

*

* *

AFFAIRE N.° 3 - Zonage et réglementation partiels du Plan d'Occupation des Sols pour les Rampes de Bellepierre

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport :

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Lors de la séance du Conseil Municipal du 17 août dernier, vous avez approuvé le projet de zonage et de réglementation partiels du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Ce projet comportait un certain nombre de zones pour lesquelles les études en cours n'étaient pas assez approfondies pour pouvoir être alors intégrées au P.O.S. Elles figuraient en blanc sur les documents.

Une étude d'aménagement concernant les Rampes de Bellepierre avait été demandée à l'Agence d'Urbanisme. Cette étude comprend en particulier une proposition de réglementation et de zonage.

Je vous demande donc, aujourd'hui, d'approuver cette proposition qui sera incluse dans les documents du P.O.S., en cas de vote favorable de votre part.

LE MAIRE demande ensuite aux représentants de l'Agence d'Urbanisme, de faire, sur plan, la présentation de cette affaire.

M. MENARD - (Directeur de l'Agence) - Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs,

Je vais tout de suite passer la parole à M. ETAVE, qui a piloté cette étude, pour qu'il vous fasse un exposé général des raisons qui ont amené la Municipalité à nous demander de la mettre en place, des conclusions de cette étude et des conséquences de celle-ci sur le zonage et le règlement du P.O.S. de Saint-Denis, pour lesquels vous avez à délibérer.

M. ETAVE - La proposition de zonage et de règlement des pentes de Bellepierre est une conséquence logique des propositions d'aménagement qui ont été faites lors de l'étude. A la fin de cette étude, nous avons localisé cinq zones d'aménagement qui font l'objet d'un règlement plus particulier, et notamment en arrière du quartier de la Source, une zone qui sera localisée, appelée NA, (c'est-à-dire zone naturelle à urbaniser sous forme d'une Z.A.C. par exemple), et qui fera l'objet des opérations à réaliser par exemple par la S.I.D.R.

M. MENARD - Le principe général de l'aménagement de cette zone consiste à doubler la voirie actuelle du C.D. qui monte au Brûlé, pour rabattre une énorme partie de la circulation sur un nouveau centre urbain qui est proposé, et sur les terrains apparte-

tenant actuellement à la S.I.D.R. En effet, ces terrains sont les plus aptes à supporter une urbanisation importante et relativement dense, comprenant la plupart des services qui vont être nécessaires pour l'ensemble de ce quartier. Ce terrain est donc situé juste en amont du quartier de la Source, et à proximité immédiate des zones d'habitat relativement denses des pentes du Brûlé. Ainsi, l'essentiel de l'organisation de cette opération s'assied sur une nouvelle voie qui doublera la route montant actuellement le long de l'hôpital, et se raccordera à peu près au niveau de l'annexe de Mairie actuelle.

Un deuxième quartier, dont l'aménagement est proposé, se trouve un peu plus en amont, de l'autre côté des gros équipements scolaires et sportifs qui sont proposés. Ce second quartier se situe environ à hauteur du lotissement de Bellepierre, de la S.I.D.R. actuellement. C'est un quartier composé de bidonvilles, qu'il faut absolument restructuré pour répondre à la demande d'habitat social.

Un troisième quartier est le quartier actuellement mal organisé des Bas des Rampes de Bellepierre. Celui-ci nécessiterait d'énormes investissements si on voulait le rénover, avec aussi d'autres problèmes de déplacements de population. Ce qui a plutôt été proposé, c'est de le restructurer sur place avec des opérations de désenclavement de voirie, de quelques petits équipements, mais sans traumatiser le tissu urbain.

Un quatrième quartier dont l'aménagement a été proposé à la Municipalité concerne des terrains, actuellement déboisés depuis très peu de temps (on peut le regretter, mais c'est une donnée), et qui, sur des pentes relativement fortes, permettraient d'implanter un habitat en gradin. Cependant, c'est une opération qui risque d'être relativement coûteuse, notamment au niveau des décisions municipales.

Le dernier élément qui a été l'objet de l'étude est un quartier se trouvant à peu près à la côte 300, et qui, par contre, a une vocation d'habitat d'un certain standing. C'est une opération qui peut être soit réalisée par la Municipalité, soit laissée à l'initiative privée en fonction des décisions municipales.

Voici donc, grosso modo, les opérations proposées dans le cadre de l'étude, et qui ont permis, en conséquence, de proposer un zonage et un règlement au niveau du P.O.S. de Saint-Denis dans une zone qui vous avait été présentée à une délibération précédente comme une zone complètement en blanc, qui obligeait évidemment à suspendre toutes les autorisations du permis de construire. Les conséquences de cette étude sur le zonage et le règlement du P.O.S. vont être, si vous en délibérez ainsi, introduites dans les éléments que vous avez déjà approuvés, et pourront servir d'ores et déjà, demain matin, à délivrer les permis de construire dans ces zones.

En ce qui concerne les éléments de zonage et de règlements, nous avons essentiellement une zone, dont la maîtrise totale est absolument indispensable, et qui ne pourra être faite, à notre sens, que sous forme de Z.A.C. et peut-être par un opérateur possédant déjà les terrains, par exemple la S.I.D.R. Mais, ceci n'est pas obligatoire.

Un deuxième zonage concerne l'ensemble des terrains actuellement

occupés, faisant référence à un zonage urbain actuel. C'est la zone UL, que vous avez déjà eu l'occasion de connaître dans le règlement d'urbanisme. Il y a également une zone UI, qui est une zone d'habitat individuel, essentiellement à l'extrémité Ouest de Bellepierre. C'est un zonage relativement conservateur du site verdoyant des rampes. Dans l'intervalle, il y a un certain nombre de zonage appelés NAu, qui sont des zones actuellement équipées, et qui ne peuvent être urbanisées qu'à condition que les opérateurs qui font ces opérations interviennent au niveau du financement des équipements. Il s'agit donc essentiellement d'une Z.A.C., de toute une bande de terrains intermédiaires qui se trouvent entre le pied des rampes et le Lotissement de Bellepierre, et notamment toutes les zones opérationnelles que nous vous signalions, y compris la zone tout en amont, plus quelques zones protégées le long des Ravines Montplaisir et Rivière Saint-Denis. Je pense n'avoir rien oublié.

M. CHANE-KUNE - En dehors de ce qui est cerné, si je prends le cas d'une personne qui a acheté un terrain sur une note d'urbanisme délivrée par le Service de l'Équipement et qui voudrait faire construire actuellement, quel serait le sort réservé à son dossier ?

M. MENARD - Comme je viens de vous le rappeler, il y a les zones d'extension urbaine, zones NA, ou zones NAu, qui ne sont pas suffisamment équipées, et pour lesquelles les permis de construire ne peuvent pas être délivrés, faute d'équipement. Je vous rappelle notamment, que, par contre, dans les zones urbaines, les permis de construire doivent être délivrés. Cependant, ceci implique, a priori, que les équipements ont déjà été mis en place par la Municipalité ou le seront très rapidement. Ainsi, en dehors des zones d'extension urbaine situées essentiellement sur des terrains actuellement vides ou meublés, mais d'une manière très déficiente, toutes les zones U qui sont des zones urbaines permettent de délivrer des autorisations de construire, dans le respect des règles de ces zones évidemment.

M. CHANE-KUNE - Non. Je prends le cas précis d'une personne qui a acheté, en connaissance de cause, un terrain dans ce secteur, sur une note d'urbanisme délivrée par le service de l'Équipement.

M. MENARD - Je suis navré, mais, là, vous sortez des limites de l'épure de notre étude. Les terrains situés encore plus en amont du Chemin Junquet, ne font pas l'objet de ce qui est présenté ce soir, et ont déjà eu une réponse, je suppose, dans le cadre de votre précédente délibération. Je n'ai pas de documents ici, mais je pense que vous les avez.

LE MAIRE - Non. C'est le P.O.S. pour lequel nous avons déjà délibéré.

M. CHANE-KUNE - On avait justement dit qu'on ne pouvait rien faire sur tout le versant du Brûlé, et qu'une étude devait avoir lieu.

M. MENARD - Non. L'étude en question s'arrête au Chemin Junquet.

LE MAIRE - C'est le seul blanc qui était resté sur le P.O.S.

M. MENARD - De toute façon, je ne m'engage pas beaucoup en vous rappelant qu'une note d'urbanisme est valable pour six mois. Si la note d'urbanisme dont vous parlez a moins de six mois, elle est valable ; si elle a plus de six mois, cela dépend.

M. PAYET - Est-ce que les accessoires faisant partie du P.O.S. sont déjà prévus ?

LE MAIRE - Qu'appellez-vous accessoires ?

M. PAYET - C'est la voirie, etc...

LE MAIRE - La voirie fera l'objet d'une deuxième délibération spéciale. J'ai vu les dossiers arrivés, mais nous ne les avons pas encore consultés. M. Ménard, y avez-vous inclus la voirie ?

M. MENARD - Oui. Dans cette étude, il y a des propositions de voirie devant être prises dans le Plan d'Occupation des Sols qui vous sera soumis.

LE MAIRE - Nous avons un autre dossier de voirie qui correspond à une annexe. Est-ce que ceci correspond à ce dossier ?

M. MENARD - Oui. Je dirai même à la limite, que c'est plutôt le dossier d'annexe qui correspond à cette étude, dans la mesure où cette étude...

LE MAIRE - Non, je voulais dire : ne sont-ils pas différents ?

M. MENARD - Non, absolument pas.

M. BOURHIS - Monsieur le Maire, puisque nous parlons de Bellepierre, permettez-moi de vous exposer un problème concernant les riverains du chemin Amable Hoarau.

Vendredi dernier, j'ai reçu une délégation de personnes habitant tout le long de ce chemin et qui craignent que la Commune soit amenée à élargir le chemin Amable Hoarau, si des autorisations de permis de construire sont délivrés à des propriétaires dont les terrains sont enclavés ; ce qui ne pourrait se faire sans causer de graves préjudices aux riverains.

Ces riverains demandent donc que les six mètres de la voie actuelle soient les dimensions définitives du chemin Amable Hoarau, et qu'une autre voie de dégagement soit étudiée pour que les terrains enclavés puissent trouver une sortie par le chemin Bègue.

LE MAIRE - Je vous réponds tout de suite qu'il n'y a rien de définitif, parce qu'un conseil municipal peut toujours détruire ce qu'un autre conseil a fait. Nous ne savons donc pas ce que nos successeurs feront ; s'ils seront toujours du même avis ou s'ils n'apporteront pas d'autres données. Une preuve de cela, c'est que, maintenant, nous sommes en train de bouleverser tout ce qui a été fait par nos prédécesseurs, en ce qui concerne le P.U.D. Nous ne pouvons, de ce fait, nous engager qu'en ce qui nous concerne et pour la durée de notre mandat.

Pour en revenir à votre affaire, il y a tout d'abord eu une délibération du conseil municipal. Elle faisait l'objet d'une Affaire n° 10 : "Classement dans la voirie communale". Dans cette voirie communale, il y avait, à Bellepierre, chemin Amable Hoarau : 330 mètres. On pouvait lire ensuite : "L'enquête publique qui s'est déroulée au sujet de ce classement a fait apparaître que les remarques concernant le chemin Amable Hoarau, sont toutes favorables mais demande que la largeur maximale soit de six mètres". Le conseil municipal a adopté cette décision à l'unanimité. En conséquence, le P.O.S. ne peut qu'être cohérent avec la décision prise par le conseil municipal. Ainsi la voie sera toujours de six mètres.

M. BOURHIS - Je vous remercie Monsieur le Maire. Cette réponse serait tout de même apaisante pour les riverains du chemin Amable Hoarau.

Mme ROCHE - Pouvons-nous prendre une décision alors que l'Adjoint de Bellepierre est absent ?

LE MAIRE - Cela n'a rien à voir. C'est une partie du P.O.S. Ce n'est donc pas un problème particulier. Certes il devrait être là. Il était présent lors des dispositions : il a de ce fait suivi ce problème, et il était d'accord. Mais, ici, c'est une question de mesure générale. Nous avons voté pour le P.O.S. en général la dernière fois, et dans ce P.O.S., il y avait quelques "blancs" qui demandaient des études particulières. Aujourd'hui, c'en est justement une de ces études. Mais l'Adjoint Spécial de Bellepierre connaît cette étude, l'a déjà vue et l'a approuvée. La seule chose que je dois dire, c'est que, hier, j'ai signé une lettre adressée à l'Agence d'Urbanisme concernant des remarques de détail à inclure dans ce dossier.

S'adressant à M.MENARD : Hier, je vous ai donc envoyé une lettre. Vous ne l'avez peut-être pas reçu. En particulier, j'y mentionnais cet immense parking asphalté qui était au milieu et qui nous choquait quelque peu.

Discussion sur plan

M. MENARD - Je voulais simplement apporter une précision au conseil municipal, en ce qui concerne le traitement du centre des nouveaux quartiers. En fait, il s'agissait d'ordonner toute une série de services autour d'un dégagement central, qui serait beaucoup plus un mail à utilisation variée et publique, pouvant jusqu'à aller au jeu de boules si besoin ; mais ce n'était, en aucun cas, un problème de parking. Des parkings, au contraire, ont été envisagés sur la périphérie, ou, en cas de besoin, sur une petite partie de la place. C'est un point sur lequel nous sommes en train d'étudier en sous-sol ; ce qui permettrait de rattraper certaines dénivellations qui la rendraient autrement pas très utilisable.

M. CHANE-KUNE - Il y a deux grands terrains enclavés au bout du chemin Amable Hoarau. Pour éviter toute spéculation, est-ce que la Municipalité ne pourrait pas prendre la maîtrise de ces terrains ?

Explication sur plan

M. MENARD - Je voudrais apporter un élément de réponse à cette question. Un chemin Amble Hoarau de six mètres, c'est très bien ! Mais, il n'est pas question de désenclaver des terrains en cascade, à partir du chemin Hoarau, du moment où il ne fait plus que six mètres ! Au fond, notre proposition était sous-entendue, par le fait que nous envisagions un élargissement à 8 mètres, parce que l'on voulait casser le moins de chose possible - et, en fait, à 8 mètres, on casse presque rien - Cet élargissement permettrait au Lotissement Apavou, déjà autorisé de fonctionner, et surtout à une demie douzaine d'hectares se trouvant, un peu plus haut, de pouvoir également être urbanisés. Il est évident qu'avec un chemin qui n'est vraiment plus qu'un chemin de desserte de riverains, on ne peut pas desservir tous ces terrains !

LE MAIRE - D'accord. Cependant, est-ce qu'on a étudié par exemple d'autres voies d'accès ?

M. MENARD - Non, Monsieur le Maire. Vous savez très bien que, dans ces zones qui sont très en pente, ce n'est pas facile du tout de faire passer des routes. A la limite, je pourrais même vous dire qu'on pourrait en faire passer ailleurs, mais il y aura encore des riverains qui ne trouveront pas cela justifié.

LE MAIRE - Il me semble qu'à un moment donné, on en avait trouvé à la Source, à partir du terrain Bègue.

M. MENARD - Il y a effectivement une possibilité de faire arriver une route sur ces terrains, mais ce chemin sera par la suite, absolument aberrant.

LE MAIRE - Si au lieu de faire un seul chemin à 10 m ou à 8 m, on en faisait deux à 6 m, ce serait désenclavé !

M. MENARD - Non. J'estime que les riverains du chemin actuel n'y peuvent pas beaucoup. Ils peuvent, à la limite, vous demander de ne pas élargir le chemin devant chez eux, mais ils ne peuvent pas empêcher d'autres utilisateurs de les utiliser ! Ils vont avoir simplement un chemin n'ayant que six mètres, et la circulation qui va coincer partout et notamment devant chez eux. Laissons les choses comme cela. Ce n'est pas grave. Dans quelques années, les riverains du chemin Hoarau viendront vous demander d'élargir à 8 mètres !

LE MAIRE - La Mairie prend donc la maîtrise de ces terrains.

LE MAIRE remercie ensuite M. MENARD.

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

ADOPTE A L'UNANIMITE