

**OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**(suppression et réduction d'emplacements réservés / rectification d'erreurs matérielles)**

---

**AXE STRATEGIQUE : CONSTRUIRE 500 LOGEMENTS SOCIAUX PAR AN ET RESORBER  
L'INSALUBRITE**

**I) Contexte et cadrage**

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 réalisé la suppression des ER n° 89 et n°102, la réduction des ER n° 101 et n° 285, la rectification d'erreurs matérielles concernant les ER n° 77, n° 326, n° 327, n° 483 et n° 495, ainsi que l'augmentation de la hauteur maximale des constructions en **Upo** de 10%.

Le Code de l'Urbanisme (article R 123-20-1) 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.

**II) Objet et motivation de la procédure**

La présente modification simplifiée du PLU a été effectuée pour :

- Supprimer l'emplacement réservé n°89 à la Source, puisque le projet d'extension de l'école initialement identifié n'a plus lieu d'être et qu'il n'est pas pertinent de maintenir cet ER 89 ;

## Rapport n° 11/7-41

- Supprimer l'emplacement réservé n°102 rue Issop Ravate (ex rue de l'Est), puisque les parcelles sont sous maîtrise publique et que la ZAC Océan, pour laquelle avait été institué cet ER 102, a été supprimée ;
- Réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°101 situé rue Ha-Sam (ex rue des Limites), puisque les parcelles sont sous maîtrise publique et que la ZAC Océan, pour laquelle avait été institué cet ER 102, a été supprimée. Néanmoins son maintien partiel s'impose pour permettre la desserte en bus de la rue Ha-Sam ;
- Réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°285 au Chaudron, afin de permettre la réalisation du SWAC ;
- Rectifier une erreur matérielle de l'emplacement réservé n°77 ruelle Samat, afin de le réinsérer dans la liste des emplacements réservés suite à sa suppression involontaire ;
- Rectifier une erreur matérielle de l'emplacement réservé n°326 rue Lory les Hauts, afin de corriger la liste des emplacements réservés. Cet ER a fait l'objet d'une réduction lors de la modification n°5, alors qu'il a été indiqué comme supprimé ;
- Rectifier une erreur matérielle de l'emplacement réservé n°327 à la jonction rue Lory les Hauts, rue Mézières Guignard et rue Lacroix, pour indiquer le nom de ces rues ;
- Rectifier une erreur matérielle de l'emplacement réservé n°483 rue Monseigneur de Langavant, afin de l'insérer dans la liste des emplacements réservés puisqu'il a été créé lors de la modification n°5 et qu'il apparaît sur les pièces graphiques ;
- Rectifier une erreur matérielle de l'emplacement réservé n°488 à la Montagne, afin de le renommer en ER n° 495 pour éviter la confusion avec un emplacement réservé portant le même numéro aux Camélias et pour l'insérer dans la liste des emplacements réservés ;
- Augmenter la hauteur maximale des constructions de 10% en **Upo**, pour favoriser la densification du secteur et pour favoriser des orientations architecturales qui soient plus en harmonie avec le projet Espace Océan.

### III) Déroulement de la procédure

Cette procédure est régie par l'article R. 123-20-2, qui prévoit que :

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

Conformément à ces dispositions du code de l'urbanisme, l'avis relatif à la Modification Simplifiée n°2 a été publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché pendant le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

## Rapport n° 11/7-41

L'ensemble du dossier de Modification Simplifiée n°2 ainsi que le registre de concertation ont été mis à disposition du public à la Mairie Centrale, aux Mairies Annexes du Chaudron, de Sainte-Clotilde, de la Bretagne, de la Providence, de Bellepierre, de la Montagne 8ème et au Centre Municipal de la Source et, ce, du 06 octobre au 07 novembre 2011.

Par ailleurs, les articles R123-24 et R123-25 du code de l'Urbanisme prévoient les mesures de publicité à respecter pour rendre exécutoire la délibération approuvant la modification.

Ainsi, la Délibération qui approuvera cette modification du PLU devra être affichée pendant un mois dans l'ensemble des lieux ayant fait l'objet de la Mise à Disposition. Elle sera ainsi affichée pendant un mois dans les mairies qui ont fait l'objet de la mise à disposition.

En outre, 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.

### IV) Résultats de la Mise à disposition

Les remarques et observations qui résultent de la mise à disposition de l'ensemble du dossier de modification simplifiée dans les différentes Mairies Annexes et en Mairie Centrale portent sur :

La seule observation qui a été inscrite est relative au déclassement au Plan de Prévention des Risques (PPR) d'une parcelle située à la Bretagne. Cette remarque ne concerne aucunement la modification simplifiée n°2 du PLU et ne peut être traitée que dans le cadre de la révision du PPR qui est menée actuellement par les services de l'Etat.

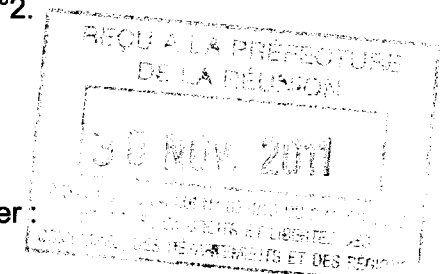
Les remarques n'ayant pas d'impact sur la procédure de Modification Simplifiée n°2, il n'y a pas lieu d'apporter des modifications au projet de modification simplifiée n°2.

### V) Conclusion

Au vu de ces éléments, je vous demande, par conséquent, d'approuver :

- L'adoption du projet de Modification Simplifiée n° 2 du PLU,
- l'affichage de la Délibération approuvant le PLU en Mairie,
- l'insertion de la mention de cette délibération dans un journal à portée départementale,
- la publication de la délibération 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.



NB : le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU peut être librement consulté auprès de la Direction Aménagements et Projets Urbains – 1<sup>er</sup> étage de la Mairie Centrale – aux dates et aux heures ouvrables de l'administration communale, soit lundi au jeudi de 08h00-16h00 et le vendredi de 8h00-11h00.

**OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
(suppression et réduction d'emplacements réservés / rectification d'erreurs matérielles)

---

**Axe stratégique : construire 500 logements sociaux par an et résorber l'insalubrité**

### **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° 11/7-41 du Maire,

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 13<sup>ème</sup> Adjoint, 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 DES VOTANTS**

#### **ARTICLE 1**

Adopte la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme ci-annexé.

#### **ARTICLE 2**

Le dossier de projet de Modification Simplifiée n° 2 du PLU a été tenu à la disposition du public du 06 octobre au 07 novembre 2011, dans les locaux de la Mairie centrale de Saint Denis, en Mairies Annexes du Chaudron, de Sainte-Clotilde, de la Bretagne, de la Providence, de Bellepierre, de la Montagne 8<sup>ème</sup> et au Centre Municipal de la Source, aux jours et heures ouvrables de l'administration.

#### **ARTICLE 3**

La présente Délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de Saint-Denis. En outre, mention de cet affichage en Mairie sera insérée en caractères apparents dans un journal à portée départementale.


#### **ARTICLE 4**


La présente Délibération sera exécutoire :

**Délibération n° 11/7-41**

- 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 29 NOV. 2011

**LE MAIRE**  
  
**Gilbert ANNETTE**



REQU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION  
**30 NOV. 2011**  
ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX POUVOIRS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS