

LA PLAINE DES PALMISTES

Affaire n°37-121017 : Evolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Plaine des Palmistes / Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU1 au 2^{ème} Village et motivation de la modification

NOTA. /. Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 05 octobre 2017 et que le nombre de membres en exercice étant de 29, le nombre de présent(s) est de : 18

Procuration (s) : 03

Absent (s) : 08

Total des votes : 21

Secrétaire de séance : Emmanuelle GONTHIER

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer

LE MAIRE

Marc Luc BOYER

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN
DATE DU DOUZE OCTOBRE**

DEUX MILLE DIX-SEPT

L'an deux mille dix-sept le douze octobre à quinze heures trente le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur Marc Luc BOYER.

PRÉSENTS : Marc Luc BOYER Maire - Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1^{er} adjoint - Laurence FELICIDALI 2^{ème} adjointe - Sylvie DE ALMEIDA SANTOS 4^{ème} adjointe - Micheline ALAVIN 5^{ème} adjointe - Yves PLANTE 6^{ème} adjoint - Emmanuelle GONTHIER 7^{ème} adjointe - Jean Benoit ROBERT 8^{ème} adjoint - Victorin LEGER conseiller municipal - André GONTHIER conseiller municipal - René HOAREAU conseiller municipal - Marie Lucie VITRY conseillère municipale - Jasmine JACQUEMART conseillère municipale - Marie Josée DIJOUX conseillère municipale - Ghislaine DORO conseillère municipale - Éric BOYER conseiller municipal - Johnny PAYET conseiller municipal - Sabine IGOUFE conseillère municipale.

ABSENT(S) : Didier DEURWEILHER conseiller municipal - Alette ROLLAND conseillère municipale - Jacques GUERIN conseiller municipal - Lucien BOYER conseiller municipal - Jean Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal - Joëlle DELATRE conseillère municipale - Toussaint GRONDIN conseiller municipal - Mélissa MOGALIA conseillère municipale.

PROCURATION(S) : Gervile LAN YAN SHUN 3^{ème} adjoint à Micheline ALAVIN 5^{ème} adjointe - Jean Noël ROBERT conseiller municipal à Marie Lucie VITRY conseillère municipale - Priscilla ALOUETTE conseillère municipale à Marie Josée DIJOUX conseillère municipale.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20171012-DCM37-121017-
DE
Date de télétransmission : 17/10/2017
Date de réception préfecture : 17/10/2017

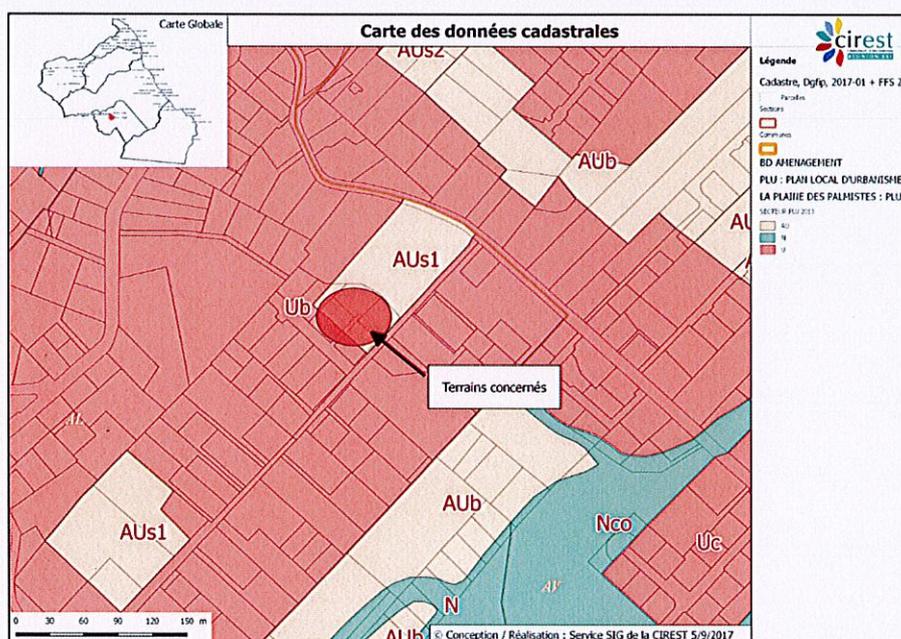
Affaire n°37-121017
Evolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Plaine des Palmistes / Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU1 au 2^{ème} Village et motivation de la modification

La commune de La Plaine des Palmistes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 29 mai 2013 et l'a modifié le 30 juin 2016.

En application des articles L.123-13 et L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme (CU), le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la Commune envisage de modifier le Règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation, sans changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans réduire une protection éditée 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.

Le contexte et l'objet de l'opération :

Par courrier en date du 14 juin 2017, la SHLMR sollicite la Commune pour la modification du PLU de la Commune en lien avec la réalisation d'une opération de logement social (32 logements environ) sur les parcelles AL 551 à AL 562 classées au PLU en vigueur en zones Ub et AU1.



Par courrier du 27 juillet 2017, la Commune a émis un avis favorable à cette modification de son Plan Local d'Urbanisme sous réserve que la SHLMR prenne en charge l'ensemble des frais y afférent.

La justification de l'ouverture à l'urbanisation - Application de l'article L 123-13-1 du code de l'urbanisme.

L'article L.123-13-1 du CU indique que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20171012-DCM37-121017-DE
Date de télétransmission : 17/10/2017
Date de réception préfecture : 17/10/2017

La zone AUs couvre des espaces réservés à l'urbanisation future n'ayant pas, actuellement, une capacité suffisante en réseaux et conditions d'accès pour desservir les futures constructions. Le règlement conditionne l'ouverture à l'urbanisation des zones AUs à une modification du PLU. Toutefois, un permis d'aménager a déjà été délivré sur cette zone et les terrains sont destinés à accueillir une opération de logements, comportant environ trente-deux logements sociaux. Il s'agit donc de corriger une erreur matérielle contenue dans le PLU de 2013 en engageant cette procédure de modification.

Cette opération répond pleinement aux objectifs inscrits dans le PADD du PLU. En effet, celui-ci stipule qu'il convient « *d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes.* »

Conformément aux articles L123-13-1 et L121-4 du CU, la présente délibération sera notifiée :

- Au Préfet de la Réunion ;
- Aux présidents :
- Du Conseil Régional,
- Du Conseil Départemental,
- De la Chambre du Commerce et de l'Industrie,
- De la Chambre des Métiers,
- De la Chambre de l'Agriculture,
- Du Parc National des Hauts de la Réunion
- Au Président de la CIREST
- Aux Maires des Communes limitrophes

CONSIDÉRANT que la SHLMR est propriétaire du foncier concerné et que le PLU de 2013 a commis une « erreur matérielle » en classant en zone AUs1 un terrain déjà viabilisé suite à un permis d'aménager,

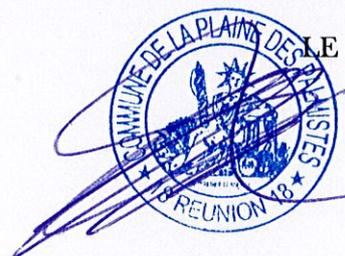
Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à l'UNANIMITÉ :

- **AUTORISE** la modification du Plan Local d'Urbanisme,
- **AUTORISE** le Maire ou, en son absence, l'adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.

(Pièces-Joints : Lettre SHLMR en date du 14 juin 2017 - PLAN)

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents.

Pour copie conforme

 LE MAIRE
Marc-Luc BOYER

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20171012-DCM37-121017-
DE
Date de télétransmission : 17/10/2017
Date de réception préfecture : 17/10/2017



Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion
31, rue Léon Dierx - B.P. 20700 - 97474 Saint-Denis CEDEX
Tél. : 0262 40 10 10 - Fax : 0262 21 81 58
www.shlmr.fr

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT

Service de la Prospective et du Foncier

Réf : DDEV/SPF/YL/MB - 114.17

Objet : Parcelles AL 551 à 562

Commune de La Plaine des Palmistes

Affaire suivie par Yann LEROUX

Inspecteur Foncier

Tél. : 02 62 40 12 60 / 06 92 44 72 68

Mail : nicolas_vitry@shlmr.fr

Saint-Denis, le 14 juin 2017



Monsieur Jean-Marie ARMAND
Directeur de l'Aménagement du Territoire
et Equipements Publics
de la Mairie de la Plaine des Palmistes
230, rue de la République
97431 LA PLAINE DES PALMISTES

Monsieur le Directeur,

Dans le cadre de votre projet d'implantation d'une moyenne surface alimentaire sur les terrains de la Bute sur le territoire de votre commune et suite à nos deux dernières réunions de concertation, nous prenons acte de votre décision de nous accorder la réalisation d'une opération de logement sociaux sur les terrains référencés au cadastre sous les numéros AL 551 à 562.

Cette entité foncière, propriété de la SHLMR totalise une superficie globale de 9 855 m².

Compte tenu des règles d'urbanisme en vigueur sur votre collectivité, la capacité du site est estimé aujourd'hui à une trentaine de logements en individuels en bandes.

Afin de permettre la réalisation de ce programme, il est nécessaire d'établir une modification de PLU permettant de lever la zone Aus1 grévant une partie du terrain, et négocier un échange parcellaire avec le propriétaire de la parcelle attenante AL 512.

Nous vous sollicitons pour la présentation de cette modification de PLU à votre prochain Conseil Municipal.

Dans cette attente,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos considérations les plus distinguées.

LA DIRECTRICE
DU DEVELOPPEMENT

V. LENORMAND

P.J. : Extrait de plan

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20171012-DCM37-121017-
DE
Date de télétransmission : 17/10/2017
Date de réception préfecture : 17/10/2017

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré de La Réunion au capital de 4 124 023 € - SIREN R.C.S. - St Denis de La Réunion TGI 310 895 172

Nos agences à votre service sur toute l'île
Calebassiers - Ruisseau - Plateau Caillou - Saint Pierre - Saint Louis - Saint André - Le Port - Sainte Marie - Le Tampon

