

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**NOTE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
PORTANT SUR LA LISTE
DES EMPLACEMENTS RÉSERVES
DESTINES A LA RÉALISATION DE VOIES**

SOMMAIRE

1. Modalités de la procédure et de son cadre réglementaire

2. Objet de la modification n°1

2.1 La rectification de l'emplacement réservé n°94 – secteur de Manapany

2.2 La rectification de l'emplacement réservé n°103 – secteur des Lianes

2.3 La rectification d'une erreur matérielle dans la liste des emplacements réservés (ER n°93) – secteur de Manapany

3. Incidences des modifications sur le Plan Local d'Urbanisme

3.1. Incidences sur le règlement graphique

3.2 Incidences sur la liste des emplacements réservés

1. Modalités de la procédure et de son cadre réglementaire

La commune de Saint-Joseph a, par délibération du conseil municipal n°20190626_1 en date du 26 juin 2019, approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU est exécutoire depuis le 02 août 2019.

Dans ce cadre, la Commune peut modifier son document afin de permettre certaines évolutions réglementaires.

Toute évolution au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le Code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- 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 ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dès lors, il s'agit d'une modification de droit commun.

Les projets de modification portent sur :

- la rectification d'une erreur matérielle dans la liste des emplacements réservés de voirie (ER n°93 dans le quartier de Manapany),
- la rectification de l'emplacement réservé de voirie (ER) n°94 dans le quartier de Manapany,
- la rectification de l'emplacement réservé de voirie (ER) n°103 dans le quartier des Lianes.

Au vu de ce qui précède, les modifications envisagées par la Commune correspondent à une modification de droit commun, car elles entrent dans le champ d'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme. En effet, elles ont pour objet de :

- **majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.**

Cette procédure de modification n°1 du PLU a été prescrite par délibération N°200727_014 du Conseil municipal en date du 27 juillet 2020.

2. Objet de la modification n°1

La procédure de modification n°1 du PLU porte sur la modification de la liste des Emplacements Réservés (ER) destinés à la réalisation de voies.

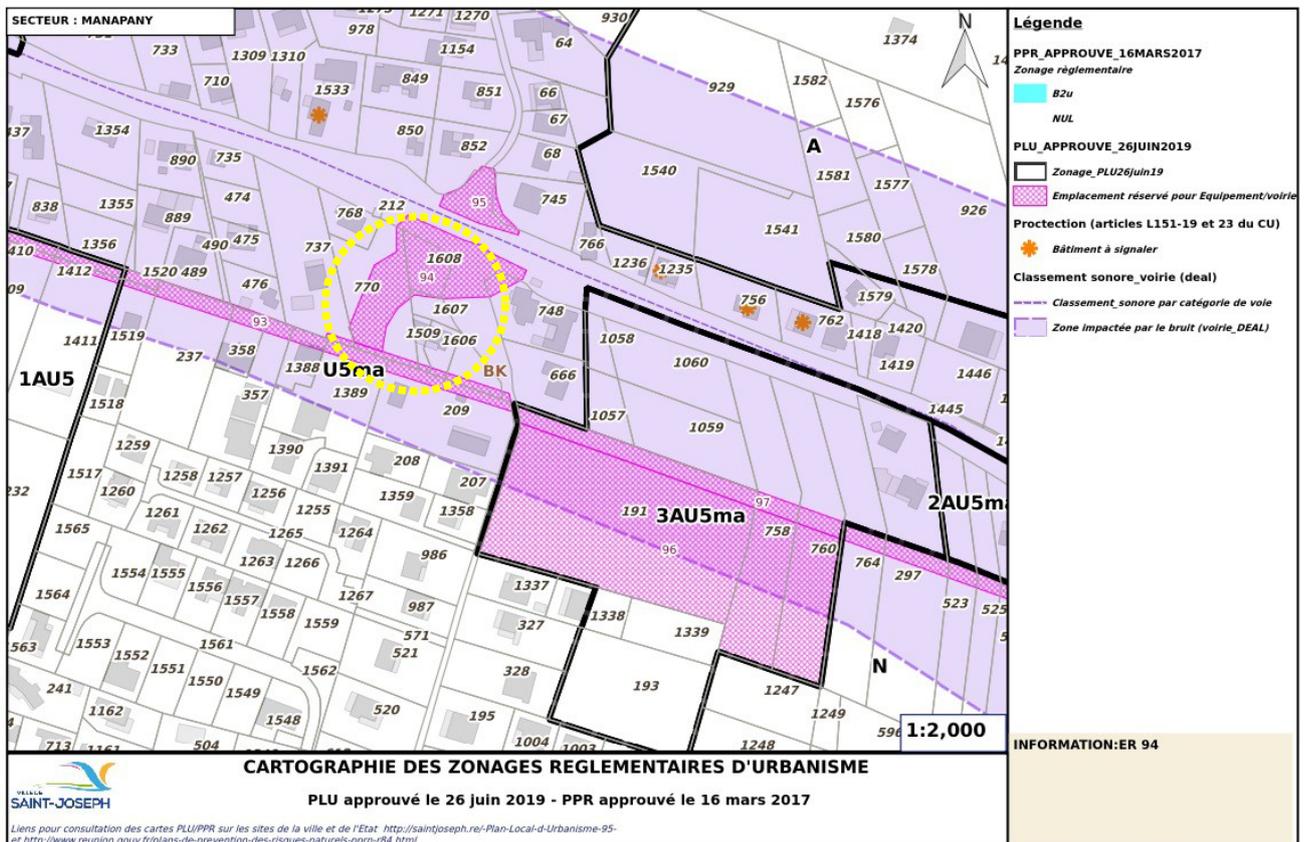
2.1 La rectification de l'emplacement réservé n°94 – secteur de Manapany

L'ER référencé au PLU sous le numéro 94 est destiné à l'aménagement d'un carrefour sur la Route Nationale 2 (RN2). L'emprise totale du projet est de 1 995 m².

L'ER est situé à Manapany sur des parcelles qui figurent au cadastre sous les références BK 748, 770, 1607 et 1608.

L'ER se situe au carrefour de la route de la Grande Corniche (RN2) et des rues Eliodore Fontaine et Pipengayes, il est prévu la création d'un giratoire permettant de drainer le flux circulaire à l'entrée Ouest du quartier de Manapany.

Les projections faites en vue de la création du rond point démontrent que cette réserve peut être réduite selon un tracé qui assure une continuité dans de bonnes conditions.



2.2 La rectification de l'emplacement réservé n°103 – secteur des Lianes

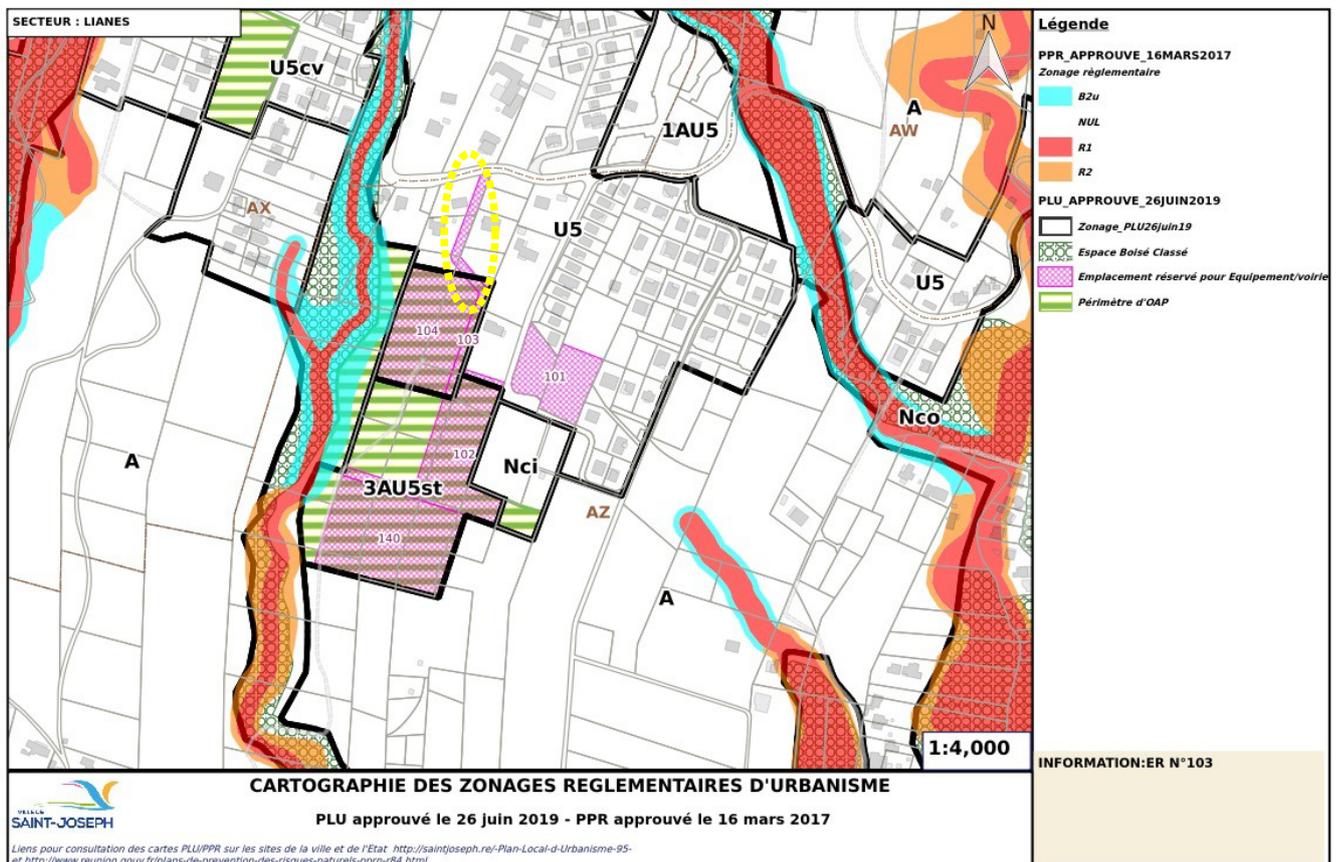
L'ER référencé au PLU sous le numéro 103 est destiné à l'aménagement d'une voie d'une emprise de 8 mètres. L'emprise totale du projet est de 3 187 m².

L'ER est situé sur des parcelles qui figurent au cadastre sous les références AZ 16, 17, 251, 277, 348, 349 et 785. Ces parcelles sont situées dans le quartier des Lianes.

Cet ER débute le long du chemin des Hortensias. La modification de l'emprise de l'ER permettra l'élargissement de cette voie existante. A long terme, le projet de voie future vise à faire cohabiter les différents usages de ce secteur (opération de logements, équipements publics, etc).

Outre son rôle traditionnel de transport, déplacement et de desserte des espaces urbains, la conception de cette nouvelle voie a également pour objectif l'amélioration du cadre de vie des riverains.

Les projections faites au vu du plan topographique nécessitent le réajustement de cette voie.

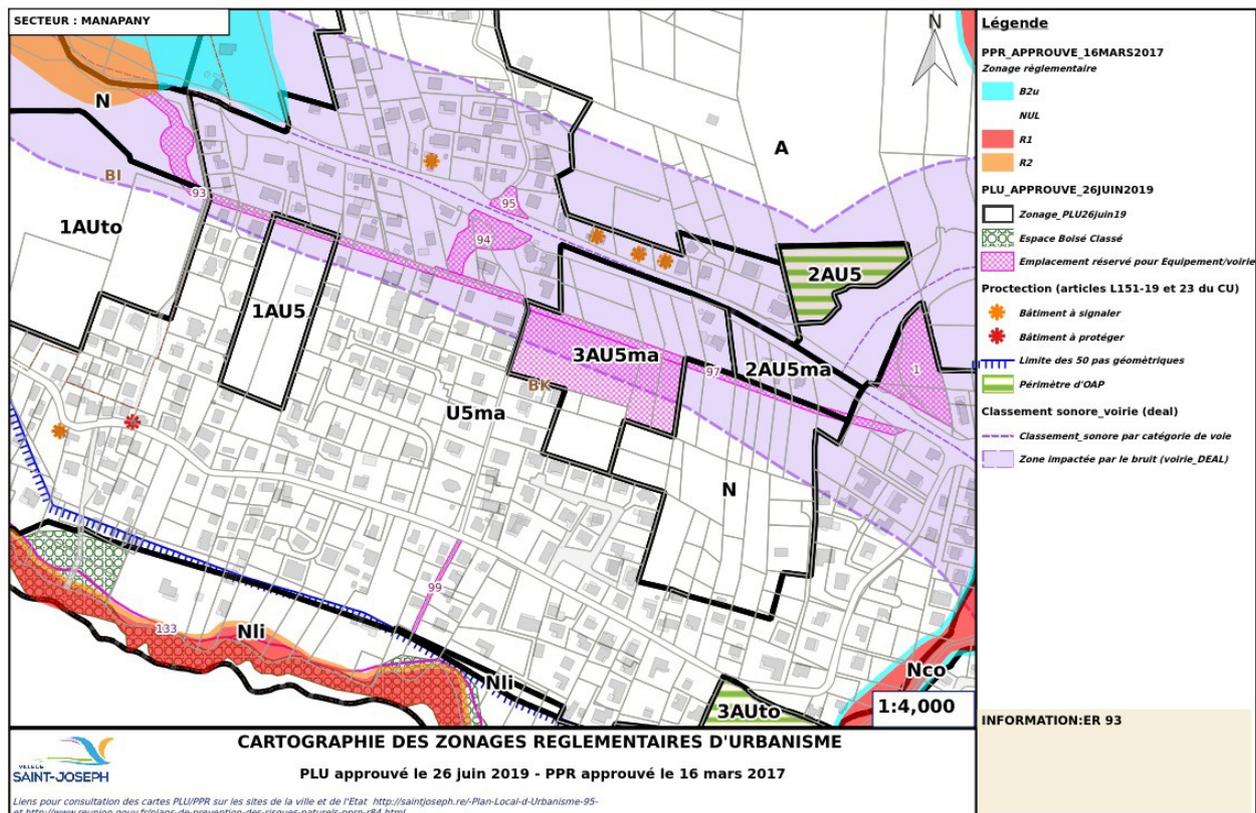


2.3 La rectification d'une erreur matérielle dans la liste des emplacements réservés (ER n°93) – secteur de Manapany

L'ER référencé au PLU sous le numéro 93 est destiné à l'aménagement de voirie de desserte d'une emprise de 10 mètres. L'emprise totale du projet est de 4 136 m².

L'erreur matérielle concerne l'emprise de la voie. En effet, l'emprise de la voie est de 7 mètres (et non de 10 mètres comme mentionnée dans la liste des emplacements réservés).

Par conséquent, il s'agit de rectifier l'ER dans la liste des emplacements réservés afin d'avoir la cohérence entre le règlement écrit et la pièce graphique.



3. Incidences des modifications sur le Plan Local d'Urbanisme

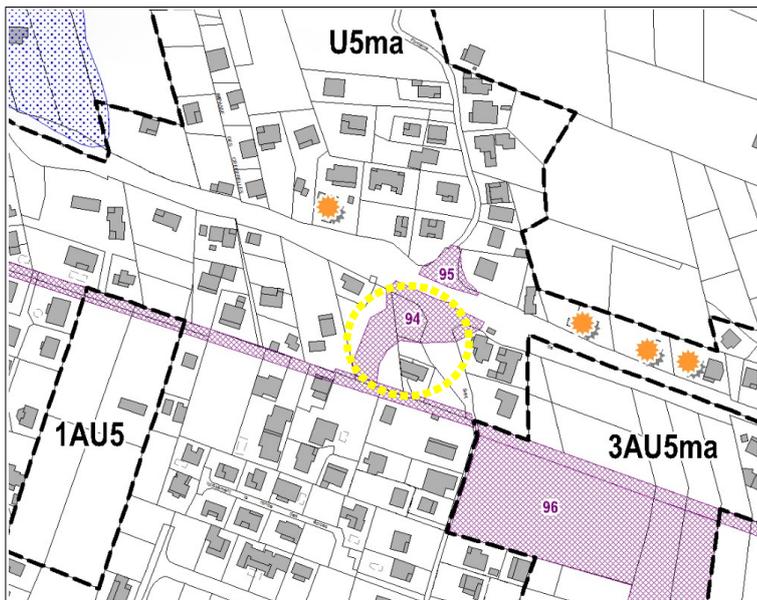
3.1 Incidences sur le règlement graphique

La présente modification impacte le règlement graphique du PLU en vigueur et précisément les planches 1 et 3.

Les plans de zonage sont modifiés comme suit :

- L'emplacement réservé n°94 – secteur de Manapany

✓ *Extrait des plans de zonage du PLU en vigueur (planches 1 et 3)*



✓ *Extrait du projet de PLU modifié (planches 1 et 3)*

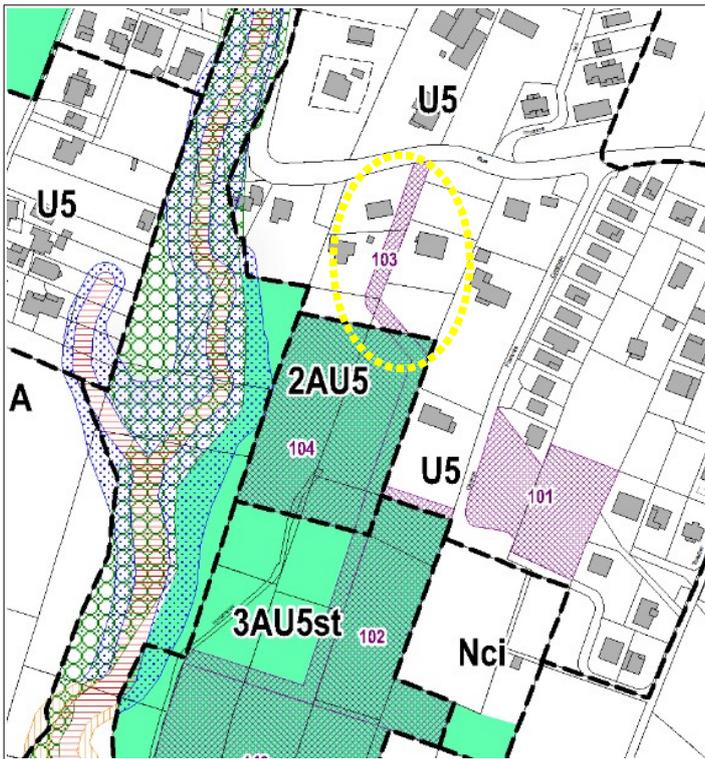
La modification apportée au document graphique :

- l'emplacement réservé n°94 est modifié.



- L'emplacement réservé n°103 – secteur des Lianes

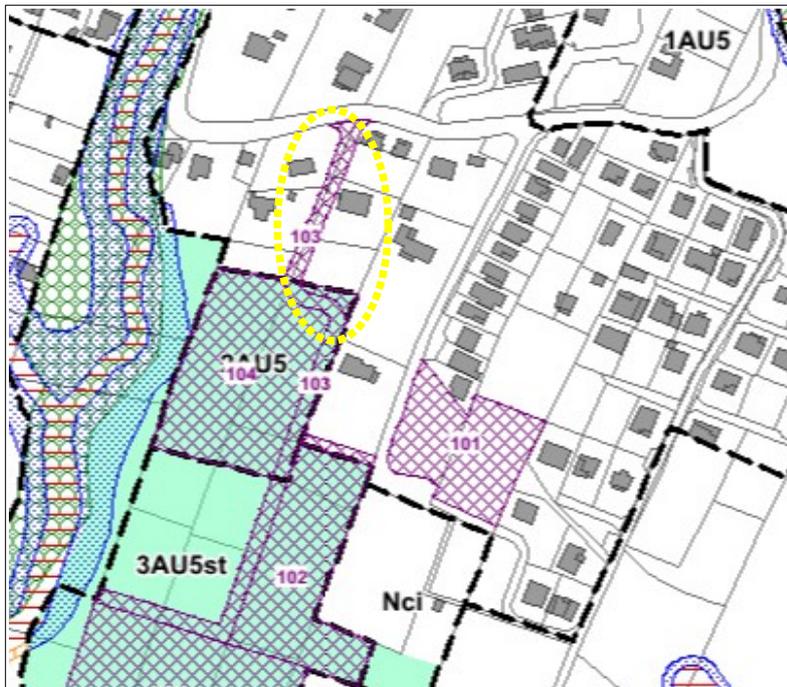
✓ Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur (planche 3)



✓ Extrait du projet de PLU modifié (planche 3)

La modification apportée au document graphique :

- l'emplacement réservé n°103 est modifié.



3.2 Incidences sur la liste des emplacements réservés

La présente modification implique la mise à jour de la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur.

- L'emplacement réservé n°94 – secteur de Manapany

✓ *Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur*

Numéro	Planche	Destination	Bénéficiaire	Surface en m ²
94	1/3	Aménagement d'un carrefour sur la RN2	Commune	1995

✓ *Modification apportée à la liste des emplacements réservés*

Cet emplacement réservé est modifié pour permettre la réalisation du projet routier.

Numéro	Planche	Destination	Bénéficiaire	Surface en m ²
94	1/3	Aménagement d'un carrefour sur la RN2	Commune	1472

- L'emplacement réservé n°103 – secteur des Lianes

✓ *Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur*

Numéro	Planche	Destination	Bénéficiaire	Surface en m ²
104	3	Aménagement d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	3187

✓ *Modification apportée à la liste des emplacements réservés*

Numéro	Planche	Destination	Bénéficiaire	Surface en m ²
104	3	Aménagement d'une voie de 8 mètres d'emprise	Commune	3426

- L'emplacement réservé n°93 – secteur de Manapany

✓ *Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU en vigueur*

Numéro	Planche	Destination	Bénéficiaire	Surface en m ²
93	1/3	Aménagement de voirie de desserte d'une emprise de 10 mètres	Commune	4136

✓ *Modification apportée à la liste des emplacements réservés*

Numéro	Planche	Destination	Bénéficiaire	Surface en m ²
93	1/3	Aménagement de voirie de desserte d'une emprise de 7 mètres	Commune	4136