



**DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-PIERRE**

Arrêté n° 433/URB

**Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Commune de SAINT-PIERRE**

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 à L.153-44, R.153-20 à R.153-22;

Vu la délibération du Conseil municipal du 12 novembre 2020, affaire n° 06/231 portant refus de transfert de la compétence PLU à la CIVIS ;

Vu le SCOT Grand Sud approuvé par délibération du Conseil syndical du SMEP, le 18 février 2020, affaire n°20.02.18.02/CS;

Vu le SCOT modifié approuvé par délibération du Conseil syndical du SMEP, le 02 septembre 2024, affaire n°24.06.24.02/CS ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Pierre approuvé par délibération du Conseil municipal le 25 juin 2024, affaire n° 33/1587 ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à une modification du P.L.U. pour :

- Prendre en compte les dispositions du SCOT Grand Sud modifié le 02 septembre 2024 et notamment d'identifier les Secteurs Déjà Urbanisés, visés à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme,
- Adapter l'écriture de certaines dispositions du règlement qui posent des difficultés d'application,
- Apporter des modifications au règlement du PLU, concernant :
 - La mixité fonctionnelle en zone Ud/AUd,
 - Plusieurs dispositions de la zone Ufca liées à la ZAC Cap Austral,
 - La hauteur des constructions en limite séparative dans la zone Uf,
 - Le coefficient de biotope,
 - Le stationnement,
 - Les clôtures sur voie en zone Uf,
 - La collecte des ordures ménagères et les normes de stationnement pour les lotissements,
 - La hauteur des clôtures dans les zones Up et Ut,
 - La hauteur des constructions et installations liées aux carrières en zone Nc,
 - La réalisation d'étage en attique dans les zones Ucv et Ud,
- Modifier certains emplacements réservés (rectification de tracé, suppression et déplacement d'ER),

- Compléter les documents graphiques afin d'améliorer l'application des dispositions réglementaires,
- Rectifier des erreurs matérielles constatées.

Considérant que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article, L.153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme précité, le PLU est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le Maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification de droit commun soumise à enquête publique ;

Considérant que le projet peut être engagé à l'initiative du Maire en application de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code, ainsi qu'aux Maires des communes concernées par la modification ;

Considérant que le projet de modification pourra éventuellement être modifié avant son approbation par le Conseil municipal pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, en application de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1^{er} :

Une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre est engagée en application de l'article L.153-37 du code l'urbanisme.

Article 2 :

Le projet de modification aura pour objet les objectifs suivants :

- Prendre en compte les dispositions du SCOT Grand Sud modifié le 02 septembre 2024 et notamment d'identifier les Secteurs Déjà Urbanisés, visés à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme,
- Adapter l'écriture de certaines dispositions du règlement qui posent des difficultés d'application,
- D'apporter des modifications au règlement du PLU, concernant :
 - La mixité fonctionnelle en zone Ud/AUd,
 - Plusieurs dispositions de la zone Ufca liées à la ZAC Cap Austral,
 - La hauteur des constructions en limite séparative dans la zone Uf,
 - Le coefficient de biotope,
 - Le stationnement,

- Les clôtures sur voie en zone Uf,
 - La collecte des ordures ménagères et les normes de stationnement pour les lotissements,
 - La hauteur des clôtures dans les zones Up et Ut,
 - La hauteur des constructions et installations liées aux carrières en zone Nc,
 - La réalisation d'étage en attique dans les zones Ucv et Ud,
- De modifier certains emplacements réservés (rectification de tracé, suppression et déplacement d'ER),
- De compléter les documents graphiques afin d'améliorer l'application des dispositions réglementaires,
- De rectifier des erreurs matérielles constatées.

Article 3 :

Avant le début de l'enquête publique, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Article 4 :

Le projet de modification du PLU fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. A l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire d'enquête sera approuvé par le Conseil municipal.

Article 5 :

La délibération approuvant la modification du PLU deviendra exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 du code de l'urbanisme.

Article 6 :

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à 153-22 du code de l'urbanisme. Il sera affiché en Mairie de Saint-Pierre durant un délai d'un mois et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 7 :

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Réunion,
- Monsieur le Sous-préfet de Saint-Pierre.

Article 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Saint-Pierre dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de la Réunion sis au 27, rue Félix Guyon CS 61107 – 97 404 Saint-Denis Cedex. Cette juridiction peut être saisie par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible sur internet à partir du site www.telerecours.fr dans le délai de deux mois à compter de la publication du présent acte ou de la notification de la décision du Maire si un recours administratif a été préalablement déposé.

Saint-Pierre, le 25 AVR. 2025


P/Le Maire et par Délégation
le 3ème Adjoint
Mohammad OMARJEE