

**OBJET REVISION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
LANCEMENT DE LA PROCEDURE
MODALITES DE CONCERTATION**

L'ESSENCE DU PROJET

Inscrit dans un périmètre de ZAC, le projet initial retenu à la suite du concours de conception du Pôle Océan en mai 2004 comprenait :

- une galerie commerciale de 23 500 m²,
- un multiplexe de 7 salles de 1 430 fauteuils,
- un ensemble de bureaux de 5 200 m²,
- un programme de logements de 7 500 m²,
- un parking de 1 410 places...

Le bilan financier du programme est apparu peu satisfaisant du fait du niveau d'endettement de la Ville pour sa réalisation. Par ailleurs, plusieurs autres aspects du projet n'ont pas été jugés satisfaisants :

- la prise en compte des enjeux urbains importants qui se posent pour la Ville de Saint-Denis,
- l'évolution des modes de déplacements en hyper-centre,
- le concept de développement durable et les aspects environnementaux dans les projets portés par la nouvelle Municipalité ;

PROJET POLITIQUE

Le projet de la nouvelle Municipalité concernant l'Espace Océan se veut plus ambitieux.

Il pose les bases d'une ouverture de la Ville sur les enjeux plus qualitatifs, souvent recherchés par nos concitoyens : solidarité, respect de l'environnement, amélioration du cadre de vie, prise en compte des nuisances urbaines.

Cadre unique pour ses habitants, secteur fortement doté en équipements, il se veut aussi le « détonateur » des mutations qui doivent s'opérer plus à l'ouest de la Rue Maréchal Leclerc.

Plus particulièrement, ces objectifs sont de :

1. renouveler le tissu urbain,
2. créer un nouveau pôle urbain d'envergure régionale, en limite du centre ancien,
3. requalifier les espaces publics et en faire un traitement novateur,
4. recomposer la façade de la Ville sur l'Océan.

LES ELEMENTS DE PROGRAMME

D'ores et déjà, la Ville a défini des éléments programmatiques qui lui semblent incontournables au bon fonctionnement du schéma global d'aménagement :

Rapport n° 09/1-13

- ✓ un parking pour gérer et limiter les flux motorisés à l'intérieur de l'îlot ; il s'envisagera le cadre d'une DSP, dont la capacité sera appréciée au regard du projet proposé ;
- ✓ une forte densité, à travers un minimum de 150 000 m² de SHON et la possible valorisation de ces surfaces pour la Ville quelle que soit leur affectation ;
- ✓ un projet présentant la densité la plus importante et la mieux gérée sera recherché.

Pour mettre en œuvre ce nouveau programme, la Ville souhaite mettre en œuvre la procédure de révision « simplifiée » du PLU prévue à l'article L.123-13 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme, et ainsi faire évoluer rapidement ce projet.

Ledit code dispose en effet que « la procédure simplifiée peut être mise en œuvre, à l'initiative du maire, lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

Par conséquent, la mise en œuvre de la procédure de révision simplifiée du PLU est parfaitement adaptée au cas d'espèce.

Cette procédure comprend trois phases :

1. la présente saisine du Conseil municipal en vue de fixer conformément à l'article L.300-2 du code de l'Urbanisme les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public, étant précisé par ailleurs que le PADD n'est pas modifié par le projet ;
2. une phase de discussion sur le projet pendant laquelle la Commune doit :
 - recueillir les avis des PPA (Personnes Publiques Associées : Etat, Région, Département, Chambres consulaires et CINOR en qualité d'autorité organisatrice des transports et dans l'attente du Schéma de Cohérence Territoriale), possibilité étant donnée de le faire lors d'une seule réunion commune ;
 - organiser la concertation avec le public pendant toute la durée d'élaboration du projet. Cette concertation aura pour objectifs de présenter le projet de révision simplifiée du PLU à la population et de recueillir ses observations en organisant une mise à disposition des éléments du projet en mairie centrale et dans le secteur de l'opération ; un cahier de recueil des avis de la population y sera annexé ;
 - recevoir les avis des Communes limitrophes, des EPCI voisins directement concernés ou en cours d'élaboration d'un SCOT voisin de la Commune, les associations locales agréées d'usagers et/ou de protection de l'environnement qui en auront fait la demande ;
3. une enquête publique organisée dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret n° 85-453 du 23 avril 1985 : le dossier d'enquête publique sera complété par le procès-verbal de la réunion des PPA et par une notice présentant l'opération.

Le Conseil municipal devra ensuite tirer le bilan de la concertation et approuver la révision simplifiée du PLU.

Rapport n° 09/1-13

En conséquence, je vous demande :

- 1) de prescrire la révision simplifiée n° 3 du PLU ;
- 2) de fixer les modalités de concertation avec la population, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme. Cette concertation revêtira la forme de mise à disposition des éléments du projet et d'un cahier de recueil des avis en mairie centrale et dans le secteur de l'opération. Il est à noter que les personnes publiques associées autres que l'Etat seront consultées à leur demande ;
- 3) de prendre en compte, au titre de l'article L.123-7 du Code de l'Urbanisme, que les services de l'Etat seront associés à la procédure de révision simplifiée du PLU ;
- 4) de me donner l'autorisation de signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration de la révision simplifiée PLU.

Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération sera en outre notifiée :

- 1 - au Préfet de la Réunion ;
- 2 - aux Présidents :
 - du Conseil Régional,
 - du Conseil Général,
 - de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
 - de la Chambre des Métiers,
 - de la Chambre d'agriculture ;
- 3 - aux Maires des Communes limitrophes ;
- 4 - aux Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale limitrophes compétents ;
- 5 - au Président de la CINOR, chargée de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale et de l'organisation des transports urbains.

Enfin, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département. De plus, cette Délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs mentionnés à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

OBJET REVISION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
LANCEMENT DE LA PROCEDURE
MODALITES DE CONCERTATION

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le PLU révisé le 17 décembre 2004 ;

Sur le RAPPORT N° 09/1-13 du Maire ;

Vu le rapport de Mme ORPHE Monique, 1ère Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions (1 abstention en « Aménagement/ Développement Durable ») ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE**

9 abstentions
(dont 1 vote par procuration)

pour

M. FOURNEL Dominique, Mme ALLIÉ Carmen,
Mme TROTET Maryse, M. INGAR Iqbal,
M. BARDIÈRE Jean-Michel, M. ALBANY Christian,
M. HOARAU Serge et Mme GERMAIN Claudine

autres membres présents et mandatés

ARTICLE 1

Prescrit la révision simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre de l'opération d'aménagement ZAC Océan ci-annexé.

ARTICLE 2

Fixe les modalités de concertation avec la population suivant l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme. Celles-ci prendront la forme de mise à disposition des éléments du projet et d'un cahier de recueil des avis en mairie centrale et dans le secteur de l'opération.

ARTICLE 3

Fixe les modalités d'association avec les services de l'Etat (articles L.121-4 et L.123-7 du Code de l'Urbanisme). Les personnes publiques autres que l'Etat seront consultées à leur demande.

ARTICLE 4

Autorise le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration de la révision simplifiée du PLU.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 27 FEV. 2009



LE MAIRE

GUERRET ANNETTE

Annexe : Plan de périmètre

