

**RAPPORT N° 04/6-17  
au Conseil Municipal**

**OBJET**

**APPROBATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

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. Un débat sur les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) a été mené durant la séance du Conseil Municipal du 25 juin 2003.

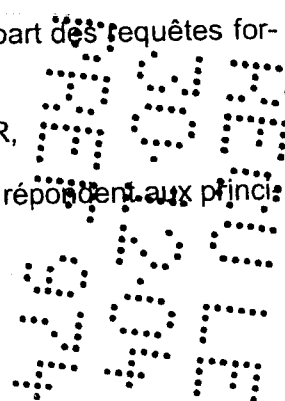
Le 7 mai 2004, le projet de PLU a été arrêté et transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA). Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 13 septembre au 14 octobre dernier, plus de quatre cents personnes se sont prononcées sur le projet. La Commission d'Enquête a rendu un rapport à la Commune, qui retrace les différentes interventions du public et rend un avis favorable avec recommandations.

Le rapport met en lumière les éléments suivants.

- L'enquête a été organisée selon des dispositions concertées avec le Président de la Commission d'Enquête, qui a reçu par ailleurs, selon sa demande, une assistance technique tout au long de la procédure.
- Une centaine de personnes s'est déplacée pour présenter une requête concernant le Plan de Prévention des Risques (PPR). Ce document ayant fait l'objet d'une enquête publique entre le 18 février et le 19 mars 2004, leurs demandes ont été transmises aux services de l'Etat pour instruction.
- Les demandes ont porté essentiellement sur :
  - . la recherche de renseignements,
  - . des requêtes en déclassement,
  - . des remarques sur les emplacements réservés,
  - . le PPR (Plan de Prévention des Risques)
  - . les contraintes liées au classement «Apf» en matière de construction de logement pour l'exploitant,
  - . des extensions de la ZRU (hors PLU),
  - . quelques cas particuliers.

Le projet de PLU proposé à votre approbation prend en compte la plupart des requêtes formulées pendant l'enquête publique, sous réserve :

- qu'elles ne soient pas en contradiction avec les dispositions du PPR,
- qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU et répondent aux principes du PADD.



La Note de Synthèse ci-jointe fait apparaître les recommandations du rapport de la Commission d'Enquête, les avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que les changements opérés dans le PLU suite à l'enquête publique.

Aujourd'hui, le projet de PLU soumis à votre approbation intègre des modifications prenant en compte différentes remarques du public et des Personnes Publiques Associées. Il est à noter que celles-ci ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du PLU. Elles concernent essentiellement :

- 1 des ajustements ponctuels de limite de zone notamment dus à l'intégration du PPR approuvé après enquête publique ;
- 2 des modifications de zonage liées à des erreurs matérielles ou à des observations du public et des Personnes Publiques Associées ;
- 3 des améliorations du règlement pour prendre en compte le Code Forestier, le Code de la Santé Publique, etc... et pour adapter les règles édictées à des motivations d'intérêt général ; des modifications de rédaction pour une meilleure compréhension du document, ainsi que quelques adaptations de certains articles ;
- 4 des modifications, voire des suppressions d'emplacements réservés pour prendre en considération la topographie de l'existant, des terrains, la réalisation de projets autorisés sur l'emprise projetée ;
- 5 des modifications des pièces du projet de PLU, avec notamment :
  - a. des évolutions de la légende de certaines pièces graphiques du PLU ;
  - b. des compléments d'information dans le rapport de présentation des Orientations d'Aménagement et le PADD, principalement dans un souci de meilleure lisibilité du document pour le public ;
  - c. la mise à jour des annexes, notamment en y intégrant la carte des bruits.

Je vous demande donc d'approuver le projet de PLU. Ce dernier sera transmis au Préfet et fera l'objet d'une publicité dans les conditions prévues aux Articles R.123-23 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme. Enfin, il sera mis à la disposition du public et deviendra exécutoire un mois après sa transmission au Préfet.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



René-Paul VICTORIA

NB Dossier consultable près la Direction des Etudes Urbaines (ascenseur ouest / 2ème étage / porte 201), aux jours et heures ouvrables de l'administration.

**DELIBERATION N° 04/6-17  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 17 décembre 2004**

**OBJET**

**APPROBATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

**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 la Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu les Délibérations du Conseil Municipal en séances du 3 octobre 1997 et du 19 mai 2000, approuvant le Plan d'Occupation des Sols (POS Centre-Ville et hors Centre-Ville) ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 28 septembre 2001, modifiée par Délibération en séance du 6 mai 2003 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) appelé à remplacer le POS et les PAZ de ZAC sur l'ensemble du territoire communal, avec les objectifs et les modalités de la concertation correspondants ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en séance du 7 mai 2004 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu l'Arrêté du Maire en date du 27 août 2004 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;

Vu le rapport et les conclusions de la Commission d'Enquête ;

Vu les avis communiqués par les Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté ;

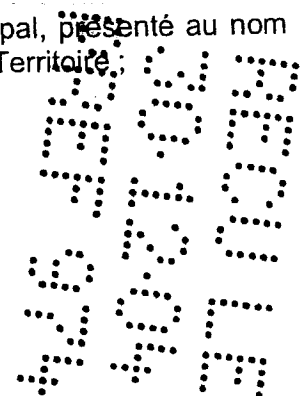
Vu la Note de Synthèse ci-jointe faisant apparaître les recommandations du rapport de la Commission d'Enquête, les avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que les changements opérés dans le PLU suite à l'enquête publique ;

Vu le projet de le PLU arrêté ;

Sur le RAPPORT N° 04/6-17 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, et 2° Aménagement du Territoire ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;



APRES EN AVOIR DELIBERE  
A LA MAJORITE  
(1 voix contre)

ARTICLE 1

Approuve le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est issu de la procédure de révision et ci-annexé.

ARTICLE 2

La présente Délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

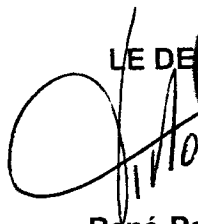
La présente Délibération sera également publiée au Recueil des Actes Administratifs.

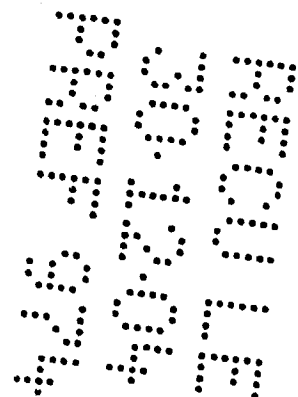
Le dossier du PLU approuvé sera tenu à disposition du public à l'Hôtel de Ville aux jours et heures ouvrables de l'administration.

La présente Délibération sera exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU ou, dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications ;
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité citées ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 23 DEC. 2004

LE DEPUTE  
  
Maire de Saint-Denis Réunion





## NOTE DE SYNTHÈSE

### APPROBATION DU PROJET DE PLU DE SAINT-DENIS

Le projet de PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Saint-Denis a été arrêté le 7 mai 2004, puis mis à l'enquête publique le 13 septembre 2004. Suite à cette enquête publique, un rapport a été rendu. Ce rapport fait apparaître un avis favorable avec des recommandations décrites ci-dessous. Le commissaire enquêteur demande à la Commune de :

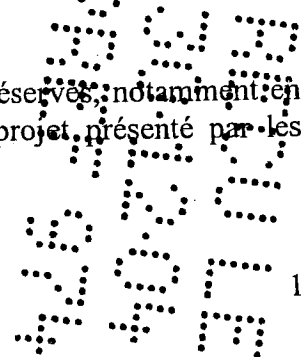
1. considérer avec attention les demandes de déclassement intéressant les zones agricoles, au regard de leur potentiel à «reconstituer des exploitations viables». Dans le cas où cette reconstitution serait difficile à réaliser, la commission préconise de «déclasser et permettre aux propriétaires de bâtir, ou classer en zone N selon la nature du terrain et l'emplacement».

Cette recommandation a été prise en compte notamment à Saint-Bernard, à Bois-de-Nèfles, à la Bretagne et à Saint-François afin de permettre principalement la constructibilité future de terres ne pouvant plus, par leur configuration et leur desserte, présenter un intérêt agricole.

2. Vérifier les emprises, tracés, voire l'opportunité de conserver certains emplacements réservés :

- a) Pour les voiries : des études précises sont préconisées préalablement à la réalisation des voies. La Commune a donc revu le tracé ainsi que les emprises de plusieurs voies notamment à la Bretagne, Domenjod, à Bois-de-Nèfles, à la Montagne, à Saint-François et sur les secteurs littoraux.
- b) Le Conseil Général : en accord avec cette instance, la suppression de l'emplacement réservé destiné au regroupement des services est proposée.
- c) Les berges de la Ravine des Patates-à-Durand. Il est à noter que l'emprise réservée touche uniquement la propriété de la SIDR. La commission d'enquête propose que la Commune rachète le terrain afin de réaliser son projet d'espace public. L'emplacement réservé est donc conservé en vue d'une acquisition du bien.
- d) Emplacements réservés pour des logements aidés. La commission d'enquête préconise que la Commune achète les terrains visés ou « laisse les propriétaires réaliser leur projet ».

Il est donc proposé de supprimer certains emplacements réservés, notamment en Centre-Ville, à la Bretagne, ceci dans la mesure où le projet présenté par les propriétaires répond aux objectifs du PLH.



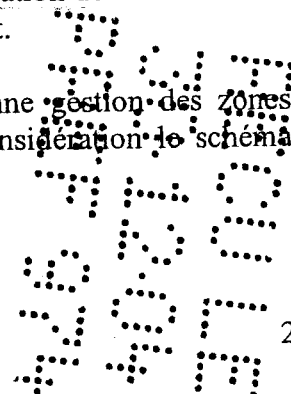
- e) Pour les cas particuliers relevés dans le rapport, la Commune a, autant que possible, effectué les modifications demandées.
- f) Concernant le règlement, la Commission d'Enquête a proposé :
- à la Montagne de classer les zones AUa en AUm. Sachant que le projet d'activités situé sur cette zone est non conforme à la zone AUm, il est proposé de conserver le zonage ;
  - concernant l'îlot Océan, la commission d'enquête préconise de classer l'ensemble de la zone en Upa ; sachant que cette option serait de nature à compromettre l'économie générale du PLU arrêté, il est proposé de conserver les zonages Udo et Upo, tout en veillant à prendre en compte les recommandations d'aspect extérieur et d'insertion des bâtiments dans le tissu existant ;
  - pour les normes de hauteurs, des adaptations sont réalisées afin de rendre plus lisible le règlement ;
  - les remarques sur la norme de stationnement et les éléments graphiques ont été pris en compte.

Par ailleurs, les avis des Personnes Publiques Associées font apparaître des modifications à apporter.

- La Chambre d'agriculture  
a émis un avis favorable assorti de prescriptions, notamment concernant le reclassement à Bois-de-Nèfles d'un site situé en zone naturelle. La Commune répond favorablement à cette demande.
- Le Conseil Général  
a émis un avis favorable et préconise la protection des zones agricoles de Bois-de-Nèfles. Ces zones sont classées en Apf (secteur de protection forte).
- La SREPEN  
attire l'attention de la Commune principalement sur la nécessité de protéger l'environnement du Colorado. Dans le PLU, toutes les dispositions de protection des espaces boisés, des ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) ainsi que des espèces animales ont été prises afin que le projet réalisé respecte ces principes.

Par ailleurs, il est préconisé de protéger les forages et captages d'eau potable. Il est rappelé que le PLU prend des dispositions de préservation de ces sites dans les pièces graphiques comme dans l'annexe du règlement.

Enfin, il est demandé de prendre en compte une bonne gestion des zones d'assainissement. Rappelons que le PLU prend en considération le schéma directeur assainissement de la CINOR.



- Le Préfet  
demande notamment à la Commune de préciser certains points du rapport de présentation, (dans la partie «justifications»), du PADD, du règlement, des annexes, notamment en introduisant une nouvelle bande d'études le long du Boulevard Sud.

Par ailleurs, il est demandé de veiller à la densification des zones AU et U telles que présentées dans le PLU.

De plus, il préconise de préciser les sites à fort potentiel d'urbanisation. Par ailleurs, il est demandé d'opérer des ajustements de déclassement de certaines zones naturelles (Plaine des Chicots, notamment), de revoir le tracé ou l'opportunité de certains emplacements réservés, de modifier certains zonages en adéquation avec le Plan de Prévention des Risques approuvé.

La Commune répond favorablement à ces remarques.

- La CINOR  
propose des corrections mineures du règlement, des adaptations des Orientations d'Aménagement, des pièces graphiques selon les projets portés par la collectivité, des modifications d'emplacements réservés (notamment afin qu'ils soient portés à leur bénéfice : voies et équipements d'intérêt communautaire), d'autoriser l'implantation de déchetteries sur les secteurs de la Bretagne, Bois-de-Nèfles, Bellepierre et le Centre.

La Commune donne une suite favorable à ces requêtes.

- La Chambre des métiers, le Conseil Régional, la CIREST, la Mairie de Salazie ont émis un avis favorable.

Le projet ainsi modifié est donc soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du vendredi 17 décembre 2004  
et annexé à la Délibération n° 04/6-17



René-Paul VICTORIA

