendre l'expérience de la Mosquée.

LE MAIRE - Mesdames et Messieurs, je mets aux voix
le rapport ci-dessus.

1 ABSTENTION : M. PAYET Aristide

ADOPTE A LA MAJORITE