

OBJET - PLAN D'OCCUPATION DES SOLS. -

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération des 16 et 17 Août 1978, vous avez approuvé le Règlement et le Plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols de la Commune.

Depuis ont été mis au point les documents de servitudes, les adaptations particulières suite à la consultation générale des services administratifs concernés, le complément de règlement et de zonage qui manquaient encore, les prescriptions architecturales étudiées par la Direction Départementale de l'Equipement, les emplacements réservés pour équipements, voirie et les annexes sanitaires.

Le dossier du Plan d'Occupation des Sols est à présent complet ; il importe donc que soit prise une délibération du Conseil Municipal à son sujet, avant de lancer l'enquête publique si votre avis est favorable.

((Ce dossier sera examiné une nouvelle fois par le Conseil Municipal qui pourra y apporter les modifications qu'il jugera nécessaires suite aux conclusions de l'enquête.

.....

LE SECRETAIRE donne lecture de l'avis des Commissions de Finances et de Travaux Publics : AVIS FAVORABLE.

LE MAIRE - Mesdames et Messieurs, je vous sou mets le rap- port dont lecture vient de vous être donnée.

M. Marc GERARD - Le règlement de zonage est le même que celui approuvé en Août 1978. Cependant, des modifications minimales des limites des zones ont eu lieu du fait de la mise au point des documents annexes. Ces modifications concernent la zone des pas de Bellepierre, la zone dite "Cour Papaya", la zone de Mont- gaillard, la zone du plan de masse de la Rivière Saint-Denis et enfin celles de Sainte-Clotilde et du Chaudron. De même les ter- rains communaux de la Montagne ont été classés zone NAU (zone à urbaniser ultérieurement) au lieu de NA (zone essentiellement agricole), ainsi que ceux de la S.I.D.R. à Moufia.

D'autre part, nous avons tenu compte des propositions de modifi- cations présentées par la Commission du P.O.S. et de celles deman- dées par les administrés. C'est ainsi que les terrains HOARAU à Bois de Nèfles se trouvant entre deux zones UI (zone d'urbanisa- tion à faible densité) ont été maintenant classés en zone 1 NB (construction permise sur 1 000 m²) alors qu'ils étaient en zone NCB (construction permise à condition d'être agriculteur et de posséder plus de 5 000 m²). De ce fait, nous avons été obligés de prendre en considération les propositions faites par la famil- le MAUNIER, propriétaire de terrains situés de l'autre côté de la route. Ces terrains, auparavant réservés à l'agriculture, sont devenus constructibles sur une zone de 50 mètres le long de la route.

LE MAIRE - Je dois vous rappeler que l'étude du P.O.S. de Saint-Denis a commencé depuis 1974. En Août 1978, nous avons eu un premier déblocage de la plupart des terrains. Aujourd'hui, nous vous proposons un deuxième déblocage concernant essentiellement les servitudes et les annexes sanitaires. En cas d'approbation, ce P.O.S. sera soumis à enquête publique puis il vous sera à nou- veau présenté. Il fait donc l'objet d'une étude très poussée.

M. Maurice CHANE-KUNE - Cette séance, prévue initialement pour le 20 décembre, comporte cinquante huit questions à l'ordre du jour dont au moins une vingtaine demande une discussion sérieu- se. Personnellement, je pense que le P.O.S. devrait faire l'objet d'une séance du Conseil à lui seul. Nous avons voté un accord de principe qui rend le P.O.S. opposable à toute personne désirant construire. Je ne vois pas pour quelle raison nous allons ce soir voter hâtivement ce P.O.S. au risque de commettre des erreurs. Nous avons attendu trois ans, nous pouvons attendre un mois de plus.

LE MAIRE - C'est la nième fois que nous discutons de ce P.O.S. Aujourd'hui, nous n'avons pas à approfondir la question, nous avons tout le temps d'en débattre. Je ne vois pas pourquoi il faudrait remettre l'affaire à plus tard.

M. Maurice CHANE-KUNE - J'aimerais avoir quelques explica- tions des auteurs du P.O.S. Prenons le cas d'un propriétaire d'un terrain à Saint-Denis qui a demandé une note d'urbanisme et envi- sage une construction strictement conforme aux prescriptions du P.O.S. Est-ce que le permis de construire lui sera accordé ? je

.../...

réponds : non, parce qu'ensuite intervient le service des Bâ-
timents de France qui peut opposer son veto. Ce service est
dirigé par Monsieur AUGÉARD qui est dans notre département de-
puis quelques mois et en fait on ne peut plus construire main-
tenant. A quoi sert donc le P.O.S. ?

M. Marc GERARD - Je vous ferai deux remarques :

- 1°/ Le P.O.S. a fait l'objet d'une étude par des architectes et par un groupe de travail comprenant des élus municipaux et des représentants des Services Techniques communaux, des Services de l'Équipement et de ceux d'autres administrations. L'élaboration de ce P.O.S. a nécessité cinquante huit réunions de travail, ce qui a demandé une certaine constance et je tiens à remercier tous ceux qui ont participé jusqu'au bout car tous n'ont pas eu cette persévérance. La décision que nous devons prendre ce soir n'est pas irrémédiable car, après l'enquête publique, le Conseil Municipal est tout à fait souverain pour apporter de nouvelles modifications. Il y a déjà eu de nombreuses modifications pendant ces quatre années mais personne ne peut prétendre avoir vu tous les problèmes posés.
- 2°/ Pour ce qui concerne l'installation dans notre département de l'architecte des Bâtiments de France, il s'agit d'une instance différente qui fonde ses décisions sur des critères architecturaux qui échappent au P.O.S. En effet, le P.O.S. ne donne pas de normes architecturales sauf en matière de nombre d'étages $\sqrt{R + 0}$ ou $(R + 1)$ ou $(R + 3)$ etc... $\sqrt{\quad}$ ou dans d'autres cas particuliers. L'architecte des Bâtiments de France emploie lui d'autres critères suivant que les projets de constructions se situent à côté de bâtiments classés ou non. Cela a pu effectivement causer de nouvelles difficultés. Mais je pense que nous pouvons avoir avec l'architecte une certaine concertation.

LE MAIRE - Je voudrais donner quelques précisions réglementaires sur cette affaire : L'article L 421-6 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé : "Conformément à l'article 13-10 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, lorsqu'un immeuble est situé dans le sens de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, de la part tant des propriétaires privés que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable ; Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France". Il s'agit donc là d'une loi opposable à tous.

- Le secteur d'intervention de l'architecte des Bâtiments de France est délimité sur un plan de Saint-Denis -.

LE MAIRE - Vous avez pu voir le secteur concerné par cette loi et son application sur le terrain doit être nuancée. Il faut donc discuter avec l'architecte des Bâtiments de France sur chaque cas. Il est évidemment regrettable, alors qu'il y a autant de groupes de concertations (le SDAU, le POS, la Commission d'Urbanisme), qu'une seule personne représentant le Ministère prenne la décision finale. Je pense qu'en ayant un entretien avec cette personne on pourrait bénéficier d'une attitude plus souple.

M. Maurice CHANE-KUNE - Je me suis sans doute mal exprimé tout à l'heure. Je n'ai rien contre le P.O.S. et je félicite tous ceux qui l'ont élaboré. Mais je suis surpris que cette loi de 1913 soit subitement appliquée au département cette année ; J'estime que cela est plus valable pour des grandes métropoles comme Paris, Marseille ou Toulouse que pour une ville comme Saint-Denis de la REUNION ;

LE MAIRE - On ne peut pas dire que cette institution constitue une régression. L'architecte des Bâtiments de France dépend directement du Ministère de l'Environnement et est chargé du contrôle de la construction dans l'environnement des monuments et sites historiques. Il donne un avis conforme pour toutes les demandes de permis de construire ou de démolir situées dans ce périmètre de protection. En cas de désaccord flagrant, le recours doit être adressé directement au Ministère. Cet architecte apporte son concours au service des sites et paysages et veille à l'entretien courant des monuments historiques. Ses fonctions sont exclusives de toute activité privée sauf de celles qui lui seraient confiées par l'administration. Tout cela signifie que l'architecte des Bâtiments de France n'est pas là pour interdire mais pour conseiller.

M. Maurice CHANE-KUNE - Il doit être possible d'obtenir des adaptations locales des textes.

LE MAIRE - L'adaptation est toujours possible puisqu'il est question de visibilité.

M. Marc GERARD - Il est vrai que l'architecte des Bâtiments de France a adopté une position très dure à son arrivée, peut-être parce qu'il a voulu s'imposer. Depuis, il a admis qu'il devait y avoir une certaine concertation. Nous avons eu d'importantes discussions dans le groupe du P.O.S., notamment en ce qui concerne les permis de démolir et je lui ai dit qu'on ne ferait appliquer aucune interdiction sans notre accord préalable après discussion du cas. Je me suis aussi rendu compte que si certaines interdictions étaient justifiées, d'autres l'étaient moins.

LE MAIRE - Evidemment, il y a des cas privés qui échappent à notre contrôle, mais il faut que ces administrés n'hésitent pas à prendre contact avec la mairie.

M. Marc GERARD - Ce sont en fait les mêmes genres de problèmes que nous avons eu autrefois avec l'Equipement pour les permis de construire ; Systématiquement, lorsque nous étions en désaccord, nous avons recours au Préfet pour trancher le cas. Actuellement, nous nous réunissons et parvenons ainsi à trouver un terrain d'entente.

M. Maurice CHANE-KUNE - Pour en revenir au P.O.S., je pense qu'il doit y avoir un travail d'information vis-à-vis du public étant donné qu'il constitue un document de référence.

LE MAIRE - Nous avons déjà fait un travail d'information qui n'était pas prévu par la loi. Nous avons organisé dans chaque écart des réunions d'information auxquelles la population était conviée. Chacun a pu situer son terrain sur le P.O.S. Normalement, seule l'enquête publique est prévue.

M. Maurice CHANE-KUNE - Le P.O.S. est un document de référence. Il faut dire également à la population qu'il n'y a pas que le P.O.S.

LE MAIRE - En ce qui concerne le P.O.S., nous pouvons déjà prévoir, pour répondre aux vœux de la plupart d'entre nous, qu'il faudra organiser une session spéciale du Conseil après la clôture de l'enquête publique mais avez-vous d'autres remarques à faire ?

M. Maurice CHANE-KUNE - J'aimerais que l'on me donne des éclaircissements sur la zone du Brûlé, plus précisément pour le secteur des pentes du Brûlé.

M. Marc GERARD - Cette zone est prévue actuellement comme non constructible mais est encore susceptible de modifications. Nous avons en effet pensé qu'il fallait maintenir une Zone Verte entre la partie urbanisée de Saint-Denis qui s'arrête à Bellepierre et le village du Brûlé. Par ailleurs, il faut aussi obtenir une certaine concentration de l'habitat de manière à ne pas trop étendre les réseaux de voirie, d'adduction d'eau et d'électricité. Il reste possible, en ce qui concerne ce secteur, de permettre les constructions à de très faible densité sur de grands terrains en modifiant la réglementation du P.O.S.

M. Marcel HOARAU - Je demande que l'on étudie la zone de la ZAC de Moufia parce qu'un projet qui date de deux ou trois ans prévoit la construction sur le terrain de Foot-Ball actuel d'un habitat très dense. J'estime que cela étouffera complètement la mairie annexe et privera la population d'un terrain de jeux très proche. On nous propose de le refaire un peu plus bas.

LE MAIRE - Cette question sera revue. Monsieur CHARRITAT m'en a déjà parlé et je lui ai donné des directives.

DISCUSSION SUR PLAN

Mesdames et Messieurs, je mets la question aux voix.

ADOPTE A L'UNANIMITE

X

X

X