

OBJET MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
APPROBATION DU PROJET

I) Contexte

A la date du 26 octobre 2013, le Conseil Municipal a approuvé la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Conformément à l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire a lancé la modification n° 6 du PLU par l'arrêté n° 2177 du 19 août 2015, afin d'apporter des modifications mineures au PLU, d'actualiser certains emplacements réservés, ainsi que le règlement écrit et graphique, notamment pour tenir compte des observations qui ont été émises lors de la mise à disposition de la modification simplifiée n° 5, apparaissant justifiées mais n'ayant pas pu être traitées dans ce cadre.

Cette modification porte notamment sur la modification, la suppression et la création d'emplacements réservés, la rectification d'erreurs matérielles, l'actualisation des pièces graphiques en conséquence, et sur la modification du règlement Um, les superficies minimales des terrains constructibles, les périmètres de stationnement, le plan topographique du Bas de la Rivière, l'actualisation des pièces graphiques en conséquence.

Le Code de l'Urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté dans la mesure où les adaptations n'ont pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par conséquent, la mise en œuvre de la procédure de modification est parfaitement adaptée au cas d'espèce puisque les règles qui en seront issues n'auront ni pour effet directement ou indirectement de changer les orientations du PADD; ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière; ni de réduire une protection en faveur de la protection, de l'évolution et de la réduction des nuisances des paysages ou des milieux naturels.

II) Objectifs poursuivis par la modification

La présente modification porte sur :

- des compléments sont apportés dans les occupations et utilisations autorisées en zone **Um** (moyenne densité), afin de prendre en considération les activités déjà existantes dans ces zones et permettre leur développement, concourant ainsi à l'orientation du PADD visant à « Impulser le développement économique en tant que phare économique » ;
- les superficies minimales pour qu'un terrain soit constructible en zone **Uh** et **AUh** sont supprimées pour une mise en application de la loi **ALUR** (Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014) ;
- le périmètre de la Zone Tendue (reprenant les limites de 2004) a été actualisé pour prendre en considération les évolutions en termes de transport et déplacement sur le Centre-Ville, et l'instauration de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Cette modification a été retranscrite sur la carte des périmètres de prescriptions particulières en matière de stationnement;
- le périmètre de la Zone Tendue (reprenant les limites de 2004) a été actualisé pour prendre en considération les évolutions en termes de transport et déplacement sur le Centre-Ville, et l'instauration de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Cette modification a été retranscrite sur la carte des périmètres de prescriptions particulières en matière de stationnement ;
- la rectification d'une erreur matérielle sur la pièce graphique n° 1 des annexes volumes 2 relative aux périmètres de Z.A.C (zones d'aménagement concertées) : modification du périmètre de la ZAC/RHI Hyacinthe-Carambole conformément au périmètre de la Délibération n° 10/3-36 du 26 juin 2010 ;
- la suppression de trois emplacements réservés : l'ER n° 544 à Bois-de-Nèfles, l'ER n° 554 au Moufia et l'ER n° 259 à Sainte-Clotilde ;
- la modification de sept emplacements réservés : l'ER n° 530 à Saint-François, l'ER n° 443 à Bois-de-Nèfles, l'ER n° 278 au Chaudron, l'ER n° 555 au Moufia, l'ER n° 423 à la Bretagne, l'ER n° 569 à la Bretagne et l'ER n° 266 à Sainte-Clotilde ;
- la création de treize emplacements réservés : l'ER n° 575 à Saint-François, l'ER n° 576 au Brûlé, l'ER n° 577 à la Bretagne, l'ER n° 578 à la Montagne, l'ER n° 579 à Bois-de-Nèfles, l'ER n° 580 à la Montagne, l'ER n° 581 à Saint-François, l'ER n° 582 à la Montagne, l'ER n° 583 à la Bretagne, l'ER n° 584 à Montgaillard, l'ER n° 587 à la Montagne, l'ER n° 588 dans le Bas de la Rivière et l'ER n° 589 à Bois-de-Nèfles ;
- la rectification de cinq erreurs matérielles : la suppression de l'ER n° 367 dans le listing, la suppression de l'ER n° 368 dans le listing, la dissociation graphique de l'ER n° 529 et de l'ER n° 530, la numérotation d'un ER chemin des Vétivers : ER n° 585 et le remplacement de l'ER n° 144 sur la Montagne par ER n° 586 ;

Rapport n° 16/1-03

Ces modifications sont exposées dans le dossier de modification n° 6 du PLU qui est librement consultable, auprès de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité - Hôtel de Ville - 1er étage, aux dates et aux heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00.

III) Recommandations du Commissaire Enquêteur

Au vu des conclusions du Commissaire Enquêteur, il apparaît que :

- l'enquête qui a été prescrite par un arrêté municipal, s'est déroulé en parfaite conformité avec la réglementation en vigueur ;
- les mesures de l'enquête publique ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur, assurant ainsi une participation satisfaisante du public ;
- conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme les Personnes Publiques Associées ont été consultées pour avis ; seuls le Conseil Départemental, la Chambre de l'Agriculture et la chambre du commerce et de l'industrie ont émis un avis favorable dans les délais, les avis hors délais sont réputés favorables ;
- les observations et le courrier porté au registre d'enquête ont été principalement formulés par des propriétaires de parcelles concernées par des emplacements réservés, ainsi qu'un petit nombre de promoteurs portants des projets immobiliers sur le territoire de la Commune ;
- par ailleurs, une partie du public ont fait des demandes de déclassement en zone constructible au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et Plan de Prévention des Risques (PPR) qui ne peuvent être traités uniquement lors d'une procédure de révision du PLU et du PPR, mais restent indépendantes de la présente « modification n° 6 du PLU ».
- l'enquête publique a offert l'opportunité aux administrés de s'exprimer en faisant part de leurs remarques sur le projet.

Les remarques émises ont porté sur :

- la localisation des emplacements réservés qui, divisent certaines parcelles voire touchent des habitations existantes ;
- les emplacements réservés qui interfèrent sur les projets personnels des propriétaires, sur les secteurs de la Bretagne, du Moufia, du Chaudron et de Sainte Clotilde notamment ;
- l'insuffisance d'information individuelle au regard de l'institution d'emplacement réservé grevant des propriétés privées ;
- des demandes de déclassement de terrains situés pour la plupart en zone à risques et/ou en zone agricole ou naturelle (hors champ d'application de la modification du PLU) ;

Rapport n° 16/1-03

- deux demandes réglementaires sur les articles Uu2 et Um2 alinéa 2, relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Enfin les conclusions sont positives :

- le projet de modification n° 6 élaboré par la Commune de Saint-Denis est justifié ; le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable assorti de recommandation ;
- le commissaire enquêteur souhaite que la demande de Messieurs Lallemarid et Mohamed pour la suppression de l'ER n° 266 soit pris en compte, de même pour les héritiers de la Famille Grondin Charles pour l'ER n° 555 ainsi que la réduction de l'ER n° 297 pour permettre la réalisation du projet de la SAS LEAL Réunion ;
- enfin, le Commissaire Enquêteur souhaite que les demandes ne figurant pas au projet de modification n° 6 soient étudiées lors d'une procédure de modification ultérieure.

IV) Avis des Personnes Publiques Associées

Seuls le Conseil Départemental, la Chambre de l'Agriculture et la chambre du commerce et de l'industrie ont émis un avis favorable dans les délais. Celui des autres Personnes Publiques Associées sont réputés favorables car non parvenus dans les délais.

V) Les modifications apportées au PLU (suite à l'enquête publique) concernent

- des compléments sont apportés dans les occupations et utilisations autorisées en zone Uu (de l'université et des grands équipements), afin de permettre les constructions destinées à la fonction d'entrepôt nécessaire au fonctionnement des activités admises sur la zone, concourant ainsi à l'orientation du PADD visant à « impulser le développement économique en tant que phare économique » ;
- le maintien de l'ER n° 266 dans son tracé initial à 12 m d'emprise ;
- la réduction de l'ER n° 297 ;
- la modification de l'ER n° 466 ;
- la modification du tracé l'ER n° 473 ;
- la modification du tracé de l'ER n° 474.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE



Silbert ANNETTE

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du mercredi 02 mars 2016
Délibération n° 16/1-03

OBJET MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
APPROBATION DU PROJET

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 ses articles L. 123-13, L. 123-13-1, L. 123-3-3, R. 123-24 et R. 123-25 ;

Vu la révision générale du PLU telle qu'adoptée le 26 octobre 2013 ;

Vu l'arrêté n° 2177/2015 du 19 août 2015 prescrivant la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n° 2593/2015 du 1er octobre 2015 portant mise à l'enquête publique du projet de la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ;

Vu les avis, remarques et observations communiquées pendant la phase d'enquête publique par les Personnes Publiques Associées sur le projet notifié de modification n° 6 du Plan local d'Urbanisme ;

Vu la note de synthèse ci-annexée faisant apparaître les recommandations du rapport du Commissaire Enquêteur, les avis des Personnes Publiques associées, ainsi que les ultimes changements opérés dans le PLU suite à l'enquête publique ;

Sur le RAPPORT N° 16/1-03 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur ESPERET Jean-Pierre, 11ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions - avec réserve de Monsieur VICTORIA René-Paul en Affaire Générale/ Entreprise Municipale - ;

Délibération n° 16/1-03

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

ARTICLE 1

Approuve le projet de modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme ci-annexé

ARTICLE 2

La présente Délibération sera affichée en Mairie pendant un mois, conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme.

La mention de l'affichage de cet acte sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans l'ensemble du Département.

La présente Délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs, conformément à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.


Le dossier approuvé de la modification n° 6 du PLU sera tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis à la Direction Aménagement/ Grands Projets/ Mobilité, aux jours et heures ouvrables de l'administration.

ARTICLE 3

Le projet modifié sera exécutoire :

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

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le - 4 MAR. 2016

 **LE MAIRE**
Libert ANNETTE

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
1	Bois-de-Nêles	Modification d'un ER	ER n° 466	Logements aidés	1-7 1-8 liste ER	-	-	Modification du tracé de l'ER pour être en cohérence avec la réalité de terrain.
2	Saint-François	Modification d'un ER	ER n° 530	Voirie	P1-5 P1-6 liste ER	-	-	La Ville doit assurer la connexion de cette parcelle avec le chemin Alfred Mazérieux pour règlementairement faciliter la production de logements aidés sur l'ER n° 529. Il est donc nécessaire de modifier le tracé de l'ER 530.
3	Moufia	Réduction d'un ER	ER n° 555	Equipement public	P1-7 liste ER	-	-	Les besoins étant en partie réponsus, il ne nécessiterait plus que des équipements de proximité demandant une emprise moindre en réduisant l'ER.
4	Saint-François	Création d'un ER	ER n° 575	Voirie	P1-5 P1-6 liste ER	-	-	Mise à l'alignement du chemin Alfred Mazérieux à 8 m, pour garantir des conditions suffisantes de circulation.
5	Saint-François	Création d'un ER	ER n° 581	Réseau AEP	P1-5 liste ER	-	-	Garantir la desserte et la maintenance du réseau AEP située au-dessous de cette voirie.
6	Brûlé	Création d'un ER	ER n° 576	Voirie	P1-6 liste ER	-	-	Mise à l'alignement du chemin de la Roche Ecrite à 6 m, pour garantir des conditions suffisantes de circulation.
7	Bretagne	Création d'un ER	ER n° 577	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Mise à l'alignement du chemin des Fleurs à 6 m, pour garantir des conditions suffisantes de circulation.
8	Bretagne	Création d'un ER	ER n° 583	Réseau AEP	P1-8 liste ER	-	-	Garantir la desserte et la maintenance du réseau AEP située au-dessous de cette voirie.
9	Montagne	Création d'un ER	ER n° 578	Voirie	P1-2, P1-3 liste ER	-	-	Améliorer les déplacements entre les quartiers de la Montagne et de Saint Bernard et garantir la maintenance du réseau d'AEP située au-dessous du chemin des Anglais

FIGHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
20	Montagne	Création d'un ER	ER n° 580	Voirie	P1-2 liste ER	-	-	Mise à l'alignement du chemin des Grenadines à 6 m, pour garantir des conditions suffisantes de circulation
21	Montagne	Création d'un ER	ER n° 582	Réseau AEP	P1-2, liste ER	-	-	Garantir la desserte et la maintenance du réseau AEP située au-dessous du chemin Piton Trésor.
22	Montagne	Création d'un ER	ER n° 587	Réseau AEP	P1-2 liste ER	-	-	Garantir la desserte et la maintenance du réseau AEP située au-dessous de cette voirie.
23	Bois-de-Nêfles	Création d'un ER	ER n° 579	Voirie	P1-7 P1-8 liste ER	-	-	Mise à l'alignement du chemin du Bois de Camphré à 6 m, pour garantir des conditions suffisantes de circulation. Créer une connexion d'une parcelle sur la rue de la Clinique afin de faciliter la production de logements aidés et répondre aux objectifs fixés par le PADD.
24	Bois-de-Nêfles	Création d'un ER	ER n° 589	Voirie	P 1-7 liste ER	-	-	
25	Montgaillard Camélias	Création d'un ER	ER n° 584	Réseau AEP	P1-5 liste ER	-	-	Garantir la desserte et la maintenance du réseau d'AEP située au-dessous de l'allée des Primeroses
26	Bas de la Rivière	Création d'un ER	ER n° 588	Voirie	P1-1, liste ER	-	-	Mise à l'alignement de la rue de la Digue à 8 m, pour garantir des conditions suffisantes de circulation sur le secteur du Bas de la Rivière
27	Bois-de-Nêfles	Rectification d'une erreur matérielle - emplacement réservé non numéroté	ER n° 585	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Suite à une erreur matérielle, cet emplacement réservé institué depuis 2013 ne comporte pas de numéro. La cartographie et le listing sont corrigés en conséquence.
	Saint-Bernard	Rectification d'une erreur matérielle en précisant le numéro de l'emplacement réservé	ER n° 586	Voirie	P1-3 P1-4 liste ER			L'ER n° 144 apparaît en deux fois dans le listing des emplacements réservés. Il convient de rectifier cette erreur matérielle en renumérotant l'emplacement réservé.

MODIFICATION DU PLU N° 6

FIGURE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
01	Sainte-Clotilde	Suppression d'un ER	ER n° 259	Espaces Verts	P1-7 liste ER	-	-	Les parcelles appartenant à la Ville par conséquent il n'est plus nécessaire de conserver l'emplacement réservé
02	Bois-de-Nèfles	Suppression d'un ER	ER n° 544	Logements aidés – équipements publics	P1-7 liste ER	-	-	La Ville n'ayant pas de projet à court terme, contrairement à l'administré qui répondrait à certaines orientations de développement du PLU, il est opportun de procéder à sa suppression.
03	Moufia	Suppression d'un ER	ER n° 554	Logements aidés – équipement public	P1-7 liste ER	-	-	La Ville n'ayant pas de projet à court terme, il est nécessaire de supprimer l'ER pour que l'administré puisse réaliser un projet afin de répondre aux objectifs de développement du PLU.
05	Chaudron	Modification d'un ER	ER n° 278	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Aucun projet de Transport en commun n'est prévu sur ce tracé, il est nécessaire de réduire l'ER.
06	Bretagne	Modification d'un ER	ER n° 423	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Le tracé de l'emplacement réservé est modifié en cohérence avec la réalité de terrain
07	Bretagne	Modification du tracé d'un ER	ER n° 569	Voirie	P1-8 liste ER	-	-	Le tracé de l'emplacement réservé est modifié en cohérence avec la réalité de terrain et permet la réalisation de cette desserte nécessaire au fonctionnement du quartier.
08	Bois-de-Nèfles	Modification d'un ER	ER n° 443	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Modification du tracé de l'ER pour être en cohérence avec la réalité de terrain.
09	Bois-de-Nèfles	Modification d'un ER	ER n° 473	Voirie	P1-7 liste ER P1-8 liste ER	-	-	Modification du tracé de l'ER pour être en cohérence avec la réalité de terrain.
10	Bois-de-Nèfles	Modification d'un ER	ER n° 474	Voirie	P1-7 liste ER P1-8 liste ER	-	-	Modification du tracé de l'ER pour être en cohérence avec la réalité de terrain.