

**OBJET REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
APPROBATION**

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.

Un débat a eu lieu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durable (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 bon vivre, tenant compte des conditions d'accueil de la population et une répartition équitable 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 a été mise en œuvre, ce qui a permis de faire un bilan de la démarche de concertation. Lors du Conseil municipal du 15 décembre 2012, le projet de révision a été arrêté et le bilan de la concertation a été tiré.

Le projet arrêté a été transmis pour avis aux Personnes publiques associées (PPA) le 21 janvier 2013, qui ont disposé du délai légal de trois mois pour émettre leur avis. A défaut d'avis, dans ce délai, celui-ci est réputé favorable.

Le projet arrêté a été soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la Consommation des Espaces agricoles (CDCEA), lors de sa séance du 30 avril 2013. L'évolution des Espaces boisés classés dans le cadre du projet arrêté, a été soumise à l'avis de la Commission départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS), lors de sa séance du 16 mai 2013.

Un dossier, comprenant l'ensemble du projet arrêté le 15 décembre 2012, dont toutes les pièces du PLU, le bilan de la concertation, l'ensemble des actes relatifs à la révision, l'évaluation environnementale, ainsi qu'un résumé non technique, a été soumis à enquête publique pour une durée d'environ un mois et demi du 17 juin au 31 juillet 2013 inclus. Le dossier soumis à l'enquête comprenait également l'avis des PPA et des Commissions spécifiques (CDCEA et CDNPS).

La Ville a apporté des réponses aux avis du Préfet en tant que PPA, du Préfet en tant qu'Autorité environnementale, de la Région Réunion et de la Chambre d'Agriculture. Ces réponses ont été prises en compte et analysées par la Commission d'Enquête, et retranscrites dans son rapport, dans la partie où il traite des avis des PPA.

Plus de quatre cents personnes sont venues à cette enquête, Trois cent trente-cinq inscriptions ont été portées aux registres et quatre-vingt-seize courriers ont été adressés à la Commission. La Commission d'Enquête a rendu son rapport à la Commune le 30 août 2013 : il retrace le déroulement de l'enquête, les différentes interventions et rend un avis favorable avec recommandations.

II) Rappel des objectifs poursuivis par la révision

Les objectifs poursuivis sont multiples et 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 la 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 cinq cents logements sociaux par an, de faciliter l'accès 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 terme 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 terme par exemple d'accès géographiquement équilibré 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 identifie les zones où la population peut être accueillie, 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) Avis institutionnels sur le projet arrêté

Avis des Personnes publiques associées sur le projet arrêté

Aucun avis défavorable n'a été émis sur le projet de PLU : seuls des avis favorables, avec observations ou avec réserves, ou des remarques ont été transmis.

Rapport n° 13/5-09

Avis de la Commission départementale de la Consommation des Espaces agricoles (CDCEA)

Le PLU arrêté a été soumis à l'avis conforme de la CDCEA le 30 avril 2013, qui s'est prononcée par un vote **favorable à l'unanimité** des 11 membres présents.

Avis de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

La Commission, qui s'est réunie le 16 mai 2013 a émis un avis **favorable**, assorti de réserves.

La prise en considération des avis rendus par les personnes publiques associées et par les Commissions spécifiques, a conduit à réaliser quelques ajustements et précisions selon différents thèmes dans les pièces correspondantes qui composent le PLU, sans remettre en cause l'économie générale du projet.

Les remarques et demandes formulées par les personnes publiques associées et les commissions spécifiques, et leur prise en considération par la Commune sont reprises en annexe 4 de la présente Délibération.

IV) Rapport de la Commission d'Enquête : observations recueillies et analyse

Généralité et observations recueillies

Selon le rapport, le contenu du dossier d'enquête est conforme à la réglementation. Sa lecture et sa compréhension sont relativement faciles. Les cartographies sont parfaitement lisibles.

Au cours des soixante-deux permanences, la Commission a reçu quatre cent douze personnes. Trois cent trente-cinq inscriptions ont été portées aux registres et quatre-vingt-seize courriers reçus, soit au total quatre cent trente-et-une contributions formulées.

Avis de la Commission sur l'avis de l'Etat au titre de PPA

Selon la Commission d'Enquête, l'avis favorable de la Région sur la compatibilité du PLU avec le SAR, démontre que le PADD et les douze OAP sont jugées crédibles pour l'avenir de la Commune.

Les déclassements évoqués sont bien réalisés en continuité de l'espace urbain, au motif d'une reconnaissance d'une urbanisation de fait, et dans une moindre mesure, d'un ajustement des limites du PPR. Cette reconnaissance de l'urbanisation existante ne peut en aucun cas être confondue à une ouverture à l'urbanisation.

Concernant le pastillage, la Commission estime qu'un tracé d'une distance, qui reste à définir, entre le trait et le bâti existant, permettrait de délimiter la zone Ac avec précision et de manière équitable. Cette méthode empêcherait la construction de toute nouvelle habitation et conforterait l'avis émis par la CDCEA sur la zone **Ac**.

Avis de la Commission sur l'avis de l'Etat au titre de l'Autorité environnementale

Le rapport de la Commission indique que la Mairie affiche la volonté d'aller vers une amélioration progressive de son projet de PLU révisé, et prend en compte les remarques sur le SDAGE (Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau). Toutefois, toute amélioration a un coût, et la Commune est tenue de rester dans le cadre de l'économie générale du projet.

Rapport n° 13/5-09

La Commission recommande à la Mairie de procéder à la régularisation administrative des captages. Concernant le projet d'extension du Garage municipal et le forage F5, la Mairie devra s'attacher à prendre les mesures préventives pour éviter de porter atteinte à la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine.

Avis de la commission sur l'avis de la Région

La Commission constate et retient la volonté de la Commune de s'inscrire dans une réflexion globale et d'échanges avec les différents acteurs concernant le volet transport.

S'agissant du zonage **Ac**, sa matérialisation, telle que conçue dans le présent projet de révision de PLU, rend impossible toute construction nouvelle en son sein, en raison de la méthode utilisée pour délimiter le pastillage.

Avis de la commission sur l'avis des autres PPA

La Commission n'a pas porté d'observation ou de remarque particulière pour les autres PPA.

Selon le rapport, le projet de révision de PLU n'affecte pas outre mesure les espaces agricoles, la Commission d'Enquête estime qu'il va bien dans le sens des objectifs de préservation de ces terres.

L'avis de la Commission sur les avis PPA a été rendu en prenant en compte les réponses qui ont été apportées par la Ville aux PPA. Le rapport complet, qui contient l'analyse de l'avis des PPA et des réponses qui ont été apportées par la Ville à ces avis, est consultable en Mairie.

V) Conclusions de la commission d'enquête

Selon les conclusions de la Commission d'Enquête, jointes en annexe 2, le projet de PLU est compatible avec le SAR et le SDAGE. Le projet de révision répond aux objectifs de développement durable, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels dans un souci de préservation de l'environnement et de maîtrise du développement urbain.

Les formalités de publicité légales et réglementaires ont été scrupuleusement respectées et cette publicité a été confortée par la Mairie par l'apport de moyens et supports supplémentaires importants.

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles et d'accueil.

Les principaux motifs des requêtes se rapportent essentiellement à des demandes de déclassement de parcelle ou d'opposition à des emplacements réservés. La majeure partie des demandes de déclassement provient des propriétaires situés en zone agricole.

La Commission considère que la présente enquête a offert aux administrés une occasion supplémentaire de s'exprimer et d'apporter leur contribution au projet de révision du PLU.

VI) Avis motivé de la Commission d'enquête

L'avis motivé de la commission d'enquête, joint en annexe 3, indique qu'après en avoir délibéré, la Commission émet un **avis favorable**, assorti de recommandations.

Rapport n°13/5-09

Pour motiver cet avis favorable, la Commission d'Enquête a tenu à souligner :

- que les procédures d'enquêtes ont été scrupuleusement respectées ;
- que le public a eu toute latitude pour formuler des observations ;
- que les observations recueillies ont bien été prises en compte pour être analysées puis développées dans le rapport ;
- que les avis du Préfet, PPA et Autorité Environnementale, ne sont pas défavorables et ont bien été pris en compte dans la réponse écrite que leur a faite la Mairie ;
- que les avis de la Région, de la Chambre d'Agriculture, de la CINOR, du Parc national de la Réunion sont favorables ;
- que l'avis conforme de la CDCEA est favorable à l'unanimité ;
- que cette CDCEA prend acte que le classement Ac est une reconnaissance du bâti existant sans lien avec l'activité agricole ;
- que l'avis de la CDNPS est favorable ;
- que la sectorisation du territoire de la Commune est cohérente avec les enjeux de la Charte du Parc national ;
- que l'avis du Conseil général est favorable ;
- que l'avis des autres PPA qui n'ont pas rendu de réponse est réputé favorable ;
- que le rapport de présentation, le PADD et les OAP qui en découlent démontrent clairement la vision du développement territorial et la volonté de préserver l'identité de la commune ;
- que la volonté de la Commune de lutter contre l'habitat insalubre est clairement démontrée ;
- que le projet de révision du PLU prend en compte les orientations du PDU en termes de voiries, de stationnement, et de transports en commun ;
- que le projet de révision du PLU est compatible avec le SAR, puisqu'il n'est pas contraire aux orientations et aux principes fondamentaux de ce document, et que, par ailleurs, il contribue à leur réalisation ;
- que le projet de révision du PLU est compatible avec le SDAGE, dont il respecte les principales prescriptions ;
- que le projet de révision du PLU respecte la définition des différents types de zones, U ; AU ; A ; N, et qu'il répond clairement aux objectifs de développement durable tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels à des fins urbaines ;
- que l'équilibre entre les affectations naturelles, agricoles, urbaines et touristiques du sol est cohérent ;
- que même si des améliorations ou modifications doivent lui être apportées avant son approbation, le présent projet de révision du PLU est globalement compatible avec les normes supérieures.

La prise en considération des observations et recommandations de la Commission d'enquête, a conduit à réaliser quelques ajustements et précisions selon différents thèmes dans les pièces correspondantes qui composent le PLU, sans remettre en cause l'économie générale du projet.

Les observations de l'enquête et les recommandations de la commission d'enquête, et leur prise en considération par la Commune sont reprises en annexe 4 de la présente Délibération.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20131026-13509-1A-DE Date de réception préfecture : 29/10/2013
--

VII) Modifications apportées au projet de PLU arrêté

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU soumis à approbation intègre des modifications prenant en compte les différentes remarques émises à l'enquête publique, les observations de la Commission d'Enquête et les avis joints au dossier d'enquête publique (avis des Personnes publiques associées et des Commissions spécifiques).

Les modifications apportées, qui sont présentées en annexe 4, ont été réalisées dans le respect des critères retenus pour la révision du PLU et ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du PLU arrêté.

VIII) Projet de PLU révisé

Sur la base des éléments ci-avant, il est proposé d'approuver le projet de PLU, joint en annexe, en application des articles L. 123-9 et R. 123-18 du Code de l'Urbanisme, et dont une synthèse est jointe en annexe 1.

Pour rappel, la révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui a permis de définir l'impact du projet sur l'environnement ainsi que les mesures compensatoires.

Le projet de PLU comporte :

- un *rapport de présentation*, qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, 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 durable* (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 durable, 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) ;

Rapport n° 13/5-09

- 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 concerté, Plan de Prévention des Risques, plans des réseaux, bande d'études...).

Le dossier complet de PLU révisé, est consultable en Mairie.

IX) Conclusion

En conséquence, je vous demande d'approuver la révision du PLU qui est joint en annexe à la présente Délibération, au sens de l'article L. 123-10 du Code l'Urbanisme.

La présente Délibération et le projet de PLU annexé seront transmis au Préfet de la Région et du Département de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

Conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

En outre, elle sera publiée au Recueil des Actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des Collectivités territoriales.

Conformément à l'article L. 123-12 du Code de l'Urbanisme, le PLU approuvé devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet. Par ailleurs, l'exécution ne peut être effective que si les mesures de publicité ont été réalisées.

Toutefois, dans ce délai d'un mois, le Préfet peut notifier par lettre motivée à la Commune, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au Plan. Dans ce cas, le Plan local d'Urbanisme ne devient exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission au Préfet des modifications demandées.

Le projet de révision approuvé sera tenu à disposition du public, conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

NB Le dossier de révision du PLU peut être librement consulté près la Direction Aménagement/ Projets urbains en l'Hôtel de Ville (1er étage), aux jours et horaires ouvrables de l'administration, soit du lundi au jeudi de 08 à 16 h 00 et le vendredi de 08 à 11 h 00. Le rapport complet de la Commission d'Enquête est consultable dans les mêmes conditions, ainsi que sur le site internet de la Ville pendant un an à compter de sa réception (du 30 août 2013 au 30 août 2014).

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13509-1A-DE
Date de réception préfecture : 29/10/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/10/2013


Gilbert ANNETTE

**OBJET REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
APPROBATION**

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. 110, L. 121-1, L. 123-1, L.123-9, L. 123-10, R. 123-24 et R. 123-25 ;

Vu le PLU approuvé par Délibération du Conseil municipal le 17 décembre 2004 et ses modifications ultérieures ;

Vu la Délibération du Conseil municipal du 25 février 2012 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de la concertation, en annulation et remplacement de la Délibération 08/4-14 du 21 juin 2008 ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD), qui a eu lieu lors du Conseil municipal du 28 avril 2012 ;

Vu la Délibération du Conseil municipal du 17 novembre 2012 modifiant les modalités de la concertation ;

Vu la Délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2012 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU révisé ;

Vu les avis des Personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté ;

Vu l'avis de l'Etat, au titre de l'Autorité environnementale sur le projet de PLU arrêté ;

Vu l'avis conforme de la Commission départementale de la Consommation des Espaces agricoles, (CDCEA), qui s'est prononcée lors de sa séance du 30 avril 2013 ;

Vu l'avis de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) du 16 mai 2013 ;

Vu la Décision du Tribunal administratif de Saint-Denis n° E13000020/97 du 13 mai 2013, désignant les membres et le président de la Commission d'Enquête ;

Vu l'Arrêté municipal en date du 29 mai 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du 17 juin au 31 juillet 2013 inclus ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 juin au 31 juillet inclus ;

Vu le rapport de la Commission d'Enquête, contenant ses conclusions et son avis motivé, rendu le 30 août 2013 ;

Vu le dossier de PLU arrêté modifié après enquête publique, et annexé à la présente délibération, comprenant notamment, le Projet d'Aménagement et de Développement durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les pièces graphiques, le règlement écrit, les annexes, le rapport de présentation, qui contient en outre l'évaluation environnementale et un résumé non technique ;

Délibération n° 13/5-09

Vu les annexes 1, 2, 3 et 4 à la présente délibération ;

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil municipal, est prêt à être approuvé ;

Sur le RAPPORT N° 13/5-09 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur ESPERET Jean-Pierre, 11ème Adjoint au Maire, 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

5 abstentions



Madame ALLIE Carmen, Monsieur BARDIERE Jean-Michel,
Monsieur VICTORIA René-Paul, Monsieur HOARAU Serge
et Madame CHEFIARE Claudine

pour



autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1 Approuve le projet de Plan local d'Urbanisme révisé joint en annexe à la présente délibération.

ARTICLE 2 La présente Délibération et le projet approuvé seront transmis au Préfet de la Région et du Département de la Réunion pour l'exercice du contrôle de légalité.

ARTICLE 3 Le projet de PLU approuvé sera tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures ouvrables de l'administration.

ARTICLE 4 La présente Délibération sera affichée en Mairie et mairies annexes pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

En outre, elle sera également publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 5 Le projet de PLU approuvé sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au Plan local d'Urbanisme, ou dans le cas contraire, dès l'intervention, la publication et la transmission au Préfet des modifications demandées.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13509-1B-DE
Date de réception préfecture : 29/10/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/10/2013



Gilbert ANNETTE

ANNEXE 1

SYNTHESE DU PROJET DE PLU REVISE
SOU MIS A L'APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL

ANNEXE 2

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

ANNEXE 3

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

ANNEXE 4

ANALYSE ET PRISE EN COMPTE
DES AVIS ET OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE

Le projet de révision, qui est étudié selon sept 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 ;
- 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 ;
- Le 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.

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

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 déplacements ;

OAP 7 : Stationnement et déplacements doux ;

OAP 8 : Transport en commun.

- 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 les secteurs 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, côté Sud de la rue Léopold Rambaud notamment, ainsi que les secteurs péricentraux). La zone Ui est une zone de moindre densité par rapport à la zone Ud, et se situe essentiellement sur la zone urbanisée littorale et de piémont. Ces zones (Ud et Ui) représentent plus de 25 % 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.

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.

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 zones 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 Fucrées.

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.

Elle est destinée à l'exploitation agricole : culture de la canne, fourragère, maraîchage, élevage et à sa diversification, notamment par de 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, ayant une délimitation de 8 m autour des constructions existantes, afin de permettre la prise en compte de ces bâtis, leur réhabilitation et leur extension, et traduit la volonté de reconnaître les 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 un peu plus de 270 ha demeurent en **AU**. L'accroissement du groupe **U/AU**, soit l'extension de l'espace urbain, s'élève à une quarantaine d'hectares. Les zones **A** se sont accrues d'une trentaine d'hectares et les zones **N** ont diminué d'une soixante-dizaine d'hectares.

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'hectares, 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 principalement de la prise en compte d'espaces déjà bâtis, antérieurement au PLU 2004 dans une très forte proportion.

Concernant l'évolution des zones **A**, l'avis conforme rendu par la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), est favorable à l'unanimité.

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.

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 8 250 ha d'EBC créés au PLU de 2004, soit moins de soixante-quinze hectares, ce qui représente environ 0,9 % des EBC.

Par ailleurs, la Ville envisage de mieux protéger certains corridors écologiques et de sujets remarquables, en classant en EBC près d'une centaine d'hectares.

L'évolution des EBC a été analysée par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), qui a émis un avis favorable suite à l'arrêt du projet, assorti de réserves. Les modifications d'EBC qui ont eu lieu par la suite, l'ont été, soit pour répondre à sa demande, soit dans le respect des critères qui lui ont été présentés.

Le résultat final par rapport au PLU approuvé en 2004 est une augmentation des EBC de moins d'une trentaine d'hectares.

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 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 durable et qui vise le rééquilibrage territorial.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13509-3A-DE
Date de réception préfecture : 29/10/2013

Signé et enregistré par :
Le Maire
29/10/2013

Gilbert ANNETTE

CONCLUSIONS de la COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête déclare qu'elle a mené ses travaux et tiré les conclusions correspondant à l'enquête publique dont elle a été chargée, sans qu'aucun intérêt passé ou présent ne puisse mettre en cause son indépendance.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification et de prospective qui engage l'avenir de la commune pour plusieurs années. Il est établi à partir d'une première étape consistant à effectuer un diagnostic de l'existant qui conduit, dans le respect des diverses réglementations, mais aussi des documents d'urbanisme, à édicter un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui en découlent.

Le dossier relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis, est l'aboutissement d'une succession d'études et de plusieurs réunions de travail et de concertation. Le résultat de ces travaux a permis de redéfinir un zonage du territoire afin de rechercher un équilibre cohérent entre les affectations naturelles, agricoles, urbaines et touristiques du sol.

Le littoral Ouest, le littoral Est, la zone du Piémont, le pôle Est, le pôle Ouest, les Hauts et le domaine forestier constituent les pôles géographiques du territoire. En 2008, la Ville comptait 144.238 habitants pour 59.839 ménages, au recensement de 2010, population légale de 2013, la commune compte 145.022 habitants. Les prévisions retenues à l'horizon 2020 évaluent cette population à 157.000 habitants, soit une augmentation de 12.000 habitants, ce qui nécessite un effort important à réaliser au niveau des équipements et des logements avec un nombre à construire sur les années 2008 à 2020 de 14.760 dont 60% de logements aidés et 40% de logements libres. Saint-Denis qui accueille de nombreuses entreprises et Administrations, reste le principal bassin d'emploi de l'île avec malgré tout un taux de chômage de 25,2 % de la population active situé bien au-dessus du taux national qui est, lui, de 11%.

A partir d'une volonté politique affichée par la municipalité, le PADD qui, avec le rapport de présentation constitue la pièce centrale du PLU, définit, à l'horizon 2030, des enjeux en terme de développement durable qui touchent aux domaines du logement, de l'emploi, de l'économie et de l'environnement. Les axes majeurs du PADD ont pour objectif de répondre aux besoins en urbanisation tout en maîtrisant afin de préserver autant que possible des zones présentant un intérêt agricole, les coupures d'urbanisation et les espaces naturels remarquables. Par ailleurs, cette dernière doit s'accompagner d'un développement des infrastructures et prendre en compte une approche qualitative et durable dans la production urbaine.

Dans le présent projet de révision du PLU compatible avec le SAR et le SDAGE, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) retenues par la municipalité portent essentiellement sur la mise en valeur des espaces naturels, la restructuration urbaine, le développement économique, la résorption de l'habitat insalubre, les transports et déplacements, et les zones AU. Le projet de révision du PLU répond aux objectifs de développement durable, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels dans un souci de préservation de l'environnement et de maîtrise du développement urbain.

Suite aux modifications apportées aux 4 différentes zones dans la révision du PLU, le bilan global de cette dernière fait apparaître une augmentation de 41,3 ha pour les zones U/AU, 16,5 ha pour les zones A pour une diminution de 57,8 ha des zones N. Les zones U/AU représentent 25,50% du territoire, les zones A/Ac, 6,50% et enfin, les zones N représentent 68% du territoire.

Dans sa délibération du 15 décembre 2012, le Conseil Municipal de Saint-Denis a arrêté le projet de mise en révision du PLU de 2004, objet de la présente enquête publique dont la responsabilité et l'organisation incombent à la mairie.

Conduite par une commission d'enquête composée d'un président, de deux membres titulaires et de deux membres suppléants, l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis s'est déroulée du 17 juin 2013 au 31 juillet 2013, soit durant 45 jours consécutifs, et ce, conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal N°1405/2013 du 29 mai 2013.

Durant cette période au cours de laquelle le dossier complet et les registres d'enquête étaient mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des 14 mairies et des 6 centres municipaux de la Ville, la commission d'enquête a assuré en tout 62 permanences qu'elle a tenues à l'Hôtel de Ville et dans les 13 mairies annexes de la commune, selon la répartition établie par et sous la responsabilité de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains de la mairie de Saint-Denis.

Mairies	Nombre de permanences	Mairies	Nombre de permanences
Hôtel de Ville	17	La Montagne 8ème	5
La Montagne 15ème	4	Moufia	3
La Bretagne	5	Domenjod	4
Butor Sainte-Clotilde	2	Le Brûlé	4
Saint-François	4	Bois de Nèfles	4
Montgaillard	4	Providence	2
Bellepierre	2	Chaudron	2

Les formalités de publicité légales et réglementaires ont été scrupuleusement respectées par l'affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête, dans les 14 mairies de la commune, les 6 centres municipaux de la Ville et par deux parutions de l'avis d'enquête dans les journaux de l'Île de la Réunion et du Quotidien de la Réunion, à la rubrique « annonces légales », pour la première, le 31 mai 2013, soit deux semaines avant le début de l'enquête, et la seconde, le 20 juin 2013, soit dans les huit premiers jours de l'enquête.

Par ailleurs, la mairie a conforté cette publicité par l'apport de moyens et supports supplémentaires très importants dont la mise en place de 2 panneaux 1m x 1m implantés l'un au Barachois, l'autre à l'intersection des rues Maréchal Leclerc et Issop Ravate, et de 200 affiches de format A3 apposées dans les 14 mairies et sur un certain nombre de panneaux publicitaires. En complément de cette publicité visuelle, la mairie a eu recours aux moyens d'informations modernes tels que les réseaux sociaux via internet, les radios locales, puis organisé une réunion d'information dédiée aux Conseillers de secteurs et deux réunions d'échange et d'information consacrées au public.

L'enquête publique, qu'aucun incident n'est venu ternir, s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles et d'accueil que la commission, à juste titre, a fort appréciées, et ce, dans l'ensemble des 14 mairies au sein desquelles, par ailleurs, un photocopieur était mis à sa disposition. La formation des trois commissaires-enquêteurs titulaires à l'application « APIC » dispensée par Mme Isabelle GUERIN, Responsable du Système Informations Géographiques de la mairie (SIG) et la collaboration à la fois loyale et rigoureuse de M. Jean-Christopher DIJOUX, Chef de Projet PLU au sein de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains, font partie, entre autres, des supports ayant contribué au bon déroulement de cette enquête, et à ce titre, la commission tient à les remercier.

Compte tenu de la durée de l'enquête, on peut considérer que la participation du public n'a pas été à la hauteur de l'enjeu que représente une révision de PLU. En effet, durant les six semaines et trois jours au cours desquels la commission a tenu 62 permanences, cette dernière a reçu 412 personnes, ce qui n'est pas considérable à proprement parler. Une des raisons de cette moyenne participation peut trouver son explication par le fait qu'en amont de l'enquête publique, la mise en révision du PLU a suscité 478 demandes de déclassements qui ont fait l'objet d'une analyse spécifique. A l'issue de cette analyse, 244 demandes ont été satisfaites au bénéfice de propriétaires qui, de ce fait, n'avaient plus de raison de se déplacer à l'enquête.

Parmi ces 412 personnes, certaines sont venues à la rencontre des commissaires-enquêteurs pour recueillir uniquement des renseignements ou des informations concernant le PLU en général ou leurs parcelles en particulier, sans porter d'observations au registre d'enquête. Au final, 335 inscriptions ont été portées aux registres et 96 courriers, pour une grande part, stéréotypés, ont été reçus par la commission, ce qui porte tout de même à 431 le nombre de contributions enregistrées pour cette enquête dont certaines, faut-il le rappeler, ne font l'objet d'aucune observation ou remarque.

Concernant ces contributions portées aux registres d'enquête, le tableau qui figure aux pages 35 & 36 du présent rapport en détaille les motifs, dont les principaux se rapportent essentiellement à des demandes de déclassement de parcelle ou oppositions à des emplacements réservés. Parmi ces contributions, 73 d'entre elles, soit 17% du total émanent des riverains de la ZAC des Camélias, habitants résidant principalement dans les rues des Ajoncs, de la Colline, des Marquis, des Longoses et du chemin de la Glacière, qui s'opposent formellement à l'emplacement réservé n° 195 destiné à l'élargissement de la voirie nécessaire à la desserte de la Colline des Camélias et la jonction avec le chemin de la Glacière, riverains dont les noms figurent dans la liste contenue dans le présent rapport.

Afin de gérer sans retard le traitement des observations recueillies, la commission d'enquête a donné l'occasion à la mairie d'apporter des réponses et explications aux questions posées par le public, en lui transmettant par voie électronique, dans le cadre d'un envoi groupé effectué tous les dix jours environ, une fiche correspondant à chaque demande.

Toutes les contributions écrites relatives à des remarques ou observations portant sur le PLU ont été lues une par une et analysées par la commission d'enquête avant qu'elle n'émette son avis. Concernant les parcelles pour lesquelles une démarche précise était formulée, notamment, le plus souvent, une demande de déclassement ou de renseignements concernant les emplacements réservés, et dans une moindre mesure, le zonage du PPR, les commissaires-enquêteurs disposaient de l'application informatique du PLU numérisé de toute la commune, ce qui leur permettait de renseigner sur le champ et sans difficulté aucune, les personnes qui se présentaient à eux.

Naturellement, la majeure partie des demandes de déclassement provient des propriétaires situés en zone agricole disposant d'un foncier quelquefois conséquent. C'est le cas principalement du secteur de la Bretagne où les demandes, notamment de pastillage, ont été nombreuses. Concernant ce dernier, dont la définition et ses limites de zonage n'étaient pas très bien comprises des personnes reçues, la commission s'est efforcée d'expliquer dans quel esprit et pour quelles raisons cette zone Ac avait été créée.

Très souvent, le public concerné pensait qu'il était possible de classer la totalité de la parcelle en zone Ac, les limites définies par la municipalité pour être tracées au plus près du bâti existant ne semblaient pas correspondre aux souhaits des intéressés. Par ailleurs, certains propriétaires d'habitation isolée ou de parcelles vierges situées en zone agricole, ne remplissant pas les conditions de classement en zone Ac, ont exprimé parfois une certaine amertume, estimant être privés d'un traitement qu'ils ont jugé, à certains égards, quelque peu favorable pour d'autres.

S'agissant du PPR, là encore, le public concerné par des parcelles exposées aux risques naturels d'inondation ou de mouvement de terrain, venait à la rencontre des commissaires-enquêteurs en pensant ou espérant que ces derniers avaient le pouvoir de modifier les limites de zonage, ou bien encore, considérait que le PLU pouvait faire bouger les lignes.

Quant aux emplacements réservés qui ont suscité quelques déplacements à l'enquête, mais surtout généré des courriers, l'ER n° 195 concernant l'élargissement de la voirie nécessaire à la desserte de la Colline des Camélias et la jonction avec le chemin de la Glacière en fait partie, et dans une moindre mesure, l'ER n° 294 concernant la voie sur berge entre la rue du karting et la route de la Rivière des Pluies. Enfin, concernant les emplacements réservés en général, dans la plupart des cas, les propriétaires en demandaient purement et simplement la suppression, alors que pour un tout petit nombre, seule la réduction de l'emprise était souhaitée.

En conclusion, la commission considère que la présente enquête a offert aux administrés une occasion supplémentaire de s'exprimer en apportant leur contribution au présent projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis, et à ce titre, elle se félicite d'avoir reçu plus de 400 personnes à l'égard desquelles elle s'est efforcée de dispenser un maximum d'informations touchant, bien évidemment au PLU, mais aussi au PPR à propos duquel certains administrés en découvraient les contraintes et le règlement, dans le cadre de leur rencontre avec les commissaires-enquêteurs.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13509-3B-DE
Date de réception préfecture : 29/10/2013

Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Saint-Denis
COMMISSION D'ENQUETE : Président : Noël PASSEGUE
Membres Titulaires : Claude-Henri MAILLOT - Jean-Pierre SCHIETTECATTE

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/10/2013


254
Gilbert ANNETTE

<p>AVIS MOTIVE de la COMMISSION D'ENQUÊTE</p>

- ♣ Vu la décision du Tribunal Administratif de la Réunion désignant la commission d'enquête pour conduire l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Denis ;
- ♣ Vu l'arrêté municipal du Maire de Saint-Denis prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de révision du PLU de la commune de Saint-Denis ;
- ♣ Vu le dossier constitué par la mairie de Saint-Denis et mis à la disposition du public, du 17 juin au 31 juillet 2013, dans toutes les mairies de la commune et les 6 Centres municipaux de la Ville aux jours, dates et heures d'ouverture de ces lieux publics ;
- ♣ Vu les 62 permanences tenues par la commission d'enquête aux jours, dates et heures prévus par l'arrêté dans les 14 mairies de la commune ;
- ♣ Vu le libre accès du public à ces permanences ;
- ♣ Vu la clôture des registres d'enquête effectuée par le président de la commission ;
- ♣ Vu les observations du public portées aux registres d'enquête ou transmises par courrier ;
- ♣ Vu le certificat d'affichage de la mairie de Saint-Denis ;
- ♣ Vu le rapport d'enquête ci-dessus ;
- ♣ Vu les conclusions exprimées précédemment ;

Considérant :

- ◆ **Que** les procédures d'enquête ont été scrupuleusement respectées conformément aux prescriptions définies dans l'arrêté municipal, et que l'enquête s'est déroulée de manière régulière, sans aucun incident à signaler ;
- ◆ **Que** la publicité exigée pour cette enquête a été régulièrement mise en place comme le prévoit la réglementation en la matière, et que cette publicité a été élargie par des moyens diversifiés utilisés ou mis en œuvre par la mairie ;
- ◆ **Que** la concertation préalable a été menée selon les prescriptions des délibérations du Conseil municipal des 25 février et 17 novembre 2012 ;

- ◆ Que le public, correctement informé de l'enquête, a eu toute latitude pour, s'il le désirait, formuler des observations ou contre propositions au cours des 62 permanences tenues dans les 14 mairies de la commune ;
- ◆ Que le nombre de permanences et la mise à disposition du dossier d'enquête ont permis au public de bénéficier d'une large consultation ;
- ◆ Que les observations recueillies durant l'enquête ont bien été prises en compte pour être analysées puis développées dans le présent rapport ;
- ◆ Que conformément aux dispositions de l'article L. 1233-10 du Code de l'urbanisme, les avis des Personnes Publiques Associées ont été annexés au dossier d'enquête ;
- ◆ Que les avis des Personnes Publiques Associées, Préfet et Autorité Environnementale ne sont pas défavorables et ont bien été pris en compte dans la réponse écrite que leur a faite la mairie ;
- ◆ Que les avis des Personnes Publiques Associées que sont la Région Réunion, la Chambre d'Agriculture, la CINOR et le Parc national de la Réunion sont favorables ;
- ◆ Que l'avis conforme de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) qui s'est réunie le 15 mai 2013 sous la présidence de M. le Préfet de Région, est favorable à l'unanimité ;
- ◆ Que cette Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles prend acte que le classement Ac est une reconnaissance du bâti existant, sans lien avec l'activité agricole ;
- ◆ Que l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) est favorable ;
- ◆ Que la sectorisation du territoire de la commune intégrant les espaces naturels est cohérente avec les enjeux de la Charte du parc national ;
- ◆ Que l'avis du Conseil général rendu hors délai légal est favorable ;
- ◆ Que l'avis des autres Personnes Publiques Associées qui n'ont pas rendu de réponse est réputé favorable ;
- ◆ Que l'avis de la commune de la Possession n'appelle pas d'observations ;
- ◆ Qu'il ressort de l'examen des avis des Personnes Publiques Associées diverses remarques pour lesquelles la municipalité, dans ses réponses, affiche une réelle volonté de nature à corriger plusieurs points, sans porter atteinte à l'économie du projet ;
- ◆ Que le rapport de présentation, le PADD et les OAP qui en découlent démontrent clairement la vision du développement territorial et la volonté de la municipalité de préserver l'identité de la commune ;

- ◆ **Que** dans le cadre des orientations du PLH, la volonté de la municipalité à lutter contre l'habitat insalubre est clairement démontrée au travers, notamment, de la construction de 15.000 logements de 2008 à 2020, avec un pourcentage de 60% de logements aidés pour les nouvelles constructions, soit 1.200 logements par an dont 700 aidés ;
- ◆ **Que** le projet de révision du PLU prend en compte les orientations du PDU en termes de voiries, de stationnement et de transports en commun prescrites par la CINOR pour la Ville de Saint-Denis ;
- ◆ **Que** le projet de révision du PLU se conforme au zonage et au règlement du PPR approuvé en octobre 2012 ;
- ◆ **Que** le projet de révision du PLU est compatible avec le SAR puisqu'il n'est pas contraire aux orientations et aux principes fondamentaux de ce document, et que, par ailleurs, il contribue à leur réalisation ;
- ◆ **Que** le projet de révision du PLU est compatible avec le SDAGE dont il respecte les principales prescriptions ;
- ◆ **Que** le projet de révision du PLU respecte la définition des différents types de zones, U ; AU ; A ; N et qu'il répond clairement aux objectifs de développement durable tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels à des fins urbaines ;
- ◆ **Que** l'équilibre entre les affectations naturelles, agricoles, urbaines et touristiques du sol est cohérent ;
- ◆ **Que** les modifications apportées ne comportent pas de risques graves de nuisances ;
- ◆ **Qu'enfin**, même si des améliorations ou modifications doivent lui être apportées avant son approbation, le présent projet de révision du PLU est globalement compatible avec les normes supérieures.

Après étude du dossier, réception et écoute du public, examen des observations et visites de terrain,

la commission d'enquête, après en avoir délibéré, émet

UN AVIS FAVORABLE

au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

de la commune de Saint-Denis

assorti des recommandations suivantes :

♥ Réfléchir à la mise en œuvre d'actions ou de corrections de nature à répondre autant que possible aux observations des Personnes Publiques Associées.

♥ Engager les procédures nécessaires à la régularisation administrative des périmètres de protection des captages de la commune qui ne font pas, à ce jour, l'objet d'un arrêté préfectoral.

♥ Veiller à garantir, en son périmètre de protection rapproché, la qualité de la ressource en eau du forage F5 dans le cadre de l'extension d'un garage municipal sur l'emplacement réservé N° 300.

♥ Traiter les difficultés suscitées par les emplacements réservés en concertation avec les personnes concernées.

♥ Pastillage : Remplacer la définition « au plus près du bâti » par une formule plus affirmée, et en ce sens, définir une distance précise entre le bâti et la limite séparative Ac/A qui servirait d'étalon pour calibrer sur une même base, et de manière équitable, toutes les parcelles classées en Ac.

♥ Donner une suite favorable aux avis formulés par la commission d'enquête

concernant les parcelles suivantes :

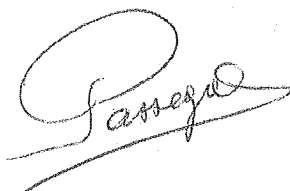
CY493	CX 826	CX 1154	CX 452
CR 504	AP 64	AP 66	AP 466
AP 467	BD 110	BD 111	IK 39
BZ 99	CP 30	AT 42	BL 87
CY 65	DZ 104	CR 444	CP 30
CH 129	CP 290	CR 420	

En conclusion, la Commission d'enquête déclare solennellement avoir mené cette enquête publique en toute indépendance, avec impartialité et objectivité.

Avis formulé à Saint-Denis, le 30 août 2013.

Les membres de la commission d'enquête

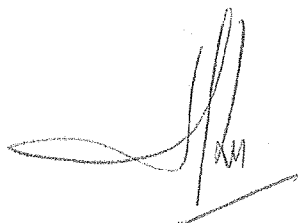
Noël PASSEGUE - président



Claude-Henri MAILLOT - membre titulaire



Jean-Pierre SCHIETTECATTE - membre titulaire



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13509-3C-DE
Date de réception préfecture : 29/10/2013

Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Saint-Denis
COMMISSION D'ENQUETE : Président : Noël PASSEGUE
Membres Titulaires : Claude-Henri MAILLOT - Jean-Pierre SCHIETTECATTE

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/10/2013


250
Gilbert ANNETTE

I) Analyse et prise en compte des avis des Personnes publiques associées

CINOR

Courrier daté du 05 avril 2013, reçu en Mairie le 09 avril 2013, donnant un **avis favorable** sur le PLU et indiquant que le PLU est compatible avec le PLH adopté le 04 octobre 2011, et les documents d'orientations en cours d'élaboration (Schéma de Cohérence Territoriale et Plan de Déplacements Urbains). Le courrier de la CINOR précise aussi qu'une réduction de l'EBC sur le boulevard du Chaudron serait nécessaire pour l'extension du TCSP.

Prise en compte par la Ville de l'avis de la CINOR

L'EBC avait déjà été en partie réduit lors de l'arrêt du PLU, mais la Ville répond favorablement à la demande de la CINOR en réduisant un peu plus l'EBC. Cette légère réduction reste dans le respect des critères présentés en CDNPS. Les éléments présentés dans l'analyse de la compatibilité du PLU avec les documents de la CINOR, ont permis de compléter le rapport de présentation du PLU sur la thématique « articulation du PLU avec les normes supérieures ».

Région Réunion

Courrier daté du 19 avril 2013, reçu par fax le 19 avril 2013 et par courrier le 23 avril 2013, émettant un **avis favorable** sur la compatibilité du PLU arrêté vis-à-vis du SAR, au regard notamment :

- du respect de l'armature urbaine prévue au SAR ;
- des OAP identifiées dans l'espace urbain de référence ;
- de la programmation et de la localisation des logements nouveaux ;
- du suivi environnemental ;
- de la densité minimale des zones AU compatible avec celle du SAR ;
- des extensions urbaines, dans et contiguës, de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU). Ces extensions sont liées à la reconnaissance du bâti en zone agricole et naturelle et sont compatibles aux prescriptions du SAR.

La région demande le maintien des espaces naturels de protection forte de la Montagne et que le règlement de la zone Ac soit compatible avec la prescription 4 du SAR, qui précise qu'aucune construction nouvelle n'est possible dans les espaces agricoles.

Des remarques sont également formulées sur le volet Transport.

Prise en compte par la Ville de l'avis de la Région

L'espace naturel de protection forte au titre de l'ENS (Espace Naturel Sensible) acquis par le Département à St Bernard, a fait l'objet d'un déclassement de zone agricole pour un classement en zone naturelle.

La délimitation de la zone Ac a été affinée :

- un tracé d'une distance de 8m autour du bâti existant a été intégré, pour renforcer l'interdiction de nouvelles constructions dans les zones agricoles. La zone Ac, ne concerne donc que des bâtis existants et serait ainsi compatible au SAR. En témoigne l'avis favorable de la CDCEA, qui s'est prononcée en tenant compte du règlement de la zone Ac, mais surtout du zonage précis.
- Des précisions ont été apportées au règlement pour mieux caractériser la zone Ac et des compléments ont été apportés au rapport de présentation.

Concernant les remarques sur le volet Transport, elles n'ont pas d'incidence sur le projet de PLU et ont fait l'objet d'une réponse de la Ville à la Région le 23 juillet 2013.

Chambre d'Agriculture

Courrier daté du 19 avril 2013, reçu en Mairie le 23 avril 2013, émettant un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte de propositions.

Les propositions formulées sont :

- 1) préserver des espaces agricoles cohérents ;
- 2) permettre la construction en zone rurale d'un siège d'exploitation par exploitation agricole viable ;
- 3) préciser les conditions d'implantation et de densité permettant d'assurer l'insertion des hameaux agricoles dans l'environnement ;
- 4) l'objectif du pastillage Ac doit être clairement défini ;
- 5) la mise en place d'un plan d'exploitation des carrières est préconisée ;
- 6) la prévision d'emplacement réservé pour retenue collinaire à la Montagne/ Saint-Bernard ;
- 7) le seuil de limite maximale des structures agrotouristiques doit être élevé de 250 à 300 m² ;
- 8) permettre le changement d'usage des bâtiments d'exploitation pour les consacrer à l'agrotourisme.

Prise en compte par la Ville de l'avis de la Chambre d'Agriculture

- 1) Le PLU poursuit un objectif de préservation du patrimoine agricole, mais surtout de maintien de l'activité agricole. Les espaces ayant une vocation agricole, ont été maintenus en zone agricole ou on fait l'objet d'un nouveau classement en zone A, lorsque ce n'était pas déjà le cas. La cohérence des espaces agricoles fait bien partie des préoccupations de la Ville et a bien été respectée.

- 2) Permettre la construction en zone rurale d'un siège par exploitation viable, ne pourrait se faire que si le SAR le permet, ce qui est difficilement envisageable aujourd'hui.
- 3) Les conditions prévues dans le PLU prévoient déjà l'insertion dans l'environnement des hameaux agricoles, en prévoyant des emprises au sol faible, des distances d'implantation élevées, et des conditions de préservation et de sauvegarde des sites et des milieux.
- 4) L'objectif de la zone pastillée Ac est clairement affiché et répond à la disposition législative instituée par la loi grenelle II. Il s'agit de permettre de déroger aux règles applicables en zone agricole sans porter atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Cette zone permet de reconnaître le bâti existant et de disposer d'hameaux agricoles. Des précisions ont également été apportées au rapport de présentation et au règlement de la zone A.
- 5) L'exploitation et la mise en place d'un plan d'exploitation des carrières identifiées au Schéma Départemental des Carrières ne relèvent pas du PLU. Le PLU doit annexer ces servitudes, afin de les rendre opposables et prévoir des dispositions qui n'entravent pas leur concrétisation.
- 6) Les emplacements réservés (ER) sont des outils qui ont pour vocation première de maîtriser le foncier, afin de mettre en place un projet ou un équipement, au profit d'une collectivité ou d'un établissement public. Or, les terres agricoles visées sont déjà maîtrisées par la Commune, et l'ER n'aurait donc pas de justification.
- 7) Le règlement qui concerne les structures agrotouristiques a été défini en concertation avec les services de l'Etat, pour répondre au mieux aux objectifs visant un développement de l'activité agricole par des activités complémentaires, tel l'agrotourisme, et dans le cadre des dispositions réglementaires en vigueur. Cette augmentation de seuil ne remettant pas en cause l'économie générale et les objectifs du PLU, la Ville a augmenté à 300m² la limite maximale avec 150m² maximale pour l'habitation.
- 8) Le changement de destination des bâtiments agricoles ne peut concerner que les bâtiments ayant un intérêt architectural ou patrimonial. Seule une étude approfondie aurait permis d'identifier ces bâtiments, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Une telle mesure ne pouvant être généralisée, son impact ne pourrait qu'être minime à l'échelle de la Commune. Les dispositions prévues dans le PLU précisent bien que l'agrotourisme est une activité complémentaire à une exploitation agricole, et que les structures les plus lourdes se font en extension des habitations existantes. L'objectif d'éviter les constructions nouvelles est donc déjà présent dans le PLU.

La Possession

Courrier daté du 26 avril 2013 et reçu en Mairie le 30 avril 2013, précisant que l'examen du projet n'appelle aucune observation particulière.

Prise en compte par la Ville de l'avis de la Possession

Etant sans observation, cet avis n'a aucune incidence sur le PLU.

Le Parc national de la Réunion

Courrier daté du 18 avril 2013, reçu par courriel le 22 avril 2013 et par courrier le 24 avril 2013, émet un **avis favorable**.

Des remarques sont formulées concernant :

- 1) des corrections et précisions à apporter au rapport de présentation sur la partie relative au Parc ;
- 2) l'affichage des limites du Parc sur au sein du rapport de présentation et au sein des pièces graphiques ;
- 3) les pratiques agricoles en zones naturelles doivent être encadrées ;
- 4) les règles spécifiques s'appliquant dans le cœur du Parc doivent être précisées ;
- 5) le plafond de surface des constructions autorisées dans les Ntc à l'intérieur du cœur du parc apparaît élevé.

Prise en compte par la Ville de l'avis du Parc national

- 1) Les corrections et précisions demandées dans le rapport de présentation ont été apportées.
- 2) Pour l'affichage des limites du parc national dans le rapport de présentation, elle conduirait à surcharger les cartes et réduire leur lisibilité, sans apporter de plus-value.

Pour l'affichage des limites du parc national dans les pièces graphiques, une telle matérialisation n'est pas prévue dans le code de l'urbanisme. Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP), qui fera en tout état de cause partie des annexes et non des pièces graphiques.

- 3) L'activité agricole est autorisée au sein des zones naturelles, en compatibilité avec les dispositions du SAR. Cette activité est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. De plus, elle est autorisée dans les zones N, Ntc et Ntn et pas dans les zones Npf. Les continuités écologiques du SAR sont classées au PLU soit en N, Ntn, Ntc, soit en A. Les espaces de protection forte sont en Npf.

- 4) Des précisions ont été apportées dans le caractère de la zone Npf, pour les règles spécifiques du cœur du Parc national.
- 5) Le plafond des constructions autorisées a été ramené de 170 m² à 130 m² pour les Ntc à l'intérieur du cœur du Parc national.

Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR)

Courrier daté du 19 avril 2013, reçu par courriel le 22 avril 2013 et par courrier le 23 avril 2013. **Aucun avis défavorable ou favorable** n'est donné, seules des remarques sont formulées pour une bonne applicabilité du PLU dans l'avenir.

La CCIR salue l'importance accordée au développement économique dans l'élaboration du projet de PLU et la volonté de favoriser un fort dynamisme du territoire.

Elle formule des remarques sur l'accessibilité au Centre-Ville, sur le stationnement, les réserves foncières destinées aux commerces de détail de proximité, l'intégration des problématiques de commercialité par les promoteurs immobiliers, l'évolution des normes lors de nouvelles zones d'activités.

Prise en compte par la Ville de l'avis de la CCIR

Avis ne conduisant pas directement à des modifications du projet de PLU, mais les propositions d'échanges et de réflexion commune pour l'avenir sont bien notées par la Ville, qui ne manquera pas de solliciter la CCIR en temps voulu.

Conseil général de la Réunion

Courrier daté du 23 avril 2013, reçu en Mairie le 27 mai 2013, émettant un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte de propositions.

Les propositions concernent :

- 1) le développement urbain : permettre la densification de certaines zones (avec des R+5 ; +6) et faire évoluer les dents creuses ;
- 2) les déchets : dédier un paragraphe sur les déchets dans le PADD, compléter le paragraphe « ordures ménagères » du règlement et compléter le rapport de présentation sur le PDEDMA ;
- 3) l'énergie : intégrer des respects de performances énergétiques et environnementales, et apporter des recommandations d'objectifs énergétiques dans les OAP ;
- 4) les Espaces naturels : déclasser une zone N-EBc en Ntc pour un point servi- ces ;
- 5) les Espaces agricoles : étendre les zones agricoles de la Bretagne et supprimer les EBC en zone agricole ;
- 6) réduire les déclassements de zones agricoles ;

- 7) compléter le volet Transport du Rapport de Présentation et intégrer des ER sur les routes départementales ;
- 8) déclasser une parcelle Uva à la Providence en Uvac pour permettre un équipement public plus dense.

La prise en compte par la Ville de l'avis du Conseil général

- 1) Les objectifs et orientations d'aménagement du PLU traduisent la volonté de la Ville d'avoir un développement urbain maîtrisé, et d'avoir une structuration, autant de l'armature urbaine que du territoire. Le PLU permet la densification des espaces urbains, notamment la hauteur des zones Ud (zone littorale) n'est pas réglementée et celle des zones Ui (zone littorale et Piémont) permet d'atteindre R+6. Les dents creuses ont été identifiées et prises en compte dans les scénarios de développement et l'analyse des besoins fonciers, pour une optimisation de la densification et la limitation de la consommation des espaces.
- 2) Le rapport de présentation comporte déjà un volet « Déchet » et fait déjà état du PDEDMA, des compléments d'informations y ont toutefois été apportés.
- 3) Le projet de PLU propose déjà des mesures au sein du règlement pour inciter au recours à des énergies renouvelables, en restant dans les limites du cadre réglementaire en vigueur. Des mesures plus strictes ou restrictives nécessitent des études plus approfondies et des justifications particulières. L'enjeu de la maîtrise de la consommation énergétique est aussi porté par les objectifs en faveur d'un report modal vers les transports en commun ou les déplacements doux, par des orientations en faveur des constructions durables, ou d'éco quartier. Des compléments ont été apportés au rapport de présentation et au règlement en ce sens.
- 4) La zone naturelle concernée par le point service au Brûlé fait aussi l'objet d'une même demande de la part de l'ONF (Office Nationale des Forêts), cette zone a été classée en Ntc. Toutefois, elle restera couverte par l'EBC, puisqu'une telle suppression ne fait pas partie des critères présentés à la CDNPS dans le cadre de cette révision.
- 5) De nouvelles zones agricoles ont été créées à la Bretagne et à la Montagne-St Bernard, et des EBC en zone agricole ont été supprimés. Une zone agricole au PLU de 2004 sur le Brûlé qui est passée en N lors de l'arrêt est retournée en A. Cette demande a aussi été faite par l'Etat, la CDNPS et la CDCEA.
- 6) Des reclassements en A ou N de zones déclassées lors de l'arrêt du projet, ont été réalisés pour répondre à la demande d'ajustement des déclassements émise par le Conseil général, mais aussi par l'Etat. 5 reclassements en zone A : 1 Bois-de-Nêfles, 1 Brûlé et 3 Montagne. 2 reclassements en zone N : 1 Brûlé et 1 à l'entrée Ouest du boulevard Sud.
- 7) L'emprise des ER 152, 521 et 335 a été modifiée pour répondre à la demande du Conseil général. Des compléments d'information ont été apportés au rapport de présentation sur le volet Transport.

- 8) Pour ce qui est de la densification pour équipement public, ce type d'équipement bénéficie déjà de dérogation aux règles limitant la densité sur l'ensemble des zones ; le zonage n'est donc pas modifié.

Préfet, au titre de l'Autorité environnementale

Aucun avis défavorable ou favorable n'est donné, mais des remarques sont formulées :

- 1) sur la qualité du rapport environnemental, concernant :
 - les illustrations graphiques du rapport de présentation ;
 - l'analyse de la compatibilité avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) ;
 - la profondeur de l'évaluation environnementale ;
 - la démonstration du raisonnement pour établir le PADD ;
 - la gestion durable de la ressource en eau.

- 2) sur la prise en compte de l'environnement dans le PLU, concernant :
 - les continuités écologiques ;
 - la préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers des pentes ;
 - l'intégration de l'enjeu de la gestion durable de la ressource en eau ;
 - la maîtrise de la consommation énergétique.

Prise en compte par la Ville de l'avis de l'Autorité environnementale

1) Concernant la qualité du rapport environnemental

La Ville n'a pas reçu de cadrage préalable pour réaliser l'évaluation environnementale du PLU, elle a donc réalisé une évaluation avec l'aide de son bureau d'études, soucieuse de la préservation des espaces naturels et de l'environnement sur son territoire, et qui répond aux cadres réglementaires en vigueur.

Les cartes du rapport de présentation ne sont qu'à titre d'illustration, pour apporter une aide visuelle, simple et globale, et n'ont pas de portée juridique. Leur insertion au sein du rapport et l'échelle à laquelle elles sont insérées, rend difficile l'amélioration de leur lisibilité, qui apparaît déjà suffisante.

L'analyse de la compatibilité du PLU avec le SDAGE existe déjà au sein de l'évaluation environnementale. Toutefois, pour faciliter sa lecture et sa visibilité, elle a été reprise et retravaillée dans la partie du rapport de présentation relative à « l'articulation du PLU avec les normes supérieurs ». De même, une partie a été rajoutée sur l'articulation du PLU avec le PDU et avec la Charte du Parc national.

L'évaluation environnementale répond bien aux normes réglementaires, son niveau de précision est la résultante et la synthèse des échanges qui ont eu lieu lors de la concertation institutionnelle. Les remarques sur le niveau de profondeur de l'évaluation n'emportent pas directement d'incidence sur le PLU, mais elles permettront de nourrir la réflexion dans le cadre des modifications à venir du PLU et de son évaluation.

La partie sur les mesures correctives et suivi du rapport de présentation a été complétée.

L'évaluation des projets identifiés dans le PLU, se fera effectivement dans le cadre de la mise en œuvre de ces projets, comme précisé par l'Autorité environnementale.

Concernant le raisonnement pour établir le PADD, plusieurs scénarios ont été étudiés, comme présenté au sein du rapport de présentation, dans la partie « les choix retenus et leur justification ». La Ville a opté pour le scénario le moins impactant, notamment en terme de besoin foncier, et donc en prenant en compte l'impact sur l'environnement. La partie « incidences du PLU sur l'environnement » relative au PADD, ne concerne par conséquent que le projet choisi et non les options à l'étude.

Le diagnostic du rapport de présentation et l'état initial de l'environnement traite très largement de la problématique de la gestion de l'eau potable. L'impact du PLU sur la thématique « eau » figure bien dans l'évaluation environnementale. Il est notamment à noter que la Ville dispose d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP), qui traite de manière plus détaillée et approfondie de la gestion de la ressource en eau, et notamment de l'identification des besoins futurs et de l'adéquation des infrastructures. Ce SDAEP a par ailleurs servi à intégrer la dimension eau au projet de PLU.

2) *Concernant la prise en compte de l'environnement*

Le PLU prend bien en compte les continuités écologiques, afin de les préserver, mais en l'absence de cadre concret et opérationnel (étude de l'Etat toujours en cours en 2013), il apparaît difficile d'aller plus loin en apportant une plus-value. Néanmoins, des compléments et précisions ont été ajoutés au sein du rapport de présentation et des OAP concernant cette thématique. Par exemple, les ruptures de continuité ont mieux été identifiées.

Les partis d'aménagements pris par la Ville ont conduit à limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, en mettant l'accent sur la densification et l'optimisation de l'espace urbain existant. Ces orientations concourent bien à la préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers des pentes. Les ajustements de zonage réalisés répondent principalement à une reconnaissance de l'urbanisation, et donc à une prise en compte concrète du territoire tel qu'il est, et ne concernent pas de réels espaces naturels ou agricoles. Pour ce qui est du tracé de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, il s'agit d'un tracé à l'échelle du 1/100 000, qui est à matérialiser plus finement par les collectivités compétentes. L'avis favorable de la Région au regard de cette ZPU conforte le choix opéré par la Ville sur le projet de PLU.

Une partie a été rajoutée au sein du rapport de présentation sur les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

Le projet de PLU prévoit des actions, qui relèvent de la planification urbaine, pour garantir à la population l'accès à une eau de qualité. En témoigne notamment, l'avis de l'Etat en tant que PPA, qui précise que « *les dispositions et orientations proposés par le PLU traduisent l'intention de garantir l'accès aux habitants à une eau de bonne qualité et en quantité suffisante* ». La gestion durable de l'eau est donc bien intégrée au projet de PLU. Par ailleurs, le règlement dispose d'une annexe qui prévoit des prescriptions au sein des périmètres de protection des captages ou forages, qui ne bénéficient pas d'arrêté préfectoral, afin de garantir leur protection.

L'enjeu de la maîtrise de la consommation énergétique est effectivement porté par les objectifs en faveur d'un report modal vers les transports en commun ou les déplacements doux. Mais, aussi au travers des orientations en faveur des constructions durables, ou d'éco quartier, et au travers des dispositions facilitant le recours aux énergies renouvelables. Des compléments ont été apportés au rapport de présentation et au règlement en ce sens.

Préfet, au titre de Personne publique associée

Aucun avis défavorable ou favorable n'est donné, mais des remarques sont formulées concernant :

- les justifications de l'utilisation des possibilités d'extension urbaine autorisée au SAR au sein du rapport de présentation ;
- la traduction de l'objectif de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- l'intégration des couches graphiques du Plan de Prévention des Risques (PPR) dans le PLU ;
- le règlement de la zone pastillée Ac ;
- l'emplacement réservé de l'îlot de l'ancienne prison Juliette Dodu.

En outre, l'avis détaillé formule les observations suivantes :

- les objectifs affichés du PADD visant à favoriser la densification, préserver et développer l'activité agricole, sauvegarder le patrimoine architectural et naturel ne peuvent que satisfaire les objectifs de développement durable ;
- un espace naturel de protection forte du SAR maintenu en zone agricole au PLU ;
- les objectifs de modération de la consommation d'espace affichés au PADD se retrouvent exprimés à travers les évolutions de zonage du PLU arrêté ;
- au regard de la cohérence PLH/PLU, le projet ne fait pas apparaître de difficulté particulière ;
- le foncier disponible recensé est en adéquation avec les objectifs de production de logements ;
- le PLU prend bien en compte la dimension de l'habitat indigne ;
- les orientations d'aménagement privilégient la construction de la ville sur la ville pour contenir l'étalement urbain et favorisent la densification autour des axes majeurs ;
- des corrections à apporter au volet transport du rapport de présentation ;
- les objectifs affichés de la commune en faveur de l'amélioration du réseau de transport en commun sont ambitieux mais devraient être complétés ;
- le manque d'une section relative à l'articulation du PLU avec le PDU ;
- l'ajustement des déclassements pour mieux répondre aux critères définis ;
- l'absence de potentialité de certaine zone nouvellement classée en A à la Montagne ;
- l'extension des zones agricoles à la Bretagne ;
- de légères modifications du règlement de la zone agricole et la rectification d'une erreur matérielle d'une zone restée en Apf sur Bois de Nêfles ;

- la meilleure prise en compte du risque incendie dans le projet de PLU ;
- des évolutions de zonage et des suppressions d'EBC sont demandées dans les espaces forestiers, pour mettre en conformité la réalité des aménagements existants et faciliter la réalisation des aménagements futurs ;
- la réponse aux exigences Grenelle sur la trame verte et bleue ;
- les dispositions et orientations proposés par le PLU révisé traduisent l'intention de garantir l'accès aux habitants à une eau de bonne qualité et en quantité suffisante ;
- la nécessité de poursuivre l'instauration de protection autour des ressources en eau exploitées ;
- des compléments sur les OAP.

Quelques remarques mineures sont également formulées sur le règlement, notamment sur les dispositions générales pour stationnement de véhicule non motorisé et sur la zone AUa, et sur la mise à jour de la liste des emplacements réservés et des annexes.

Prise en compte par la Ville de l'avis de l'Etat en tant que PPA

L'avis favorable de la Région, confirme la compatibilité du PLU avec les prescriptions du SAR, et notamment vis-à-vis de l'utilisation des possibilités d'extension urbaine offerte par lui et de la ZPU. Les déclassements opérés relèvent majoritairement d'une reconnaissance de l'urbanisation existante, dans et contigüe à la ZPU, et ne pourraient être considérés comme une ouverture à l'urbanisation à proprement parler. Toutefois, des compléments ont été apportés au sein du rapport de présentation pour apporter une meilleure justification.

Des compléments ont été apportés au sein du rapport de présentation et des OAP, sur la thématique des continuités écologiques et de la trame verte et bleue.

Les problèmes d'affichage des couches du PPR ont été résolus, et un nouveau code couleur a été défini.

Le règlement de la zone Ac, ne peut être pris et analysé indépendamment du zonage auquel il est rattaché. Le règlement d'un PLU est à la fois écrit et graphique. La délimitation de la zone Ac a été affinée avec la définition d'un tracé d'une distance de 8m autour du bâti existant, pour renforcer l'interdiction de nouvelles constructions dans les zones agricoles. La zone Ac, ne concerne donc que des bâtis existants et serait ainsi compatible au SAR. En témoigne l'avis favorable de la CDCEA, qui s'est prononcée en tenant compte du règlement de la zone Ac, mais surtout du zonage précis.

Par ailleurs, cette zone Ac et son règlement répondent bien à l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Selon le code, les deux conditions de pastillage garantes de la « taille et la capacité d'accueil limitée », sont :

- de ne pas porter atteinte « à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages », ce qui passe par les justifications apportées au rapport de présentation sur le caractère déjà bâti de ces zones. De plus, les constructions sont justement autorisées en Ac sous cette condition ;

- que le règlement précise « *les conditions de hauteur, d'implantation et de densité* », ce qui est le cas pour le règlement de la zone Ac.

Toutefois, des précisions ont été apportées au règlement pour mieux caractériser la zone Ac et des compléments ont été apportés au rapport de présentation.

L'ER sur l'îlot de l'ancienne prison Juliette Dodu, a été supprimé sur les parcelles faisant l'objet de l'appel à projet de l'Etat et la destination a été modifiée pour intégrer des logements aidés.

Une partie sur l'articulation du PLU avec le PDU et la charte du Parc National a été intégrée dans le rapport de présentation.

Des corrections ont été apportées dans le rapport de présentation sur le volet Transport.

Des reclassements en A ou N de zones déclassées lors de l'arrêt du projet, ont été réalisés pour répondre à la demande d'ajustement des déclassements émise par l'Etat, mais aussi par le Conseil général. 5 reclassements en zone A : 1 Bois-de-Nèfles, 1 Brûlé et 3 Montagne. 2 reclassements en zone N : 1 Brûlé et 1 à l'entrée Ouest du Boulevard Sud.

De nouvelles zones agricoles ont été créées à la Bretagne et à la Montagne-St Bernard, et des EBC en zone agricole ont été supprimés. Une zone agricole au PLU de 2004 sur le Brûlé qui est passée en N lors de l'arrêt est retournée en A. Cette demande a aussi été faite par la CDNPS, la CDCEA et le Conseil général.

La nouvelle zone agricole de la Montagne a été réduite pour tenir compte du potentiel agricole.

Les dispositions générales du règlement, notamment pour le stationnement de véhicule non motorisé, et les règlements de la zone agricole, de la zone naturelle, de la zone UVI et de la zone AUa, ont été actualisés pour prendre en compte autant que possible les demandes de l'Etat.

Des compléments en zone N et A ont notamment été apportés pour autoriser les équipements de DFCI (Dispositifs de protection des Forêt Contre les Incendies), afin de mieux prendre en compte le risque incendie.

Parmi les propositions d'évolution de zonage au sein des espaces forestiers, la Ville a créé des zones Ntn et Ntc, dans une proportion mineure, pour répondre à la demande de l'Etat (ONF), sans remettre en cause l'économie générale du projet. Toutefois, lorsque que des EBC couvraient la zone, ils ont été maintenus, puisqu'une telle suppression ne fait pas partie des critères présentés à la CDNPS dans le cadre de cette révision.

Des compléments ont été apportés en tête de chaque OAP, pour rappeler les objectifs auxquels elles sont rattachées.

Les emplacements réservés et les annexes ont été actualisés.

Les PPA n'ayant pas répondu et dont l'avis est réputé favorable

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, à défaut d'avoir donné un avis au plus tard trois mois à compter de la transmission du projet, l'avis est réputé favorable.

Sont ainsi réputés avoir donné un avis favorable en ayant pas répondu :

- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- la Commune de Sainte-Marie ;
- la Commune de Salazie ;
- la CIREST (Communauté intercommunale de l'Est)
- le TCO (Territoire de la Côte Ouest) ;
- l'Agorah.

Dans la mesure où pour ces personnes, il n'y a pas eu d'avis rendu, leur avis réputé favorable n'emporte aucune incidence sur le projet de PLU.

II) Analyse et prise en compte de l'avis des Commissions spécifiques

Commission départementale de la Consommation des Espace agricoles (CDCEA)

Cette commission présidée par le Préfet, se prononce sur l'objectif de préservation des terres agricoles, par un avis conforme.

Le PLU arrêté a été soumis à l'avis de la CDCEA le 30 avril 2013, qui s'est prononcée par un vote **favorable à l'unanimité** des onze membres présents.

Notamment, la CDCEA considère dans la motivation de son avis favorable :

- que la zone Ac prévoit la possibilité de constructions nouvelles en zone agricole alors qu'elle devrait être limitée à la reconnaissance du mitage existant, mais que sa délimitation au plus près du bâti existant empêche ainsi les possibilités de réaliser des constructions supplémentaires ;
- que la Commune a prévu de supprimer le classement en EBC en zone A ;
- que la Commune a identifié des parcelles supplémentaires actuellement classées en zone N comme pouvant être classées en zone A ;
- la densification proposée et bien que les objectifs de densité soient pour certains pôles en deçà des objectifs définis dans le SAR ;

La Commission prend acte que le classement **Ac** est une reconnaissance du bâti existant sans lien avec l'activité agricole, et demande à la commune de s'assurer qu'aucune construction nouvelle ne pourra être entreprise dans ces espaces du nouveau PLU.

Prise en compte par la Ville de l'avis de la CDCEA

Cet avis est en faveur du projet de PLU tel qu'arrêté et démontre que le PLU répond bien aux objectifs de préservation des terres agricoles.

La reconnaissance de la zone Ac et de son règlement par cette Commission, incite la Ville à garder le même objectif en terme de zonage et de règlement, en apportant des petites modifications dans la délimitation du zonage, afin de garantir un même traitement à tout le monde et surtout, pour répondre à la demande de s'assurer qu'il n'y aurait pas d'autres constructions nouvelles dans cette zone. De même, des précisions ont été apportées au sein du rapport de présentation et du règlement de la zone agricole.

La nouvelle zone agricole de la Montagne a été réduite pour tenir compte du potentiel agricole, de nouvelles zones agricoles ont été créées à la Bretagne et à la Montagne-St Bernard, et des EBC en zone agricole ont été supprimés.

Commission départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS)

La Commission, qui s'est réunie le 16 mai 2013 sous la présidence du Secrétaire Général de la Préfecture, a émis un **avis favorable**, assorti de réserves.

Les réserves suivantes ont été formulées :

- les suppressions d'EBC sur les bâtiments existants, ne doivent pas avoir pour conséquence de régulariser des constructions illégales postérieures au classement en EBC ;
- un dossier qualitatif sur la vocation des espaces déclassés est souhaité ;
- les EBC au droit des espaces agricoles du PLU doivent être supprimés ;
- la trame EBC au droit de la falaise de la route du littoral doit être rétablie.

Prise en compte par la Ville de l'avis de la CDNPS

Cet avis va en faveur du projet de PLU, en validant les critères d'évolution d'EBC retenus dans le cadre de la révision.

La catégorie de suppression d'EBC visée par la remarque de la CDNPS, concerne de simple suppression d'EBC sur des bâtiments existants. Cette catégorie de suppression d'EBC, n'est pas assortie d'une évolution du zonage du PLU, ni du zonage PPR. Les bâtiments concernés sont généralement en zone naturelle et en zone à risque au PPR.

Des EBC en zone agricole ont été supprimés et la trame EBC au droit de la falaise de la route du littoral a été rétablie.

III) Analyse et prise en compte des observations de l'enquête publique et de la Commission d'Enquête

Avant que la Commission d'Enquête n'émette son avis sur chacune des demandes formulées à l'enquête publique, la Ville a préalablement apporté ses remarques sur les dites demandes.

Ces demandes, les remarques de la Ville, et l'avis de la Commission d'Enquête, figurent au sein du rapport de la Commission d'Enquête, remis à la Ville le 30 août 2013 (un mois après sa clôture).

Recommandations de la Commission d'Enquête

La Commission a émis un avis favorable, assorti de six recommandations :

- 1) réfléchir à la mise en œuvre d'actions ou de corrections de nature à répondre autant que possible aux observations des PPA ;
- 2) engager les procédures nécessaires à la régularisation administrative des périmètres de protection des captages de la commune qui ne font pas, à ce jour, l'objet d'un arrêté préfectoral ;
- 3) veiller à garantir, en son périmètre de protection rapproché, la qualité de la ressource en eau du forage F5, dans le cadre de l'extension du garage municipal ;
- 4) traiter les difficultés suscitées par les emplacements réservés en concertation avec les personnes concernées ;
- 5) pour le pastillage, remplacer la définition « au plus près du bâti », par une formule plus affirmée, et en ce sens, définir une distance précise entre le bâti et la limite séparative Ac ;
- 6) donner une suite favorable aux avis formulés par la Commission d'Enquête concernant un certain nombre de parcelles.

Prise en compte par la Ville des recommandations de la Commission

- 1) La Ville a réfléchi à la mise en œuvre des actions ou corrections pour répondre autant que possible aux observations des PPA. Cette réflexion a notamment débouché sur les prises en compte et modifications décrites plus haut dans la partie relative aux avis PPA.
- 2) Concernant les périmètres de captage, le PLU prévoit déjà une annexe du règlement qui contient des prescriptions dans les zones de protection autour des ressources en eau exploitées et qui ne font pas l'objet d'arrêté préfectoral. La Ville ne manquera pas d'engager les procédures de régularisation administrative des périmètres de protection, dès lors qu'elle sera en mesure.
- 3) L'extension du garage municipal, prévu sous l'ER 300, dans le périmètre de protection du forage F5 est déjà en cours. La Ville veillera à ne pas porter atteinte à la qualité de cette ressource en eau.

- 4) Les emplacements réservés au bénéfice de la Ville ont été traités conformément aux observations de la Commission qui figurent dans son rapport. La CINOR et le Département ont été sollicités pour les ER qui sont à leur bénéfice, afin de traiter les difficultés avec les personnes concernées comme recommandé par la Commission. Ce qui a conduit à réduire une partie de l'emprise de l'ER 152, à supprimer l'ER 565 et à modifier l'ER 294.
- 5) Pour le pastillage Ac, la définition « au plus près du bâti existant » a été remplacée par une formulation plus affirmée contenant « 8 mètres autour du bâti existant ». Les modifications correspondantes sur les pièces graphiques ont aussi été apportées.
- 6) Des évolutions du PLU ont été apportées aux avis formulés par la Commission et qui figurent dans ses recommandations, sans remettre en cause l'économie générale du projet et dans le respect des critères de la révision :
 - quatre extensions limitées de zone urbaine, à partir de zone agricole (2 Bretagne, 1 Saint-François et 1 Saint-Bernard) ;
 - trois extensions limitées de zone urbaine à partir de zone naturelle (2 Saint-François et 1 Bretagne) ;
 - deux extensions et une création mineure de zone Ac (Bretagne) ;
 - une création mineure d'une zone Ntc (Saint-François) ;
 - la modification du tracé de l'ER 531 ;
 - la réduction d'une partie de l'emprise de l'ER 334 ;
 - la modification de la destination de l'ER 286 ;
 - l'extension de l'ER 108 ;
 - la réduction des ER 99 et 509 ;
 - une suppression d'EBC sur voie d'accès (Montagne).

Observations émises à l'enquête publique et observations de la Commission d'Enquête

La Commission d'Enquête a formulé un avis favorable sur certaines demandes sans les reprendre dans ses recommandations, et à la marge elle ne s'est pas positionnée ou a pris acte des remarques de la Ville dans quelques cas.

Ces observations qui figurent dans le rapport de la Commission d'Enquête nécessitent une évolution du PLU, notamment pour le sécuriser.

Prise en compte par la Ville des observations de l'enquête publique

Les modifications nécessaires ont été apportées aux pièces du PLU, sans porter atteinte à l'économie générale du projet et dans le respect des critères de la révision :

- neuf extensions limitées de zone urbaine, à partir de zone agricole (5 Bretagne, 3 Bois-de-Nèfles et 1 Saint-Bernard) ;
- trois extensions limitées de zone urbaine, à partir de zone naturelle (Brûlé) ;

- une création mineure de zone Ac (Bretagne) ;
- deux créations de zone agricole à partir de zone naturelle (Bretagne et Saint-Bernard) ;
- un création de zone agricole à partir de zone urbaine (Saint-Bernard) ;
- trois suppressions d'EBC sur voie d'accès (Domenjod, Bois-de-Nêfles et Montagne) ;
- l'actualisation des suppressions d'EBC sur les réseaux existants et sur les ER ;
- une légère augmentation de la hauteur maximale des zones Uj anciennement Ui ;
- le passage mineur d'une zone AU en U au Brûlé ;
- le passage mineur d'une zone U en AU à la Montagne ;
- des compléments dans le règlement Uv sur les ICPE et les équipements collectifs et la suppression des ICPE en Uva ;
- la modification du tracé des ER 162, 171 et 440 ;
- la réduction de l'ER 395 ;
- la suppression de l'ER 536 ;
- la modification des ER 461, 466, 473, 474 et la création de l'ER 570 (Pente Z'ananas) ;
- la rectification des erreurs matérielles des ER 106, 460, 469 et 470.

IV) Bilan des évolutions du zonage du projet arrêté

Au total, le bilan des évolutions de zonage suite aux modifications du projet arrêté, pour tenir compte des avis des PPA, des Commissions spécifiques, des observations de l'enquête publique et de la Commission d'Enquête, est :

pour les zones globales

- diminution des zones U/AU d'environ 0,7 ha ;
- augmentation de l'ensemble des zones agricoles d'environ 13,3 ha ;
- diminution de l'ensemble des zones naturelles d'environ 12,6 ha.

pour les sous-secteurs (pastilles)

- augmentation des zones Ac d'environ 2 ha ;
- augmentation des Ntc d'environ 3,5 ha ;
- augmentation des Ntn d'environ 12 ha.

Les EBC ont quant à eux diminués d'environ 4 ha.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20131026-13509-3D-DE
Date de réception préfecture : 29/10/2013

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/10/2013



Gilbert ANNETTE