

OBJET REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION
ARRET DU PROJET DE PLU

AXE STRATEGIQUE : CONSTRUIRE LE SAINT-DENIS DE DEMAIN

I Contexte et cadrage

A la date du 17 décembre 2004, le Conseil Municipal a adopté le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

La Ville a prescrit la mise en révision de son PLU par la Délibération du 25 février 2012, afin de faire évoluer le document en fonction du projet municipal et au vu des nouveaux cadres législatifs et réglementaires en vigueur. Les modalités de concertation définies par cette Délibération ont été modifiées par la Délibération du 17 novembre 2012, afin de revoir les modalités de concertation.

Un débat a eu lieu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au cours du Conseil Municipal du 28 avril 2012. Lors de ce débat, il est notamment ressorti l'importance d'aménager une Ville où il fait vivre, une répartition équitable de la population à l'échelle de la CINOR, tout en continuant à loger des personnes sur Saint-Denis.

L'importance du développement touristique dans les hauts, notamment de l'agrotourisme, a aussi été mise en avant.

L'ensemble des modalités de concertation ont été mises en œuvre, ce qui a permis de faire un bilan de la démarche de concertation.

II Rappel des objectifs poursuivis par la révision

Les objectifs poursuivis sont multiples et le sont en cohérence avec l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit, par le biais d'objectifs particuliers, de déterminer les conditions permettant d'assurer et de favoriser le développement de Saint-Denis.

Ces objectifs particuliers qui sont recherchés à travers cette révision du PLU, sont de proposer aux Dionysiens un nouveau cadre de vie, de meilleure qualité et déclinés selon trois axes :

a) Saint-Denis, une Ville plus sûre où il fait bon vivre

En terme de mixité sociale dans l'habitat et de renouvellement urbain, avec notamment, l'objectif fort de réaliser 500 logements sociaux par an, de faciliter l'accession à la propriété de chacun selon ses moyens, d'aménager des espaces de loisirs, de respiration, de détente et de convivialité, de proposer des actions en faveur du développement durable et de redonner une âme à chaque quartier.

b) Saint-Denis, phare économique, intellectuel, culturel et sportif

En termes de diversité des fonctions urbaines et au vu notamment de la satisfaction de besoins d'activités économiques touristiques, sportives et culturelles, d'équipements d'intérêt général, cet objectif se traduit par la volonté de conforter le rôle de la Ville en matière d'innovation et d'entrepreneuriat, de faire émerger des pôles de tourisme et de loisirs, de construire l'école de la réussite et de favoriser la pratique sportive et l'accès à la culture.

c) Saint-Denis, une Ville pour tous et par tous

En termes par exemple d'accès aux équipements publics, aux commerces et services et en matière d'habitat, l'atteinte de cet objectif, qui est l'un des éléments de la démocratie participative, passe surtout par l'amélioration de l'accès de tous aux équipements communaux et par la mise en avant de la solidarité territoriale.

Pour ce faire, le Plan Local d'Urbanisme prévoit la localisation de la population à accueillir, développe un projet mettant en scène les éléments principaux du programme communal, tout en préservant l'équilibre du territoire et en prenant en compte les documents d'urbanisme supérieurs (SAR approuvé par décret du 22 novembre 2011 et SCOT de la CINOR en cours d'élaboration), ainsi que les évolutions issues de la loi engagement national pour l'environnement (Grenelle II).

A cet égard, le PLU respecte les principes généraux de l'utilisation du territoire et des politiques d'urbanisme énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

III Modalités de la concertation

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la Délibération de février 2012 d'abord, puis celle de novembre 2012, ont prévu les modalités de concertation à mettre en œuvre.

Aussi les modalités de concertation avec la population sur la révision du PLU ont été les suivantes :

- la mise à disposition d'un dossier et d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville depuis le 18 juillet 2012, dont la présence a été signalée par avis en l'Hôtel de Ville et dans les Mairies Annexes, ainsi que dans la presse et rappelée lors des différentes réunions ;
- la tenue d'une réunion d'information auprès des Conseils des Secteurs de Saint-Denis le 6 juin 2012 ;
- la tenue de deux séries de six réunions-débats regroupant plusieurs quartiers, qui ont permis à l'ensemble de la population de prendre connaissance du projet municipal sur le territoire de Saint-Denis et ont permis de conduire des discussions sur le projet : la population a pu être informée de ces réunions qui ont eu lieu en juillet et en septembre 2012 par le biais d'affiches A3 et de flyers disposés en l'Hôtel de Ville, dans les Mairies Annexes et sur le territoire, de spots radios sur une dizaine de radio, d'avis dans la presse, d'avis sur le site web, d'avis dans l'agenda de la Ville (qui est diffusé sur la télévision) ;

Rapport n° 12/7-09

la première série a permis de présenter les objectifs de la révision, le scénario de développement, les projets de PADD et d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ; la deuxième série a permis d'affiner la traduction du projet de PLU à l'échelle des six entités du territoire et d'esquisser les évolutions pressenties en matière de zonage et de règlement ;

- une mise à disposition des informations sur le site web de la Ville : avis et supports des réunions, synthèse du diagnostic, pièces administratives... ;
- la diffusion d'un magazine spécifique sur le PLU de St Denis dans le courant du mois de novembre 2012, informant sur le principe d'une révision, sur le projet de révision du PLU de St Denis, sur la démarche de concertation et sur l'enquête publique à venir.

La concertation avec les personnes publiques associées s'est déroulée comme suit :

* trois réunions officielles avec l'ensemble des personnes publiques :

- une première réunion de lancement le 22 mars 2012, indiquant le redémarrage du processus de révision suite à la Délibération du 25 février, qui a prescrit à nouveau la mise en révision ;
- une deuxième réunion le 12 juillet 2012, présentant le diagnostic, l'état initial de l'environnement, le scénario de développement, le PADD dont les orientations ont été débattues au Conseil Municipal d'avril 2012, et les OAP ;
- une troisième réunion le 6 septembre 2012 présentant la traduction du projet à l'échelle des six entités du territoire, les évolutions pressenties en matière de zonage et de règlement, ainsi que la méthode appliquée pour traiter les demandes de déclassement ;

* A ces réunions s'ajoutent plusieurs séances de travail thématiques avec les personnes publiques compétentes :

- une première séance le 25 mai 2012, où les services de l'Etat ont présenté leur porter à connaissance et où les échanges ont portés sur le développement urbain et le renouvellement urbain ;
- une séance commune le 25 mai 2012 sur les thématiques Environnement, Agriculture et Economie ;
- une séance spécifiquement sur la thématique Agriculture le 12 juin 2012 ;
- une séance spécifiquement sur la thématique Environnement le 12 juin 2012 ;
- une séance spécifiquement sur la thématique Economie le 14 juin 2012 ;
- une séance sur la compatibilité du PLU au SAR le 17 juillet 2012 ;

Rapport n° 12/7-09

- une séance de travail plus approfondie sur l'évolution du règlement et du zonage le 5 novembre 2012 ;
- une réunion officielle de préparation du dossier Espace Boisé Classé (EBC) à présenter en Commission des Sites du 26 octobre 2012.

Par ailleurs, des échanges sur les travaux du PLU ont pu avoir lieu lors des réunions de travail sur le SAR et sur le SCOT, organisées respectivement par la Région et la CINOR.

Il est à rappeler qu'une fois le projet arrêté par le Conseil Municipal, le PLU fera l'objet d'une enquête publique.

IV Bilan de la concertation

A l'issue de la mise en œuvre de l'ensemble des modalités de concertation, le bilan de la concertation, joint en annexe, a pu être dressé.

Pour le public qui s'est déplacé, le projet de PLU présenté a reçu un accueil favorable ; le scénario de développement mesuré et les orientations d'aménagement qui en découlaient ont été agréés dans leur ensemble. En termes d'impact du projet de PLU sur les formes urbaines produites, les avis en général ont été favorables aux images présentées.

La demande en équipements de proximité a été récurrente sur l'ensemble des quartiers ; cette demande a été prise en compte par le projet de PLU révisé au travers de la définition d'emplacements réservés.

De façon générale, les interrogations, besoins ou réserves ont peu porté sur le projet de PLU, et le développement des quartiers. Par contre, une forte demande d'informations a été émise sur le fonctionnement au quotidien des quartiers.

En ce sens, les réunions publiques ont eu pour effet positif de recenser les difficultés de fonctionnement des secteurs : problèmes de risques, de desserte, de vie au quotidien.

V Projet de PLU révisé

Sur la base des éléments ci-avant, il est proposé d'arrêter le projet de PLU en application des articles L.123-9 et R.123-18 du Code de l'Urbanisme, ce dernier étant par ailleurs prêt pour être soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Pour rappel, cette révision est soumise à évaluation environnementale, l'impact du projet sur l'environnement a donc été analysé, ainsi que les mesures compensatoires.

Rapport n° 12/7-09

Le projet de PLU comporte :

- un *rapport de présentation*, qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, en s'appuyant sur le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des différents besoins répertoriés ;
- un *projet d'aménagement et de développement durables (PADD)*, qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- des *orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*, qui comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, dans le respect des orientations définies par le PADD. Par ailleurs, une dernière catégorie d'OAP précise les conditions dans lesquelles les zones à urbaniser du PLU révisé seront ouvertes à l'urbanisation ;
- un *règlement*, qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ;
- des *pièces graphiques* qui délimitent notamment, les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) et les zones naturelles et forestières (N) ou agricoles (A), les espaces boisés classés (EBC) et les différents emplacements réservés (ER) ;
- une liste des *emplacements réservés (ER)* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- des *annexes* (servitudes d'utilités publiques, Zones d'Aménagement Concertés, plan de prévention des risques, plans des réseaux, bande d'études...).

Le projet de révision, joint en annexe, qui est étudié selon 7 entités géographiques distinctes et complémentaires, est établi selon quatre grandes orientations, qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Les entités géographiques

- littoral ouest : quartiers du Centre-Ville, du Bas de la Rivière et de Petite-Ile ;
- littoral est : quartiers du Butor, de Sainte-Clotilde, du Chaudron et de Prima ;

Rapport n° 12/7-09

- pôle ouest : quartiers de la Montagne et de Saint-Bernard ;
- piémont : zone qui va de Bellepierre à Moufia en passant par Montgaillard, dont la limite nord est le boulevard Sud et la limite sud suit inégalement la côte de 350 m d'altitude ;
- les hauts : quartiers de Saint-François, du Brûlé et les hauts de Bois-de-Nèfles, dont la limite nord est la zone de piémont et la limite sud le domaine domanial départemental ;
- pôle est : quartiers de la Bretagne et de Domenjod ;
- domaine domanial départemental.

Au regard des constats issus du diagnostic de ces différents territoires, la Ville a opté pour des choix d'aménagement visant à structurer le territoire et améliorer la qualité de vie et a retenu les partis d'aménagement suivants :

- ralentir le rythme de constructions jusqu'en 2020, avec un objectif de rattrapage du niveau d'équipement et de structuration du territoire ;
- mieux répartir l'urbanisation à venir: la zone littorale doit accueillir la moitié des logements ; il faut en parallèle ralentir le processus de densification sur le piémont ; la Ville doit maîtriser les capacités d'accueil tout en renforçant les équipements ; enfin il convient de mettre à profit les capacités réceptrices des pôles Est et Ouest ;
- répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité : il faut donner la priorité à la production de logement intermédiaire et faciliter la décohabitation.

Les quatre grandes orientations du projet

1° Développer des conditions de vie à la hauteur du rang de capitale

Centrée sur le « bien vivre », cette orientation se fixe pour objectif de développer une ville où il fait bon vivre, offrant aux dionysiens des espaces de qualité dans un environnement structuré où les besoins en logements de tous puissent être satisfaits qualitativement.

2° Développer le dynamisme et le rayonnement de Saint-Denis

Cette orientation se fixe pour objectif de conforter Saint-Denis comme leader économique, d'affirmer l'attractivité de la ville sur les plans intellectuel, culturel et sportif, et de développer la dimension internationale.

3° Lutter contre l'exclusion et réduire les inégalités

Il s'agit là de permettre à chaque dionysien d'avoir un toit adapté à ses besoins spécifiques et de développer l'accessibilité à la ville pour les personnes à mobilité réduite.

4° Construire Saint-Denis pour les générations futures

Rapport n° 12/7-09

Cette orientation met l'accent sur les principes du développement durable en exprimant notamment la volonté municipale de restreindre l'accueil de population pour miser sur la qualité de vie offerte à ses habitants plutôt que sur leur nombre. Elle traite également de la préservation de son patrimoine, bâti ou naturel.

Ces quatre thèmes, qui sont le socle du PADD, ont été traduits dans l'ensemble des documents du PLU (OAP, règlement, pièces graphiques...), qui répond aux objectifs fondamentaux de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- équilibre du territoire et renouvellement urbain : limitation de l'étalement urbain, règlement favorisant et incitant à densifier dans les zones urbaines, préservation des zones naturelles avec distinction d'un zonage naturel de protection forte pour les espaces les plus remarquables, poursuite de la politique de protection par les EBC, conservation des zones agricoles ayant une valeur agronomique avérée, valorisation des sites et paysages.
- diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat : prescription réglementaire favorisant la diversité des fonctions, pourcentage de logement aidés à respecter lors d'opérations de construction, emplacements réservés.
- préservation des ressources et des continuités écologiques : périmètre de protection des ressources en eau potable, protection de la trame verte et bleue par un zonage N et EBC.
- maîtrise de l'énergie et promotion des énergies renouvelables : disposition règlement permettant et incitant à l'utilisation d'énergie renouvelable dans l'ensemble des zones.

La traduction du projet dans les autres pièces du PLU

* Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Huit orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour préciser le PADD :

OAP 1 Mise en valeur des espaces naturels et patrimoniaux,

OAP 2 Restructuration urbaine,

OAP 3 Opération d'aménagement et de développement,

OAP 4 Politique communale de l'habitat,

OAP 5 Résorption de l'insalubrité,

OAP 6 Axes structurants et déplacement,

OAP 7 Stationnement et déplacements doux,

OAP 8 Transport en commun.

Rapport n° 12/7-09

* Le zonage (règlement et pièces graphiques)

Les zones Urbaines :

La zone **Uavap** (Urbaine AVAP) qui concerne le centre-ville y compris le Bas de la Rivière et la Petite-Ile. Il s'agit des contours de la ville urbanisée du début du XX^e siècle. Décomposé en sous-secteurs, trois entités homogènes peuvent être décrites : le damier originel hérité de la période coloniale ; le secteur du Bas de la rivière et de Petite-Ile, topographiquement distinct ; et la zone péricentrale, moins structurée. Les règles de constructibilité, conformément à l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), visent notamment d'une part à protéger les bâtiments existants à valeur patrimoniale et d'autre part en préservant leur lisibilité, à conforter ou retrouver les caractéristiques principales des différents secteurs.

La zone **Up** (Urbaine patrimoniale) concerne le secteur à valeur patrimoniale du littoral qui ne sont pas inclus dans le périmètre de l'AVAP. Une conservation et une restauration de la zone sont recherchées. La zone comprend un secteur Upi et un secteur Upr.

Les zones **Ud** (denses) et **Ui** (intermédiaire) des pôles littoraux et des bas du Piémont, qui présentent encore un important potentiel de restructuration urbaine. Le PLU leur confère des possibilités importantes de densification, mais de manière structurée et cohérente. La zone Ud traduit un projet de densité significative le long des voies structurantes principales (Boulevard Sud, TCSP urbain, Rue Léopold Rambaud notamment, ainsi que les secteurs péri-centraux). La zone Ui est une zone de moindre densité par rapport à la zone Ud, et se situent essentiellement sur la zone urbanisée littorale et de piémont. Ces zones (Ud et Ui) représentent plus de 55% de la zone urbaine. Il s'agit dans ces zones à la fois de conserver une possibilité de densification urbaine et de permettre la réalisation du projet urbain sur les pôles littoraux.

Le secteur **Uicm**, qui concerne le secteur Canne Mapou, situé en piémont dans l'Est du territoire communal. Sa vocation générale est celle de la zone Ui avec toutefois une affirmation de la vocation résidentielle. Le site implanté en balcon sur la plaine littorale est d'une grande qualité paysagère que l'urbanisation devra intégrer et valoriser.

La zone **Uu**, qui concerne les secteurs urbanisés de la zone littorale et du piémont, marqués par la prédominance des services publics, de bureaux et de commerces : le secteur du campus universitaire ; le secteur de Centre Hospitalier Universitaire ; et l'entrée Est de la Ville. L'emprise au sol autorisée est importante et la hauteur n'est pas réglementée. Les règles d'implantation par rapport aux limites et aux voies publiques ont été écrites dans un souci d'harmonisation et d'impact moindre par rapport aux zones directement adjacentes.

La zone **Uj**, qui concerne les secteurs de bourgs péri-urbains, et qui marque les centralités en permettant d'inciter au renouvellement urbain par un phénomène de « densité horizontale », avec une limitation de l'impact des bâtiments en hauteur notamment (augmentation de l'emprise au sol, diminution de la hauteur).

La zone **Um**, qui s'inscrit sur les centres des bourgs ruraux, Saint-Bernard et Le Brûlé, ainsi confortés dans leur rôle de centralité, mais aussi dans les quartiers péri-urbains de la Montagne et de la Bretagne. Ce zonage permet une densification modérée et qualitative du tissu existant (coefficient d'emprise au sol : 40% et hauteur : 10 m soit R+1+Combles).

Rapport n°12/7-09

Le secteur **Uma** qui couvre la maison d'arrêt de Domenjod est doté d'une constructibilité limitée.

La zone **Uh** de densité très modérée des écarts de Domenjod, la Bretagne, Moufia, Saint-François, Bellepierre, Brûlé et la Montagne. A vocation dominante d'habitat individuel issu de lotissements ou de partages familiaux, elle est partiellement équipée. Sa constructibilité, limitée, est tributaire de la nécessité de préserver le caractère paysager du site, son aspect verdoyant ainsi que le caractère identitaire de cette zone des hauts.

Les zones **Ua**, qui ont pour vocation d'accueillir des activités qui cohabitent mal avec des autres fonctions comme celles de l'habitat, qui leur sont totalement inconciliables, mais dont il faut privilégier le développement pour répondre aux enjeux économiques.

Les zones **Uv**, qui permettent de prendre en compte les besoins en espaces et équipements publics nécessaires à la densification proposée. Ce sont des zones spécifiques d'équipements permettant notamment de ménager des espaces récréatifs (et qui répondent à une demande croissante de la population) de constructions d'intérêt collectif (Uva, Uvl) ont été créées dans la Ville. La zone Uvl intègre les contraintes particulières de la bande littorale à travers notamment des types de constructions et d'aménagement liés à la mise en valeur du front littoral.

Les zones à urbaniser (AU)

Ce sont les zones à urbaniser du territoire communal, déjà inscrites au PLU 2004, et qui sont restées en grande partie vierges et non équipées. Leur ouverture à urbanisation est liée aux préconisations des OAP « zones AU », pour la plupart, et des OAP d'aménagement et de développement du territoire pour certaines. Leur vocation et leurs caractéristiques sont les mêmes que celles des urbaines à lesquelles elles sont rattachées, la réglementation s'y inspire donc sensiblement.

Ces zones se subdivisent en zones **AUicm, AUj, AUm, AUh, AUa**.

Les zones concernées par des opérations ou réflexions et font l'objet d'OAP d'aménagement et de développement sont : la tranche 2 de la ZAC Canne Mapou ; la ZAC/RHI Plateau Domenjod ; la RHI Moulin Cader ; la RHI Saint-Bernard ; l'opération concession Pente Z'ananas, l'opération Domaine des Fucrèas.

Elles sont susceptibles d'entrer en phase opérationnelle dans la durée du PLU révisé,

Le reste de ces secteurs AU, qui font donc l'objet d'OAP « zones AU », ne supporte pas d'opération publique d'aménagement.

La zone Agricole (A)

Cette zone correspond à l'espace agricole et fait l'objet d'une protection forte.

Elle se développe en général sur les hauts de la commune (plateau de Domenjod, les hauts de la Bretagne, Bois de Nèfles, Saint-François, le Brulé, la Montagne et Saint-Bernard) espace intermédiaire entre l'urbanisation et le domaine forestier, et sur le bas de la Montagne entre falaise et urbanisation.

Rapport n°12/7-09

Elle est destinée à l'exploitation agricole : culture de la canne, fourragère, maraîchage, élevage et à sa diversification, notamment par le l'agrotourisme. L'activité agrotouristique étant une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant.

Située à proximité d'une agglomération en expansion, elle est soumise à une forte pression immobilière.

La zone comprend un secteur **Ac** de taille et de capacité d'accueil limitée, dans laquelle les constructions sont autorisées dans le respect du caractère agricole de la zone, afin de permettre le regroupement des habitations sous forme de hameaux agricoles.

La zone naturelle et forestière (N)

Cette zone naturelle d'intérêt paysager, forestier et écologique est divisée en quatre secteurs :

les secteurs **N**, pour les ravines, pentes d'encaissements, crêtes naturelles et autres continuités écologiques, ainsi que les sites naturels remarquables d'Ilet Quinquina et de la Grande Chaloupe ;

un secteur **Npf** pour le cœur du Parc National et les ZNIEFF de type 1, avec un objectif de protection forte de ces espaces ;

un secteur **Ntn** : secteur naturel intégrant une vocation touristique et de loisirs pouvant recevoir des équipements légers de loisirs. Il est localisé à Saint-François, au Brûlé, au Colorado ;

un secteur **Ntc** à constructibilité limitée ayant une vocation première de développement touristique, pouvant recevoir des constructions d'habitations, des équipements publics ou d'intérêt collectif liés au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, sous réserve qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il est localisé au Bois de Nèfles, à Saint-François, au Brûlé, à la Montagne, à Saint-Bernard, et à la Grande Chaloupe.

Bilan de l'évolution des différents types de zones

Les zones **U** se sont accrues à partir des zones **AU** du PLU 2004 qui sont aujourd'hui urbanisées et/ou équipées. Sur les plus de 750 ha de zones **AU** au PLU de 2004, plus de 480 ha sont reclassés en **U** et 270 ha demeurent en **AU**. L'accroissement du groupe **U/AU**, soit l'extension de l'espace urbain, s'élève à 40 ha. Les zones **A** se sont accrues de 16 ha et les zones **N** ont perdu 55 ha.

De façon globale, il s'avère que le passage en espace urbanisé - et conséquemment la perte en espaces naturels ou agricoles - ne porte que sur une quarantaine d'ha, en complète compatibilité avec les « droits en extension d'urbanisation » offerts par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Il convient de rappeler que cette augmentation des zones urbaines résulte de la seule prise en compte d'espaces déjà bâtis, antérieurement au PLU 2004 dans une très forte proportion.

Rapport n° 12/7-09

L'évolution des zones A, devrait faire l'objet d'une analyse en Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), qui émettra un avis conforme une fois que le projet sera arrêté et si celle-ci se voit être créée sur le territoire de la Réunion.

Les principales modifications apportées au règlement

Les modifications apportées au règlement ne portent généralement pas sur les droits à construire tels que définis au PLU 2004. Les règles d'implantation, de volume, d'aspect sont reconduites pour chaque zone.

Cinq modifications importantes sont apportées, et viennent traduire les orientations et objectifs spécifiques du PADD :

- modification du règlement de la zone **N** (en **Npf** et **Ntc**) ;
- modification du règlement de la zone **A** (disposition pour l'agrotourisme, une seule zone de protection forte qui contient un sous-secteur constructible) ;
- règlement de la nouvelle zone **Uavap** ;
- modification des coefficients d'aires libres et perméables en zones **U** et **AU** (augmentation généralement de 5 %) ;
- modification de la superficie minimale constructible en zones **Uh/AUh**.

Les autres modifications apportées au règlement ont pour objet de préciser la règle lorsque celle-ci s'avère trop sujette à interprétation multiple, à suivre l'évolution juridique et réglementaire, et à prendre en compte des prescriptions allant dans le sens du développement durable.

Les espaces boisés classés (EBC)

La Ville souhaite maintenir la majeure partie des EBC existants. Toutefois, bien qu'elle poursuive un objectif de protection et de préservation des espaces naturels et forestiers, elle ambitionne de travailler sur la sincérité du nouveau PLU. Un toilettage a été apporté sur les bâtiments et les routes existantes figurants en EBC, comme recommandé dans la circulaire de cadrage. Elle n'aspire plus à faire du bois dans certains secteurs, et envisage la régularisation de certaines zones construites qui sont, à l'heure actuelle, classées en EBC. Il s'agit de toiletter les bâtiments existants, dans la poursuite des travaux et méthodes engagés pour l'élaboration du PLU de 2004.

D'autre part, la Ville se doit d'être en cohérence avec l'évolution du Plan de Prévention des Risques (PPR), et de rendre constructible les parcelles qui ont fait l'objet d'un déclassement sensible du niveau de risque se situant en limite de la zone EBC qui jouxte une zone urbaine ou à urbaniser.

Rapport n° 12/7-09

Dans cette optique, la Ville a opéré certains déclassements d'EBC, selon quatre types :

- suppression d'EBC sur les bâtiments existants avec un détour de 10 m ;
- suppression d'EBC sur les voiries existantes, ou voiries avec Emplacements Réservés (ER) et EBC ;
- suppression d'EBC en cohérence avec les déclassements du PPR et du PLU ;
- suppression d'EBC là où des collectivités ont des projets d'aménagement majeurs (TSCP boulevard du Chaudron...).

Ainsi, les déclassements envisagés ne concernent qu'une infime partie des 8 000 ha d'EBC créés au PLU de 2004, soit moins d'une cinquantaine d'hectares, ce qui représente environ 0,6 % des EBC.

Par ailleurs, la Ville envisage de mieux protéger certains corridors écologiques et de sujets remarquables, en proposant le classement en EBC de près de 90 ha.

L'évolution des EBC sera notamment analysée lors d'un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), dont l'avis devra être annexé au projet soumis à enquête publique.

Les emplacements réservés

Le PLU procède également à la mise à jour des emplacements réservés en appui aux orientations de la politique communale en matière d'aménagement.

L'affichage des emplacements réservés en matière d'élargissement de voiries, de création de logements aidés, de réalisation d'équipements publics était significatif. Il y avait à l'époque une réelle ambition de structurer et de densifier le territoire. Le PLU révisé reprend cette ambition et conserve les emplacements réservés qui s'avèrent stratégiques pour le développement du territoire. Cependant la liste est revisitée et complétée pour répondre aux enjeux développés dans le nouveau projet d'aménagement et de développement durables et qui vise le rééquilibrage territorial.

Le dossier complet du PLU révisé et le bilan de la concertation sont consultables en Mairie.

VI Conclusion

En conséquence, je vous demande :

- 1) de tirer le bilan de la concertation, qui est joint en annexe à la présente Délibération, en application de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) d'arrêter le projet de révision du PLU, qui est joint en annexe à la présente Délibération, au sens de l'article L.123-9 et L.300-2 du Code l'Urbanisme ;

Rapport n°12/7-09

3) de soumettre le projet de révision du PLU arrêté à l'avis des personnes publiques associées et consultées et à celui de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

La présente Délibération et le projet de PLU annexé seront transmis :

- a- au Préfet de la Région et du Département de la Réunion ;
- b- 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,
 - du Parc National de la Réunion ;
- c- au Président de la CINOR, chargé de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et de l'Organisation des Transports Urbains ;
- d- au Président du TCO, chargé d'un Schéma de Cohérence Territoriale limitrophe ;
- e- aux Maires des Communes limitrophes ;
- f- à la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles ;
- g- et aux personnes ayant demandé à être consultées.

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 I du code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de PLU, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le dossier de révision du PLU et le bilan de la concertation peuvent être librement consultés auprès de la Direction Aménagement et Projets Urbains - Hôtel de Ville - 1^{er} étage aux dates et aux heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12709-1-DE
Date de réception préfecture : 07/01/2013

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

OBJET REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION
ARRET DU PROJET DE PLU

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, notamment les Articles L. 123-1, L.123-9, L. 123-13, L. 110, L. 121-1, L. 300-2, R.123-18 ;

Vu le PLU révisé le 17 décembre 2004 ;

Sur le RAPPORT N°12/7-09 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur KICHENIN Virgile, 3ème Adjoint de Quartier, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

*6 abstentions
(dont 2 votes par procuration)*

pour

↓
*M. FOURNEL Dominique, Mme ALLIE Carmen,
Mme TROTET Maryse et M. VICTORIA René-Paul*

↓
autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Tirer le bilan de la concertation sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, joint en annexe à la présente Délibération.

ARTICLE 2

Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé joint en annexe à la présente Délibération.

Délibération n° 12/7-09

ARTICLE 3

Le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées sur la révision du PLU, ainsi qu'à la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles.

La présente Délibération et le projet arrêté seront transmis au Préfet de la Région et du Département de la Réunion, aux Présidents du Conseil Régional, du Conseil Général, de la CINOR, du TCO, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture, du Parc National de la Réunion, à la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles et aux Maires des Communes limitrophes.

ARTICLE 4

Le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme sera mis à la disposition du public en Mairie aux jours et heures ouvrables de l'administration.

ARTICLE 5

La présente Délibération sera affichée en l'Hôtel de Ville et dans les Mairies Annexes pendant un mois.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20121215-12709-2-DE
Date de réception préfecture : 07/01/2013

Signé électroniquement par :
LE MAIRE
19/12/2012



Gilbert ANNETTE