

AFFAIRE No 7 - ARRET DU PROJET DE P.O.S. REVISE

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération en date du 20 juin 1985, vous avez décidé de mettre en révision le Plan d'Occupation des Sols ; de charger les membres de la Commission du Cadre de Vie du suivi des études ; d'y associer les personnes publiques autres que l'Etat qui en auront fait la demande.

Le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Saint-Denis a été approuvé initialement le 18 décembre 1980, puis modifié les 8 décembre 1981 et 2 décembre 1982.

Un certain nombre de simplifications de la réglementation, sans modification -sauf de détail- de la limite de la zone urbaine et de la zone naturelle, doivent être à présent apportées à ce document, afin de répondre à des préoccupations spécifiquement communales.

En conséquence, je vous demande d'arrêter le projet de P.O.S. révisé.

La présente délibération sera affichée en Mairie, transmise au Commissaire de la République, ainsi qu'à toutes les personnes associées à l'élaboration du projet de P.O.S. révisé.

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DES AVIS DES COMMISSIONS.

Commission du Cadre de Vie : S'agissant de la première modification du P.O.S., depuis la mise en oeuvre des procédures de décentralisation, une attention particulière a été apportée à ce projet.

La Commune avait défini comme objectifs, outre la mise à jour des servitudes et certaines modifications de détail, une simplification de la réglementation en centre-ville permettant cependant une augmentation de la densité de construction par rapport à l'état existant. Ces objectifs ayant été respectés, la Commission du Cadre de Vie émet un avis favorable.

Commission des Finances : Favorable.

M. HOARAU M. : Le P.O.S. doit être réactualisé de temps à autre.

Monsieur CHARRITAT va vous exposer les différentes propositions qui vous sont soumises aujourd'hui.

M. CHARRITAT : Trois objectifs principaux ont été recherchés dans le cadre de cette révision, ainsi qu'un objectif que je qualifierai de "secondaire". Le premier d'entre eux concerne la mise à jour des différentes servitudes qui peuvent exister sur le territoire communal. Ce sont des servitudes essentiellement supra-communales qui nous sont imposées par l'Etat (du genre de la servitude pour la télévision, pour la radio, pour l'approche de l'aéroport). Le second objectif est une modification plus classique, comme celles de 1981 et de 1982, de la zone urbaine et des différents zo-

.../...

Le 17 DEC. 1985

Article 3 de la loi n° 82-213 du 2

mars 1982 relative aux droits et
libertés des Communes, des Départe-
ments et des RégionsConseil Municipal
du 10/12/1985 - Aff. n° 7

- 2 -

nages entre les zone urbaine et naturelle. Régulièrement, nous sommes obligés de réactualiser sommairement le P.O.S., étant donné la complexité du territoire de la Commune et l'ampleur de l'extension urbaine. Par exemple, dans le cadre de ces modifications, on met à jour les différents emplacements réservés lors de la construction de routes (il suffit alors d'abandonner ces emplacements réservés inscrits sur le Plan avant construction des routes concernées). Le troisième objectif répond à une volonté de simplification générale de la réglementation et des documents graphiques. Nous avons à Saint-Denis environ une cinquantaine de zones qu'il est difficile de gérer et qui ne sont pas aisément compréhensibles pour les pétitionnaires. Le but fixé a été de diminuer au moins de moitié le nombre de ces zones. Avec un regroupement par "familles", nous sommes parvenus à diminuer des deux tiers les zones existantes. Concernant la réglementation, chaque zone fait l'objet de quinze articles qui déterminent exactement les droits de construire. Là aussi, nous avons réussi à restreindre le nombre d'articles, en particulier pour les zones urbaines, à supprimer l'obligation du Coefficient d'Occupation au Sol. L'objectif "secondaire" qui a été poursuivi consistait à transcrire l'ensemble des documents graphiques au niveau du cadastre qui est l'échelle à laquelle sont instruites les différentes demandes d'utilisation du sol.

En conclusion, il faut observer que c'est la première fois qu'il y a une modification du P.O.S. sous l'emprise des nouvelles lois de décentralisation ; et qu'on a cherché surtout à instaurer une nouvelle pratique communale de l'urbanisme réglementaire.

(Monsieur PERSONNE Serge quitte la salle -19 H 45-).

M. MAHE : Que signifie la suppression du Coefficient d'Occupation au Sol ? Est-ce à dire qu'on pourra construire la quantité de mètre carré qu'on veut ?

M. CHARRITAT : On s'est aperçu à l'expérience qu'il y avait plusieurs réglementations qui se superposaient : la réglementation de hauteur, celle de prospects... De fait, en centre-ville, l'obligation de C.O.S. n'avait plus de raison d'être, étant donné que c'était les obligations de hauteur et de prospects qui conditionnaient les projets qui nous étaient présentés. Le contrôle de l'application du C.O.S. est très compliqué parce qu'il faut mesurer, et c'est une astreinte difficile à gérer.

M. GERARD M. : Il y a aussi le Plafond Légal de Densité (P.L.D.).

Dès qu'on dépasse le nombre de mètre carré de terrain en construction, il faut acheter le droit à bâtir correspondant, ce qui en centre-ville revient assez cher, surtout si l'on rajoute à cela l'obligation de faire des parkings -éventuellement en sous-terrain- ce qui est aussi assez onéreux.

M. HOARAU M. : Nous vous demandons donc l'autorisation de modifier le P.O.S.. Les dossiers seront exposés en Mairie ; et vous pourrez en prendre connaissance. La procédure repassera devant vous ensuite.

M. GERARD M. : Il y aura également une enquête publique. Pour l'heure, il s'agit de permettre le lancement de la procédure.

M. HOARAU M. : Je mets la question aux voix.

Le rapport et les avis des Commissions sont adoptés à l'UNANIMITE.