

OBJET MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(suppression et réduction d'emplacements réservés / rectification d'erreurs matérielles)

La Ville a mis en œuvre la procédure de modification « simplifiée » du PLU prévue à l'article L.123-13 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, et ainsi réaliser la suppression de l'ER n° 56, la réduction de l'ER n° 7, la suppression des ER n° 221, n° 281 et n° 282.

Le Code de l'Urbanisme dispose en effet que « la procédure simplifiée peut être mise en œuvre, à l'initiative du Maire, pour :

- rectifier une erreur matérielle ;
- augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols (COS) ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales (cette faculté est encouragée par le Grenelle de l'environnement) ;
- supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

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

Cette procédure consiste selon l'article R. 123-20-2 en :

- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département et affiché en Mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les Mairies des Communes membres concernées ;

l'avis a été publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition, c'est-à-dire du 12/01/2010 au 15/02/2010 ;

- le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, ont été mis à disposition en Mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les Mairies des Communes membres concernées ;

Rapport n° 10/1-34

la Délibération approuvant la modification du PLU a été affichée pendant un mois en Mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les Mairies des Communes membres concernées, soit : Mairie Centrale, Mairies Annexes de Domenjod, de la Bretagne et du Chaudron, Centres Communaux de Prima et de Petite-Ile ;

mention de cet affichage a été insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

La présente modification simplifiée du PLU a été effectuée pour :

- supprimer partiellement l'ER n° 56 existant afin de garder une unité de forme urbaine sur le secteur du bas de la Rue Maréchal Leclerc ;
- réduire l'ER n° 7 destiné à l'équipement public - sport et proximité du fait de la maîtrise publique d'une partie du foncier au Bas de la Rivière ;
- supprimer l'ER n° 281 et l'ER n° 282 sur le Chaudron dans la mesure où le projet d'intérêt public a fait l'objet d'une renonciation par le porteur du projet ;
- supprimer l'ER n° 221 sur la Rue de l'Est dans la mesure où les objectifs fixés ont été redéfinis ;
- rectifier une erreur matérielle concernant l'ER n° 440 sur la pièce graphique du PLU et ce afin de clarifier son emprise au niveau du Chemin Dufourg les Hauts, sur les secteurs Bretagne/ Domenjod.
- réduire l'ER n°65 sur la ruelle Turpin tout en maintenant sa destination actuelle.

Quatre personnes ont émis des remarques au registre :

1. Les remarques sur Bretagne/ Domenjod concernent essentiellement :

- le classement des parcelles au PLU,
- la viabilité de certaines parcelles agricoles trop petites,
- la mise en alignement du chemin Dufourg depuis Montauban jusqu'à Domenjod afin de desservir les hauts et permettre l'accès aux équipements scolaires aux habitants.

Ces remarques doivent être traitées dans le cadre de la révision générale en cours.

2. Les remarques sur Bretagne/ Domenjod portent sur :

- le déclassement des parcelles situées au chemin des Fougères,
- le classement en zone rouge des maisons situées au chemin des Acacias.

Ces remarques doivent être traitées pour la première dans le cadre de la révision générale et la seconde dans le cadre de la révision du PPR.

Rapport n° 10/1-34

3. Une remarque sur le centre-ville concerne la volonté d'une habitante de supprimer l'emplacement réservé n°65 pour lui permettre la construction d'un immeuble de 4 logements sur le secteur.

Cette demande sera traitée dans le cadre de la révision générale.

4. Une demande de passage de alignement de 6 à 4 m sur Bois de Nèfles sur l'emplacement réservé n°366. De même, il est demandé la prise en compte de l'étude géologique réalisée pour lever le PPR sur les parcelles CV 388 et CV 389.

La première demande doit être traitée dans le cadre de la révision générale du PLU et la seconde dans le cadre de la révision du PPR.

En conclusion, suite à la mise à disposition du registre au public les demandes pourront être traitées dans le cadre de la révision générale du PLU.

La présente modification simplifiée ayant pour principaux objectifs :

- la réduction et la suppression d'emplacements réservés,
- la rectification d'erreurs matérielles.

Au vu des éléments qui précèdent, je vous demande, d'approuver le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU.

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

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Reçu à la Préfecture
le 8 MARS 2010
Direction des Relations
avec les collectivités territoriales



NB Le dossier peut être consulté, sur demande, auprès de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains / Hôtel de Ville / 2ème étage - téléphone 0262 40 04 35 - télécopieur 0262 40 05 29.

OBJET **MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**
(suppression et réduction d'emplacements réservés / rectification d'erreurs matérielles)

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le PLU révisé le 17 décembre 2004 ;

Sur le RAPPORT N° 10/1-34 du Maire ;

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

Sur l'avis favorable des dites Commissions (avec réserve exprimée par l'opposition en AG/ EM) ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Adopte la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ci-annexé.

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.

De même, la présente Délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs.

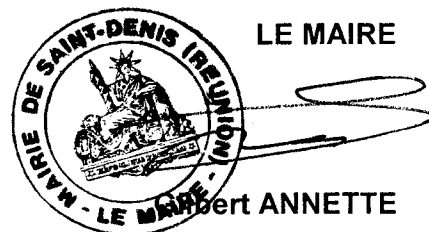
Par ailleurs, le dossier approuvé de modification simplifiée n° 1 du PLU a été tenu à la disposition du public du 12 janvier au 15 février 2010, dans les locaux de la Mairie centrale de Saint Denis, au Centre Communal de Petite-Ile, au Centre Communal de Prima, en Mairies Annexes du Chaudron, de la Bretagne et de Domenjod, aux jours et heures ouvrables de l'administration.

Enfin, la présente Délibération sera exécutoire :

Délibération n° 10/1-34

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet de la Région et du Département de la Réunion 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 de ces modifications ;
 - après l'accomplissement de la manière des mesures de publicité ci-dessus visées.
-

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le - 8 MAR. 2010



Reçu le - 8 MAR 2010
Direction des relations av
les collectivités territoriales