

**RAPPORT N° 06/7-07
au Conseil Municipal**

OBJET

APPROBATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIE

Par Délibération n° 04/6-17 en séance du 17 décembre 2004, la révision du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par le Conseil Municipal. Le principe d'une adaptation continue de ce document d'urbanisme a été introduit par la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 16 décembre 2000 et confirmé par les dispositions de la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

L'objet de cette procédure vise à proposer :

- la suppression de sept emplacements réservés (ER),
- la création de six ER pour la réalisation d'équipements publics et logements sociaux,
- la modification de dix-sept ER, afin de prendre en compte l'évolution de certains projets ou pour prendre en compte la topographie du site,
- le changement de destination de trois ER,
- des adaptations suite à l'avis des services de l'Etat, après l'approbation du précédent PLU -le projet de PLU modifié a été notifié aux personnes publiques associées le 28 août 2006, conformément à l'Article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme-.

Confer la note de synthèse ci-jointe.

La saisine du Président du Tribunal Administratif pour la désignation du Commissaire Enquêteur est intervenue le 6 août 2005, dans les formes prévues par les Articles 7 à 21 du Décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié.

L'enquête publique s'est déroulée du 11 septembre au 12 octobre 2006 en Mairie centrale et Mairies Annexes.

Deux avis datés des 6 et 11 octobre 2006 ont été formulés, respectivement par le Conseil Général et le Préfet. Ceux-ci ont été versés au dossier d'enquête publique.

Le rapport du Commissaire Enquêteur remis le 10 novembre 2006 met en lumière les éléments suivants :

RAPPORT N° 06/7-07

- l'organisation de l'enquête, selon les dispositions concertées avec le Commissaire Enquêteur qui a bénéficié, à sa demande, d'une assistance technique tout au long de la procédure ;
- le recueil de quatre-vingt-cinq observations de personnes qui se sont déplacées pour présenter leurs requêtes, dont vingt-trois courriers reçus.

Ces requêtes ont porté essentiellement sur :

- les emplacements réservés,
- le Règlement du PLU,
- des observations hors objet de l'enquête,
- le déclassement de parcelles agricoles en zone constructible,
- le Plan de Prévision des Risques,
- le Tram-Train.

Le projet de PLU a été modifié suite à cette enquête publique.

Les modifications apportées :

- ne sont pas en contradiction avec l'objet de la procédure,
- sont conformes à l'Article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Je vous demande donc d'approuver le projet de PLU modifié. Celui-ci sera transmis au Préfet et fera l'objet d'une publicité dans les conditions prévues aux Articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme ; enfin, il sera mis à la disposition du public et deviendra exécutoire un mois après sa transmission au Préfet.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA

NB Le projet de PLU modifié peut être consulté, sur demande, en l'Hôtel de Ville, auprès de la Direction de l'Aménagement/ aile ouest / 2ème étage / téléphone 0262-40-07-55.

**DELIBERATION N° 06/7-07
du Conseil Municipal
en séance du jeudi 14 décembre 2006**

OBJET

APPROBATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIE

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu l'Arrêté du Maire n° 4810/ 2006 du 24 août 2006 soumettant à enquête publique le projet de PLU modifié ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ;

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

Vu la Note de Synthèse jointe ;

Vu le projet de PLU ;

Sur le RAPPORT N° 06/7-07 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A LA MAJORITE**

1 voix contre

Mme Marie Monique ORPHE

9 abstentions

(dont 4 votes par procuration)

MM. Paul HOARAU, Gilbert GERARD et Michel TAMAYA
Mmes Edith NALEM et Marie-Cécile SEIGLE-VATTE

pour

autres élus présents et mandatés

DELIBERATION N° 06/7-07

ARTICLE 1

Approuve le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est issu de la procédure de modification.

ARTICLE 2

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

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

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

La présente Délibération sera exécutoire :

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

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **27 DEC. 2006**



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA

NOTE DE SYNTHÈSE

La présente modification, dite modification n° 2, du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2004, modifié le 15 décembre 2005, est menée en application de l'Article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

I NATURE DE LA MODIFICATION

La présente modification porte sur les volets suivants :

1. la prise en compte des observations émises par la Préfecture dans sa lettre en date du 29 mars 2005 pour l'exercice de son contrôle de légalité sur la Délibération du 17 décembre 2004 approuvant le PLU ;
2. des modifications mineures sur les pièces graphiques du PLU ;
3. la suppression, création ou modification d'un nombre limité d'emplacements réservés.
4. des modifications apportées au Règlement.

II LE DOSSIER DE PLU MODIFIÉ

II.1. Les pièces modifiées

Les pièces du dossier de PLU concernées par la présente modification sont :

- le Rapport de Présentation,
- le Règlement du PLU,
- les Pièces graphiques (1-1 à 1-9) et la liste des Emplacements Réservés.

II.2. Le contenu du dossier de PLU modifié

En conséquence, le dossier de modification n° 2 du PLU est constitué :

- de la présente Note de Présentation,
- du Rapport de Présentation modifié,
- du Règlement modifié,
- des Pièces Graphiques modifiées du Règlement, numérotées 1-1 à 1-9,
- de la liste modifiée des Emplacements Réservés.

DETAIL DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX DIFFERENTS DOCUMENTS

Le Rapport de Présentation

Les modifications apportées au document ont concerné :

- page 10, colonne « période caractéristique », ligne « croissance intense » :

l'expression « **Concertation** » est remplacée par « **Concentration** » ;

- page 55, paragraphe « Bruit » alinéa 1° :

le paragraphe « **classement des routes départementales bruyantes...2002** » est remplacé par « **classement des routes départementales bruyantes établi depuis 2002 (confer l'arrêté n° 2002-0500/SG/DAI/3 du 15 février 2002) de même qu'un classement des routes communales en 2002 (confer l'arrêté n° 2002-0506/ SG/DAI/3 du 15 février 2002) et nationales bruyantes depuis 1999 (confer l'arrêté n° 1999-0062/SG/DICV/5 du 13 janvier 1999)** » ;

- pages 100 et 116 :

l'augmentation des surfaces inscrites en zone naturelle (ND au POS/N au PLU) sont de **557** ha au lieu de **500** ha ;

- page 101 :

le tableau comparatif du zonage POS/ PLU en ha ;

- page 108 à page 113 :

les tableaux comparatifs des règlements du POS et du PLU rectifiés ;

- page 132, dans le chapitre « les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) » :

rajout de l'adresse de « MAUVILAC » et inscription de « HOLCIM » ;

- en fin de document :

l'ajout d'un chapitre « Volet Energie ».

Le Règlement

- Les principales modifications réglementaires concernent les dispositions générales.

Elles portent sur :

- le chapitre IX, Voies de desserte :
modulation de la règle de largeur minimale des voies de desserte ;
- le chapitre XII, Alignement :
conditions de réalisation de saillies sur la voie publique ;
- le chapitre XIV, Prospect, hauteur maximale des constructions :
précisions sur le mode de calcul de la distance L (prospects) ;
- le chapitre XV, Aspect extérieur :
réglementation du nombre de niveaux sous combles autorisé ;
- le chapitre XVI, Stationnement et accès :
mode de calcul du nombre de places de stationnement nécessaires pour des constructions à destinations multiples ;
- le chapitre XX, Aménagements extérieurs réglementant la construction de piscines et des murs de soutènement.

Dans toutes les zones U et AU, l'article 2 a été modifié afin d'intégrer les nouvelles dispositions de la loi ENL (Engagement National pour le Logement).

- Par ailleurs, la rédaction de la règle d'implantation par rapport aux voies en secteur Udo est précisée.
- L'Article 2 de la zone Ud a été revu pour mieux répondre aux exigences liées aux ICPE.
- La rédaction de l'Article 9 des secteurs Ntc a été revue, afin de faciliter l'implantation des structures touristiques à impact limité dans le site naturel.
- Enfin, dans chacun des règlements de zone U, est ajoutée une disposition à l'article 13 réglementant la superficie des espaces libres communs des opérations d'habitat collectif

Les Pièces Graphiques

- Des erreurs graphiques ont été identifiées et corrigées sur chacune des cartes numérotées de 1-1 à 1-9.

Les Emplacements Réservés (ER)

Les modifications portent sur trente Emplacements Réservés et concernent :

- la création de six ER,
- la modification de dix-sept ER,
- la suppression de sept ER.

La liste se situe en annexe du rapport de présentation ; les numéros sont détaillés ci-dessous.

Nature de la modification apportée	Numéros des ER concernés
ER modifiés	19, 28, 31, 138, 153, 155, 177, 200, 221, 283, 313, 359, 433, 435, 440, 455, 457
ER supprimés	21, 36, 41, 60, 62, 269, 338
ER créés	108, 109, 110, 144, 221, 458

De plus, trois Emplacements Réservés ont subi un changement de destination.

Désignation	Numéros des ER concernés
Changement de destination	25, 43, 411

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
en séance du jeudi 14 décembre 2006
et annexé à la Délibération n° 06/7-07



LE DEPUTE-MAIRE

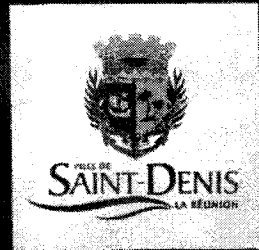
René-Paul VICTORIA

PLAN LOCAL D'URBANISME

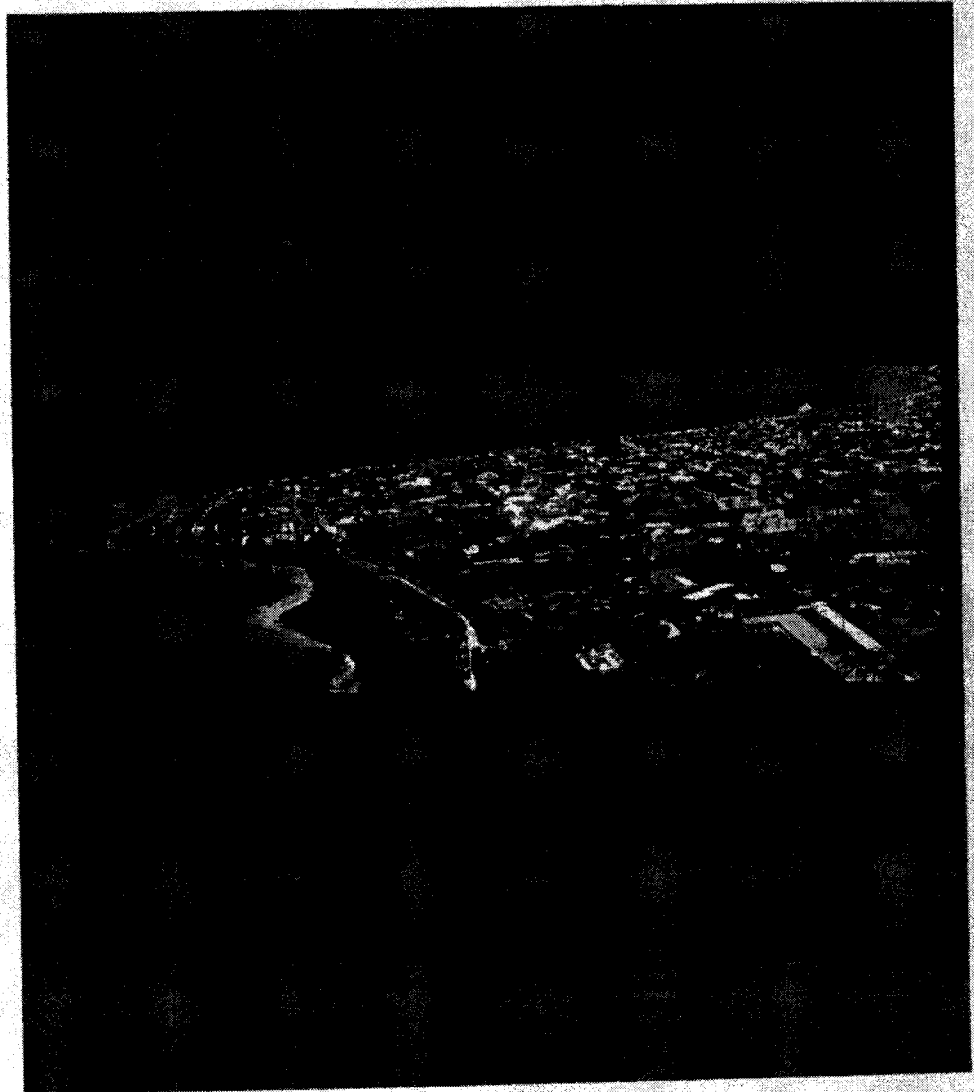
DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-DENIS

AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT URBAIN
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT



MODIFICATION N°2



DOSSIER DE PROJET MODIFIE

DECEMBRE 2006

STOC

**LE PRESENT DOSSIER DE PROJET DE
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) MODIFIE
CONTIENT :**

- **La note de présentation**
- **Le rapport de présentation**
- **Le règlement**
- **Les pièces graphiques (1-1 à 1-9),
et la liste des emplacements réservés**
- **Les annexes 1bis**