

RAPPORT N° 34/2-32
au Conseil Municipal

OBJET

REVISION DU PLU
PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS
ARRET DU PROJET

Par Délibération en séance du 28 septembre 2001, modifiée par une nouvelle Délibération le 6 mai 2003, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite, ainsi que les objectifs et les modalités de concertation.

Dans ce cadre, plusieurs objectifs ont été définis, notamment promouvoir le renouvellement urbain mais aussi la mixité urbaine déjà engagée par la Commune, impulser la mixité sociale en particulier dans l'habitat, favoriser l'implantation des activités économiques à l'échelle d'une capitale régionale, optimiser le réseau de transport en commun et concourir le plus largement à la maîtrise des déplacements.

C'est dans ce cadre que l'élaboration du projet s'est déroulée avec une concertation et des débats importants (débat au sein du Conseil Municipal, concertation avec la population, consultation des personnes publiques associées et associations de protection de l'environnement...).

Par Délibération en séance du 18 décembre 2003, le Conseil Municipal a adopté le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme, qui a été ensuite communiqué pour avis aux différentes personnes concernées, dans les conditions prévues par la Loi.

Les avis communiqués ont fait ressortir un certain nombre de points (confer la note de synthèse ci-après jointe).

Il apparaît aujourd'hui que des modifications doivent être apportées au projet arrêté, notamment pour corriger des erreurs matérielles et adapter certaines dispositions du projet. De nouvelles consultations ont été organisées avec les personnes associées.

Il semble aujourd'hui nécessaire d'intégrer les modifications précisées dans la note ci-jointe. Ces modifications ne se limitent pas à un secteur et à un document en particulier. Elles concernent au contraire différents aspects, sans pour autant bouleverser les principes du projet.

Elles portent principalement sur certains aspects des documents graphiques (reclassements en zones agricoles ou naturelles, création ponctuelle de deux sous-secteurs et définition de nouveaux périmètres de protection, correction de certaines limites de zones, modification, création, suppression d'emplacements réservés...).

RAPPORT N° 04/2-32

Le règlement fait également l'objet de différentes adaptations, à travers notamment une simplification de sa rédaction, et de corrections ponctuelles liées à la problématique de certaines zones. Le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et le projet d'aménagement et de développement durable tiennent également compte des modifications à apporter.

Il vous est donc proposé de ré-arrêter ce projet au lieu et place de celui arrêté par Délibération en séance du 18 décembre 2003, en intégrant ces différentes modifications, étant précisé que celui-ci sera à nouveau soumis pour avis aux personnes concernées, pour ensuite faire l'objet d'une enquête publique.

Le dossier complet sera mis à disposition du public au lieu et place du précédent.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE DÉPUTÉ-MAIRE

René-Paul VICTORIA

NB Dossier consultable auprès de la Direction des Etudes Urbaines (Hôtel de Ville / ascenseur Ouest / 2ème étage) aux jours et heures ouvrables de l'administration.

**DELIBERATION N° 04/2-32
du Conseil Municipal
en séance du vendredi 7 mai 2004**

OBJET

**REVISION DU PLU
PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS
ARRET DU PROJET**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n° 03/7-08 du Conseil Municipal en séance du 18 décembre 2003 ;

Vu le nouveau projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Sur le RAPPORT N° 02/4-32 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2^{ème} Adjoint au Député-Maire, présenté au nom de la Commission Aménagement du Territoire ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE
(1 voix contre et 2 abstentions)**

ARTICLE 1

Décide de rapporter la Délibération n° 03/7-08 susvisée en tant qu'elle arrête le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme qui lui est annexé.

Le nouveau projet de révision du Plan Local d'Urbanisme joint en annexe à la présente Délibération est arrêté au sens du Code de l'Urbanisme.

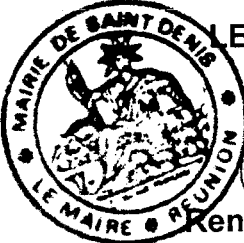
ARTICLE 2

Le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme sera mis à disposition du public au lieu et place du précédent et soumis, pour avis, aux personnes publiques concernées dans les conditions prévues par la Loi.

ARTICLE 3

La présente Délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'Article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 13 MAI 2004

 LE DEPUTE-MAIRE
René-Paul VICTORIA
René-Paul VICTORIA



ADU-DEU

NOTE DE SYNTHÈSE

- Le projet de PLU a été arrêté le 18 décembre 2003. Il a été transmis aux personnes publiques associées pour avis. Ces dernières ont eu trois mois pour étudier le dossier et répondre (date limite : le 14 avril 2004). Suite aux avis divers (Etat, Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, CINOR, REGION, la SREPEN *), la Ville souhaite présenter au Conseil Municipal un projet modifié le 7 mai 2004.

Ces modifications tiennent compte non seulement de ces avis mais aussi des évolutions qu'ont connu les projets d'aménagement entre le mois de novembre et aujourd'hui. De plus, des erreurs matérielles constatées par les services sont corrigées. Enfin, certains documents sont simplifiés.

1. MODIFICATIONS SUITE AUX AVIS RECUS

Dans un premier temps, la Ville revoit le projet d'aménagement de la Montagne. En effet, jugé (par les services de l'Etat) trop ambitieux par rapport au SAR, le PLU revoit à la baisse les déclassements opérés à la Montagne sur des terrains communaux (Terrain Valliamé, Terrain Legagneur, partie basse du terrain Commins et Mas). Ce déclassement représente 2,5 % de la surface urbanisée et urbanisable du territoire. Ainsi, la Ville répond au double enjeu de réduire la consommation du territoire et de prendre en compte les problématiques de trafic routier soulevées par les services de l'Etat.

De plus, la Ville note la nécessaire densification des tissus existants afin de mieux gérer l'urbanisation de la commune. Cependant, et au vu des contraintes qui pèsent sur les différents secteurs :

- zone littorale : protection du patrimoine en centre-ville
- zone de piémont, les hauts : protection du paysage, préservation de l'identité des lieux, contraintes d'assainissement
- pôle Est : contraintes d'assainissement
- pôle Ouest : contraintes de desserte,

le PLU présente aujourd'hui une densité maximale « acceptable pour les quartiers ».

* Il est à noter qu'aucune autre collectivité ou institution n'a répondu à ce jour.

Un autre thème soulevé est celui de la protection des ressources. Le PLU a mis en place des mesures de protection globale des ressources, mais il convient, selon les services de l'Etat, de la SREPEN et de la Chambre d'Agriculture de renforcer la protection des terres agricoles. Ainsi, les zones agricoles des secteurs de Bois de Nèfles, de la Bretagne, de Domenjod, et de Couilloux. Sur ces secteurs sera faite une application stricte des prescriptions du SAR. Il est donc proposé de créer un sous secteur Ap² (Agricole de protection forte).

Par ailleurs, la prise en compte des forages et captages dans le PLU (effective dans le document arrêté du 18-12-03) sera renforcée. Les documents du PLU comporteront à ce sujet un volet spécifique de prescriptions en sus de celles déjà annoncées dans le précédent projet.

La CINOR demande à la Commune d'inscrire à son profit des emplacements réservés (pour la plupart existants dans le projet de PLU du 18/12/03, mais au bénéfice de la Ville), de modifier certains tracés ainsi que quelques emprises de manière non substantielle ; elle formule des requêtes d'adaptation de l'article 5 du règlement (assainissement), de prise en compte de certains projets touristiques et économiques comme :

- Le Colorado (modification ponctuelle des secteurs Ntn et Ntc notamment),
- La Villa Moreau : suppression de l'emplacement réservé demandé,
- ZAC Technopôle et Triangle, l'ADPE (modification de la rédaction de certains articles du règlement pour mieux répondre aux objectifs de ces opérations).

La CINOR prend bonne note également de la possibilité de mettre en place des déchetteries dans l'ensemble des zones urbaines. Il est précisé que les emplacements réservés pour ces dernières n'apparaissent pas dans le PLU dans la mesure où elles seront édifiées sur des terrains communaux.

La Commune propose de répondre favorablement à ces demandes, dans le respect toutefois des objectifs du PLU.

La Région demande pour sa part l'inscription d'un emplacement réservé pour l'extension de ses bureaux et le regroupement de ses services. Le projet de PLU propose de répondre à cette demande.

La Chambre d'Agriculture sollicite de la part de la Ville, la mise en place de la zone Apf (voir ci-dessus) et demande de justifier davantage la réduction des surfaces vouées à l'agriculture. La Commune précise que plus de 80 % des surfaces déclassées sont reclassées en zone naturelle afin de mieux protéger des bois, des versants de ravine et des éléments du paysage du territoire.

La SREPEN met l'accent sur la protection des espaces naturels péri-urbains, notamment le Colorado, le sentier littoral.

La chambre de Commerce et d'industrie livre les données actualisées (février 2004) sur l'économie permettant d'étayer la démarche du PLU jugée conforme à ses attentes.

2. PRISE EN COMPTE DE L'EVOLUTION DES PROJETS

- La prise en compte de l'évolution des projets amène à modifier :

- le rapport de présentation
- les pièces graphiques
- le règlement
- les orientations d'aménagement
- les annexes

principalement pour :

- l'Ilot Océan, Ilôt du Butor (Création d'un sous secteur ponctuel Udo)
- l'Ilot Saint-Jacques (requalification des espaces publics, recalage du tracé de zone, précision des objectifs)
- le Zénith, le Parc des Expositions et des congrès (prise en compte des normes de stationnement et des tracés de voie)
- le Colorado.

Il est à préciser que les pièces figurant au projet de PLU actuel ont été transmises par les SEMs ou la CINOR à la Ville en novembre 2003.

Depuis, les projets ont subi quelques variations qu'il convient d'intégrer au PLU.

3. CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES, SIMPLIFICATION DES DOCUMENTS

Les erreurs matérielles regroupent trois types d'erreurs :

- fautes de frappe
- erreurs de tracé
- éléments redondants ou manquants

Enfin, la simplification des documents concerne le rapport de présentation et les orientations d'aménagement qui seront modifiés à la marge.

Du fait de ces modifications, le PLU doit être ré-arrêté et les personnes publiques associées re-consultées.

Enfin, il est précisé que le dossier de PLU sera entièrement refondu et mis à disposition du public.

