

20201212_MS7_dcm_approbation _____	2
20200206_MJ10_arrete_TPC _____	16
20200130_MJ9_arrete_MH _____	18
20181127_MS6_dcm_approbation _____	20
20180917_MJ8_arrete_majMH_Beaubassin _____	50
20180614_MJ7_arrete_ForageTrinite _____	52
20180111_MJ6_arrete_PEB_RolandGarros _____	54
20170529_M7_dcm_approbation _____	56
20170522_MJ5_arrete_MH _____	140
20170327_MJ4_arrete_AVAP _____	142
20170327_MJ3_arrete_DPU_DPUR _____	144
20160917_RS1_dcm_allegee_approbation _____	146
20160302_M6_dcm_approbation _____	180
20141213_MS5_dcm_approbation _____	190
20140830_MS4_dcm_approbation _____	208
20140722_MJ2_arrete_ITT _____	226
20140628_MS3_dcm_approbation _____	228
20131202_MJ1_arrete_avap _____	248
20131026_R_dcm_approbation _____	250
20130529_E_arrete_miseenquetepub _____	295
20121215_E_dcm_bilan_arret _____	301
20121117_E_dcm_modif_modalconcert _____	316
20080621_E_dcm_lancement _____	324

L'an DEUX MIL VINGT, le SAMEDI 12 DÉCEMBRE, à 09 h 05, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SIXIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale de la Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 12 h 31).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination du Secrétaire de Séance pris dans le sein du Conseil municipal. Xavier-Jonathan RITOU a été désigné, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

### **ÉTAIENT PRÉSENTS**

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Dominique TURPIN, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE (arrivé à 10 h 09 au Rapport n° 20/6-025), Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN (arrivée à 09 h 32 au Rapport n° 20/6-005), Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, Fernande ANILHA, Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, François JAVEL, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Aurélie MÉDÉA, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY, Xavier-Jonathan RITOU, MÉDÉA MADEN Noela, Michel LAGOURGUE, Corinne BABEF, Jean-Régis RAMSAMY, Haroun GANY, Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY (arrivée à 09 h 32 au Rapport n° 20/6-005)

### **ÉTAIENT REPRÉSENTÉS**

(dans l'ordre du tableau)

Jean-Pierre MARCHAU	(du Rapport n° 20/6-026 au Rapport n° 20/6-055)	par Monique ORPHÉ
Ibrahim DINDAR	(toute la durée de la séance)	par Jean-François HOAREAU
Claudette CLAIN	(du Rapport n° 20/6-022 au Rapport n° 20/6-034)	par Christelle HASSEN
Didier ROBERT	(toute la durée de la séance)	par Vincent BÈGUE
Wanda YENG-SENG BROSSARD	(toute la durée de la séance)	par Michel LAGOURGUE

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (49 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

### **ORDRE DU JOUR DE SÉANCE**

- 1° Les Rapports n° 20/6-035 et n° 20/6-036 ont été retirés de l'ordre du jour de séance.
- 2° Sur proposition de la Maire, adoptée par vote à main levée et à l'unanimité des votants, le Rapport n° 20/6-057 relatif au « Contrat de Ville / utilisation de la Taxe foncière sur les Propriétés bâties (TFPB) / avenant n° 2 portant prolongation de l'utilisation de l'Abattement de la TFPB » a été inscrit à l'ordre du jour de séance.



## ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés à divers titres n'ont pas pris part au vote des Rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	(en qualité de)	au titre du/ de	Rapport n°
- Éricka BAREIGTS	(Présidente)	CCAS	20/6-029
- David BELDA	(délégués/ Ville)		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
- Dominique TURPIN			
- Éric DELORME			
- Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY			
(1) <i>Alain ZANÉGUY</i>			
- Aurélie MÉDÉA	(lien de parenté)	Kréolide	
	(partenaire)	Lilomots	
	(partenaire)	ADPÉSR	
	(partenaire)	CAP	
	(partenaire)	Prévention PÉI	
	(partenaire)	ARCV	
	(partenaire)	Amicale UFOLEP/ USEP Bellepierre	
- Jean-Max BOYER	(partenaire)	CROUS/ Théâtre Vladimir Canter	
- Jacques LOWINSKY	(lien de parenté)	Lokal de la Source	
- Christelle HASSEN	(Présidente)	ARCHES-OI	
- Sonia BARDINOT	(déléguée/ Ville)	CAUE	
- Gilbert ANNETTE	(lien de parenté)	ANVRP	
- Jacques LOWINSKY	(délégués/ Ville)	MLN	
- Raihanah VALY			
- Gérard FRANÇOISE			
- Christèle BEAUMIER			
- Aurélie MÉDÉA	(déléguées/ Ville)	CRIJR	
- Nouria RAHA			
- Geneviève BOMMALAIS	(lien de parenté) (membre)	ASD ADÉSC	
- Marie-Anick ANDAMAYE	(lien de parenté)	BCD	(suite p. 3)

CCAS Centre communal d'Action sociale  
 CAP Club Animation Prévention  
 ARCV Association réunionnaise des Centres de Vacances  
 UFOLEP/ Union française des Œuvres laïques d'Éducation physique/  
 ARCHES-OI Association réunionnaise de Coopération humanitaire,  
 éducative et sociale-océan Indien  
 CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
 CRIJR Centre régional d'Information Jeunesse de la Réunion  
 ADÉSC Association dionysienne d'Éducation sportive canine  
 (1) *élu absent à la séance*

ADPÉSR Association d'accompagnement pour une Éducation sociale réussie  
 ...PÉI ...par des Pratiques éducatives informelles  
 USEP Union sportive de l'Enseignement du premier Degré...  
 CROUS... Centre régional des Œuvres universitaires et Scolaires...  
 ANVRP Association nationale des Visiteurs de Prison  
 ASD Archers de Saint-Denis  
 BCD Basket Club dionysien

Élus intéressés (suite)	(en qualité de)	au titre du/ de	Rapport n°
- Éricka BAREIGTS	(Présidente)	CDÉ	20/6-29
- Christelle HASSEN	(délégués/ Ville)		
(2) Claudette CLAIN			
- Joëlle RAHARINOSY			
- Nouria RAHA			
- Noela MÉDÉA MADEN			
- Sonia BARDINOT	(déléguée/ Ville)	CAUE	de 20/6-031 à 20/6-033
- Éric DELORME	(délégués/ Ville)	ADIL	20/6-34
- Julie LALLEMAND			
(3) Nadia RAMASSAMY	(déléguée/ Région Réunion)	ÉPFR	de 20/6-037 à 20/6-039
- Gilbert ANNETTE	(délégués/ CINOR)		
- Jean-François HOAREAU			
- Julie PONTALVA			
- Benjamin THOMAS			
- Gérard FRANÇOISE	(Président/ délégué/ CINOR)	SODIPARC	20/6-044 et 20/6-045
- Éricka BAREIGTS	(Présidente)	CCAS	20/6-054
- David BELDA	(délégués/ Ville)		
- Marylise ISIDORE			
- Guillaume KICHENAMA			
- Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY			
- Dominique TURPIN			
- Éric DELORME			
- Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY			
(4) Alain ZANÉGUY			

CDÉ	Caisse des Écoles	CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
ADIL	Agence départementale pour l'Information sur le Logement	ÉPFR	Établissement public foncier de la Réunion
SODIPARC	Société dionysienne de Gestion des Équipements	CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
(2)	élue sortie du Rapport n° 20/6-022 au Rapport n° 20/6-034	(3) (4)	élus absents à la séance

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

Claudette CLAIN	arrivées à 09 h 32	au Rapport n° 20/6-005	
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY			
Gilbert ANNETTE	arrivé à 10 h 09	au Rapport n° 20/6-025	
Claudette CLAIN	sortie de 09 h 54	du Rapport n° 20/6-022	
	à 11 h 27	au Rapport n° 20/6-034	(procuration à Christelle HASSEN)
Jean-Pierre MARCHAU	sorti de 10 h 50	du Rapport n° 20/6-026	
	à 12 h 08	au Rapport n° 20/6-055	(procuration à Monique ORPHÉ)
Éricka BAREIGTS	sortie de 11 h 15	du Rapport n° 20/6-031	
	à 11 h 18	au Rapport n° 20/6-032	

La Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le VENDREDI 18 DÉCEMBRE 2020, et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 49 sur 55.

**OBJET**            **Modification simplifiée n° 7 du Plan local d'Urbanisme (PLU)**  
Bilan de la mise à disposition du dossier au public  
Approbation

---

## **I    Contexte**

Le Conseil Municipal a approuvé la révision du Plan local d'Urbanisme à la date du 26 octobre 2013.

Il a fait depuis l'objet de plusieurs procédures d'évolution, dont la dernière est la modification simplifiée n° 6, approuvée par Délibération du 27 novembre 2018.

Par Arrêté n° 2491/2019 en date du 8 octobre 2019, le Maire a engagé la procédure de modification simplifiée n° 7 du PLU de Saint-Denis afin de rectifier le décalage de quelques limites de zonage du PLU et de certains emplacements réservés, et de permettre également à la Ville de disposer d'un document d'urbanisme normalisé au format CNIG pour sa publication ultérieure au Géoportail de l'Urbanisme.

En effet, le plan cadastral informatisé (PCI) de la Commune a fait l'objet en 2009 d'importants remaniements notamment sur les secteurs de la Bretagne, Domenjod et Bois-de-Nêfles. Parallèlement, la Ville a créé son propre référentiel géographique cadastral basé sur un fond cadastral datant de 2008 (cadastre figé sur l'ensemble du territoire).

Or, les différentes procédures du PLU ont depuis été numérisées à partir de ce référentiel cadastral figé de 2008, en calant les limites de zonage d'urbanisme avec les limites parcellaires.

En 2016, la Ville décide d'initier la normalisation des données du PLU en même temps qu'elle a changé d'outil Système d'Information géographique (SIG). Au regard du standard du Conseil national pour l'Information géographique (CNIG) d'octobre 2014, la Ville ne pouvait plus utiliser son propre référentiel géographique cadastral, et a donc décidé d'utiliser le PCI fourni par la Direction générale des Finances publiques (DGFIP).

Le PLU devait donc tenir compte de ce nouveau référentiel cadastral tel que remanié en 2009. Mais lors de la transformation des données de l'ancien SIG au format CNIG de 2014, sont apparus, sur les secteurs où le cadastre a été remanié notamment, des décalages de quelques limites de zonage du PLU et le décalage de certaines emprises d'emplacements réservés.

Ces décalages de zonage ne posent pas de problème suite au remaniement cadastral car le zonage du PLU est indépendant de celui du cadastre.

Néanmoins, afin de mettre fin à ces différents décalages, il est nécessaire de modifier le PLU, afin qu'il soit en concordance avec le référentiel géographique cadastral.

Les modifications ainsi apportées ne sont pas de nature à (I) changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, (II) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière et (III) réduire une protection édictée 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.

Pas plus qu'elles n'ont pour effet (I) de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, (II) de diminuer les possibilités de construire ou (III) de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droits à construire définies à l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme.

Le recalage de quelques limites de zonage du PLU et des emprises de certains emplacements réservés ne relève donc ni de la procédure de révision, ni de la procédure de modification de droit commun.

C'est donc la procédure de modification simplifiée qui s'applique (articles L. 153-45 et suivants).

La DEAL a confirmé à la Ville le 11 septembre 2019, qu'au vu de l'objet de cette procédure de modification simplifiée, la sollicitation de l'autorité environnementale (demande d'examen au cas par cas) n'était pas requise.

## **II Objet de la modification simplifiée n° 7**

La présente modification simplifiée porte sur les points suivants.

- Le recalage de quelques limites de zonage du PLU avec le nouveau référentiel cadastral sur le secteur de la Bretagne, Domenjod et Bois-de-Nêfles.
- Le recalage des emplacements réservés suivants :
  - à la Montagne : ER n° 118 ;
  - à Sainte-Clotilde : ER n° 253, n° 267, n° 297, n° 539, n° 335 ;
  - à la Bretagne : ER n° 303, n° 304, n° 390, n° 419, n° 429, n° 430, n° 431, n° 432, n° 433, n° 564 ;
  - à Bois-de-Nêfles : ER n° 354, n° 355, n° 356, n° 357, n° 358, n° 359, n° 460, n° 471, n° 585, n° 595 ;
  - au Moufia : ER n° 371 ;
  - au Brûlé : ER n° 93.

Ces modifications sont exposées dans le dossier de modification simplifiée n° 7 du PLU qui est librement consultable, auprès de la Direction Aménagement Urbanisme Patrimoine Historique et Artistique – 1<sup>er</sup> étage de la Mairie centrale – aux dates et aux heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08h00-16h00 et le vendredi de 8h00-11h00.

## **III Avis des personnes publiques associées**

Conformément aux articles L. 153-40, L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet a été notifié par courrier les 15, 16 et 17 juin 2020 aux personnes publiques associées (PPA), qui ont disposé d'un mois pour faire part de leur avis.

- Le Département de la Réunion a émis un avis sans remarque particulière dans le délai imparti (03/07/2020).
- La CINOR, qui a répondu dans le délai imparti (10/07/2020), a demandé à la Ville d'intégrer dans la présente procédure la suppression des emplacements réservés n° 416 et n° 314. Mais la suppression de ces deux emplacements réservés ne relève pas du périmètre de la présente modification simplifiée, qui est uniquement consacrée à la normalisation du PLU au format CNIG et à la rectification d'erreurs techniques.
- L'IRT, qui a répondu dans le délai imparti (16/07/2020), préconise de veiller à préserver l'intégrité du sentier piéton du Brûlé, du bas de la ville jusqu'au village du Brûlé.
- La Préfecture de la Réunion, dont la réponse nous est parvenue hors délai (22/07/2020), n'a formulé aucune remarque.
- La Chambre d'Agriculture de la Réunion, dont la réponse nous est parvenue hors délai (21/07/2020), a émis un avis favorable.

Les autres personnes publiques associées n'ont pas fait de réponse.

Le projet de modification simplifiée n° 7 n'est, par conséquent, pas remis en cause par les PPA.

#### **IV Modalités de la mise à disposition au public**

Le Conseil municipal a délibéré sur les modalités de mise à disposition du dossier au public par Délibération n° 20/4-022 en date du 25 septembre 2020, qui sont :

- la mise à disposition du dossier complet de modification simplifiée n° 7 consultable à l'Hôtel de Ville pendant une durée d'un mois, du 20 octobre 2020 au 23 novembre 2020, aux jours et horaires habituels d'ouverture de l'administration (soit du lundi au jeudi de 8h00 à 16h00 et le vendredi de 8h00 à 11h00) ;
- la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier ;
- la mise à disposition d'informations sur le site web de la Ville ;
- la publication d'un avis au public, précisant l'objet de la modification simplifiée n° 7 du PLU, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie, 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition au public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

#### **V Mise en œuvre de la mise à disposition au public et bilan**

L'ensemble des modalités de mise à disposition précitées et précisées par le Conseil Municipal, qui ont été portées à la connaissance du public par affichage en Mairie le 09/10/2020 (avis au public du 05/10/2020) et par parution dans deux journaux à diffusion départementale le 09/10/2020, soit au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition, a été mis en œuvre.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, les avis émis par les personnes publiques associées (la Chambre d'Agriculture de la Réunion, la CINOR, le Département de la Réunion, l'IRT et la Préfecture de la Réunion), ainsi qu'un registre afin que le public puisse formuler des observations, ont été mis à la disposition du public du mardi 20 octobre 2020 au lundi 23 novembre 2020 inclus.

Le public n'a présenté aucune observation sur le registre disponible en mairie à cet effet.

Par ailleurs, des informations ont été mises à disposition sur le site web de la Ville, notamment l'arrêté n° 2491/2019 engageant la procédure de modification simplifiée n° 7, la Délibération n° 20/4-022 précisant les modalités de la mise à disposition au public ainsi que des informations relatives à la procédure de modification simplifiée n° 7.

Les documents justifiant la bonne réalisation de la consultation des personnes publiques associées et de la mise à disposition du dossier au public sont joints au dossier en annexes de la présente Délibération.

Le dossier de modification simplifiée n° 7 du PLU mis à la disposition du public n'a donc fait l'objet d'aucune modification, au regard des seules remarques émises par la CINOR et de l'absence d'observation du public, et est prêt à être adopté.

## **VII Conclusion**

En conséquence et en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, je vous demande :

- 1) de tirer le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 7 au public, qui est joint en annexe ;
- 2) d'approuver la modification simplifiée n° 7 du PLU, qui est joint en annexe ;
- 3) de m'autoriser à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente Délibération ;
- 4) de dire que la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- 5) de dire qu'une copie de la présente Délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée n° 7, sera adressée au Préfet et publiée au recueil des actes administratifs ;
- 6) d'indiquer que le dossier de PLU à jour de la modification simplifiée n° 7 du PLU est consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la Ville.

Le projet de PLU modifié sera exécutoire dès la transmission de la présente Délibération et du dossier de PLU annexé au Préfet de la Région et du Département de la Réunion pour l'exercice du contrôle de légalité, et l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

**OBJET**        **Modification simplifiée n° 7 du Plan local d'Urbanisme (PLU)**  
Bilan de la mise à disposition du dossier au public  
Approbation

---

### **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, notamment ses articles L.153-36 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 octobre 2013, modifié en dernier lieu le 27 novembre 2018 ;

Vu l'arrêté n° 2491/2019 du 8 octobre 2019 engageant la procédure de modification simplifiée n° 7 du PLU ;

Vu la Délibération n° 20/4-022 du 25 septembre 2020 du Conseil Municipal définissant les modalités de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n° 7 du PLU ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu le dossier mis à disposition du public du mardi 20 octobre 2020 au lundi 23 novembre 2020 inclus ;

Vu l'absence d'observation du public sur le registre disponible en mairie ;

Vu le bilan de la mise à disposition du dossier au public ci-annexé ;

Vu le dossier de modification simplifiée n° 7 du PLU annexé à la présente Délibération, comprenant notamment, la note de présentation, la liste des emplacements réservés, les pièces graphiques 1-1 à 1-9 et le registre de mise à disposition au public ;

Vu le RAPPORT N°20/6-030 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jacques LOWINSKY - 11ème adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Tire le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 7 au public.

**ARTICLE 2**

Approuve la modification simplifiée n° 7 du Plan local d'Urbanisme ci annexée.

**ARTICLE 3**

Autorise Madame la Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente Délibération.

**ARTICLE 4**

Dit que la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans l'ensemble du département.

**ARTICLE 5**

Dit qu'une copie de la présente Délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée n° 7 du PLU, sera adressée au Préfet et publiée au recueil des actes administratifs.

**ARTICLE 6**

Indique que le dossier de PLU à jour de la modification simplifiée n° 7 est consultable en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de l'administration ainsi que sur le site internet de la Ville.

**ARTICLE 7**

Le projet de PLU modifié sera exécutoire dès la transmission de la présente Délibération et du dossier de PLU annexé au Préfet de la Région et du Département de la Réunion pour l'exercice du contrôle de légalité, et l'accomplissement des mesures de publicité ci-dessus visées.

Signé électroniquement par :  
La Maire  
22/12/2020



Ericka BAREIGTS



## **BILAN DE LA MISE A DISPOSITION AU PUBLIC**

Préalable à la modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la  
Commune de Saint-Denis

## **I/ Introduction**

**1/ Par arrêté n° 2491/2019 en date du 8 octobre 2019**, Monsieur le Maire a engagé la procédure de modification simplifiée n° 7 du PLU de Saint-Denis afin de rectifier le décalage de quelques limites de zonage du PLU et de certains emplacements réservés, et de permettre également à la Ville de disposer d'un document d'urbanisme normalisé au format CNIG pour sa publication ultérieure au Géoportail de l'Urbanisme.

En effet, le plan cadastral informatisé (PCI) de la Commune a fait l'objet en 2009 d'importants remaniements notamment sur les secteurs de la Bretagne, Domenjod et Bois de Nêfles. Parallèlement, la Ville a créé son propre référentiel géographique cadastral basé sur un fond cadastral datant de 2008 (cadastre figé sur l'ensemble du territoire).

Or, les différentes procédures du PLU ont depuis été numérisées à partir de ce référentiel cadastral figé de 2008, en calant les limites de zonage d'urbanisme avec les limites parcellaires.

En 2016, la Ville décide d'initier la normalisation des données du PLU en même temps qu'elle a changé d'outil Système d'Information Géographique (SIG). Au regard du standard du Conseil National pour l'Information Géographique (CNIG) d'octobre 2014, la Ville ne pouvait plus utiliser son propre référentiel géographique cadastral, et a donc décidé d'utiliser le PCI fourni par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

Le PLU devait donc tenir compte de ce nouveau référentiel cadastral tel que remanié en 2009.

Mais lors de la transformation des données de l'ancien SIG au format CNIG de 2014, sont apparues, sur les secteurs où le cadastre a été remanié notamment, des décalages de quelques limites de zonage du PLU et le décalage de certaines emprises d'emplacements réservés.

Ces décalages de zonage ne posent pas de problème suite au remaniement cadastral car le zonage du PLU est indépendant de celui du cadastre.

Néanmoins, afin de mettre fin à ces différents décalages, il est nécessaire de modifier le PLU, afin qu'il soit en concordance avec le référentiel géographique cadastral.

**2/ Par délibération n°20/4-022 en date du 25 septembre 2020**, le Conseil Municipal a délibéré sur les modalités de mise à disposition du dossier projet au public qui sont :

-la mise à disposition du dossier complet de modification simplifiée n° 7 consultable à l'Hôtel de Ville pendant une durée d'un mois, du 20 octobre 2020 au 23 novembre 2020, aux jours et horaires habituels d'ouverture de l'administration (soit du lundi au jeudi de 8h00 à 16h00 et le vendredi de 8h00 à 11h00) ;

-la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier ;

-la mise à disposition d'informations sur le site web de la Ville.

-la publication d'un avis au public, précisant l'objet de la modification simplifiée n°7 du PLU, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie, 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition au public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

## **II/ Cadre réglementaire**

La présente modification, dite modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), est menée en application des articles L.153-36, L.153-45, L.153-47 et suivants du Code l'Urbanisme.

Les modifications apportées ne sont pas de nature à (I) changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, (II) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière et (III) réduire une protection édictée 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.

Pas plus qu'elles n'ont pour effet (I) de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, (II) de diminuer les possibilités de construire ou (III) de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droits à construire définies à l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme.

Le recalage de quelques limites de zonage du PLU et des emprises de certains emplacements réservés ne relève donc ni de la procédure de révision, ni de la procédure de modification de droit commun.

C'est donc la procédure de modification simplifiée qui s'applique (art. L. 153-45 et suivants).

La DEAL a confirmé à la Ville le 11 septembre 2019, qu'au vu de l'objet de cette procédure de modification simplifiée, la sollicitation de l'autorité environnementale (demande d'examen au cas par cas) n'était pas requise.

## **III/ Déroulement de la mise à disposition**

### **1-Publicité de la mise à disposition et informations**

La délibération précisant les modalités de la mise à disposition au public a été affichée en Mairie à compter du 02/10/2020. Une mention de cet affichage est parue dans les deux journaux à portée départementales (le JIR et le Quotidien du 09/10/2020).

Un avis au public en date du 05/10/2020, sur les modalités de la mise à disposition et précisant les dates de cette dernière, a été affiché en Mairie le 09/10/2020 et paru dans la presse (le JIR et le Quotidien) le 09/10/2020.

Les modalités ont donc été portées à la connaissance du public plus de 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Des informations ont été mises à disposition sur le site web de la Ville, notamment l'arrêté n°2491/2019 engageant la procédure de modification simplifiée n°7, la délibération n°20/4-022 précisant les modalités de la mise à disposition au public ainsi que des informations relatives à la procédure de modification simplifiée n°7.

### **2-Notification aux personnes publiques associées**

Conformément aux articles L.153-40, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, la Ville a notifié par courrier les 15, 16 et 17 juin 2020 le projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Préfet de la Réunion
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Réunion

- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Réunion
- Monsieur le Président de la CINOR
- Monsieur le Président de la CIREST
- Monsieur le Président Du Département de la Réunion
- Monsieur le Président de l'IRT de la Réunion
- Monsieur le Président du Parc National de la Réunion
- Monsieur le Président de la Région Réunion
- Monsieur le Président du TCO
- Madame le Maire de la Possession
- Monsieur le Maire de Salazie
- Monsieur le Maire de Sainte-Marie

### **3-Eléments mis à disposition du public**

- Le dossier complet, qui a été notifié aux personnes publiques associées, composé de la note de présentation, les pièces graphiques 1-1 à 1-9 et la liste des emplacements réservés,
- Les avis des personnes publiques associées : la Chambre d'Agriculture de la Réunion, le Département de la Réunion, la CINOR, l'IRT, la Préfecture de la Réunion,
- Les actes administratifs relatifs au projet de la modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme,
- Un registre d'observation côté et paraphé, contenant 33 feuilles non mobiles.

### **4-Consultation du dossier**

La mise à disposition au public a eu lieu **du mardi 20 octobre 2020 au lundi 23 novembre 2020 inclus**.

Les consultations ont été libres pendant la durée de la mise à disposition à l'Hôtel de Ville, auprès de la Direction Juridique, Elections et Police Administrative, aux jours et heures ouvrables de l'administration. Le nombre de consultations sans remarque n'est donc pas connu.

## **IV/ Examen des observations et avis recueillis**

### **1-Les observations du public**

Le public n'a présenté aucune observation sur le registre disponible en mairie à cet effet.

### **2-Les avis des personnes publiques associées joints au dossier de mise à disposition**

**2.1. Le Département de la Réunion** a émis un avis sans remarque particulière dans le délai imparti (03/07/2020).

**2.2. La CINOR**, qui a répondu dans le délai imparti (10/07/2020), a demandé à la Ville d'intégrer dans la présente procédure la suppression des emplacements réservés n°416 et n°314.

*Réponse apportée par la Ville : La suppression de ces deux emplacements réservés ne relève pas du périmètre de la présente modification simplifiée, qui est uniquement consacrée à la normalisation du PLU au format CNIG et à la rectification d'erreurs techniques.*

**2.3. L'IRT**, qui a répondu dans le délai imparti (16/07/2020), préconise de veiller à préserver l'intégrité du sentier piéton du Brûlé, du bas de la ville jusqu'au village du Brûlé.

**2.4. La Préfecture de la Réunion**, dont la réponse est parvenue hors délai (22/07/2020), n'a formulé aucune remarque.

**2.5. La Chambre d'Agriculture de la Réunion**, dont la réponse est parvenue hors délai (21/07/2020), a émis un avis favorable.

Les autres personnes publiques associées n'ont pas fait de réponse.

## **V/ Bilan de la mise à disposition au public et du recueil des avis**

Le public n'ayant pas présenté d'observation sur le registre prévu à cet effet, le projet de modification simplifiée n°7 du PLU n'est donc pas remis en cause par la mise à disposition au public.

## **ANNEXES**

- Arrêté n° 2491/2019 du 8 octobre 2019 engageant la procédure de modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme.
- Parution presse en date du 28/10/2019 concernant l'arrêté de prescription n°2491/2019 du 8 octobre 2019.
- Délibération n°20/4-022 du 25 septembre 2020 du Conseil municipal de Saint-Denis précisant les modalités de la mise à disposition au public de cette modification simplifiée n°7.
- Parutions presse en date du 09/10/2020 concernant la délibération n°20/4-022 du 25 septembre 2020.
- Avis au public du 5 octobre 2020 sur les modalités de la mise à disposition.
- Parutions presse en date du 09/10/2020 concernant l'avis au public sur les modalités de la mise à disposition.
- Extraits du site web de la Ville.
- Courriers de notification aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- Avis des PPA
- Mail de la DEAL du 11/09/2019
- Copie du registre mis à la disposition du public.

Signé électroniquement par :  
La Maire  
22/12/2020



Ericka BAREIGTS



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 6 février 2020

**DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN**  
**Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité**

## **ARRETE N° 198/2020**

### **DE MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

#### **LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 27 novembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment son article R.153-18 en vertu duquel le Maire doit constater la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'il a été apporté une modification aux annexes visées aux articles R.151-51, R. 151-52 ;

VU l'arrêté préfectoral n°2019-3901/SG/DRECV du 30 décembre 2019 déclarant d'utilité publique les acquisitions et travaux nécessaires au projet de création d'une ligne de transport collectif urbain par câble aérien entre les secteurs « Chaudron-Moufia-Bois de Nêfles », prononçant la cessibilité des parcelles concernées et établissant des servitudes d'utilité publique de survol, de passage et d'implantation des dispositifs de faible ampleur indispensables à la sécurité, sur le territoire de la commune de Saint Denis;

**CONSIDERANT** la nécessité d'inclure dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, la servitude d'utilité publique de survol, de passage et d'implantation de dispositif de faible ampleur indispensable à la sécurité, sur le territoire de la commune de Saint-Denis suite à la déclaration d'utilité publique des acquisitions et de travaux nécessaires au projet de création

d'une ligne de transport collectif urbain par câble aérien entre les secteurs « Chaudron – Moufia - Bois de Nèfles »,

## **ARRETE**

**ARTICLE 1** : Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis est mis à jour.

**ARTICLE 2** : La mise à jour a été effectuée sur les documents d'urbanisme tenus à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de St Denis, rue Pasteur.

**ARTICLE 3** : Le présent arrêté sera affiché à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans la presse départementale.

**ARTICLE 4** : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20200206-198-2020-AR  
Date de télétransmission : 06/02/2020  
Date de réception préfecture : 06/02/2020

Le Maire,  
  
Gilbert ANNETTE





REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 30/01/2020

**DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN**  
**Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité**

**ARRETE N° 151/2020**

**DE MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 27 novembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment son article R.153-18 en vertu duquel le Maire doit constater la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'il a été apporté une modification aux annexes visées aux articles R.151-51 et R. 151-52;

VU l'arrêté préfectoral n°3306 du 23/10/2019 portant inscription au titre de monuments historiques de l'ancienne prison Juliette Dodu ;

VU l'arrêté préfectoral n°3609 du 26/11/2019 portant inscription au titre de monuments historiques du couvent des Brises ;

VU l'arrêté préfectoral n°3610 du 26/11/2019 portant inscription au titre de monuments historiques du domaine de Montgaillard ;

**CONSIDERANT** que l'exécution dudit arrêté nécessite d'inclure dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, l'inscription au titre des monuments historiques l'ancienne prison Juliette



Dodu, le couvent des Brises et le domaine de Montgaillard comme précisé dans les arrêtés préfectoraux,

## ARRETE

**ARTICLE 1** : Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis est mis à jour.

**ARTICLE 2** : La mise à jour a été effectuée sur les documents d'urbanisme tenus à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de St Denis, rue Pasteur.

**ARTICLE 3** : Le présent arrêté sera affiché à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans la presse départementale.

**ARTICLE 4** : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20200130-151-2020-AR  
Date de télétransmission : 30/01/2020  
Date de réception préfecture : 30/01/2020

L'Adjoint délégué  
  
Gerald MAILLO  


L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le MARDI 27 NOVEMBRE, à 14 h 00, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en cinquième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 15 h 00).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

### ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / ADAME Brigitte (arrivée à 14 h 09 au Rapport n° 18/5-003) / HOAREAU Jean-François / CLAIN Claudette / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / HOARAU Brigitte / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLLOT Nicole / JAVEL François / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / BAREIGTS Éricka / BÉLIM Audrey

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance

BELDA David  
BOMMALAIS Geneviève  
MARCHAU Jean-Pierre  
DUCHEMANN Yvette  
LOYHER Jeanne  
MÉLADE Thierry  
SILOTIA William

par HOAREAU Jean-François  
par LOWINSKY Jacques  
par DELORME Éric  
par ASSABY Maximilien  
par ANDAMAYE Marie-Annick  
par BAREIGTS Éricka  
par CHOPINET Gérard

Les membres présents, au nombre de 31 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

### ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis	Rapport n° 18/5-015
CADJEE Ibrahim	(délégués / Ville)		
CHOPINET Gérard			
CLAIN Claudette			
ADAME Brigitte			
(*) HO-SHING Cynthia			

CDÉ... Caisse des Écoles de Saint-Denis  
(\*) absente à la séance

ADAME Brigitte	(déléguee / Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 18/5-021
(*) KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/5-023
MAILLOT Gérald	(lien de parenté)	terrains sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne	Rapport n° 18/5-029

SHLMR Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

(\*) absent à la séance

## DÉPLACEMENT D'ÉLUE

ADAME Brigitte	arrivée à 14 h 09	au Rapport n° 18/5-003
----------------	-------------------	------------------------

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le MERCREDI 5 DÉCEMBRE 2018 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 31 sur 55.

**OBJET**            **Modification simplifiée n° 6 du Plan local d'Urbanisme**  
Bilan de la mise à disposition et adoption

---

## **I     Contexte**

Le Conseil municipal a approuvé la révision du Plan local d'Urbanisme à la date du 26 octobre 2013.

Conformément à l'article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, le Maire a lancé la procédure de modification simplifiée n° 6 du Plan local d'Urbanisme par l'Arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017, afin d'y apporter des modifications mineures, d'actualiser certains emplacements réservés, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à l'OAP 1.4. Cette procédure tient compte des observations émises lors de l'enquête publique de la modification n° 7 du PLU, apparaissant justifiées mais n'ayant pas pu être traitées dans ce cadre.

Cette modification simplifiée n° 6 porte notamment sur :

- la création, la modification et la suppression d'emplacements réservés,
- la rectification d'erreurs matérielles (sur les pièces graphiques et dans le Règlement),
- l'actualisation des pièces graphiques en conséquence,
- la modification du règlement,
- l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à l'OAP 1.4 concernant l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Le Code de l'Urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée, en dehors des cas suivants :

- majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan ;
- diminution des possibilités de construire ;
- réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- application de l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure simplifiée peut par ailleurs être employée pour la rectification d'une erreur matérielle.

Par conséquent, étant donné les éléments ci-dessus énoncés et les modifications envisagées, la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée est parfaitement adaptée au cas d'espèce.

## **II Objet de la modification simplifiée**

La présente modification simplifiée porte sur :

- la suppression de cinq emplacements réservés :
  - ER 261 à Sainte-Clotilde,
  - ER 411 à la Bretagne,
  - ER 490 aux Camélias,
  - ER 518 au Brûlé,
  - ER 543 à Sainte-Clotilde ;
- la modification de douze emplacements réservés :
  - réduction de l'ER 466 à Bois-de-Nèfles,
  - modification de l'ER 512 à la Montagne,
  - modification de l'ER 115 à la Montagne,
  - modification de l'ER 594 à la Bretagne,
  - réduction de l'ER 111 à la Montagne,
  - modification de l'ER 72 au Centre-Ville,
  - réduction de l'ER 364 à Bois-de-Nèfles,
  - réduction de l'ER 123 à la Montagne,
  - modification de l'ER n°13 au Centre-Ville,
  - modification de la destination de l'ER 570 à Bois-de-Nèfles,
  - modification de la destination de l'ER 127 à la Montagne,
  - modification de la destination de l'ER 198 au Brûlé ;
- la création d'un emplacement réservé :
  - ER 597 à Bois-de-Nèfles ;
- la rectification de deux erreurs matérielles :
  - numérotation d'un ER 598 au chemin du Pic Adam à Bois-de-Nèfles,
  - attribution d'un nouveau numéro ER 596 au chemin Canal ;
- la rectification d'erreurs matérielles dans les Dispositions générales du Règlement :
  - l'absence de schémas explicatifs dans le lexique,
  - l'erreur de numérotation des articles survenue lors d'un problème de mise en page ;
- la rectification d'une erreur matérielle du règlement (p. 35) concernant la dénomination d'une voie : la voie Leconte de Lisle est modifiée en avenue Leconte de Lisle ;
- la modification des Dispositions générales concernant l'article IX - Dessertes et accès :
  - ajout d'une règle concernant la possibilité de réaliser un deuxième accès dénommé « accès livraison » sur une même voie publique ou privée destiné à l'approvisionnement du (ou des) commerce(s) ayant vocation à s'implanter ;

- la modification de l'article Uv2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions Particulières » :
- ajout d'une règle autorisant le stockage de marchandises lié à un commerce en zone Uvac ;
- l'actualisation de l'OAP relative à l'Aire mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (devenue SPR : site patrimonial remarquable depuis la Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016) suite à l'approbation de la modification n° 1 par la Délibération du Conseil municipal du 25 février 2017 ;
- la cartographie qui est mise à jour dans le PLU.

Ces modifications sont exposées dans le dossier de modification simplifiée n° 6 du PLU qui est librement consultable, auprès de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité - 1er étage de l'Hôtel de Ville - aux jours et heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 8h à 16h et le vendredi de 8h à 11h.

### **III Avis des Personnes publiques associées**

Conformément aux articles L. 153-40, L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet a été notifié par courrier en date du 26 juin 2018 aux Personnes publiques associées (PPA), qui ont disposé d'un mois pour faire part de leur avis.

- La CCI Ile de la Réunion a émis un avis favorable dans le délai imparti.
- Le Parc national de la Réunion a émis un avis sans remarque particulière dans le délai imparti.
- La CINOR, qui a répondu dans le délai imparti, a attiré l'attention de la Ville sur l'emplacement réservé n° 323 en lien avec le projet de transport par câble Chaudron/ Bois-de-Nèfles et a sollicité une modification de cet emplacement réservé (destination et destinataire).
- Le Département de la Réunion, qui a répondu dans le délai imparti, n'a pas de remarque particulière sur le projet. Il demande néanmoins à la Ville la suppression de l'emplacement réservé n° 520 en vue de la mise en œuvre d'un projet de développement du territoire du Brûlé intégrant des dimensions sociales, économiques et touristiques.
- La Région Réunion, qui a répondu dans le délai imparti, n'a pas de remarque particulière sur le projet mais souhaite l'extension de l'emplacement réservé n° 312 sur une portion du boulevard Sud pour les besoins du futur Réseau régional de Transport guidé (RRTG).
- La Préfecture de la Réunion, dont la réponse nous est parvenue hors délai, a fait part à la Ville de remarques concernant la suppression ou la réduction d'emplacements réservés pour du logement aidé et de remarques concernant certaines évolutions à intégrer à la procédure de modification simplifiée afin de sécuriser le PLU et certains projets.

Les autres Personnes publiques associées n'ont pas fait de réponse.

A la suite des avis exprimés, le projet est donc modifié selon les requêtes de la CINOR, du Département de la Réunion, de la Région Réunion et du Préfet de la Réunion.

Les remarques du Préfet de la Réunion sont également prises en compte dans la modification simplifiée n° 6, afin de sécuriser la procédure et le PLU.

Le projet de modification simplifiée n° 6 n'est, par conséquent, pas remis en cause par les PPA.

#### **IV Modalités de la mise à disposition**

Le Conseil municipal a délibéré sur les modalités de mise à disposition du projet par Délibération n° 17/3-035 du 24 juin 2017, qui sont :

- la mise à disposition du dossier complet de modification simplifiée n° 6 consultable à l'Hôtel de Ville pendant un mois minimum ;
- la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- la mise à disposition d'informations sur le site web de la Ville.

#### **V Bilan de la mise à disposition**

L'ensemble des modalités de mise à disposition précitées et précisées par le Conseil municipal, qui ont été portées à la connaissance du public par affichage en l'Hôtel de Ville le 20 juillet 2018 et par parution dans deux journaux à diffusion départementale le 20 juillet 2018, soit au moins huit jours avant le début de la mise à disposition, a été mis en œuvre.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, les avis émis par les Personnes publiques associées reçus dans le délai d'un mois (CCI Réunion, Parc national de la Réunion, CINOR, Département de la Réunion, la Région Réunion), ainsi qu'un registre, afin que le public puisse formuler des observations, ont été mis à la disposition du public du mardi 31 juillet 2018 au vendredi 7 septembre 2018.

Par ailleurs, des informations ont été mises sur le site web de la Ville, concernant l'Arrêté de lancement de la procédure de modification simplifiée n° 6, la Délibération précisant les modalités de la mise à disposition et les informations relatives à la mise à disposition.

Lors de la mise à disposition qui a duré un mois, deux observations ont été formulées dans le registre :

- la première, sans remarque particulière,
- la deuxième demandant la suppression de l'emplacement réservé n° 509 sur une propriété privée, en vue de construire.

Cette affaire ayant été portée devant le Tribunal administratif sans décision à ce jour, il apparaît prématuré de se prononcer sur la suppression de cet emplacement réservé.

Le projet de modification simplifiée n° 6 n'est donc pas remis en cause par la mise à disposition.

Des moyens adaptés, à l'ampleur des modifications prévues, ont donc été mis en œuvre, conformément à la Délibération du 24 juin 2017, pour permettre au public de formuler ses observations. Le nombre d'observations est resté faible (deux).

#### **VI Modification du projet mis à disposition**

Les requêtes de la CINOR, du Département de la Réunion et de la Région Réunion ont conduit à une adaptation mineure du projet de modification porté à la connaissance du public.

Les remarques du Préfet de la Réunion sont prises en compte dans le dossier projet afin de sécuriser le PLU et certains projets.

La modification du projet mis à disposition concerne donc :

- le maintien de l'emplacement réservé n° 411 à destination de logements aidés, initialement prévu en suppression ;
- la suppression de l'emplacement réservé n° 520 pour permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif ;
- l'extension de l'emplacement réservé n° 312 pour permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif ;
- la modification de l'emplacement réservé n° 323 (superficie, destination et bénéficiaire) pour permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif ;
- la modification du Règlement du PLU (dispositions générales) concernant l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- la complétude de la fiche n° 6 de la note de présentation apportant des précisions concernant les logements aidés.

## **VII Conclusion**

En conséquence et en application de l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, je vous demande :

1° de tirer le bilan de la mise à disposition, qui est joint en annexe ;

2° d'adopter le projet de modification simplifiée n° 6 du PLU, modifié sur des points mineurs, qui est joint en annexe.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en l'Hôtel de Ville durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département et sera également publiée au Recueil des Actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des Collectivités territoriales.

Le projet de PLU modifié sera exécutoire dès la transmission de la présente Délibération et du dossier de PLU annexé au Préfet de la Réunion pour l'exercice du contrôle de légalité, et l'accomplissement des mesures de publicité ci-dessus visées.

**NB** Le dossier de modification simplifiée n° 6 du PLU et le bilan de la mise à disposition peuvent être librement consultés auprès de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité - 1er étage de l'Hôtel de Ville - aux jours et heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 8h à 16h et le vendredi de 8h à 11h.



**OBJET**            **Modification simplifiée n° 6 du Plan local d'Urbanisme**  
Bilan de la mise à disposition et adoption

---

**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, notamment ses articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-45, L.153-47, L.153-48, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu la révision générale du PLU telle qu'adoptée le 26 octobre 2013 ;

Vu l'arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017 lançant la procédure de modification simplifiée n° 6 du PLU ;

Vu la Délibération n° 17/3-035 du 24 juin 2017 du Conseil municipal précisant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification ;

Vu la mise à disposition du public qui s'est déroulée du mardi 31 juillet 2018 au vendredi 7 septembre 2018 ;

Vu le dossier de modification simplifiée n° 6 du PLU notifié aux Personnes publiques associées, modifié après la mise à disposition et annexé à la présente Délibération, comprenant notamment la note de présentation, le Règlement modifié complet, les extraits du rapport de présentation modifié, les pièces graphiques 1-1 à 1-9, le listing des emplacements réservés, le Règlement complet en vigueur avant modification ;

Vu le bilan de la mise à disposition ;

Vu le RAPPORT N°18/5-024 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur DELORME Éric - 15ème adjoint 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**

Tire le bilan de la mise à disposition ci-annexé.

**ARTICLE 2**

Adopte la modification simplifiée n° 6 du Plan Local d'Urbanisme ci annexé.

**ARTICLE 3**

La présente Délibération fera l'objet d'un affichage en l'Hôtel de Ville pendant un mois et sera publiée au Recueil des Actes administratifs de Saint-Denis.

En outre, mention de cet affichage en l'Hôtel de Ville sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans l'ensemble du Département.

**ARTICLE 4**

Le projet de PLU modifié sera exécutoire dès la transmission de la présente Délibération et du dossier de PLU annexé au Préfet de la Réunion pour l'exercice du contrôle de légalité, et l'accomplissement des mesures de publicité ci-dessus visées.



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 24 MAI 2017

DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN  
Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité

**ARRETE N°1995 /2017**

**DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**ANNULE ET REMPLACE L'ARRETE N°1906/2017 DU 19 MAI 2017**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU la loi n° 82 – 213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et L.153-45 en vertu desquels la procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-47 et suivants, L.151-28,

VU l'arrêté n°1906/2017 en date du 19/05/2017, prescrivant la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'erreur matérielle dans l'arrêté n°1906/2017 concernant les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme,

**CONSIDERANT** la nécessité d'apporter des modifications mineures au Plan Local d'Urbanisme, d'actualiser certains emplacements réservés, ainsi que le règlement du PLU, la création d'un secteur délimité et l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à l'OAP 1.4 concernant l'Aire mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ;

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181127-185024-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2018  
Date de réception préfecture : 06/12/2018

**CONSIDERANT** que la modification simplifiée n°6 envisagée aura dès lors notamment pour effet de modifier et supprimer des emplacements réservés, d'actualiser les pièces graphiques en conséquence, de modifier le règlement concernant les règles de hauteur, de créer un secteur délimité et d'actualiser les Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à l'OAP 1.4 concernant l'Aire mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ;

**CONSIDERANT** en outre que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L.153-36 et L.153-45 du code de l'urbanisme, dans la mesure où elles n'auront pas pour effet :

- « 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;  
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;  
3° Soit de réduire une protection édictée 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 ;  
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

**CONSIDERANT** qu'en l'espèce, les règles issues de la modification n'auront pas pour effet ~~directement ou indirectement de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de planification de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer ces possibilités de construction ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.~~

**CONSIDERANT** que pour la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

**CONSIDERANT** que les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

**CONSIDERANT** l'oubli dans l'article 2 de l'arrêté n°1906/2017 de la création d'un secteur délimité,

## **ARRETE**

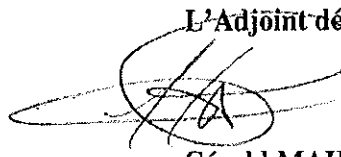
**ARTICLE 1** : La procédure de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis est prescrite.


**ARTICLE 2 :** La modification simplifiée n°6 envisagée aura dès lors notamment pour effet de modifier et supprimer des emplacements réservés, d'actualiser les pièces graphiques en conséquence, de modifier le règlement concernant les règles de hauteur, de créer un secteur délimité et d'actualiser les Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à l'OAP 1.4 concernant l'Aire mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ;

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n°1906/2017 en date du 19/05/2017.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté sera affiché en Mairie Centrale et en Mairies Annexes de Saint-Denis pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans la presse départementale.

**ARTICLE 5 :** Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

L'Adjoint délégué,  
  
Gérald MAILLOT



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170524-1995-2017-AR  
Date de télétransmission : 24/05/2017  
Date de réception préfecture : 24/05/2017

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181127-185024-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2018  
Date de réception préfecture : 06/12/2018



LE MAIRE DE SAINT-DENIS

*Saint-Denis, le 05 JUIN 2018*

## **AVIS AU PUBLIC**

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

----

#### **AVIS SUR LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION**

Par arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017, le Maire a lancé la procédure de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil municipal de Saint-Denis a précisé les modalités de la mise à disposition de cette modification simplifiée n°6 par la **délibération n°17/3-035 du 24 juin 2017**.

Ces modalités sont :

- la mise à disposition du **dossier complet**, constitué du projet de modification simplifiée n°6, de l'exposé des motifs qui figure au sein de la note de présentation et des avis des personnes publiques associées, à l'**Hôtel de Ville, du mardi 31 juillet 2018 au vendredi 7 septembre 2018 inclus ;**
- la mise à disposition d'un **registre d'observations** à l'**Hôtel de Ville** pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- et la mise à disposition des informations sur le site web de la Ville.

**L'Adjoint Délégué**

**Gérald MAILLOT**



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181127-185024-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2018  
Date de réception préfecture : 06/12/2018

L'an DEUX MIL DIX-SEPT, le SAMEDI 24 JUIN, à 09 h 12, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en troisième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 11 h 32).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivité Territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise dans le sein du Conseil Municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

### ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques (*arrivé 10 h 12 au Rapport n° 17/3-021*) / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / MAILLOT Gérald / ADAME Brigitte / FRANÇOISE Gérard / CLAIN Claudette / HOAREAU Jean-François / FONTAINE Gabrielle / COUDERC Alain / HOARAU Brigitte / ESPÉRET Jean-Pierre / ALI Laïnat / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève / EUPHRASIE Didier / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLLOT Nicole / JAVEL François / DUCHEMANN Yvette / LOYHER Jeanne / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / ORPHÉ Monique / BAREIGTS Éricka / ARLANDON Corine / BELDA David / SILOTIA William / BÉLIM Audrey / ANILHA Fernande / LAGOURGUE Michel / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / LATRA Sylvie / JEAN-PIERRE Philippe (*arrivé à 09 h 51 au Rapport n° 17/3-007*)

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

À partir de 09 h 31 au Rapport n° 17/3-001  
et jusqu'à 10 h 55 au Rapport n° 17/3-025

ORPHÉ Monique

par EUPHRASIE Didier

À partir de 11 h 02 au Rapport n° 17/3-028  
et jusqu'à 11 h 22 au Rapport n° 17/3-042

FONTAINE Gabrielle

par COUDERC Alain

Pour toute la durée de la séance

LESCAT Michel

par FRANÇOISE Gérard

MÉLADE Thierry

par BELDA David

DOKI-THONON Lisianne

par TÉCHER Régis

MOREL Jean-Jacques

par LAGOURGUE Michel

Les membres présents, au nombre de 45 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du Code Général des Collectivités Territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, il a été procédé à la nomination de LOWINSKY Jacques en qualité de président de séance chargé de remplacer le Maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Rapports n° 17/3-016 (Budget Annexe Eau), n° 17/3-022 (Régie Marchés et Droits de Place) et n° 17/3-025 (Budget Principal).

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173035-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/08/2017  
974-219740115-20181127-185024-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2018  
Date de réception préfecture : 06/12/2018

## ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Sur proposition du Maire, le rapport n° 17/3-045 relatif à l'aménagement du temps de travail de la Police Municipale a été inscrit en ordre du jour de séance complémentaire par vote à main levée et à l'unanimité des votants.

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

(1)	LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre du GSMJ	Rapport n° 17/3-008
	ANNETTE Gilbert	(président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 17/3-028
	CLAIN Claudette	(délégués / Ville)		thématique « CCAS »
	HOAREAU Jean-François			
	FONTAINE Gabrielle			
	ISIDORE Marylise			
	ANDAMAYE Marie-Annick			
	ASSABY Maximilien			
(2)	HUBERT Richenel			
(3)	VITRY Faouzia			
	PESTEL René Louis	(délégués / Ville)	au titre de l'AGCVD	Rapport n° 17/3-028
(3)	MÉLADE Thierry			thématiques
	NAILLET Philippe	(délégué / Centre-Ville)		« Culture »
	FRANÇOISE Gérard	(délégué / CINOR)		« Economie »
	CHOPINET Gérard	(lien de parenté)	au titre du CRGSH	« Education populaire »
	ANNETTE Gilbert	(président)	au titre de la MLN	Rapport n° 17/3-028
	LOWINSKY Jacques	(délégués / Ville)		thématique
	ALI Laïnati			« Handicap/ Intégration »
	VOLIA-GARNIER Laetitia			
	BÉLIM Audrey			
	ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action	
	ANNETTE Gilbert	(président)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis	Rapport n° 17/3-028
	ADAME Brigitte	(délégués / Ville)		autres thématiques
	CLAIN Claudette			
	CHOPINET Gérard			
	CADJEE Ibrahim			
(3)	HO-SHING Cynthia			
	BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 17/3-029
(3)	FOURNEL Dominique	(administrateur)		
	ESPÉRET Jean-Pierre	(délégués / CINOR	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 17/3-032
	LOYHER Jeanne	titulaires)		
	NAILLET Philippe			
(3)	HOARAU Serge			
	FIDJI Jean-Claude	(délégués / CINOR		
	MARCHAU Jean-Pierre	suppléants)		
	LOWINSKY Jacques			
	ADAME Brigitte	(délégués / Ville)	au titre de la SHLMR	
(4)	FONTAINE Gabrielle	(lien de parenté)	(ZAC de la Colline des Camélias)	Rapport n° 17/3-041
	ANNETTE Gilbert	(président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 17/3-044
	CLAIN Claudette	(délégués / Ville)		
	HOAREAU Jean-François			
	FONTAINE Gabrielle			
	ISIDORE Marylise			
	ANDAMAYE Marie-Annick			
	ASSABY Maximilien			
(2)	HUBERT Richenel			
(3)	VITRY Faouzia			

GSMJ : Groupement Sportif Mécanique de la Jamaïque  
AGCVD : Association de Gestion du Centre-Ville Dionysien  
MLN : Mission Locale Nord  
SÉDRÉ : Société d'Équipement du Département de la Réunion  
SHLMR : Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale  
CRGSH : Club Roland Georget Sports Handicap  
CDÉ : Caisse des Écoles  
ÉPFR : Établissement Public Foncier de la Réunion  
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

(1) Arrivé au Rapport n° 17/3-021  
(2) Accusé de réception en préfecture  
(3) 974-219740115-20170624-173035-DE  
(4) Date de réception en préfecture : 30/06/2017  
Date de réception en préfecture : 30/06/2017  
974-219740115-20181127-185024-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2018  
Date de réception préfecture : 06/12/2018



## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

Élus	Horaires	Remarques
JEAN-PIERRE Philippe	arrivé à 09 h 51	au Rapport n° 17/3-007
LOWINSKY Jacques	arrivé à 10 h 12	au Rapport n° 17/2-021
ORPHÉ Monique	sortie de 09 h 31 à 10 h 55	du Rapport n° 17/3-001 au Rapport n° 17/3-025 procuration à EUPHRASIE Didier
BÉLIM Audrey	sortie de 09 h 50 à 09 h 55	du Rapport n° 17/3-007 au Rapport n° 17/3-009
PESTEL René Louis	sorti de 09 h 51 à 09 h 56	du Rapport n° 17/3-008 au Rapport n° 17/3-010
BAREIGTS Éricka	sortie de 09 h 55 à 10 h 14	du Rapport n° 17/3-009 au Rapport n° 17/3-022
VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini	sortie de 09 h 59 à 10 h 05	du Rapport n° 17/3-011 au Rapport n° 17/3-016
LATRA Sylvie	sortie de 10 h 03 à 10 h 05	du Rapport n° 17/3-014 au Rapport n° 17/3-016
LAGOURGUE Michel	sorti de 10 h 03 à 10 h 07	du Rapport n° 17/3-014 au Rapport n° 17/3-017
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 04 à 10 h 07	du Rapport n° 17/3-016 au Rapport n° 17/3-017
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 14 à 10 h 18	du Rapport n° 17/3-022 au Rapport n° 17/3-023
LAGOURGUE Michel	sorti de 10 h 18 à 10 h 35	du Rapport n° 17/3-023 au Rapport n° 17/3-025
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 20 à 10 h 55	du Rapport n° 17/3-025 au Rapport n° 17/3-026
FONTAINE Gabrielle	sortie de 11 h 02 à 11 h 22	du Rapport n° 17/3-028 au Rapport n° 17/3-042 procuration à COUDERC Alain
ANILHA Fernande	sortie de 11 h 02 à 11 h 07	du Rapport n° 17/3-029 au Rapport n° 17/3-032
JEAN-PIERRE Philippe	sorti de 11 h 06 à 11 h 07	du Rapport n° 17/3-031 au Rapport n° 17/3-032
HUBERT Richenel	parti à 09 h 30	avant examen des Rapports à l'Ordre du Jour

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le JEUDI 29 JUIN 2017 et que le nombre de Conseillers Municipaux a été de 44 sur 55.

**LE MAIRE**

**Gilbert ANNETTE**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173035-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception en préfecture : 30/06/2017  
974-219740115-20181127-185024-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2018  
Date de réception préfecture : 06/12/2018

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
29/06/2017  
  
Gilbert ANNETTE

**OBJET**            **Modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
Modalités de mise à disposition

---

A la date du 26 octobre 2013, le Conseil Municipal a approuvé la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Conformément aux articles L. 153-36 et L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, le Maire a lancé la modification simplifiée n° 6 du PLU par l'arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017, afin d'apporter des modifications mineures au PLU, d'actualiser certains emplacements réservés, ainsi que le règlement, notamment pour tenir compte des observations qui ont été émises lors de l'enquête publique de la modification n° 7 du PLU, apparaissant justifiées mais n'ayant pas pu être traitées dans ce cadre.

La modification simplifiée porte notamment sur la modification et la suppression d'emplacements réservés, l'actualisation des pièces graphiques en conséquence, la modification du règlement concernant les règles de hauteur, la création d'un secteur délimité, l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à l'OAP 1.4 concernant l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP).

Le Code de l'Urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée, en dehors des cas suivants :

- majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminution des possibilités de construire ;
- réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par conséquent, la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée est parfaitement adaptée au cas d'espèce puisque les règles qui en seront issues n'auront ni pour effet directement ou indirectement de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer les possibilités de construire ; ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

#### **I Modalité de la mise à disposition du public**

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme sont mis à la disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, qui seront enregistrées et conservées.

Selon l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal est appelé à préciser les modalités de la mise à disposition du public, lesquelles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170624-173035-DE Date de télétransmission : 30/06/2017 Date de réception préfecture : 30/06/2017 974-219740115-20181127-185024-DE Date de télétransmission : 06/12/2018 Date de réception préfecture : 06/12/2018
---

Le projet de modification simplifiée sera notifié aux Personnes Publiques Associées avant le début de la mise à disposition. Le cas échéant, l'avis des PPA sera joint au dossier mis à disposition du public.

Aussi, dans le cas présent, il est proposé les modalités suivantes :

- dossier complet de modification simplifiée n° 6 consultable à l'Hôtel de Ville pendant un mois au minimum ;
- ouverture d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration (soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00) ;
- publication d'informations sur le site web de la Ville.

Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire devra présenter le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

## **II Conclusion**

En conséquence, je vous demande de fixer les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 6 du PLU, comme suit :

- dossier complet consultable en l'Hôtel de Ville pendant un mois au minimum ;
- ouverture d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration (soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00) ;
- publication d'informations sur le site web de la Ville.

Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition par affichage d'un avis au public en Mairie et par parution dans un journal diffusé dans le Département.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département et sera également publiée au Recueil des Actes Administratifs (RAA) mentionné à l'article R. 2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170624-173035-DE Date de télétransmission : 30/06/2017
Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20181127-185024-DE Date de télétransmission : 06/12/2018 Date de réception préfecture : 06/12/2018

**OBJET**        **Modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
Modalités de mise à disposition

---

## 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, et notamment ses articles L. 153-36 et L.153-45, L.153-47 et suivants, L.151-28, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'Arrêté n° 1995/2017 en date du 24 mai 2017 lançant la procédure de modification simplifiée n° 6 ;

Vu le RAPPORT N°17/3-035 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur ESPÉRET Jean-Pierre - 11ème adjoint 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

Fixe les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 6 du PLU, comme suit :

- dossier complet de modification simplifiée n° 6 consultable à l'Hôtel de Ville pendant un mois au minimum ;
- ouverture d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration (soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00) ;

- publication sur le site web de la Ville.

Accusé de réception en préfecture  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Date de réception préfecture : 30/06/2017  
974-219740115-20181127-185024-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2018  
Date de réception préfecture : 06/12/2018

## **ARTICLE 2**


Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition par affichage d'un avis au public en Mairie et par parution dans un journal diffusé dans le Département.

## **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 la Ville de Saint-Denis.

En outre, mention de cet affichage en Mairie sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans l'ensemble du Département.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170624-173035-DE  
Date de télétransmission : 30/06/2017  
Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181127-185024-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2018  
Date de réception préfecture : 06/12/2018

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
29/06/2017  
  
Gilbert ANNETTE



Accueil / Services et infos pratiques

SERVICES ET INFOS PRATIQUES ACTUALITES MUNICIPALITE 3 CITIZENNETE VOSUE ET VOTRE VILLE OBSOUDIP SAINT-DENIS

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis

## Modification simplifiée N°6 du PLU de la commune de Saint-Denis

5

10/12/2018



### Vos démarches

- Enquête de N°6
- Le Bureau d'Etude d'Urbanisme
- Carte d'urbanisme
- Passerelle
- Marchés publics

### Saint-Denis pratique

- Les recettes des recettes d'urbanisme
- Boulevard de la République



### Saint-Denis pratique

- Les recettes des recettes d'urbanisme
- Boulevard de la République
- Les déchets
- Siège de la commune de Saint-Denis

## AVIS AU PUBLIC concernant les modalités de la Mise à Disposition au Public

Le projet de loi n° 1000/2018 du 24 mai 2018 relatif à la mise à disposition au public des documents administratifs et des documents de la commune de Saint-Denis est en cours d'examen par le conseil municipal. Le projet de loi n° 1000/2018 du 24 mai 2018 est en cours d'examen par le conseil municipal. Le projet de loi n° 1000/2018 du 24 mai 2018 est en cours d'examen par le conseil municipal.

### Accès au public

Le projet de loi n° 1000/2018 du 24 mai 2018 relatif à la mise à disposition au public des documents administratifs et des documents de la commune de Saint-Denis est en cours d'examen par le conseil municipal. Le projet de loi n° 1000/2018 du 24 mai 2018 est en cours d'examen par le conseil municipal. Le projet de loi n° 1000/2018 du 24 mai 2018 est en cours d'examen par le conseil municipal.

La mise à disposition au public des documents de la commune de Saint-Denis est en cours d'examen par le conseil municipal. Le projet de loi n° 1000/2018 du 24 mai 2018 est en cours d'examen par le conseil municipal. Le projet de loi n° 1000/2018 du 24 mai 2018 est en cours d'examen par le conseil municipal.



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181127-185024-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2018  
Date de réception préfecture : 06/12/2018



## **BILAN DE LA MISE A DISPOSITION AU PUBLIC**

Préalable à la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de  
la Commune de Saint-Denis



## I/ Introduction

**1/Par arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017**, le Maire a lancé la procédure de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Elle porte sur les volets suivants :

- La rectification d'erreurs matérielles et la modification du règlement ;
- l'actualisation des emplacements réservés ;
- la modification des pièces graphiques du règlement ;
- les orientations d'aménagement et de programmation

L'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°6 du PLU n°1995/2017 du 24/05/2017 prévoyait la création d'un secteur délimité au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons liées à l'évaluation environnementale, cette modification ne sera pas prise en compte dans la modification simplifiée n°6 du PLU.

**2/Par délibération n°17/3-035 du 24 juin 2017**, le Conseil municipal de Saint-Denis a précisé les modalités de la mise à disposition au public de cette modification simplifiée n°6, en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

Ces modalités sont :

- la mise à disposition du dossier complet de modification simplifiée n°6 consultable à l'Hôtel de Ville pendant un mois au minimum ;
- l'ouverture d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- la mise à disposition des informations sur le site web de la Ville.

La mise à disposition au public a eu lieu du mardi 31 juillet 2018 au vendredi 7 septembre 2018 inclus.

## II/ Cadre réglementaire

La présente modification, dite Modification Simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), est menée en application des articles L.153-36, L.153-45, L.153-47 et suivants du Code l'Urbanisme.

Cette procédure n'ayant pas pour objectifs :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- soit de réduire une protection édictée 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 ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- 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 ;

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181127-185024-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2018  
Date de réception préfecture : 06/12/2018

-soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme, elle entre donc dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

### **III/ Déroulement de la mise à disposition**

#### **1-Publicité de la mise à disposition et informations**

La délibération précisant les modalités de la mise à disposition a été affichée en Mairie et en mairies annexes à compter du 21/08/2017. Une mention de cet affichage est parue dans les deux journaux à portée départementales (le JIR et le Quotidien du 22/08/2017).

Un avis au public en date du 05/07/2018, sur les modalités de la mise à disposition et précisant les dates de cette dernière, a été affiché en Mairie le 20/07/2018 et paru dans la presse (le JIR et le Quotidien) le 20/07/2018.

Les modalités ont donc été portées à la connaissance du public plus de 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Des informations ont été mises à disposition sur le site web de la Ville :

- l'arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme.
- la délibération n°17/3-035 du 24 juin 2017 du Conseil municipal de Saint-Denis précisant les modalités de la mise à disposition au public de cette modification simplifiée n°6.
- l'avis au public du 5 juillet 2018
- les informations relatives à la mise à disposition.

#### **2-Notification aux personnes publiques associées**

Conformément aux articles L.153-40, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, la Ville a notifié par courrier daté du 26/06/2018 le projet de modification aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Préfet de la Réunion
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Réunion
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Réunion
- Monsieur le Président de la CINOR
- Monsieur le Président de la CIREST
- Monsieur le Président Du Département de la Réunion
- Monsieur le Président de l'IRT de la Réunion
- Monsieur le Président du Parc National de la Réunion
- Monsieur le Président de la Région Réunion
- Monsieur le Président du TCO
- Madame le Maire de la Possession
- Monsieur le Maire de Salazie
- Monsieur le Maire de Sainte-Marie

#### **3-Eléments mis à disposition du public**

- Le dossier complet, qui a été notifié aux personnes publiques associées, composé de :
- la note de présentation

-le règlement modifié (complet)

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181127-185024-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2018  
Date de réception préfecture : 06/12/2018



- les extraits du rapport de présentation modifié
- les pièces graphiques 1-1 à 1-9
- le listing des emplacements réservés
- le règlement en vigueur avant modification
- l'extrait des orientations d'aménagement et de programmation
- les avis des personnes publiques associées rendus dans le délai imparti : le Parc National de la Réunion, le Département de la Réunion, La CCI de la Réunion, La Région Réunion, la CINOR
- les actes administratifs relatifs au projet de la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme
- un registre d'observation côté et paraphé, contenant 33 feuilles non mobiles.

#### **4-Consultation du dossier**

La mise à disposition au public a eu lieu **du mardi 31 juillet 2018 au vendredi 7 septembre 2018 inclus.**

Les consultations ont été libres pendant la durée de la mise à disposition à l'Hôtel de Ville, auprès de la Direction Juridique, Elections et Police Administrative, aux jours et heures ouvrables de l'administration. Le nombre de consultation sans remarque n'est donc pas connu. Deux observations ont été formulées dans le registre.

#### **IV/ Examen des observations et avis recueillis**

##### **1-Les observations du public**

Deux observations ont été formulées dans le registre :

Observation n°1 : Observation sur le dossier mis à disposition sans remarque particulière.

Observation n°2 : concerne la suppression de l'emplacement réservé n°509 sur une propriété privée en vue de construire.

*Réponse de la Ville : Cette affaire a été portée devant le Tribunal Administratif. Ne connaissant pas l'issue donnée à ce contentieux, il apparaît prématuré de se prononcer sur cet emplacement réservé dans le cadre de la modification simplifiée n°6 – la Ville émet donc un avis défavorable.*

##### **2-Les avis des personnes publiques associées joints au dossier de mise à disposition**

**2.1 La CCI Ile de la Réunion** en date du 24/07/2018 : émet un avis favorable.

**2.2 Le Parc National de la Réunion** en date du 18/07/2018 : pas d'observation particulière à formuler.

**2.3 La CINOR** en date du 27/07/2018 :

Dans le cadre du projet de transport par câble Chaudron-Bois de Nèfles porté par la CINOR, il est prévu de réaliser une station à proximité du CROUS (station Campus). Or, l'emplacement concerné est grevé en partie par l'emplacement réservé n°323 au bénéfice de la Commune pour la réalisation d'un équipement de sport et de proximité.



Afin de garantir que cette destination ne s'oppose pas à l'aménagement projeté, il convient de modifier l'intitulé de l'emplacement réservé n°323 en équipements publics, sport et proximité et de modifier le bénéficiaire (au profit de la CINOR).

*Réponse apportée par la Ville : la Ville émet un avis favorable à cette requête afin de permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif. La modification de l'emplacement réservé n°323 sera prise en compte dans la présente procédure.*

#### **2.4 Le Département de la Réunion** en date du 23/07/2018 :

L'examen du dossier n'appelle pas de remarque particulière.

Le Département attire l'attention de la Ville sur l'emplacement réservé n°520, grevant ses parcelles situées au Brûlé et demande sa levée dans les meilleurs délais.

En effet, le Département porte plusieurs réflexions relatives au développement du territoire du Brûlé, intégrant des dimensions sociales, économiques et touristiques, dont la concrétisation nécessitera la suppression de cet emplacement réservé.

*Réponse apportée par la Ville :*

*La Ville émet un avis favorable à cette requête afin de permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif. La suppression de l'emplacement réservé n°520 sera prise en compte dans la présente procédure.*

#### **2.5 La Région Réunion** en date du 26/07/2018 :

Concernant les modifications objets de la Modification Simplifiée n°6 du PLU, la Région Réunion n'a pas de remarque particulière. Cependant, pour tenir compte des besoins du futur Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG), la Région souhaite étendre l'emplacement réservé n°312 sur une portion le long du Boulevard Sud.

*Réponse apportée par la Ville :*

*La Ville émet un avis favorable à cette requête afin de permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif. L'extension de l'emplacement réservé n°312 sera prise en compte dans la présente procédure.*

#### **2.6 La Préfecture** en date du 07/08/2018 (non joint au dossier de mise à disposition car hors délai).

Dans cet avis, la Préfecture fait part à la Ville :

- de remarques à prendre en compte concernant la suppression ou réduction d'emplacements réservés pour du logement aidé ;
- des évolutions supplémentaires à intégrer à la procédure de modification simplifiée afin de sécuriser le PLU et certains projets.

#### **Concernant la suppression ou réduction d'emplacements réservés pour logements aidés**

Dans cet avis, il est précisé que la suppression ou réduction d'emplacements réservés pour du logement aidé posent la question de leur cohérence avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), du SCOT de la CINOR, des orientations d'aménagement et de programmation (les OAP) et sur la capacité du PLU à satisfaire les besoins en matière d'habitat.

Ces objectifs portent notamment sur « la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat » (articles L.151-8, L.101-1 à L.103-3 du Code de

**l'Urbanisme)**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20181127-185024-DE  
Date de télétransmission : 06/12/2018  
Date de réception préfecture : 06/12/2018



Réponse apportée par la Ville :

En ce qui concerne les besoins en matière d'habitat, le Programme Local de l'Habitat actuel (2011-2017), porté par la CINOR, est arrivé à échéance. Il est actuellement en cours de révision en vue de préciser les nouvelles orientations.

Dans le cadre des travaux de la révision du PLH, une étude publiée par l'INSEE fin 2017 dresse un état des lieux de l'habitat sur nos 18 secteurs. Cette étude a été complétée par des ateliers avec les Elus de secteurs, qui nous ont permis de cibler les besoins exprimés en matière de logements sur leur territoire. L'objectif est la réalisation à terme d'un schéma directeur du logement social pour Saint-Denis, afin d'avoir une production cadrée et non plus au gré des opportunités foncières des bailleurs ou promoteurs.

La volonté de la Collectivité aujourd'hui est de rééquilibrer l'offre et la production de logements aidés entre ses quartiers en encourageant la mixité, notamment au regard du bilan du dernier PLH. En effet, certains secteurs comme Ste-Clotilde, Montgaillard, Chaudron et Bellepierre ont accueilli une production importante, majoritairement composée de LLS et LLTS.

La « réduction » de l'ER 466 (logement aidé) s'explique par une volonté de mixité sociale de la Ville permettant de favoriser et de développer un habitat semi-collectif libre et individuel sur un foncier maîtrisé exclusivement par un bailleur social. Cet emplacement réservé est situé en zone AUj et inscrit dans les OAP, dans le cadre de l'aménagement du secteur de « Pente Z'Ananas ». Sur l'ensemble de ce secteur repéré qui fait 20 ha, il est prévu la réalisation de 594 logements, dont 75% de collectifs, 16% de semi-collectifs et 9% de logements individuels. Sur ce périmètre, la Ville ne maîtrise pas l'ensemble du parcellaire, ce qui suspend le projet d'aménagement global envisagé initialement. La zone qui aujourd'hui peut se développer (4 ha), est la propriété entière d'un bailleur social, sur laquelle il est prévu de réaliser une opération de logements mixtes.

La « réduction » de cet emplacement réservé ne modifie pas l'équilibre général de la zone à aménager puisque la Ville veille à ce que celui-ci soit obtenu globalement. Pour ce faire, elle a déjà amorcé un travail d'acquisition du foncier, soit environ 37 000 m2 acquis jusqu'à ce jour. Elle opère par ailleurs un suivi de la programmation de logements et des permis de construire qui sont présentés sur ce secteur stratégique.

La « suppression » de l'ER 411 (logements aidés et équipements publics) envisagée initialement dans le projet de la modification simplifiée n°6 du PLU est retirée du projet. L'emplacement réservé n°411 sera donc maintenu.

**Concernant des évolutions supplémentaires à intégrer à la procédure de modification simplifiée afin de sécuriser le PLU et certains projets.**

**L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :** les dispositions générales du PLU prévoient, qu'indépendamment des dispositions particulières à chacune des zones, il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Or, en application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. En l'absence de règles d'implantation précises, le règlement du PLU est entaché d'illégalité (CE 18 juin 2010, Ville de Paris, req. N°326708). Il serait donc souhaitable d'adopter une rédaction du règlement du PLU concernant les règles d'implantation.



*Réponse apportée par la Ville : La règle d'implantation des « constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif » sera modifiée dans les dispositions générales du règlement du PLU.*

**Concernant l'emplacement réservé n°323 et le projet de transport par câble :** au regard du projet de transport par câble Bois de Nèfles-Chaudron, il ressort que la station « Campus » empiéterait sur l'emplacement réservé n°323 au bénéfice de la commune, destiné à des « équipements sportifs et de proximité ». Or, la réalisation de la station « Campus » n'est pas conforme à destination de l'emplacement réservé. Il serait donc souhaitable que cet emplacement réservé soit modifié.

*Réponse apportée par la Ville : La destination de l'emplacement réservé, son bénéficiaire ainsi que sa superficie seront modifiés dans la procédure en cours.*

**Concernant la densité minimale sur le secteur Pente Z'Ananas :** Selon l'orientation n°6 du Document d'Orientations et Objectifs (DOO) du SCOT de la CINOR, la densité sera plus fortement développée dans un rayon de 500 mètres autour des pôles gares (parking-relais, stations TCSP...) avec une densité minimale des projets d'urbanisation de 50 logements/ha. La zone AUj relative au secteur « Pente Z 'Ananas » sera concernée pour partie par le périmètre de 500 mètres autour de la station « Bois de Nèfles » du projet de transport par câble de la CINOR. Or, dans l'OAP n°3.3 relative à cette opération, prévoit une densité de 30 logements/ha. Il conviendrait de modifier ces dispositions.

*Réponse apportée par la Ville : la Ville est toujours en réflexion quant à l'aménagement de ce secteur, notamment au niveau des voiries, qui vont conditionner le développement des opérations. Ce sujet sera intégré à une procédure adaptée.*

## **VI/ Bilan de la mise à disposition et du recueil des avis**

Les observations et avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée nécessitent une adaptation mineure du projet de modification porté à la connaissance du public. Le projet de modification simplifiée n°6 du PLU n'est donc pas remis en cause par la mise à disposition au public.

**Les modifications apportées sont les suivantes :**

- L'emplacement réservé n° 411 initialement prévu en suppression sera conservé ;
- l'extension de l'emplacement réservé n° 312 sera intégrée à la présente procédure pour permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif ;
- la modification de l'emplacement réservé n° 323 (superficie, destination et bénéficiaire) sera intégrée à la présente procédure pour permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif ;
- la suppression de l'emplacement réservé n° 520 sera intégrée à la présente procédure pour permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif ;
- la modification du règlement du PLU - dispositions générales concernant l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif – sera intégrée à la présente procédure pour sécuriser le PLU ;
- la fiche n°6 concernant l'emplacement réservé n°466 sera complétée.

## ANNEXES

- Arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme.
- Parution presse en date du 01/06/2017 concernant l'arrêté de prescription n° 1995/2017 du 24 mai 2017.
- Délibération n°17/3-035 du 24 juin 2017 du Conseil municipal de Saint-Denis précisant les modalités de la mise à disposition au public de cette modification simplifiée n°6.
- Parutions presse en date du 23/08/2017 concernant la Délibération n°17/3-035 du 24 juin 2017.
- Avis au public du 5 juillet 2018 sur les modalités de la mise à disposition.
- Parutions presse en date du 20/07/2018 concernant l'avis au public sur les modalités de la mise à disposition.
- Extraits du site web de la Ville.



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 17 SEPT 2018

**DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN**  
**Direction Aménagement et Projets Urbains**

**ARRETE N° 2442/2018**

**DE MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant la révision le Plan Local d'Urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment son article R.153-18 en vertu duquel le Maire doit constater la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'il a été apporté une modification aux annexes visées aux articles R.151-51, R. 151-52 et R.151-53;

VU l'arrêté préfectoral n°1008 du 7 juin 2018 portant inscription au titre de monuments historiques du domaine de Beaubassin à Saint-Denis ;

**CONSIDERANT** que l'exécution dudit arrêté nécessite d'inclure dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, l'inscription au titre des monuments historiques du « Domaine de Beaubassin »



## ARRETE

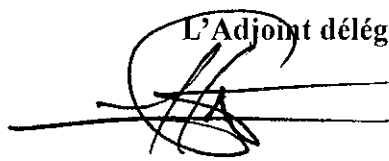
**ARTICLE 1** : Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis est mis à jour.

**ARTICLE 2** : La mise à jour a été effectuée sur les documents d'urbanisme tenus à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de St Denis, rue Pasteur.

**ARTICLE 3** : Le présent arrêté sera affiché en Mairie Centrale et en Mairies Annexes de Saint-Denis pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans la presse départementale.

**ARTICLE 4** : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

Fait à Saint-Denis, le 17 SEPT 2018

L'Adjoint délégué,  
  
Gérald MAILLOT

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180917-2442-18-AR  
Date de télétransmission : 17/09/2018  
Date de réception préfecture : 17/09/2018



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 14/06/2018

DGA – DÉVELOPPEMENT URBAIN  
Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité

**ARRETE N° 1718/2018**

**DE MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE  
DE SAINT-DENIS**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU la loi n° 82 – 213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment son article R.153-18 en vertu duquel le Maire doit constater la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'il a été apporté une modification aux annexes visées aux articles R.151-51, R. 151-52 et R.151-53;

VU l'arrêté préfectoral n°2017-2752/SG/DRECV du 18 décembre 2017 relatif au prélèvement d'eau dans le milieu naturel à partir du forage Trinité II (BSS002PECX) pour alimentation en eau de la commune de Saint-Denis et portant pour cette dernière :

- Autorisation de prélèvement au titre du code de l'Environnement,
- Déclaration d'utilité publique des travaux d'instauration des mesures de protection réglementaires,
- Autorisation d'utilisation de l'eau prélevée à des fins d'alimentation humaine,

**CONSIDERANT** que la mise en œuvre dudit arrêté nécessite de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R.151-51, R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme ;

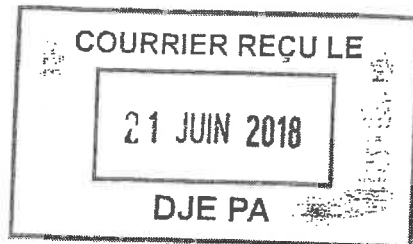
**ARRETE**

**ARTICLE 1** : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis est mis à jour.

**ARTICLE 2 :** La mise à jour a été effectuée sur les documents d'urbanisme tenus à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, rue Pasteur.

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté sera affiché en Mairie Centrale et en Mairies Annexes de Saint-Denis pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans la presse départementale.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180614-1718-18-AR  
Date de télétransmission : 14/06/2018  
Date de réception préfecture : 14/06/2018

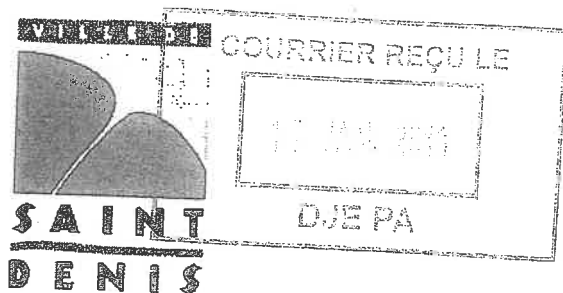
L'Adjoint délégué,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

Gérald MAILLOT



*Affichage Hôtel de Ville  
en date du 21 juin 2018.*



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 11/01/2018

*W. Pichot le 17/01/18*

DGA - DEVELOPPEMENT URBAIN  
Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité

**ARRETE N°423/2018**

**DE MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU la loi n° 82 - 213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment son article R.153-18 en vertu duquel le Maire doit constater la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'il a été apporté une modification aux annexes visées aux articles R.151-51, R. 151-52;

VU l'arrêté préfectoral n°2017-2128/SG/DRECV du 17 octobre 2017 portant approbation de la révision du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de la Réunion Roland Garros,

CONSIDERANT que la mise en œuvre dudit arrêté nécessite de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R.151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis est mis à jour.

**ARTICLE 2 :** La mise à jour a été effectuée sur les documents d'urbanisme tenus à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, rue Pasteur.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie Centrale et en Mairies Annexes de Saint-Denis pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans la presse départementale.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

L'Adjoint délégué,

Gérald MAILLOT



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20180111-423-18-AR  
Date de télétransmission : 11/01/2018  
Date de réception préfecture : 11/01/2018

L'an DEUX MIL DIX-SEPT, le LUNDI 29 MAI, à 17 h 03, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en deuxième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 18 h 59).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivité Territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise dans le sein du Conseil Municipal. VOLIA-GARNIER Laetitia a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

### **ÉTAIENT PRÉSENTS**

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / MAILLOT Gérald / ADAME Brigitte (arrivée à 17 h 37 au Rapport n° 17/2-011) / FRANÇOISE Gérard / CLAIN Claudette / HOAREAU Jean-François / FONTAINE Gabrielle / COUDERC Alain / HOARAU Brigitte / ESPÉRET Jean-Pierre / ALI Laïnati / PESTEL René Louis / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick (arrivée à 17 h 40 au Rapport n° 17/2-013) / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre / MAMODE Nourjhan / JAVEL François / DUCHEMANN Yvette / FIDJI Jean-Claude / BARDINOT Sonia / VARONDIN Frédéric / ARLANDON Corine / BELDA David / MÉLADE Thierry / SILOTIA William / BÉLIM Audrey / FOURNEL Dominique (arrivé à 17 h 53 au Rapport n° 17/2-019) / ANILHA Fernande / LAGOURGUE Michel (arrivé à 17 h 31 au Rapport n° 17/2-009) / DOKI-THONON Lisianne / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / LATRA Sylvie (arrivée à 17 h 23 au Rapport n° 17/2-007) / JEAN-PIERRE Philippe (arrivé à 17 h 21 au Rapport n° 17/2-005) / HO-SHING Cynthia

### **ÉTAIENT REPRÉSENTÉS**

*Jusqu'à son arrivée à 17 h 40 au Rapport 17/2-013*  
ANDAMAYE Marie-Annick

par ASSABY Maximilien

*Pour toute la durée de la séance*

ISIDORE Marylise  
CADJEE Ibrahim  
HUMBLOT Nicole  
LOYHER Jeanne  
NAILLET Philippe  
BAREIGTS Éricka  
MOREL Jean-Jacques  
VITRY Faouzia

par PESTEL René Louis  
par VOLIA-GARNIER Laetitia  
par LOWINSKY Jacques  
par JAVEL François  
par MAILLOT Gérald  
par EUPHRASIE Didier  
par LAGOURGUE Michel  
par DOKI-THONON Lisianne

Les membres présents, au nombre de 44 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### **VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF**

---

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du Code Général des Collectivités Territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, il a été procédé à la nomination de LOWINSKY Jacques en qualité de président de séance chargé de remplacer le Maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix le Rapport n° 17/2-027 relatif au Compte Administratif de la Régie Affaires Funéraires.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172009-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

(1)	ANNETTE Gilbert CADJEE Ibrahim CHOPINET Gérard CLAIN Claudette	(président) (délégués / Ville)	au titre du CDÉ de Saint-Denis	Rapport n° 17/2-05
(2)	ADAME Brigitte HO-SHING Cynthia			
(2)	ADAME Brigitte	(déléguée / Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 17/2-10
(1)	ESPÉRET Jean-Pierre LOYHER Jeanne NAILLET Philippe HOARAU Serge	(délégués / CINOR titulaires)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 17/2-11
(1)	FIDJI Jean-Claude MARCHAU Jean-Pierre LOWINSKY Jacques	(délégués / CINOR suppléants)		
	ADAME Brigitte	(déléguée / Ville)	au titre de la SHLMR	
(1)	ESPÉRET Jean-Pierre LOYHER Jeanne NAILLET Philippe HOARAU Serge	(délégués / CINOR titulaires)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 17/2-13
(1)	FIDJI Jean-Claude MARCHAU Jean-Pierre LOWINSKY Jacques	(délégués / CINOR suppléants)		
(3)	BELDA David FOURNEL Dominique	(délégué / Ville) (administrateur)	au titre de la SÉDRÉ	
(1)	KICHENIN Virgile ARMAND Alain	(délégué / Ville) (délégué / Département)	au titre de la SIDR	Rapport n° 17/2-014
	MAILLOT Gérald	(lien de parenté)	au titre des terrains localisés chemin Dufourg-les-hauts à la Bretagne	
(1)	ESPÉRET Jean-Pierre LOYHER Jeanne NAILLET Philippe HOARAU Serge	(délégués / CINOR titulaires)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 17/2-19
(1)	FIDJI Jean-Claude MARCHAU Jean-Pierre LOWINSKY Jacques NAILLET Philippe	(délégués / CINOR suppléants)		
	COUDERC Alain	(élu délégué)	au titre du PRUNEL	Rapport n° 17/2-31
	LOWINSKY Jacques ESPÉRET Jean-Pierre EUPHRASIE Didier MAILLOT Gérald KICHENIN Virgile MARCHAU Jean-Pierre	(président) (délégués / Ville titulaires) (délégués / Ville suppléants)	au titre de l'OMS de Saint-Denis au titre du SIDEO	Rapport n° 17/2-34
	ANNETTE Gilbert ANDAMAYE Marie-Annick ASSABY Maximilien FONTAINE Gabrielle HOAREAU Jean-François	(président) (délégués / Ville)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 17/2-41
(1)	ISIDORE Marylise CLAIN Claudette			
(1)	VITRY Faouzia HUBERT Richenel			

CDÉ Caisse des Écoles  
CINOR Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion  
SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de la Réunion  
PRUNEL Projet de Rénovation Urbain Nord Est Littoral  
SIDE O Syndicat Intercommunal d'Exploitation d'eau Océanique

SHLMR Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion  
ÉPFR Établissement Public Foncier de la Réunion  
SIDR Société Immobilière du Département de la Réunion  
OMS Office Municipal des Sports  
CCAS Centre Communal d'Action Sociale

(1) absent(e) à la séance  
(2) arrivée au Rapport n° 17/2-011  
(3) arrivé au Rapport n° 17/2-019

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172009-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

<i><b>Élus</b></i>	<i><b>Horaires</b></i>	<i><b>Remarques</b></i>
JEAN-PIERRE Philippe	arrivé à 17 h 21	au Rapport n° 17/2-005
LATRA Sylvie	arrivée à 17 h 23	au Rapport n° 17/2-007
LAGOURGUE Michel	arrivé à 17 h 31	au Rapport n° 17/2-009
ADAME Brigitte	arrivée à 17 h 37	au Rapport n° 17/2-011
ANDAMAYE Marie-Annick	arrivée à 17 h 40	au Rapport n° 17/2-013
FOURNEL Dominique	arrivé à 17 h 53	au Rapport n° 17/2-019
ANILHA Fernande	sortie de 18 h 08 à 18 h 15	du Rapport n° 17/2-026 au Rapport n° 17/2-029
HUBERT Richenel	sorti de 18 h 28 à 18 h 32	du Rapport n° 17/2-032 (après le vote) au Rapport n° 17/2-034
HUBERT Richenel TÉCHER Régis	partis à 18 h 34	au Rapport n° 17/2-034

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le VENDREDI 2 JUIN 2017 et que le nombre de Conseillers Municipaux a été de 44 sur 55.



**OBJET**            **Modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
                          Approbation du projet

---

I) **Contexte**

A la date du 26 octobre 2013, le Conseil Municipal a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme, et de son article L.153-36, le Maire a lancé la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme par l'arrêté n°708/2017 en date du 3 février 2017, afin d'apporter des modifications mineures au Plan Local d'Urbanisme, d'actualiser certains emplacements réservés, les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement écrit et graphique du PLU, mais aussi pour tenir compte des observations qui ont été émises lors de la mise à disposition de la modification simplifiée n° 6, apparaissant justifiées mais n'ayant pas pu être traitées dans ce cadre.

Cette modification porte notamment sur la modification, la suppression et la création d'emplacements réservés, la modification du règlement concernant les occupations autorisées en zones Avap, Ud, Um, Uh, Auj, Aum, Auh, AUa, A, N, ainsi que dans les dispositions générales afin de favoriser la sauvegarde et la valorisation du patrimoine en centre ancien, de promouvoir le développement des activités économiques et touristiques, la prise en compte des évolutions législatives concernant le stationnement, de simplifier les dispositions générales relatives à la volumétrie des constructions, de limiter l'impact des installations techniques sur l'aspect extérieur des constructions, d'actualiser les pièces graphiques en conséquence.

Le Code de l'Urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté dans la mesure où les adaptations n'ont pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée 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.
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par conséquent, la mise en œuvre de la procédure de modification est parfaitement adaptée au cas d'espèce puisque les règles qui en seront issues n'auront ni pour effet directement ou indirectement de changer les orientations du PADD; ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière; ni de réduire une protection en faveur de la protection, de l'évolution et de la réduction des nuisances des paysages ou des milieux naturels, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

I) **Objectifs poursuivis par la modification.**

Actués de l'inscription en préfecture  
974 210740113-20170529-172009 DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Cette modification n°7 fait suite aux constats faits par les divers services de la Ville concernant des difficultés d'interprétation, des emplacements réservés ainsi que des demandes justifiées remontées par les administrés lors des évolutions précédentes du Plan Local d'Urbanisme, sans que soit porté atteinte à l'intérêt général.

La présente modification est menée en application des articles L.153-8, L.153-36, L.153-41 et L.153-43 du Code de l'Urbanisme. Elle porte sur les volets suivants :

**-La modification des règles d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières du règlement :**

- Dispositions générales** : les paragraphes XII, XVI, XVII et XXI.
- Article Uavap12** concernant le stationnement
- Article Ud3** concernant le nombre d'accès des terrains sur les voies publiques ou privées
- Article Ud4** concernant les règles de perméabilité
- Article Ud6** concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article Ud10** concernant la hauteur maximale des constructions
- Article Ud13** concernant les espaces libres, aire de jeux et plantations
- Articles Um11, Uh11, AUj11, Aum11, Auh11, AUa11, A11, N11** concernant l'aspect des toitures
- Article N2** concernant la zone Ntc.
- Modifications des annexes** pour prise en compte du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 modifiant le code de l'urbanisme : article R111-15 remplacé par l'article R111-26 et l'article R111-21 remplacé par l'article R111-27.

**-L'actualisation des emplacements réservés :**

Suppression de huit emplacements réservés : l'ER 24 au Centre-ville, l'ER 56 au Centre-Ville, l'ER 87 au Vauban, l'ER 574 aux Camélias, l'ER 492 à Montgaillard, l'ER 283 au Chaudron, l'ER 555 au Moufia, l'ER 556 à la Bretagne.

Modification de dix-sept emplacements réservés :

- Modification de la destination des ER 45, ER 53, ER 57, ER 58, ER 59, ER 64, ER 65, ER 108 et ER 506 au Centre-ville,
- Réduction de l'ER 313 au Chaudron,
- Modification de l'ER 315 au Chaudron, de l'ER 370 à Bois de Nèfles, de l'ER 375 à Bois De Nèfles, de l'ER 458 à Bois de Nèfles, de l'ER 307 à la Bretagne, de l'ER 569 à la Bretagne, de l'ER 184 à Saint François.

Création de six emplacements réservés :

La création de l'ER 590 au Centre-Ville, la création de l'ER 591 au Chaudron, la création Des ER 592, ER 593, ER 594 et ER 595 à la Bretagne.

**-La modification des pièces graphiques du règlement ;**

**-Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

- actualisation de l'OAP 2.1 relative à l'Espace Océan

Ces modifications sont exposées dans le dossier de modification n° 7 du PLU qui est librement consultable, auprès de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité – Hôtel de Ville – 1<sup>er</sup> étage, aux jours et aux heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00.

Apprécié et signé par le préfète  
974-219740115-20170529-172009-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

## **II) Recommandations du Commissaire Enquêteur**

*Au vu des conclusions du Commissaire Enquêteur, il apparaît que :*

- *L'enquête qui a été prescrite par un arrêté municipal, s'est déroulée en parfaite conformité avec la réglementation en vigueur ;*
- *L'enquête s'est déroulée sans incident et dans un bon climat, malgré l'absence de confidentialité pour l'accueil du public ;*
- *Les mesures de la dite enquête publique ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur assurant ainsi une participation satisfaisante du public ;*
- *Conformément aux articles L. 153-40 et L.132-7 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées ont été consultées pour avis ; seuls le Conseil Départemental, la Chambre de l'Agriculture, la Ville de la Possession et le Parc National de la Réunion ont émis un avis favorable dans les délais, les avis hors délais sont réputés favorables ;*
- *Les observations et courriers portés au registre d'enquête ont été principalement formulés par des propriétaires de parcelles concernées par des emplacements réservés, ainsi qu'un petit nombre de promoteurs ou architectes portants des projets immobiliers sur le territoire de la Commune ;*
- *Une grande majorité des remarques du public n'entrait pas dans le cadre de cette procédure d'enquête de modification n°7 ;*
- *Par ailleurs, une partie du public a fait des demandes de déclassement en zone constructible au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et Plan de Prévention des Risques (PPR) qui ne peuvent être traités uniquement lors d'une procédure de révision du PLU et du PPR, mais restent indépendantes de la présente « modification n° 7 du PLU » ;*
- *L'enquête publique a offert l'opportunité aux administrés de s'exprimer en faisant part de leurs remarques sur le projet ;*

### **Les remarques émises ont porté sur :**

- *Les emplacements réservés qui interfèrent sur les projets personnels des propriétaires ou sur des équipements publics sur les secteurs du Bois de Nêfles, de la Montagne, de la Bretagne, du Centre-Ville, et de Sainte Clotilde notamment ;*
- *la notion d'espaces perméables, les passerelles, la réglementation concernant les limites parcellaires et la durée de prescription pour les constructions anciennes à redéfinir plus précisément, ainsi que le stationnement dans la marge de recul de 4 mètres par rapport à la voie ;*
- *le souhait de certains administrés de classer leur voie privée dans le domaine public ;*
- *le reclassement d'une zone Aum en Auj, augmentation de la hauteur en zone AUh ;*
- *la création d'un secteur délimité au titre de l'article L.151-28 ;*
- *des demandes de déclassement de terrains situés pour la plupart en zones à risques et/ou en zones agricole ou naturelle (hors champ d'application de la modification du PLU) ;*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172009-DE  
Date de diffusion : 02/06/2017  
**Enfin les conclusions sont positives :**  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Après avoir étudié le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis, le Commissaire Enquêteur estime notamment :

-la conformité du dossier prescrivant la modification n°7 du PLU de la ville de Saint-Denis soumis à la présente enquête publique ;

-l'absence d'incidents ou remarques de la part du public pouvant remettre en cause le déroulement de cette enquête publique ;

-l'intérêt général et de la justification de ce projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis ;

-l'actualisation du projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 .1 (OPA) du PLU de la commune de Saint-Denis, à savoir le projet intitulé « **Espace Océan** » ;

-la mise en valeur de cette façade littorale de la Ville ;

-l'absence d'incidence du projet sur l'environnement ;

Compte tenu de la prise en considération des éléments mentionnés dans le rapport et ci-dessus et, de l'intérêt général de l'évolution du PLU de la commune de Saint-Denis, **le Commissaire Enquêteur émet un AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

#### **I) Avis des Personnes Publiques Associées**

Préalablement à l'enquête publique, comme précisé par le Code de l'Urbanisme, le dossier projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées. Seuls le Conseil Départemental, la Chambre de l'Agriculture, la Ville de la Possession et le Parc National de la Réunion ont émis un avis favorable dans les délais. Ceux des autres Personnes Publiques Associées sont réputés favorables car non parvenus dans les délais.

**OBJET**        **Modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
                  Approbation du projet

---

**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, notamment ses articles L. 153-36 et suivants, L. 153-43 et L.153-44, R. 153-20 et R.153-21 ;

Vu la révision générale du Plan Local d'Urbanisme telle qu'adoptée le 26 octobre 2013 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°17/1-015 en date du 25/02/2017 s'opposant au transfert du PLU de la Commune à la CINOR;

Vu l'arrêté n° 708/2017 du 3 février 2017 prescrivant la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n° 920/2017 du 23 février 2017 portant mise à l'enquête publique du projet de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 09/05/2017;

Vu les avis, remarques et observations communiquées pendant la phase d'enquête publique par les Personnes Publiques Associées sur le projet notifié de modification n° 7 du Plan local d'Urbanisme ;

Vu le RAPPORT N°17/2-009 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur MAILLOT Gérald - 3ème adjoint 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**

*(10 abstentions : HO-SHING Cynthia, VITRY Faouzia (par procuration), JEAN-PIERRE Philippe, LATRA Sylvie, MOREL Jean-Jacques (par procuration), TÉCHER Régis, HUBERT Richenel, DOKI-THONON Lisianne, LAGOURGUE Michel, ANILHA Fernande)*

**ARTICLE 1**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172009-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Approuve le projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme ci- annexé

## **ARTICLE 2**

La présente Délibération sera affichée en Mairie pendant un mois, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme.

La mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans l'ensemble du Département.

La présente Délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs, conformément à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le dossier approuvé de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme sera tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis à la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité, 1er étage, aux jours et heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00.

## **ARTICLE 3**

Le projet modifié sera exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet de la Région et du Département et, ce, si celui-ci n'a notifié à la Ville aucune modification à apporter au contenu du Plan Local d'Urbanisme ou, dans le cas contraire, à compte de la prise en compte des modifications ;
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicités ci-dessus visées.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172009-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
01/06/2017



Gilbert ANNETTE

**MODIFICATION DU PLU n°7 – LISTE DES MODIFICATIONS**

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
01	Centre-Ville	Suppression d'un ER	ER n°24	Logements aidés	P1-1 liste ER	-	-	La Ville n'a pas de projet à court terme, contrairement à l'administré qui souhaite réaliser un projet qui répondrait à certaines orientations de développement du PADD. Il est opportun de procéder à sa suppression.
02	Centre -Ville	Suppression d'un ER	ER n°56	Voirie	P1-1 liste ER	-	-	La Ville n'ayant pas de projet à court terme, il est pertinent de supprimer l'ER pour que l'administré puisse réaliser son projet qui répond aux objectifs de développement du PADD.
03	Vauban	Suppression d'un ER	ER n°87	Voirie	P1-1 P1-5 liste ER	-	-	Le projet est réalisé et le foncier est maîtrisé par la Ville. Il convient de supprimer l'emplacement réservé.
04	Camélias	Suppression d'un ER	ER n°574	Voirie	P1-1 P1-5 liste ER	-	-	Le foncier étant maîtrisé par la Ville, il est opportun de procéder à sa suppression.
05	Montgaillard	Suppression d'un ER	ER N°492	Voirie	P1-5 liste ER	-	-	La Ville n'a pas de projet à court et long terme, il est opportun de procéder à sa suppression.
06	Chaudron	Suppression d'un ER	ER n°283	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Le projet d'équipement est réalisé et le foncier est majoritairement maîtrisé par la Ville. Il est opportun de procéder à sa suppression.
07	Moufia	Suppression d'un ER	ER n°555	Equipement public	P1-8 liste ER	-	-	La Ville n'a pas de projet à court terme, contrairement à l'administré qui souhaite réaliser un projet qui répondrait à certaines orientations du PADD. Il est opportun de procéder à sa suppression.

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
08	Bois de Nèfles	Suppression d'un ER	ER n°556	Espace public-stationnement	P1-7 liste ER	-	-	La Ville n'a pas de projet à court terme, contrairement à l'administré qui souhaite réaliser un projet qui répondrait à certaines orientations du PADD. Il est pertinent de procéder à sa suppression.
09	Chaudron	Réduction d'un ER	ER n°313	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	L'emprise de l'emplacement réservé est réduite à 7m en cohérence avec la réalité de terrain
10	Chaudron	Modification d'un ER	ER n°315	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Le tracé de l'emplacement réservé est modifié en cohérence avec la réalité de terrain
11	Bois de Nèfles	Modification d'un ER	ER n°370	Voirie	P1-7 P1-8 liste ER	-	-	Le tracé de l'emplacement réservé est modifié en cohérence avec la réalité de terrain
12	Bois de Nèfles	Modification d'un ER	ER n°375	Voirie	P1-7, liste ER	-	-	Réduction de la mise à l'alignement du chemin Ylang-Ylang à 8m en cohérence avec la réalité de terrain
13	Bois de Nèfles	Modification d'un ER	ER n°458	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Mise à l'alignement de la totalité du chemin de la Clinique à 8m pour garantir des conditions suffisantes de circulation dans un secteur en pleine mutation
14	Bretagne	Modification d'un ER	ER n°307	Equipement public Alimentation AEP	P1-7 liste ER	-	-	Permettre les travaux d'extension et de protection du forage Cerf Il pour garantir l'alimentation en eau potable du territoire
15	Bretagne	Modification d'un ER	ER n°569	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Elargissement de l'emplacement réservé à 8m pour garantir des conditions suffisantes de circulation



FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	
16	Saint François	Modification d'un ER	ER n°184	Voirie	P1-5 P1-6 liste ER	-	-	Mise à l'alignement de la totalité du chemin du Piton à 8m pour garantir des conditions suffisantes de circulation
17	Centre-Ville	Création d'un ER	ER n°590	Voirie	P1-1 liste ER	-	-	Préserver l'accès à l'EHPAD et aux opérations de logements aidés de l'ilot
18	Chaudron	Création d'un ER	ER n°591	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Elargissement de l'impasse des Papayers à 4m pour garantir la maintenance du réseau AEP situé en dessous de la voirie
19	Bretagne	Création d'un ER	ER n°592	Voirie	P1-8 liste ER	-	-	Elargissement 8m du chemin du Jardin avec une aire de retournement pour garantir des conditions suffisantes de circulation
20	Bretagne	Création d'un ER	ER n°593	Voirie	P1-8 liste ER	-	-	Elargissement à 6m et 8m du chemin du Finistère pour garantir des conditions suffisantes de circulation
21	Bretagne	Création d'un ER	ER n°594	Voirie	P1-8 liste ER	-	-	Elargissement partiel du chemin des Camphriers à 6m et de l'ensemble du chemin Château d'eau à 8m pour garantir des conditions suffisantes de circulation
22	Bois de Nêfles	Création d'un ER	ER n°595	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Elargissement à 10m du chemin des Vétivers pour garantir des conditions suffisantes de circulation et de fonctionnement pour le nouveau Lycée de Bois de Nêfles

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°45	Logements aidés	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°53	Logements aidés	P1-1 liste ER			la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°57	Equipements publics, logements aidés	P1-1 liste ER			la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre -Ville	Modification d'un ER	ER n°58	Logements aidés	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°59	Equipement public	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°64	Logements aidés	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°65	Voirie et espaces verts	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°108	Logements aidés	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérences avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°506	Logements aidés, équipements et espaces publics	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérences avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	
-	-	Modification du paragraphe XII des dispositions générales relatif à l'alignement des saillies sur voies et emprises publiques	-	-	-	-	<b>Dispositions Générales paragraphe XII</b>	Permettre la protection des commerces en rez-de-chaussée. Le paragraphe XII est modifié en conséquence en autorisant en plus des saillies, tout artifice architectural au-dessus de 3,50m.
-	-	Modification du paragraphe XVI des dispositions générales relative pour simplifier les règles relatives à la volumétrie des toitures	-	-	-	-	<b>Dispositions Générales paragraphe XVI</b>	Simplifier les règles relatives à la volumétrie des toitures. Le paragraphe XVI des dispositions générales est modifié en conséquence
-	-	Modification du paragraphe XVI des dispositions générales pour diminuer l'impact des chauffe-eaux solaires sur l'aspect extérieur des constructions	-	-	-	-	<b>Dispositions Générales paragraphe XVI</b>	Diminuer l'impact des chauffe-eaux solaires sur l'aspect extérieur des constructions. Le paragraphe XVI des dispositions générales est modifié en conséquence
-	-	Suppression de la possibilité de paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement pour non réalisation d'aire de parking	-	-	-	-	<b>Dispositions Générales paragraphe XVII</b>	La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a abrogé l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme et supprimé la participation pour non réalisation d'aire de stationnement. L'alinéa correspondant est supprimé en conséquence.
-	-	Rajout de la possibilité en rez-de-jardin de créer de l'espace de stationnement pour les vélos	-	-	-	-	<b>Dispositions Générales paragraphe XVII</b>	Permettre des aménagements pour favoriser le développement des modes de déplacement doux. Le paragraphe XVI des dispositions générales est modifié en conséquence.
-	-	Rajout de complément afin de favoriser la perméabilité des sols	-	-	-	-	<b>Dispositions Générales paragraphe XXI</b>	Permettre une meilleure gestion des eaux pluviales en favorisant la percolation naturelle. Le paragraphe XXI des dispositions générales est modifié en conséquence

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	
-	-	Rajout de la possibilité de ne pas créer les places de stationnement lors de la création au maximum de 2 logements en secteur patrimonial	-	-	-	-	<b>Article Uavap12</b>	La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a abrogé l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme et permet dans les secteurs contraints la non-réalisation d'aire de stationnement. Le règlement est modifié en conséquence.
-	-	Rajout de la possibilité de créer plusieurs accès sur voies et emprises publiques	-	-	-	-	<b>Article Ud3</b>	Permettre le développement économique pour répondre aux orientations économiques du PADD. Le règlement est modifié en conséquence.
-	-	Rajout de la non-application des règles de perméabilité en zone Udo	-	-	-	-	<b>Article Ud4</b>	Mettre en cohérence l'article Udo9 et Udo4 en supprimant l'obligation de percolation naturelle. Le règlement est modifié en conséquence
-	-	Simplifier la règle d'alignement à l'angle des rues en zone Ud.	-	-	-	-	<b>Article Ud6</b>	Favoriser la sauvegarde et la valorisation du patrimoine urbain et architectural en centre ancien. Le règlement est modifié en conséquence.
-	-	Rajout de compléments afin d'apporter des précisions à la définition de la hauteur maximale en zone Ud10 et d'instituer la non application du paragraphe XV des dispositions générales en zone Udo	-	-	-	-	<b>Article Ud10</b>	Poursuivre l'objectif de densification du littoral pour répondre aux objectifs du PADD. Le règlement est modifié en conséquence.
-	-	Rajout de complément afin de confirmer l'obligation de planter et de créer des aires de jeux sur les espaces libres non seulement en zone Ud mais surtout en zone Udo	-	-	-	-	<b>Article Ud13</b>	Permettre le développement équilibré et l'amélioration du cadre de vie préconisés par les orientations du PADD. Le règlement est modifié en conséquence.

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	
-	-	Modification de l'article Um11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	<b>Article Um11</b>	Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.
-	-	Modification de l'article Uh11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	<b>Article Uh11</b>	Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.
-	-	Modification de l'article AUj11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	<b>Article AUj11</b>	Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.
-	-	Modification de l'article AUm11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	<b>Article AUm11</b>	Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.
-	-	Modification de l'article AUa11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	<b>Article AUa11</b>	Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.
-	-	Modification de l'article A11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	<b>Article A11</b>	Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.
-	-	Rajout de la possibilité de créer des structures d'accueil nécessaires au développement touristique en zone Ntc ;	-	-	-	-	<b>Article N2</b>	Permettre le développement des activités touristiques pour répondre aux orientations du PADD. Le règlement est modifié en conséquence

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	
-	-	Modification de l'article N11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	<b>Article N11</b>	Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20170529-172009-DE  
 Date de télétransmission : 02/06/2017  
 Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :  
 Le Maire  
 01/06/2017



Gilbert ANNETTE



DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
DEVELOPPEMENT&INFRASTRUCTURES

Mission Aménagement Développement

N/Réf. : BCP/CR-2017-02-14-1909

Affaire suivie par : *Madéleine Kulagowski*

Tél : 0262 94 41 05

MAIRIE DE SAINT-DENIS	
COURRIER ARRIVEE	
DATE	OBJET
13 MARS 2017	4077
TRAITEMENT	INFO
DGS	
DGAEM	
DGADU	Aménager
DGADT	
CABINET	

V/Réf: DAGPM/XR/PP /027-2017

Objet : Modification N°7 du PLU

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis par courrier en date du 13 février 2017, le projet de modification N°7 du PLU engagée dans le cadre de l'article L 132-7 du code de l'urbanisme pour avis et remarques éventuelles.

Cette procédure vise à adapter le document en vigueur en réalisant l'actualisation des emplacements réservés et des documents du P.L.U. afin de tenir compte des évolutions de certaines dispositions réglementaires, de corriger certains documents du PLU et de permettre l'évolution des orientations d'aménagement des secteurs concernés par le projet.

L'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières sur les évolutions proposées.

Je souhaite cependant attirer votre attention sur l'emplacement réservé N°520, au bénéfice de la commune, impactant les parcelles CM10 et CM11 qui appartiennent au Département. Ces parcelles présentent un potentiel de valorisation, avec la présence notamment de l'ancienne villa de l'ONF.

Le Département porte plusieurs réflexions relatives au développement du territoire du Brûlé, intégrant des dimensions sociales, économiques et touristiques, dont la concrétisation nécessitera la suppression de cet emplacement réservé.

Je souhaiterais en conséquence que cette suppression soit réalisée dans les meilleurs délais.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil Départemental  
et par délégation  
le Préfet Directeur Général des Services



Pierre BAYLE

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172009-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception en préfecture : 12/06/2017

DÉPARTEMENT DE LA REUNION

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DEVELOPPEMENT&INFRASTRUCTURES – MISSION AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT  
2 rue de la Source 97400 Saint-Denis cedex – Tél. : 0262 94 41 05 – Fax : 0262 94 41 04 - email : madeleine.kulagowski@cg974.fr



MAIRIE DE SAINT DENIS  
COURRIER ARRIVEE  
Date: 07 MARS 2017  
N° d'enregistrement: 3703

	TRAITEMENT	INFO
DGS		
DGAEM		
DGADU	X P. Mengr	
DSDOT		
DGACH		
DGAST		
DGABET		
DGATRS		

La Possession, le 03 MARS 2017

→ PA/FL  
✓

**Monsieur le Maire**  
**HÔTEL DE VILLE**  
14 rue de Paris  
BP 47 717  
97 803 SAINT-DENIS Cedex

Affaire suivie par B. VOLLAND  
Tél : 06 92 83 93 45  
Courriel : [bvolland@lapossession.re](mailto:bvolland@lapossession.re)

A l'attention de :  
Direction de l'Aménagement, Grands Projets, Mobilité  
P. PATOUMA

V/Réf. : DAGPM/XR/PP 029-2017  
N/Réf. : SV/036/02/17

**OBJET : Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis – Notification du Projet**



Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis, vous nous avez sollicités en qualité de Personne Publique Associée.

Les changements envisagés consistent à clarifier certains articles du règlement, mettre à jour et modifier la liste des emplacements réservés et actualiser les orientations d'aménagement et de programmation. Aussi, la commune de la Possession émet un avis favorable sur cette modification sans aucune réserve.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.



Le Maire

Vanessa MIRANVILLE



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172009-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017





Parc national  
de La Réunion

→ AP/FLL

+

Objet

Modification simplifiée n°7 du PLU de Saint-Denis

Monsieur le Maire

HOTEL DE VILLE

Direction Générale Adjointe - Développement Urbain

Direction Aménagement, Grands Projets, Mobilité

14, Rue de Paris

BP 47 717

97803 SAINT-DENIS CEDEX

Suivi par

Secteur Nord

02 62 90 99 20

[contact-nord@reunion-parcnational.fr](mailto:contact-nord@reunion-parcnational.fr)

V/Ref : DAGPM/XR/PP/031-2017

N/Ref : 2017-0132/EB/YB/CD

DIR/AD/2017/038

A l'attention de P. PATOUMA

Date

Plaine des Palmistes, le 22 FEV. 2017



Monsieur le Maire,

Par courrier du 13 février 2017, vous m'avez informé de votre projet de modification n°7 du PLU de Saint-Denis portant sur des orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et sur des emplacements réservés.

Ces modifications n'étant pas de nature à affecter le cœur du Parc national, je n'ai pas d'observation particulière à formuler.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

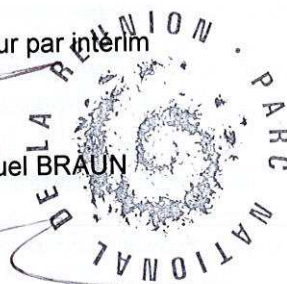
003368

MAIRIE DE SAINT DENIS	
COURRIER ARRIVEE	
Date :	01 MAR 2017
N° enregistrement :	
TRAITEMENT	INFO
DGS	
DGAEM	
DGADU	X
DGADT	
DGADH	
DGAST	
CABINET	
AUTRES	

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172009-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Le Directeur par intérim

Emmanuel BRAUN



→ DAGPM  
09/03/17



Saint-Denis, le 02 mars 2017



**HOTEL DE VILLE**  
**Monsieur le Maire**  
**Gilbert ANNETTE**  
**4 rue de Paris**  
**BP 47 717**  
**97803 SAINT-DENIS CEDEX**

**A l'attention de Madame**  
**Pascaline PATOUMA,**  
**Chargée d'études à la Direction**  
**Aménagement, Grands Projets,**  
**Mobilité**

**Vos Réf :** DAGPM/XR/PP/2017-028  
**Nos Réf :** JBG/JS/EP/VV/OR/ep/.39...DTE 2017

**Objet :** Modification n°7 du PLU de Saint-Denis

Dossier suivi par : Olivier RIGLOS  
Mail : [olivier.riglos@reunion.chambagri.fr](mailto:olivier.riglos@reunion.chambagri.fr)  
Tél : 0262 96 20 50

MAIRIE DE SAINT-DENIS  
COURRIER ARRIVÉ  
Date :  
N° d'enregistrement : **4083**  
13 MARS 2017

	TRAITEMENT	INFO
DGS		
DGAEM		
DGADU	<b>X Aménagement</b>	
DGADT		
DGADH		
DGAST		
CABINET		
AUTRES		

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé à la Chambre d'Agriculture pour avis, au titre de personne publique associée, le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.

Ces modifications du PLU n'appellent pas d'observation particulière de la part de la Chambre d'Agriculture et nous émettons un avis favorable sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Le Président,**



**Jean Bernard GONTHIER**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172009-DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017

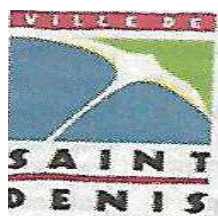
Signé électroniquement par :  
Le Maire  
01/06/2017



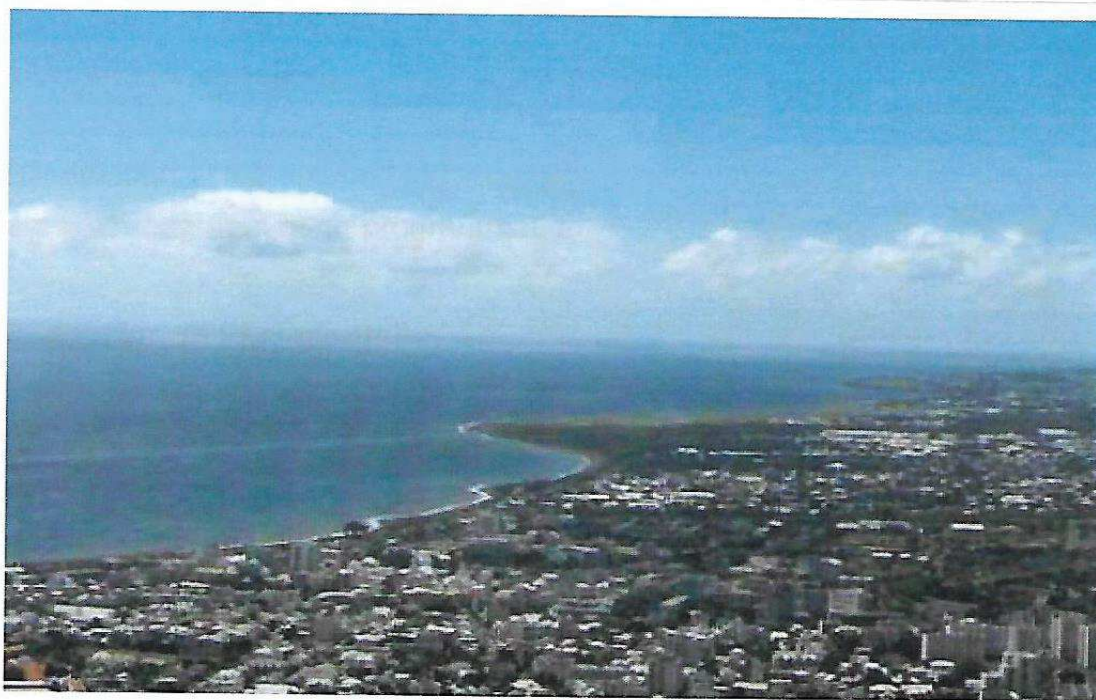
Gilbert ANNETTE

# DEPARTEMENT DE LA REUNION

## COMMUNE DE SAINT-DENIS



## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE



**Rapport concernant l'enquête publique relative au projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune de Saint-Denis .**

**Décision n° E17000009/ 97, du 20-02-2017, du Tribunal Administratif de Saint-Denis.**

**Arrêté n° 920/2017, du 23-02-2017, de la commune de Saint-Saint-Denis.**

Accusé de réception en préfecture  
074 249740115 20170529-172009 DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Date de réception préfecture : 02/06/2017  
**Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.**

# RAPPORT D'ENQUÊTE

## SOMMAIRE

### PREMIERE PARTIE

#### I. GENERALITES .....02 à 20

- 1.1 Préambule
- 1.2 L'acteur du projet
- 1.3 Localisation du site d'étude
- 1.4 Objet de l'enquête
- 1.5 Cadre juridique
- 1.6 Composition du dossier d'enquête
- 1.7 Nature et Caractéristiques du projet
- 1.8 Le projet et l'environnement

#### II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....21 à 25

- 2.1 Organisation
  - 2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur
  - 2.1.2 Démarches préalables à l'enquête
    - 2.1.2.1 *Démarches et formalités*
    - 2.1.2.2 *Réunions et Entretiens*
    - 2.1.2.3 *Visites sur le terrain*
  - 2.1.3 Publicité officielle
- 2.2 Déroulement de l'enquête
  - 2.2.1 Modalités et Climat
  - 2.2.2 Les permanences du commissaire enquêteur
  - 2.2.3 Les incidents survenus au cours de l'enquête

## 2.2.4 Modalités de clôture et de fin d'enquête

### 2.2.4.1 Clôture de l'enquête

### 2.2.4.2 Fin d'enquête et transmission des documents

## III AVIS, ANALYSES DES OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES DU C.E. .....26 à 36

### 3.1 Les Avis des Personnes Publiques Associées

#### 3.1.1 Bilan comptable des PPA notifiées

#### 3.1.2 Analyse des notifications

### 3.2 Analyse des observations du public

#### 3.2.1 Bilan comptable des observations recueillies

#### 3.2.2 Analyse des observations du public.

### 3.3 Analyse, Remarques, Observations et commentaires de C.E

#### 3.3.1 Généralités

#### 3.3.2 Procès verbal des résultats de fin d'enquête

#### 3.3.3 Mémoire ou lettre en réponse du Maire.

## DEUXIEME PARTIE.

## 1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... 37 à 40

### 1.1 Conclusions du C.E

### 1.2 Avis du C.E

## TROISIEME PARTIE.

## LES ANNEXES .....41 à 62



## **PREMIERE PARTIE**

### **I. GENERALITES**

#### **1.1 PREAMBULE.**

La modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis a été prescrite par arrêté n° 708/2017 en date du 03-02-2017. Cette modification n° 7 concernera notamment :

- La modification, la suppression et la création d'Emplacements Réservés ;
- La modification du règlement concernant les occupations autorisées en zone Uavap, Ud, Um, Uh, AUj, AUm, AUa, A, N ainsi que les dispositions générales relatives à l'alignement, le stationnement, la perméabilité et l'aspect extérieur des constructions ;
- L'actualisation des Orientations d'Aménagement, et de Programmation et l'actualisation des pièces graphiques en conséquence.

#### **1.2 ACTEUR DU PROJET.**

La Commune de Saint-Denis  
Mairie de Saint-Denis  
Direction Aménagement,  
Grands Projets et Mobilité  
2, Rue de Paris  
97717 SAINT-DENIS- MESSAG- CEDEX 9.

#### **1.3 LOCALISATION DU PROJET.**

Les secteurs concernés par cette modification n° 7 sur la commune de Saint-Denis sont :

- Le Centre Ville ;
- Vauban ;
- Les Camélias ;
- Montgaillard ;
- Chaudron ;
- Moufia ;
- La Bretagne ;
- Bois de Nèfles ;
- Saint-François.

#### **1.4 OBJET DE L'ENQUÊTE.**

La présente procédure enquête a pour objet d'informer le public et de recueillir, ses observations, propositions ou contre propositions concernant le projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune de Saint-Denis.

Cette modification n°7 du PLU de la ville de Saint-Denis se résume ainsi :

- Suppression de 8 emplacements réservés (ER) ;
- Modification de 17 emplacements réservés (ER) ;
- Création de 6 emplacements réservés (ER) ;

Accusé de réception en préfecture  
074 249740415 20170529 172000 DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Date de réception préfecture : 02/06/2017  
**Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.**

- Actualisation des Orientations d'Aménagement, et de Programmation (OPA n°2.1), relative à l'espace océan.

### **1.5 CADRE JURIDIQUE DU PROJET.**

Cette procédure d'enquête publique concernant cette modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis est régie par :

**- Le code de l'environnement .**

Conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> .

**- Le code de l'urbanisme au titre des articles :**

L 153-8 ; L 153-41 et 153-43 ;

L 123-13 et L 123-13-1 modifiés par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 -art.139 (M) ; 130 ; 139 (V) ;

L 123-13-2 modifié par la LOI n° 2015-990 du 06 août 2015 -art. 79 ;

Deuxième alinéa de L 123-1-11 ainsi qu'aux articles L 127-1 ; L 127-2 ; L 128-1 ; 128-2 ;

**- La Décision n° E 17000009 /97 du 20-02-2017, du Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis ;**

**- Arrêté n° 920/2017, en date du 23-02-2017, du Maire de la commune de Saint-Denis ;**

**- Arrêté n° 708-2017, en date du 03-02-2017 prescrivant la modification n° 7 du PLU ;**

**- Décret n° 85-453 du 23-04-1985, pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement .**

### **1.6 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE .**

La composition du dossier de la modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis, soumis à la présente procédure d'enquête est la suivante :

- 1- La Note de présentation;
- 2- Le Règlement Modifié ;
- 3- Le Rapport de Présentation Modifié ;
- 4- Les Pièces Graphiques ;
- 5- Les Emplacements Réservés ;
- 6- Le Règlement en vigueur avant la Modification ;
- 7- Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- 8- Le Registre d'enquête.



## 1.7 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE LA MODIFICATION N° 7.

La Modification n° 7 du Plan Local d'urbanisme (PLU), est menée en application des articles L153-8, L 153-41 et L153 -43 du Code de l'Urbanisme. elle porte sur les points suivants :

- La modification des règles d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières du règlement ;
- L'actualisation des emplacements réservés ;
- La modification des pièces graphiques du règlement ;
- Les orientations d'aménagements et de programmation .

Cette modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis se traduit par :

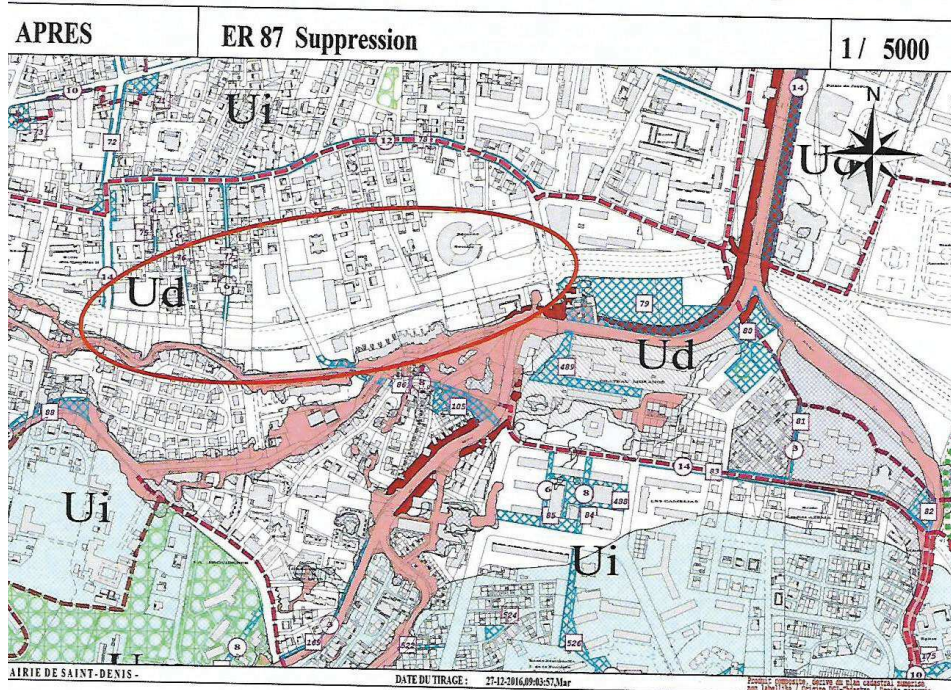
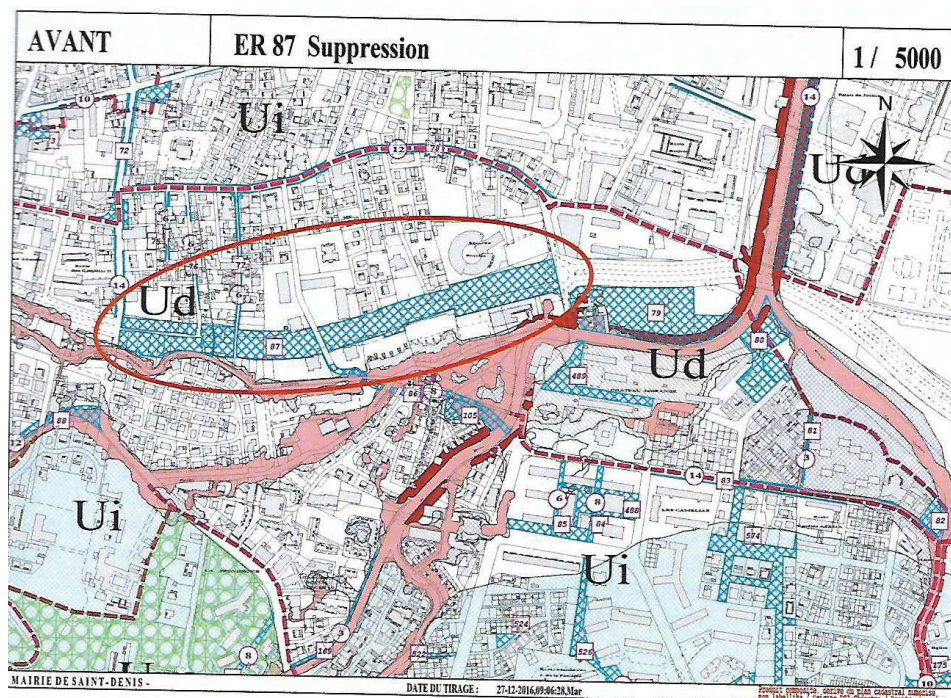
- 1- Suppression, modification et création des Emplacements Réservés ;
- 2- Modification concernant la réglementation ;
- 3- Actualisation de l'Orientations d'Aménagement, et de Programmation n°2.1, relative à l'espace océan.

- **I - Suppression, Modification et Création des Emplacements réservés (ER) :**

### **A ) - Suppression des ER.**

Secteur	Modification	E R	Destination
Centre- Ville	suppression	N° 24	Logements aidés
Centre- Ville	suppression	N° 56	Voirie
Vauban	suppression	N° 87	Voirie
Camélias	suppression	N° 574	Voirie
Montgaillard	suppression	N° 492	Voirie
Chaudron	suppression	N° 283	Voirie
Moufia	suppression	N° 555	Equipement public
Bois de Nêfles	suppression	N° 556	Espace public stationnement

Ci-après 3 exemples graphiques de suppression d'ER sur 8

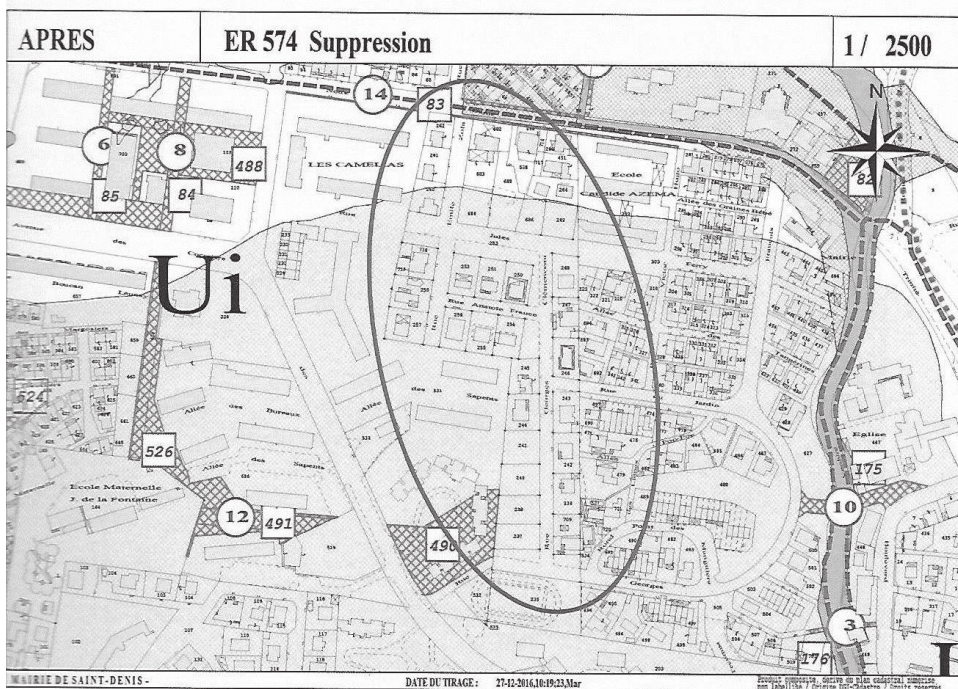
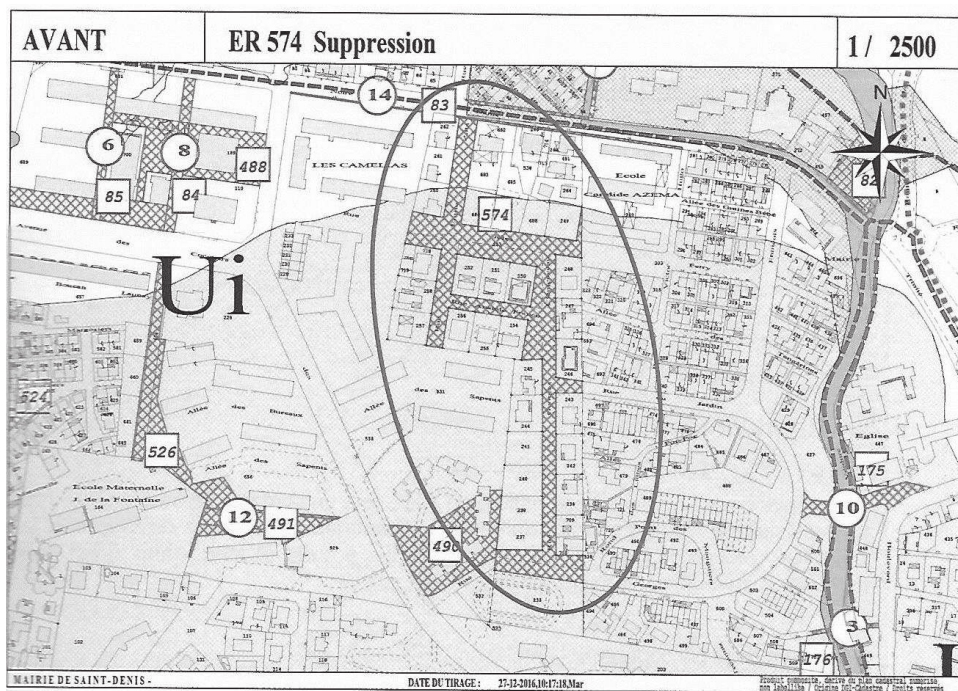


## PRESENTATION DU PROJET

Institué depuis le POS de 1993, l'ER 87 a été maintenu jusqu'à la révision du PLU de 2013, pour permettre la maîtrise foncière nécessaire aux travaux d'aménagement et la maintenance du Boulevard Sud. Le Boulevard Sud a été réalisé et l'ensemble du foncier est maintenant maîtrisé.

**Il convient donc de supprimer l'ER 87**





## PRESENTATION DU PROJET

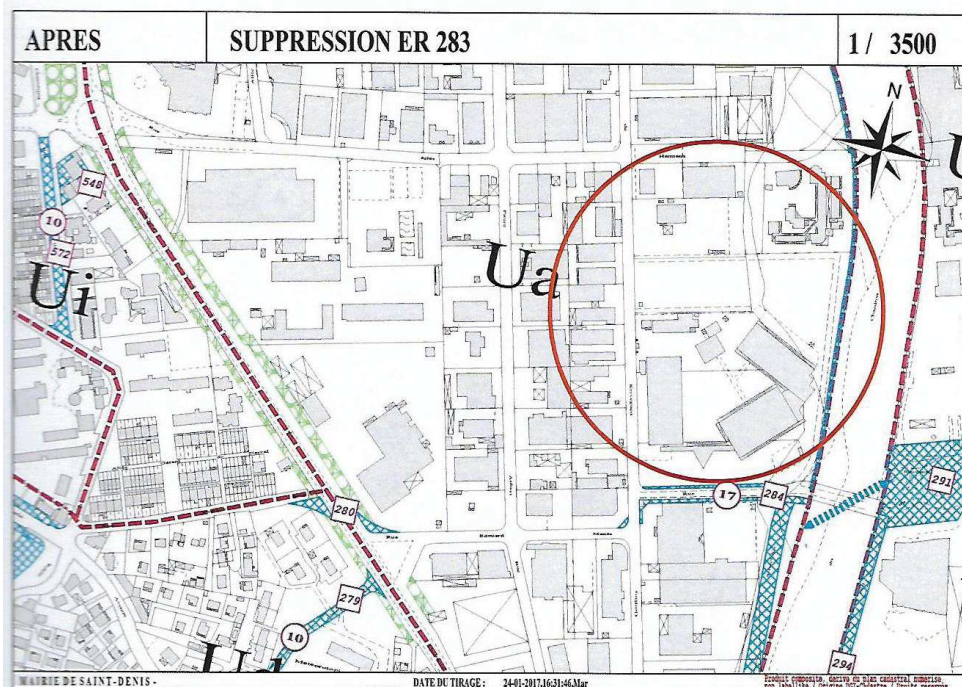
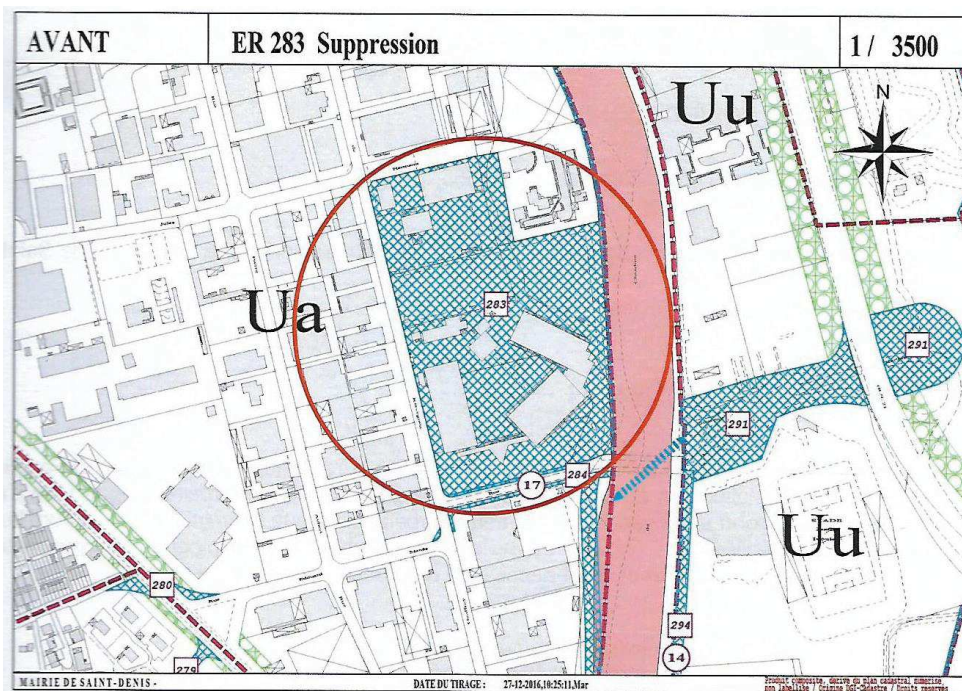
Cet ER a été institué en 2016, lors de la modification n° 6 du PLU, en prévision d'aménagement de venelles dans le cadre de la rénovation du quartier des camélias. L'ensemble du foncier concerné est aujourd'hui maîtrisé par la ville. Par conséquent, il n'est plus nécessaire de maintenir cet emplacement réservé.

**Il convient donc de supprimer l'ER 574.**

Accusé de réception en préfecture  
074 249740145 20170529 172000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017  
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.





## PRESENTATION DU PROJET

Depuis 2004, cet ER a été institué pour la réalisation d'un équipement au bénéfice de la CINOR. Aujourd'hui, l'équipement a été réalisé et la quasi-totalité du foncier concerné est maîtrisée par la ville. Par conséquent, il n'est plus nécessaire de maintenir l'emplacement réservé.

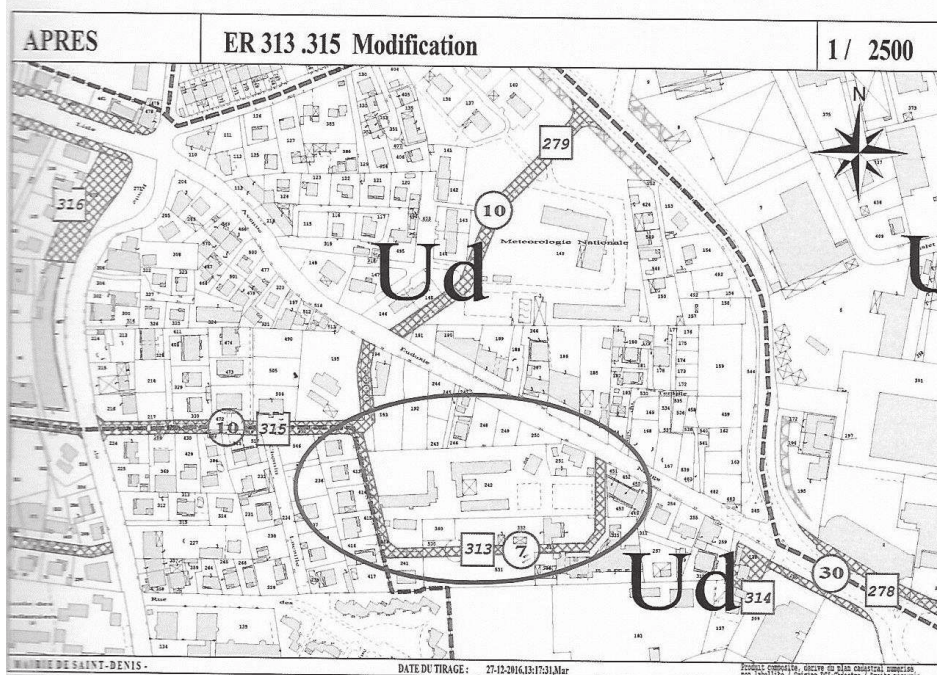
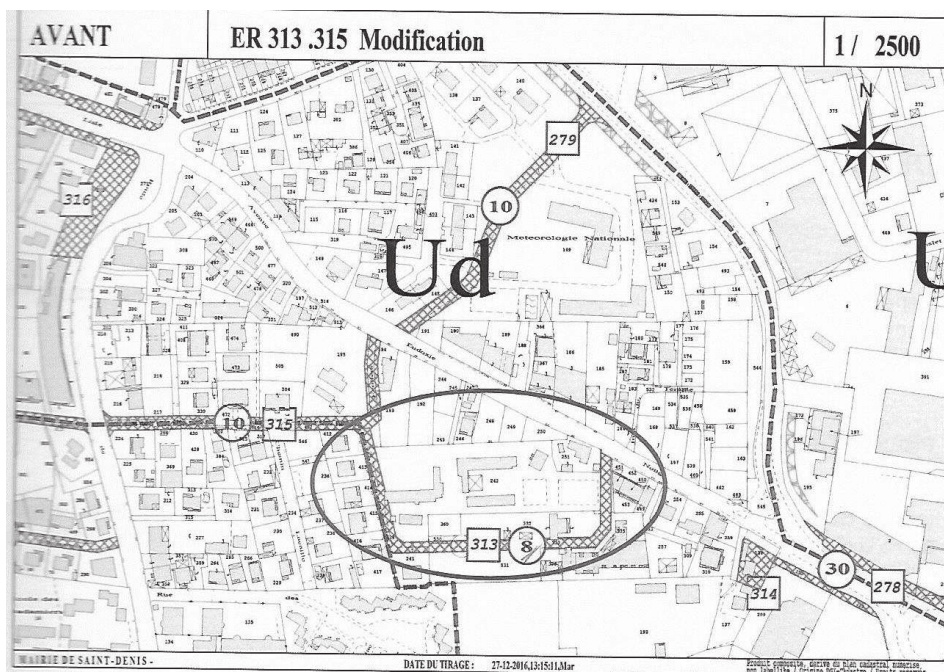
**Il convient donc de supprimer l'ER 283**

## B ) - Modification des ER .

Secteur	Modification	E R	Destination
Chaudron	Réduction d'un ER	N° 313	Voirie
Chaudron	Modification d'un ER	N° 315	Voirie
Bois de Nèfles	Modification d'un ER	N° 370	Voirie
Bois de Nèfles	Modification d'un ER	N° 375	Voirie
Bois de Nèfles	Modification d'un ER	N° 458	Voirie
Bretagne	Modification d'un ER	N° 307	Equipement public, Alimentation AEP
Bretagne	Modification d'un ER	N° 569	Voirie
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 45	Logements aidés
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 53	Logements aidés
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 57	Equipements publics Logements aidés
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 58	Logements aidés
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 59	Equipement public
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 64	Logements aidés
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 65	Voirie, espaces verts
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 108	Logements aidés
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 506	Logements aidés Equipements et espaces publics
Saint-François	Modification d'un ER	N° 184	Voirie

Ci-après 3 exemples graphiques de modification d'ER sur 17.





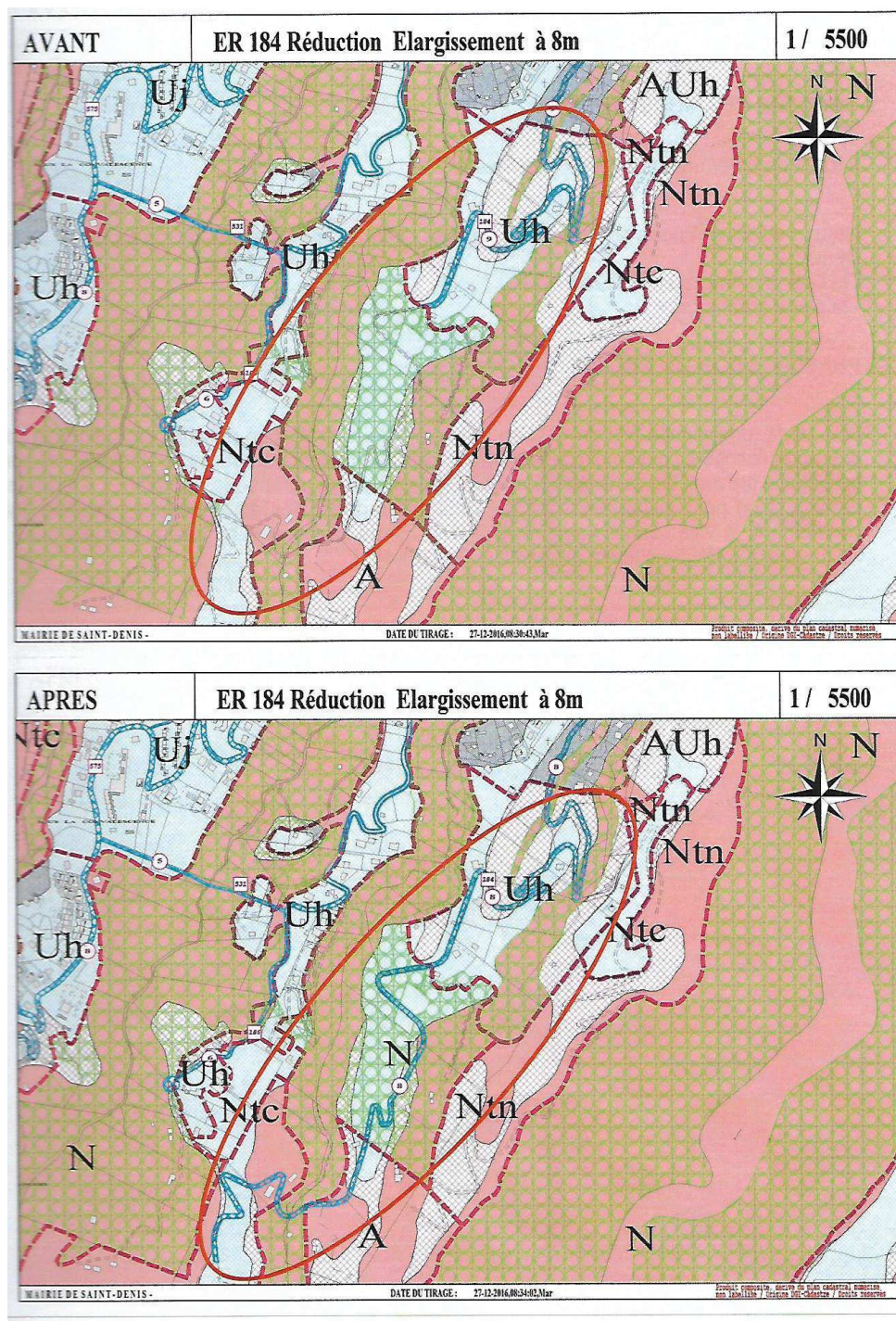
## PRESENTATION DU PROJET

Institué depuis le POS de 1993, cet emplacement réservé a été maintenu lors de la révision du PLU de 2013 pour créer une jonction entre la rue des Ecoliers et l'avenue Eudoxie Nonge.

La réalité de terrain ne permet pas de conserver l'élargissement de la voie à 8 m. Par conséquent, il est nécessaire de réduire le gabarit de l'emprise à 7 m.

**Il convient donc de modifier l'ER 313.**



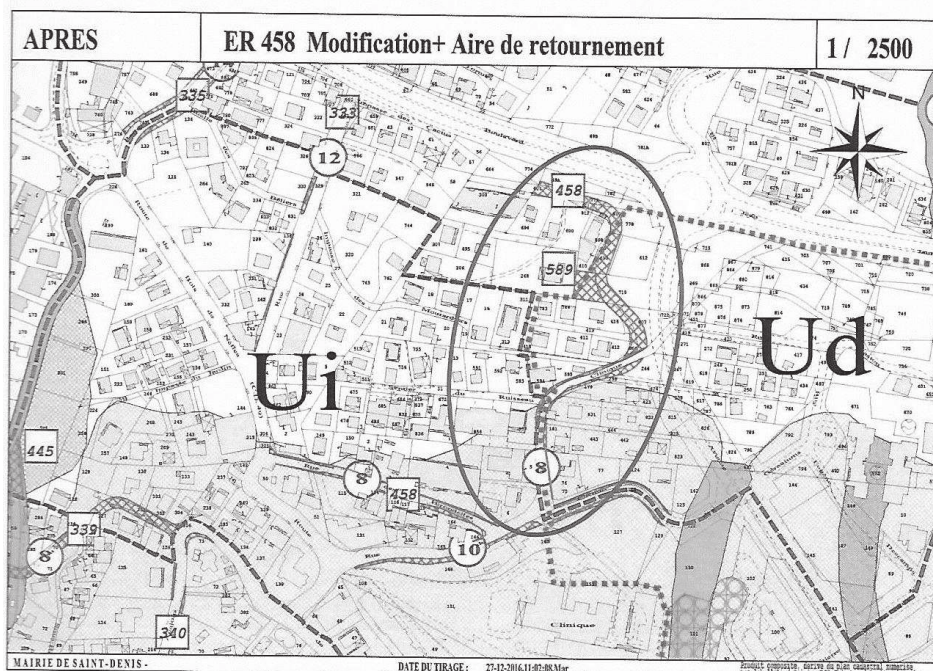
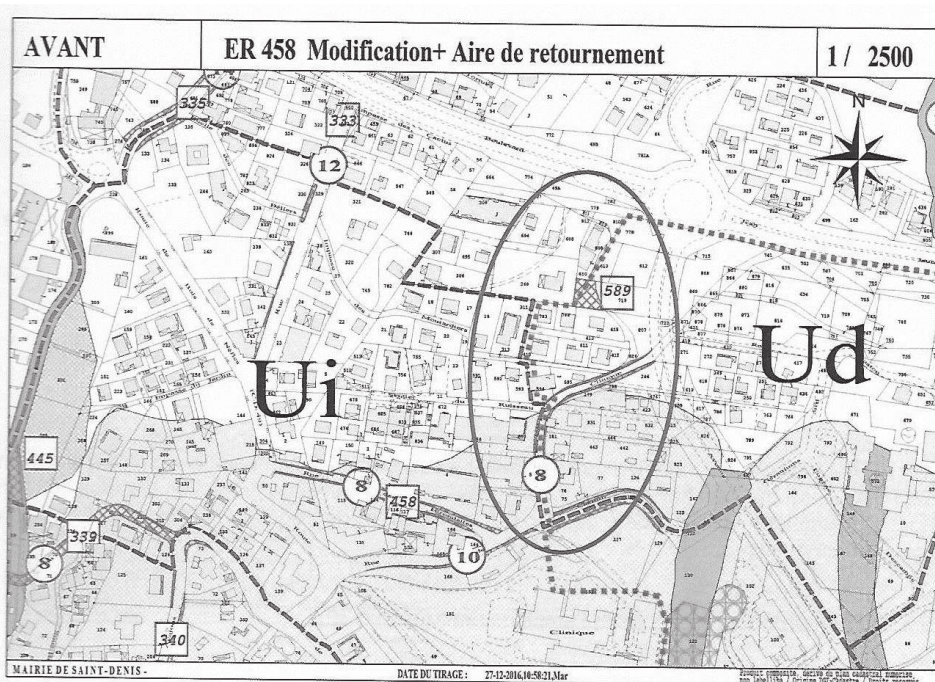


## PRESENTATION DU PROJET

Dans le cadre de ses obligations, la ville doit garantir des conditions suffisantes en matière de circulation dans les zones urbaines et améliorer l'accès du quartier de Saint-François. Il est donc nécessaire de garantir une emprise de 8 m le long du chemin du Piton.

**Il convient donc d'étendre l'ER 184 pour la mise en alignement à l'ensemble du chemin**





## PRESENTATION DU PROJET

Lors de la modification n° 1 du PLU de 2006, la ville a institué cet emplacement réservé pour préserver une emprise de 8 m de large sur la rue des hirondelles et une partie du chemin de la clinique. Aujourd'hui avec le développement urbain du secteur il est nécessaire d'étendre la mise en alignement de 8 m à l'ensemble de la rue de la clinique avec la possibilité d'aménager une aire de retournement. Par conséquent, la ville a décidé d'étendre l'emplacement réservé à la surface nécessaire pour la réalisation de cette voirie. Parallèlement, cette extension permettra aux administrés de réaliser des projets qui répondent aux enjeux de développement du PLU.

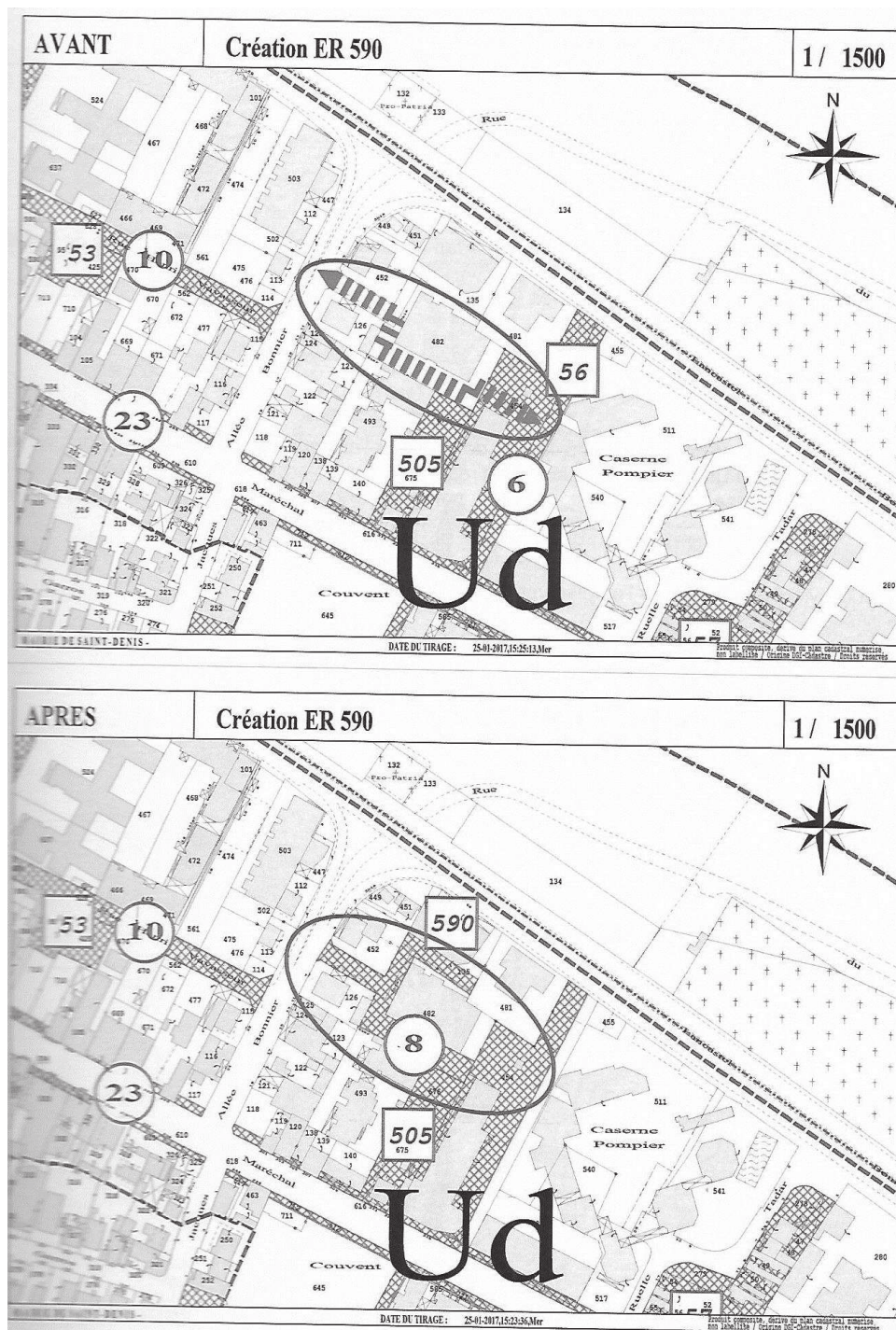
**Il convient donc de réduire l'ER 458.**



### C ) - Création des ER .

Secteur	Modification	E R	Destination
Centre- Ville	Création d'un ER	N° 590	Voirie
Chaudron	Création d'un ER	N° 591	Voirie
Bretagne	Création d'un ER	N° 592	Voirie
Bretagne	Création d'un ER	N° 593	Voirie
Bretagne	Création d'un ER	N° 594	Voirie
Bretagne	Création d'un ER	N° 595	Voirie

Ci-après 3 exemples graphiques de création d'ER sur 6.

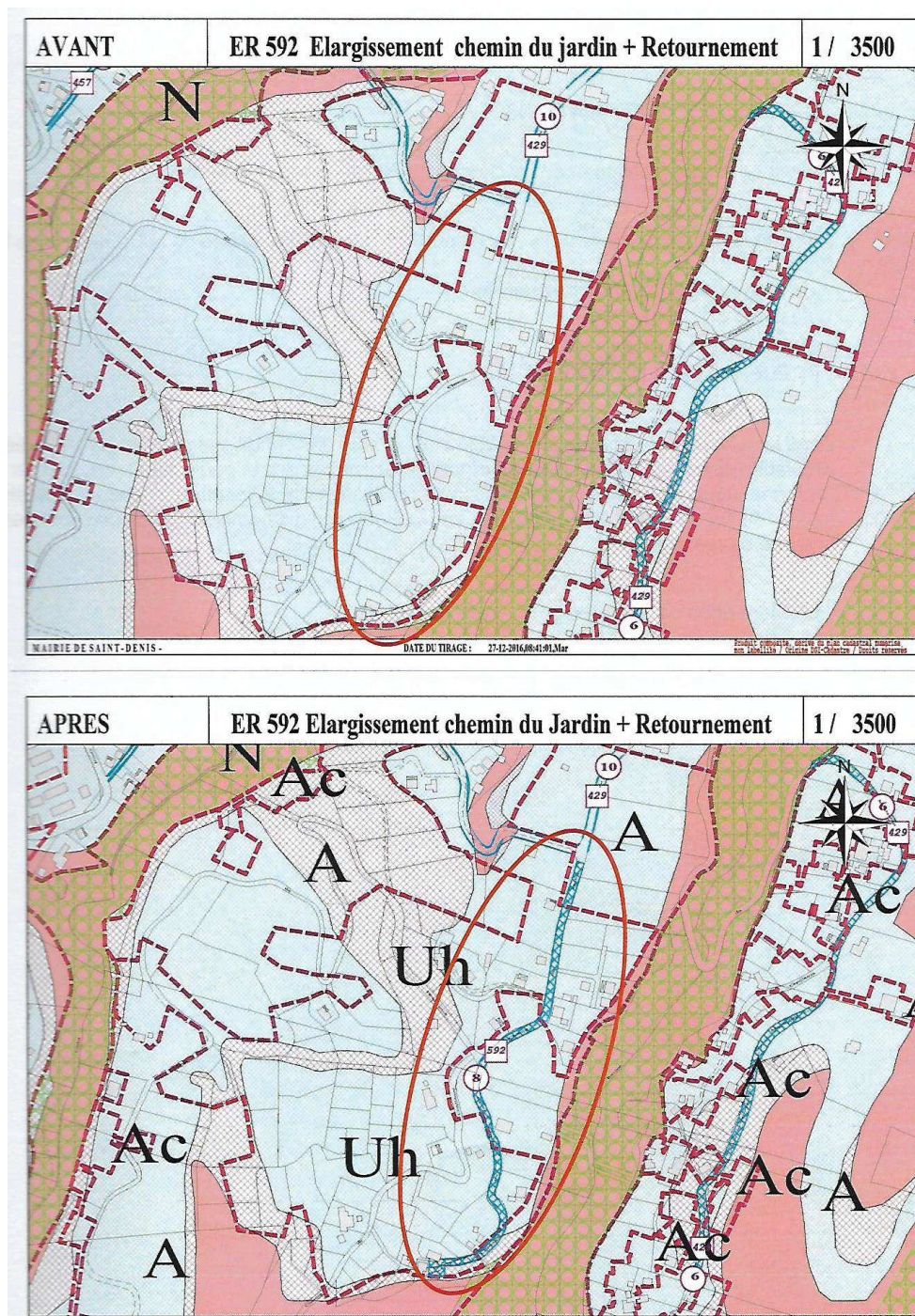


## PRESENTATION DU PROJET

Lors de la modification n° 5 du Plu de 2010, la Ville a institué un principe de liaison afin de préserver l'accès à l'ensemble des opérations qui composent cet îlot. Au vu de la densité des opérations prévues sur cette dent creuse, la Ville souhaite garantir des conditions suffisantes de circulation pour mieux desservir l'EHPAD et les opérations de logements existants. Par conséquent, la Ville souhaite supprimer le principe de liaison et le remplacer par une mise à l'alignement à 8 m du chemin qui constitue cet accès.

**Il convient donc de créer l'ER 590.**



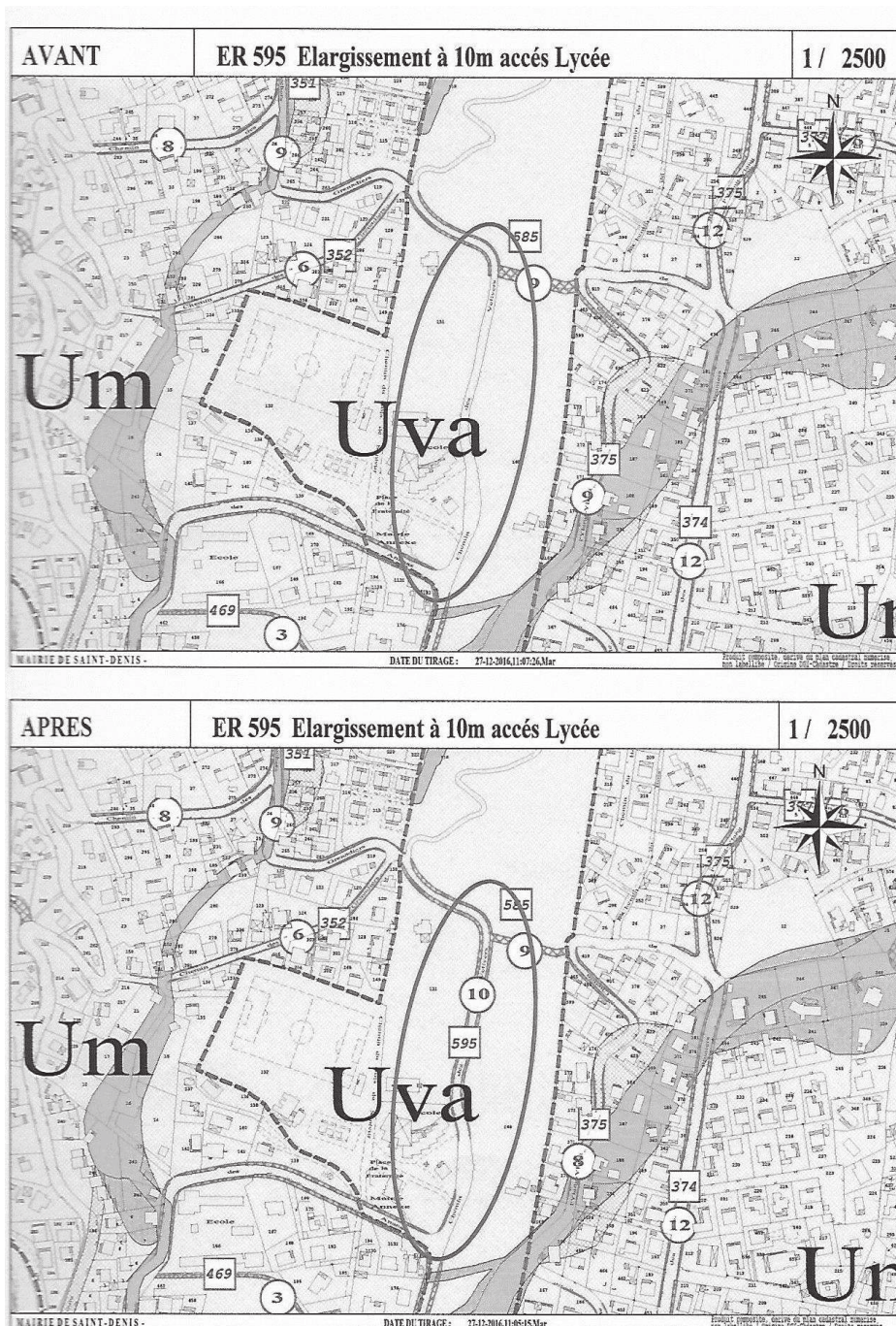


## PRESENTATION DU PROJET

Dans le cadre de ses obligations, la Ville doit garantir des conditions suffisantes en matière de circulation dans les zones urbaines et améliorer l'accès sur la partie haute du quartier de la Bretagne. Il est donc nécessaire d'appliquer un alignement à 8 m sur l'ensemble du chemin du jardin avec la possibilité d'aménager une aire de retournement en fin de voie.

**Il convient ainsi de créer l'ER 592**





## PRESENTATION DU PROJET

Dans le cadre de ses obligations, la Ville doit garantir des conditions suffisantes en matière de circulation dans les zones urbaines et garantir des voies d'accès adaptés et nécessaires au fonctionnement du futur Lycée en cours de construction sur la quartier de Bois de Nêfles. Il est donc nécessaire d'appliquer un alignement à 10 m sur le chemin des vétivers en cohérence avec les aménagements prévus pour le Lycée.

**Il convient donc de créer l'ER 595.**

- **II- Modification concernant la réglementation**

**A ) - Modification concernant des dispositions générales.**

- Sont concernés, les paragraphes XII ; XVI ; XVII ; XXI.
- Modification des annexes pour prise en compte du décret n°2015-1783 du 28-12-2015 modifiant le code de l'urbanisme : article R111-15 remplacé par l'article R 111-26 et R 111-21 remplacé par l'article R111-27.

**B ) - Modification concernant des dispositions applicables aux zones.**

**1- à la zone U.**

Les articles :

Uavap12 ;  
Ud3 ; Ud4 ; Ud6 ; Ud10 ; Ud13 ;  
Um11 ;  
Uh11.

**2- à la zone AU.**

Les articles :

AUj11 ;  
AUm11 ;  
AUa11.

**3- à la zone A.**

L'article A11.

**4- à La zone N.**

Les articles :

N2.  
N11

- **III- Actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP).**

**Actualisation de l'OAP 2.1 relative à l'Espace Océan ;**

Cette friche urbaine de 5 ha en façade de la ville ayant fait l'objet d'une succession de projets dont aucun n'a abouti jusqu'alors. Ainsi ce site Océan faisait l'objet d'une Orientation d'Aménagement au PLU 2004. Le précédent projet a été abandonné et remplacé par un nouveau projet intitulé " Espace Océan " .

**1)- Les buts et les objectifs du projet.**

L'Espace Océan est un projet de développement et densification de la ville, qui s'étend sur 5 hectares environ et qui comprend plusieurs objectifs tels que :

- La construction d'un morceau de ville ;
- Un projet ouvert sur la zone du littoral ;
- Le prolongement de la rue Félix Guyon ;
- Un programme ambitieux ;
- Un projet offrant une part de logements plus importante ;
- Une écriture architecturale résolument contemporaine.





On distingue 3 zones d'aménagement au sein du projet Espace Océan:

**Le Quadrilatère Océan:** représentant une surface de 3ha environ,  
**Les îlots connexes:** 7 îlots représentant une surface totale de 1,25ha  
**La place publique:** Espace reliant l'ensemble des projets à la ville existante, elle s'étend sur 2 500m<sup>2</sup>

On distingue 3 zones d'aménagement au sein du projet Espace Océan :

- **Le Quadrilatère Océan** : représentant une surface de 3 ha environ ;
- **Les îlots connexes** : 7 îlots représentant une surface totale de 1,25 ha ;
- **La place publique** : Espace reliant l'ensemble des projets à la ville existante, elle s'étend sur 2500 m<sup>2</sup> .

## 2)- Le programme du projet.

Le programme mixte **de constructions des îlots et quadrilatère** est composé de plus de **80 000 m<sup>2</sup> de surface plancher** et comprend notamment :

- **790** logements environ ;
- **environ 6000 m<sup>2</sup>** de bureaux ;
- **environ 20 000 m<sup>2</sup>** de surfaces commerciales ;
- Une crèche ;
- Des hôtels ;
- Des équipements publics et des espaces de loisirs ;
- Le prolongement de la rue F. Guyon ;
- Des espaces publics importants ;
- Un principe de franchissement du boulevard Lancastel vers la mer ;
- Des zones de stationnement public et privé.

Les invariants de la programmation du projet sont les suivants :

- Le prolongement de l'axe Félix Guyon ;
- Un espace public majeur ;
- Un programme mixte ( logements, bureaux, commerces, hôtels ..... ) ;
- Un parking public ;
- Le franchissement du boulevard Lancastel.

Accusé de réception en préfecture  
 974 249740115 20170529 172009 DE

Carte de la ville de Valenciennes montrant les zones d'extension de la voirie piétonne. La carte illustre le plan urbain avec des zones colorées indiquant les espaces publics existants (vert foncé) et à créer (vert clair). Des lignes noires et des flèches indiquent les voies piétonnes existantes et celles à créer. Une zone rouge est marquée 'Zone industrielle'. Un nord est indiqué en haut à gauche.

Accusé de réception en préfecture  
074 240740115-20170520\_172000\_DF  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017  
Enquête publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
**Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.**



## II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 ORGANISATION

#### 2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision n° 17000009 /97 du 20-02-2017, du Président du Tribunal de Saint-Denis, et de l'arrêté n°920/2017 du 23-02-2017, du maire de la commune de Saint-Denis, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis.

#### 2.1.2 Démarches préalables à l'enquête

Suite aux différentes concertations préalables à l'enquête, avec le Tribunal Administratif de Saint-Denis et la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité de la ville de Saint-Denis :

##### *2.1.2.1 Démarches et formalités*

Le 20-02-2017, sollicitation et confirmation de Mme PACCA du Tribunal Administratif de ma désignation en tant que commissaire enquêteur pour conduire cette procédure d'enquête publique.

Le 24-02-2017, j'ai reçu par voie postale la décision n° 17000009 /97 du 20-02-2017, du Tribunal Administratif de Saint-Denis, confirmant ma désignation en qualité de commissaire enquêteur.

##### *2.1.2.2 Réunions et Entretiens*

Le 23-02-2017, prise de contact et réunion avec Mme Florence LAW - LAI de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité, la responsable du suivi de cette enquête publique afin, de fixer le calendrier des permanences, les modalités d'exécution de l'enquête (lieu de permanence, affichage des avis d'enquête, la tenue du registre et dossier d'enquête hors permanence, etc...).

Par ailleurs, lors de cette rencontre j'ai réceptionné le dossier d'enquête et l'arrêté 920/2017 prescrivant cette modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis.

##### *2.1.2.3 Visites sur le terrain*

Le 16-03-2017, j'ai effectué une vérification sur le terrain de l'affichage des avis d'enquête à la mairie centrale, en ville de Saint-Denis sur le site "Espace Océan", et à la mairie annexe du Moufia.

### 2.1.3 Publicité officielle

La publicité de l'avis d'enquête a été conforme à l'article 7 de l'arrêté n° 920/2017 du 23-02-2017 de la commune de Saint-Denis.

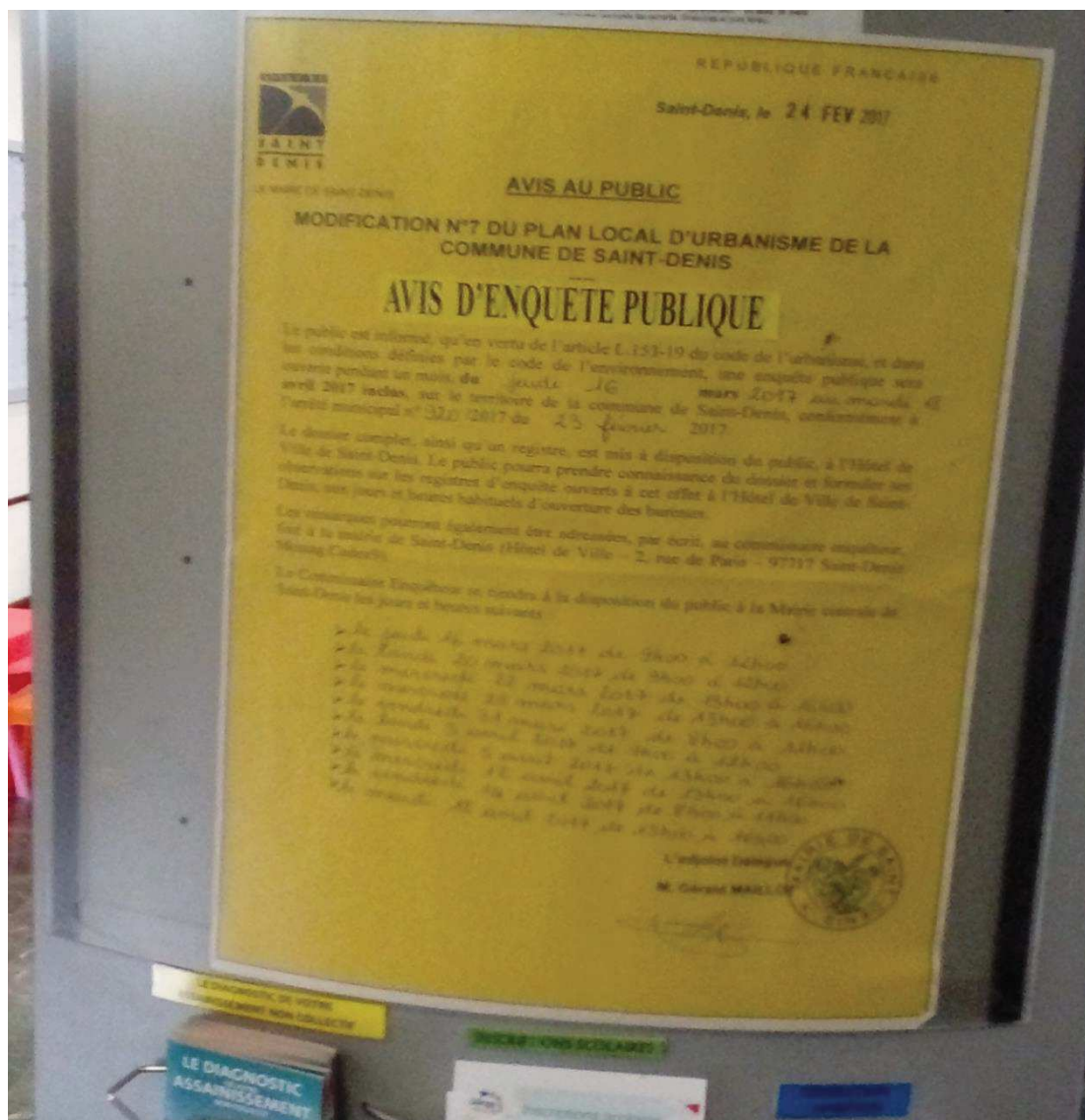
Le public a été informé :

- Par voie de presse ;

Par insertion dans la presse locale, **le Quotidien** et **le journal de l'île**, les 28-02-2017 et 07-03-2017.

- Par affichage ;

Sur les panneaux officiels de la mairie centrale et les mairies annexes de la commune de Saint-Denis.



Mairie de Saint-Denis

Accusé de réception en préfecture  
074 249740115 20170529 172000 DE

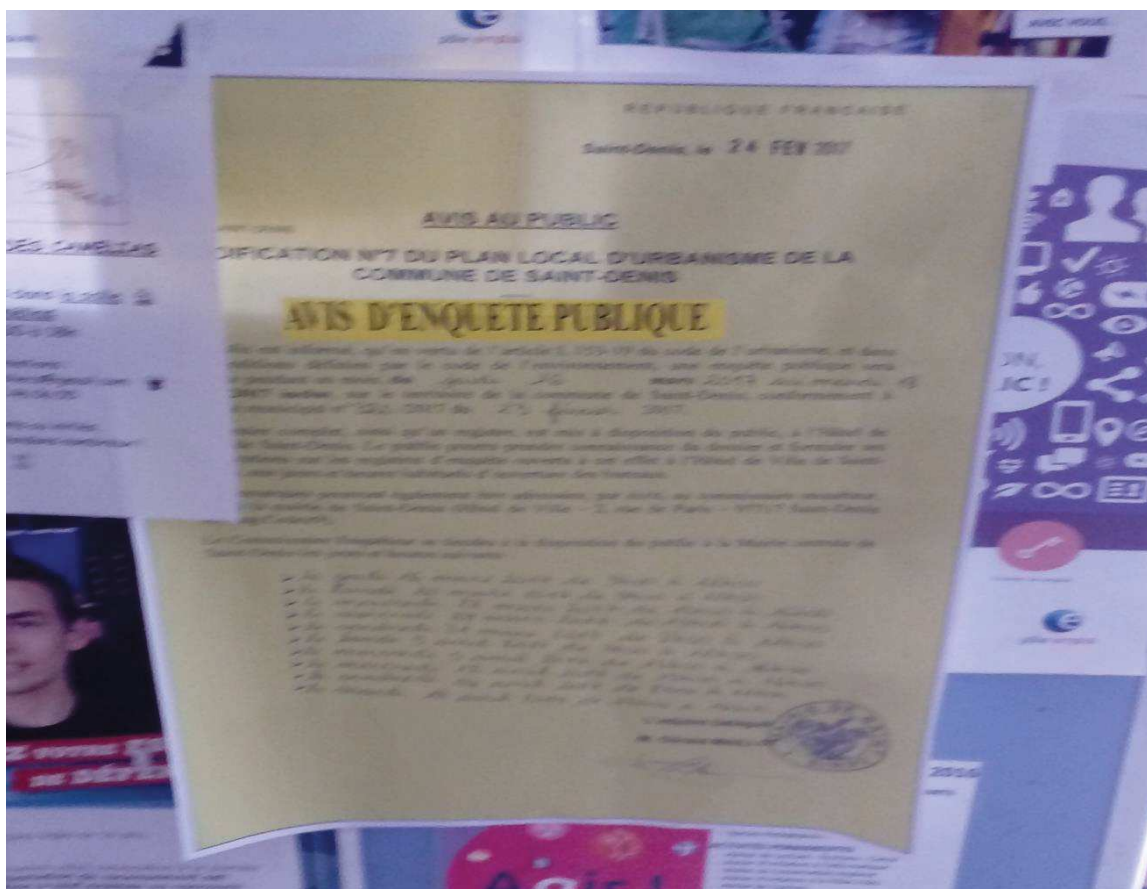
Date de télétransmission : 02/06/2017

Date de réception préfecture : 02/06/2017

Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.



Espace Océan Saint Denis Ville



Mairie annexe de Montgaillard

- Sur le site internet de la mairie :  
www.Saint-Denis.re

## 2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.2.1 Modalités et Climat

Les modalités du déroulement de l'enquête ont été fixées par l'arrêté municipal n° 920/2017 en date du 23-02-2017.

L'enquête s'est déroulée durant 34 jours consécutifs dont 23 jours ouvrés, du 16-03-2017 au 18-04-2017.

Un dossier et un registre d'enquête ouvert par Monsieur le maire, coté et paraphé par moi-même ont été mis à la disposition du public à la mairie centrale de Saint-Denis, le siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux afin, que chacun puisse prendre connaissance du projet et consigner leurs observations, propositions ou contre propositions sur le registre.

Par ailleurs le public pouvait adresser toute correspondance relative à cette procédure d'enquête à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Denis  
Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité  
2, Rue de Paris  
97717- SAINT-DENIS- MESSAG CEDEX 9.  
(à l'attention de Mr le Commissaire Enquêteur de la modification n°7 du PLU)

Faute de disponibilité de salle, j'ai assuré mes permanences dans le hall de la mairie, en un lieu sommairement aménagé, n'assurant pas la confidentialité du public.

Mes relations et sollicitations avec le personnel divers de la mairie et le service de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité ont été excellentes et constructives. Par ailleurs , j'ai apprécié l'excellente collaboration de Mme Florence LAW - LAI, la responsable du suivi de cette procédure d'enquête publique.



## 2.2.2 Les permanences du commissaire enquêteur

En application de l'article 4 de l'arrêté n° 920/2017, en date du 23-02-2017 du maire de la commune de Saint-Denis, j'ai assuré mes dix (10) permanences au siège de l'enquête à la mairie centrale de Saint-Denis selon le calendrier ci-après :

- Le jeudi 16 mars 2017 de 09 h 00 à 12 h 00 ;
- Le lundi 20 mars 2017 de 09 h 00 à 12 h 00 ;
- Le mercredi 22 mars 2017 de 13 h 00 à 16 h 00 ;
- Le mercredi 29 mars 2017 de 13 h 00 à 16 h 00 ;
- Le vendredi 31 mars 2017 de 08 h 00 à 11 h 00 ;
- Le lundi 03 avril 2017 de 13 h 00 à 16 h 00 ; (1)
- Le mercredi 05 avril 2017 de 13 h 00 à 16 h 00 ;
- Le mercredi 12 avril 2017 de 13 h 00 à 16 h 00 ;
- Le vendredi 14 avril 2017 de 08 h 00 à 11 h 00 ;
- Le mardi 18 avril 2017 de 13 h 00 à 16 h 00 .

*(1) : pour raison urgente familiale, j'ai assuré cette permanence de 13 h 00 à 16 h 00, en lieu et place de la permanence de ce jour de 09 h 00 à 12 h 00.*

## 2.2.3 Les incidents survenus au cours de l'enquête

Aucun incident pouvant remettre en cause cette procédure n'a été relevé avant ou durant le déroulement de l'enquête.

## 2.2.4 Modalités de clôture et de fin d'enquête

### *2.2.4.1 Clôture de l'enquête*

Conformément à l'article 5 de l'arrêté 920/2017 en date du 23-02-2017 du maire de la commune de Saint-Denis, le 18 avril 2017 à 16 h 00, le délai d'enquête étant expiré, j'ai clôturé et signé le registre d'enquête que j'ai conservé.

### *2.2.4.2 Fin d'enquête et transmission des documents*

Le -05- 2017, j'ai remis à la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité de la mairie de Saint-Denis :

- Le registre d'enquête et le dossier d'enquête ;
- Mon rapport et mes conclusions motivées ;
- Télécharger sur le site de la mairie une copie de mon rapport et mes conclusions motivées.

Le -05- 2017, au Tribunal Administratif de Saint-Denis, j'ai remis :

- Un exemplaire de mon rapport et mes conclusions motivées ;
- Ma fiche d'indemnisation.

### III AVIS, ANALYSES DES OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES DU C.E.

#### 3.1 Les Avis des Personnes Publiques Associées

L'analyse des avis des PPA s'établit comme suit :

##### 3.1.1 Bilan comptable des PPA notifiées

Nombre des PPA sollicitées : 14

Liste nominative des PPA :

- CCIR - La Chambre d' Agriculture - La Chambre des Métiers ;
- La CINOR- La CIREST - Le Conseil Départemental ;
- L'IRT - Mairie de la Possession - Mairie de Sainte-Marie ;
- La Mairie de Salazie - Le Parc National - La Préfecture ;
- Le conseil Régional - Le TCO.

Nombre des PPA ayant données une suite aux notifications : 4

##### 3.1.2 Analyse des notifications

Les Observations des PPA enregistrées sur le registre.

**Obs- PPA n°1** . de Mme La Présidente du Conseil Départemental de la Réunion.

Emplacement Réservé n° 520 -Quartier : Le Brûlé - (CM 10- 11)

Demande la suppression de l'ER n° 520

- **Avis du Maire**.

Une étude sur le secteur est en cours. dans l'attente de conclusions, L'ER est maintenu.

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure d'enquête du projet de Modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis.***

**Obs- PPA n° 2** .de Mr Le Président de la Chambre d'Agriculture.

Concernant ce projet de Modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis

Ces modifications du PLU n'appellent pas d'observation particulière de la part de la Chambre d'Agriculture et nous émettons un avis favorable.

- **Avis du Maire**

- **Avis du C.E.**

**Dont acte.**

Accusé de réception en préfecture  
074 249740115 20170529 172000 DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Date de réception préfecture : 02/06/2017  
**Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.**

**Obs- PPA n° 3** du Maire de la commune de la Possession.

Concernant ce projet de Modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis

La commune émet un avis favorable sur cette modification sans aucune réserve.

- **Avis du Maire**

- **Avis du C.E.**

**Dont acte.**

**Obs- PPA n° 4** de Mr Le Directeur du Parc National de la Réunion.

Concernant ce projet de Modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis

Ces modifications n'étant pas de nature à affecter le cœur du parc national, je n'ai pas d'observation particulière à formuler.

**Avis du Maire**

- **Avis du C.E.**

**Dont acte.**

### **3.2 Analyse des observations du public**

Durant le déroulement de l'enquête du 16-03-2017 au 18-04-2017 à 16 h 00. le bilan comptable des observations, courriers enregistrés sur le registre s'établit comme suit :

#### 3.2.1 Bilan comptable des observations recueillies

- **Nombre d'observations, courriers et dossier enregistrés**

- orales : 0

- écrites : 24

- par courriers : 07

- dossiers : 01

- par internet : 0



### 3.2.2 Analyse des observations du public.

- **Analyse des observations, courriers et dossier enregistrés**

**Obs n° 1 et 2** . de Mr Gilbert ELMA - 58 bis Chemin de la source- Moufia -Sainte Clotilde.  
- de la Famille GRONDIN.  
- **ER- n° 555.** HO 243 - Moufia.

Les intéressés sont satisfaits de la suppression de l'ER n° 555.

- **Avis du Maire**

Suppression prévue dans la modification n°7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

- **Avis du C.E.**

**Dont acte.**

**Obs n° 3** - de Mr et Mme RODICQ.

Concernant le règlement du PLU.

Redéfinir plus précisément la notion des sols perméables et de considérer les deck comme espaces comme espaces imperméables.

- **Avis du Maire**

Requête non retenue.

- **Avis du C.E.**

**Dont acte.**

**Obs n° 4** - de Mme Augustine BIDOIS

Demande de déclassement de terrain situé jardin Montauban- Chemin espérance-  
La Bretagne .

- **Avis du Maire**

Hors cadre de procédure de modification.

- **Avis du C.E.**

**Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.**

**Obs n° 5** - de Mr Jean-Yves PAYET- 167 route Aristide BOYER-97417 - La Montagne.

Demande le déclassement de terrain agricole

- 1)- Le déclassement partielle de 8000 m<sup>2</sup> sur sa parcelle CI 238 classée en zona A.
- 2)- Le déclassement d'une bande ciblée classée en zone EBC, sur sa parcelle CI 236.

- **Avis du Maire**

Hors cadre de procédure de modification.

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

**Obs n° 6** - de Mr et Mme RAVILY Fabrice et Karine.

- **ER n° 461.** CT 832- Bois de Nèfles.

Demande la levée de l'ER 461 en vue d'une construction.

- **Avis du Maire**

La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n° 8.

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

**Obs n° 7 et 20** - de La Famille SAUTRON

- **ER n° 460.** CT 1480 - Bois de Nèfles.

Demande la levée de l'ER 460 en vue d'une construction.

La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n° 8.

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

**Obs n°8** - de Mr et Mme RAMASAMY .- parcelles HD 72 et 77.

Demande la révision du Plan de Prévention des Risques (PPR) .

- **Avis du Maire**

Hors cadre de procédure de modification.

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

**Obs n° 9** - de Monseigneur Gilbert AUBRY - Evêque Président Association Diocésaine.  
- du Père Pascal GRONDIN- Président Syndical Eclésiastique.  
- Mr André LACHOUMANE- Président OGEC Saint-Gabriel.  
- Mr Joël GAY- Président Union Régionale.

- **ER n° 127.** BZ 234 - La Montagne.

- **Avis du Maire**

La ville préconise de changer l'objet de l'emplacement réservé n° 127 afin de permettre la construction d'équipements publics.

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

**Obs n° 10** - de Hervé MATHIEU- 8 Chemin des vétivers - 97490 Sainte - Clotilde

- **ER n° 375.** Bois de Nèfles - Chemin Ylang-ylang.

Demande de ne pas procéder à l'élargissement de la voie dans sa partie haute du Chemin Ylang-ylang.

- **Avis du Maire**

Requête non retenue- La modification prévoit une réduction de l'emprise de l'emplacement réservé à 8 mètres.

- **Avis du C.E.**

***Confirmation de l'avis du maire, il n'y a pas d'élargissement à 9 mètres, mais un retour à l'alignement de la voie à 8 mètres.***

**Obs n° 11** - de Mr et Mme AH SENG- 29, rue Trésamicq- 97441- Sainte- Suzanne.  
- Tél: Dom: 0262788978 - Gsm: 0692046039- Mail: as.yoan@orange.fr

Parcelle CY 797- Chemin de la confiance - La Bretagne.

Proposition pour que l'accès à leur propriété (chemin privé) devienne public.

- **Avis du Maire**

Hors cadre de procédure de modification.

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

**Obs n° 12** - de Mr Nicolas DESPRES- Responsable des Activités Projets et Commercialisation à la SODIAC .

- **ER n° 411.** (en lieu et place de l'ER 461-correction d'erreur)- IC389- 390 et HZ 300.

1) sollicite la suppression de l'ER 411

2) réduction de 12 à 10 mètres, l'emprise globale de la rue Marcel VAUTHIER.

- **Avis du Maire**

1) Le numéro de l'emplacement réservé est erroné. Il ne s'agit pas du numéro 421 mais du numéro 411- La ville émet un avis favorable à la suppression de cet emplacement réservé.

2) La ville émet un avis défavorable concernant la réduction d'emprise de la rue Marcel VAUTHIER.

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

**Obs n° 13** - de Mr François FONTAINE- Tél : 0692449990 -de la SHLMR

- **ER n° 119 et 120.**- EH 44- La Montagne

1) Demande de modifier le tracé de l'ER n° 119 et 120 (voirie) pour correspondre avec les voiries de l'opération.

2) Propose 2 propositions concernant les constructions

- Reclasser la partie haute de l'opération (actuellement en AUm) en AUj ;

- Pour la partie basse, augmentation de la hauteur

- Création d'un secteur sur l'ensemble de l'opération selon l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme permettant de majorer le volume constructible (gabarit, hauteur, emprise au sol) pour les programmes comportant des logements sociaux.

- **Avis du Maire**

1) - La ville émet un avis favorable concernant la modification du tracé des emplacements réservés.

2) - La ville opte pour la deuxième proposition, c'est à dire la création d'un secteur délimité au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, mais uniquement sur la partie haute de l'opération, celle destinée aux logements sociaux.

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

**Obs n°14** - Mme MOUROUVAYE née HATIA Aïcha.- Représentante de Mme HATIA Zoubéda - 85-89 rue Maréchal Leclerc - 97400 Saint-Denis.

- **ER n° 42.**

Demande la levée de l'emplacement n°42 pour la construction d'un projet immobilier.

- **Avis du Maire**

La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n° 8

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

**Obs n°15** . de Mr LACOMBE-ALLARD - Atelier LOCATE Tél :0262412790

- **ER n° 42 et ER 505** .

1) 175 rue Juliette Dodu - Parcelles AM 368 - centre ville.

2) 313 - 315 rue Maréchal Leclerc - AO 675 et AO 676 - centre ville.

Demande la levée des ER 42 (AM 368) et ER 505 (AO 675 et AO 676)

Demande de revoir la réglementation concernant les limites des parcelles, le stationnement dans la marge de recul de 4 mètres par rapport à la voie, et celle applicable aux passerelles.

Définir la durée de prescription pour les constructions anciennes n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construire (3 ans, 10 ans, 30 ans?).

- **Avis du Maire**

La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n° 8

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

**Obs n° 16** - Mr Richard ROUANET de la SIDR.

- **ER n° 466 et ER 570.** (KD 31)- route des Ananas- Bois de Nèfles.

La SIDR sollicite ;

- 1) La réduction de la surface de l'ER 466 pour une nouvelle surface de 7 900 m<sup>2</sup> environ.

- 2) De la part de la ville une subvention d'équilibre ou de vente foncier destiné à l'emplacement à l'ER 570.

- **Avis du Maire**

- 1) La ville émet un avis favorable pour la modification de l'emplacement réservé n° 466.

- 2) La ville sera maître d'ouvrage pour l'équipement public et envisage donc de modifier l'emplacement réservé n° 570.

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***



**Obs n°17** - de Mr Ibrahim GANY - Gérant de la SCI LOTUS -Siège: 40 rue Félix Guyon  
97400- Saint-Denis.

- **ER n° 505.** (AO 675 et AO 676 )

Demande la levée de l'ER 505 pour la construction de logements aidés.

- **Avis du Maire**

La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n° 8

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

**Obs n° 18** - de Mr et Mme BOUCHER Narcisse et Vivienne.

Parcelle CY 389.

Demande le déclassement de leur parcelle située 39 chemin des jardins - La Bretagne.

- **Avis du Maire**

Hors cadre de procédure de modification.

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

**Obsn° 19** - Mr Nicolas ROBERT - 433 route de Bois de Nèfles- 97490 Sainte- Clotilde.

- **ER n° 261.** (BC 395 et BC 396)

Demande la levée de l'ER n° 261.

- **Avis du Maire**

Avis favorable de la ville.

- **Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

**Obs n° 20 et 7** - De la Famille SAUTRON Ludovic. 24 chemin des papayes- 97490  
Sainte- Clotilde

#### **ER n° 460**

Réitère ses demandes de suppression de l'emplacement réservé n° 460.

Demande pour que la voirie devienne publique.

#### **- Avis du Maire**

La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n° 8

#### **- Avis du C.E.**

***Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.***

### **3.3 Analyse, Remarques, Observations et commentaires de C.E**

#### 3.3.1 Généralités

De l'étude et des informations recueillies avant et pendant cette procédure d'enquête du projet de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis, j'ai noté les remarques ou observations suivantes :

- *Le dossier d'enquête.*

Le 23-02-2017, réunion de travail à la mairie centrale de la ville de Saint-Denis avec la responsable du suivi de cette enquête en la personne de Mme Florence LAW - LAI de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité, ayant pour objet de :

- De la mise en place du calendrier des permanences du commissaire enquêteur ;
- De reconnaître le lieu d'accueil du public par le C.E ;
- De fixer modalités d'exécution de l'enquête à savoir , l'affichage des avis d'enquête sur le terrain, et le lieu de consultation du dossier et registre d'enquêtes hors permanence du commissaire enquêteur.
- De la perception par le C.E, du dossier d'enquête et de l'arrêté n°920 /2017, en date du 23-02-2017 du maire de la commune de Saint-Denis.

- *Déroulement de l'enquête*

L'enquête publique s'est déroulée du 16-03-2017 au 18-04-2017 inclus dans des conditions acceptables.

Les formalités de publicité, d'affichage d'avis d'enquête et d'expression du public ont été respectées.

De l'excellente implication du personnel de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité

Accusé de réception en préfecture  
974 249740115 20170529 172000 DE  
Date de télétransmission : 02/06/2017  
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Date de réception préfecture : 02/06/2017  
**Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.**

Evènement survenu : Concernant la permanence du lundi 03-04-2017, pour raison urgente familiale, j'ai assuré cette permanence de 13 h 00 à 16 h 00, en lieu et place de la permanence de ce jour prévue initialement de 09 h 00 à 12 h 00.

Le public qui s'est manifesté pour ce projet de modification n°7 du PLU de la ville de Saint-Denis, une grande majorité n'entrait pas dans le cadre de cette procédure d'enquête.

Le lieu d'accueil du public, le hall de la mairie centrale ne permettait pas d'assurer la confidentialité de ce dernier. Néanmoins, aucune contestation ou remarque n'ont été relevées.

Les Personnes Publiques Associées sur **14** notifications, **le bilan des réponses n'est que de 4**.

### 3.3.2 Procès verbal des résultats de fin d'enquête

Le 18-04-2017, à 16 h 00, le délai d'enquête étant expiré, et conformément à l'article 5 de l'arrêté n° 920 /2017 en date du 23-02-2017 du maire de la commune de Saint-Denis, j'ai clôturé la présente procédure et signé le registre d'enquête que j'ai conservé.

Le 20-04-2017, j'ai tenu une réunion avec Mme Florence LAW - LAI pour un rendu du déroulement de l'enquête, à l'issue, je lui ai remis le procès verbal des résultats de fin d'enquête, en invitant Monsieur le maire de me faire parvenir un mémoire ou lettre réponse dans les meilleurs délais (délai de 15 jours à compter de la date de remise citée plus haut).

Le contenu du procès verbal relate le déroulement de l'enquête et en pièces jointes, les copies des observations, lettres et dossier du public recueillies au cours de cette procédure.

### 3.3.3 Mémoire ou lettre en réponse du Maire.

Le 02-05-2017, de visu, Mme Florence LAW - LAI, la responsable du suivi de cette procédure m'a remis la lettre réponse de Monsieur le maire dans laquelle ce dernier apporte les réponses aux différents points énumérés dans le Procès verbal de fin d'enquête et en pièces jointe l'analyse et son avis concernant les observations, lettres et dossier du public.

*(le procès verbal et la lettre réponse du maire sont annexés au présent rapport sous les n° 5 et 6 )*

Fait à la Possession le, 09 /05 /2017

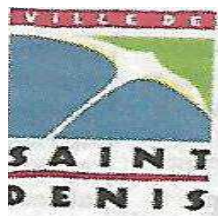
Le Commissaire Enquêteur

Mr Paul ETNARD.



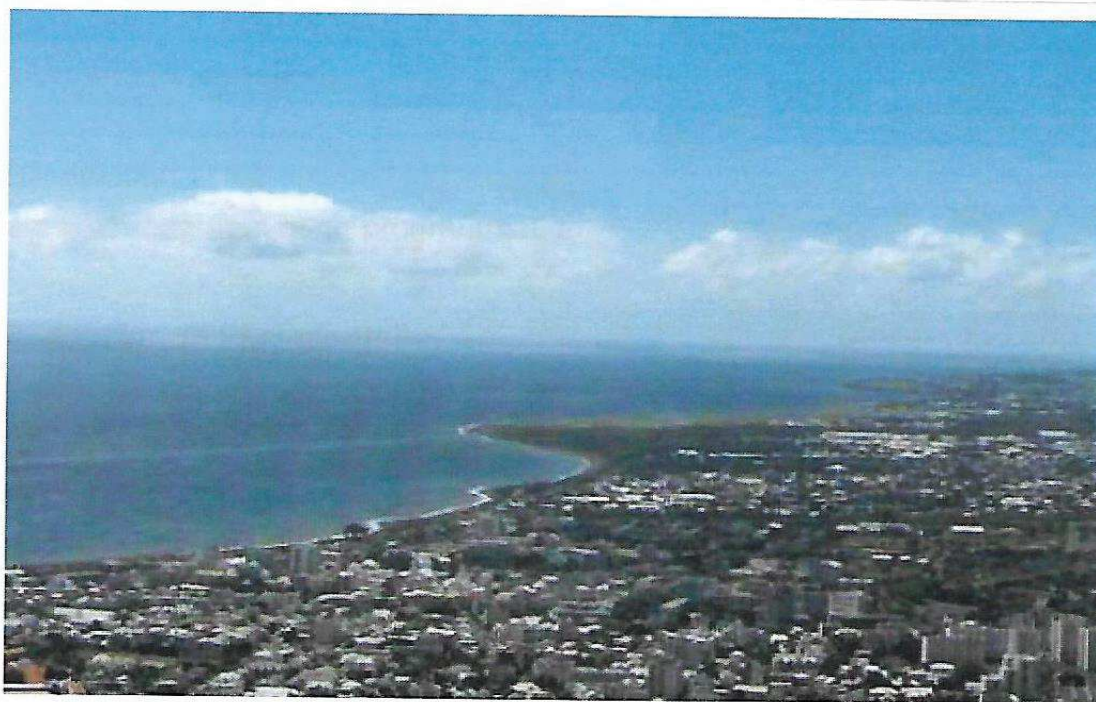
# DEPARTEMENT DE LA REUNION

## COMMUNE DE SAINT-DENIS



### DEUXIEME PARTIE

## LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Les Conclusions du C.E, concernant l'enquête publique relative au projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune de Saint-Denis .

Décision n° E17000009/ 97, du 20-02-2017, du Tribunal Administratif de Saint-Denis.

Arrêté n° 920/2017, du 23-02-2017, de la commune de Saint-Saint-Denis.

## DEUXIEME PARTIE.

### 1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

#### 1.1 LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Par Décision n° E 17000009 /97 du 20-02- 2017, du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion et de l'Arrêté n° 920/2017 du 23-02-2017 du maire de la commune de Saint-Denis, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique ci-après :

Enquête Publique, **portant sur le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune.**

Ont été conformes à la réglementation en vigueur :

- Le dossier soumis à l'enquête ;
- Les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête ;
- La publicité officielle.

Le public avait à sa disposition pour s'exprimer sur le projet de modification n°7 du PLU de la commune de Saint-Denis, à la mairie centrale, le siège de l'enquête :

- Le dossier et le registre d'enquêtes, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- De la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses dix (10) permanences ;
- Pouvait , adresser toute correspondance relative à cette procédure d'enquête à :

Mairie de Saint-Denis

Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité

2, rue de Paris

97717- SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9

*( à l'attention de Mr le commissaire enquêteur de la modification n°7 du PLU).*



Le 23-02-2017, à la Mairie de Saint-Denis, j'ai rencontré Mme Florence LAW - LAI, de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité, la responsable du suivi de cette procédure d'enquête.

Cette rencontre avait pour but :

- De fixer le calendrier des permanences du commissaire enquêteur ;
- De situer le lieu d'accueil du public ;
- De définir les lieux d'affichage d'avis d'enquête sur le terrain ;
- De situer le lieu de consultation du dossier d'enquête par le public en dehors des permanences du commissaire enquêteur ;
- De la mise place des modalités du suivi du bon déroulement de la procédure.

Le 24-02-2017, j'ai reçu par voie postale la Décision n° E1700000 /97 du 20-02-2017, du Tribunal Administratif de Saint-Denis.

Le 16-03-2017, j'ai effectué une vérification des affichages d'avis d'enquête sur le terrain.

J'ai assuré mes 10 permanences à la mairie de Saint-Denis, le siège de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans incident et dans un bon climat, malgré l'absence de confidentialité pour l'accueil du public.

Mes sollicitations et relations diverses auprès des différents services de la mairie et les impliqués par la procédure, ont été excellentes et constructives.

Le 20-04-2017, j'ai tenu une réunion avec Mme Florence LAW - LAI pour un rendu du déroulement de l'enquête et, à l'issue de cet entretien, je lui ai remis le procès verbal de résultats de fin d'enquête, le contenu relatant le résumé du déroulement de la procédure et en annexe les copies des avis du public.

Le 02-05-2017, de visu, Mme Florence LAW - LAI, la responsable du suivi de cette procédure m'a remis la lettre réponse de Monsieur le maire dans laquelle ce dernier apporte les réponses aux différents points énumérés dans le Procès verbal de fin d'enquête..

## 1.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Après avoir étudié les avantages et les inconvénients du projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis, j'estime pour les raisons citées plus haut dans le rapport joint et celles qui suivent, notamment :

- De la conformité du dossier prescrivant la modification n°7 du PLU de la ville de Saint-Denis soumis à la présente enquête publique ;
- De l'absence d'incidents ou remarques de la part du public pouvant remettre en cause déroulement de cette enquête publique ;
- De l'intérêt général et de la justification de ce projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis ;
- De l'actualisation du projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 .1 (OPA) du PLU de la commune de Saint-Denis, à savoir le projet intitulé " **Espace Océan** ", qui est un projet de développement et de densification de la ville ;

### - Des objectifs de ce projet Espace Océan tels que :

- *La construction d'un morceau de la ville ;*
  - *Un projet ouvert sur une zone littorale ;*
  - *Le prolongement de la rue Félix Guyon ;*
  - *Un programme ambitieux ;*
  - *Un projet offrant une part de logements plus importante ;*
  - *Une écriture architecturale résolument contemporaine.*
- De la mise en valeur de cette façade littorale de la ville de Saint-Denis par ce projet ;
  - De l'absence d'incidence du projet sur l'environnement.

Compte tenu de la prise en considération des éléments mentionnés dans le rapport et ci-dessus et, de l'intérêt général de l'évolution du PLU de la commune de Saint-Denis, **j'émet : un " AVIS FAVORABLE "** ,au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Fait à la Possession le, 09 /05 /2017

Le Commissaire Enquêteur

Mr Paul ETNARD.



## TROISIEME PARTIE.

### LES ANNEXES

- 1) Décision n ° E17000009 / 97 en date 20-02-2017, du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion ;
- 2) Arrêté n° 920 / 2017 en date du 23-02-2017, portant sur la mise en enquête publique du projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion ;
- 3) Copie du certificat d'affichage d'avis d'enquête dans la mairie centrale et les mairies annexes de la commune de Saint-Denis ;
- 4) Coupures des journaux de la presse locale, **Le Quotidien et Le Journal de l'Île**, relatant les deux (2) parutions de l'avis d'enquête publique **les 28-02-2017 et 07-03-2017** ;
- 5) Procès verbal de fin d'enquête du commissaire enquêteur ;
- 6) Le mémoire réponse du pétitionnaire au commissaire enquêteur ;
- 7) Arrêté n° 708 / 2017 en date du 03-02-2017, prescrivant la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion ;
- 8) Liste nominative des Personnes Publiques Associées notifiées - de la modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis.

Accusé de réception en préfecture  
974 249740115 20170529-172009-DE

Date de télétransmission : 02/06/2017  
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉCISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA RÉUNION

20/02/2017

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

N° E17000009 /97

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 14/02/2017, la lettre par laquelle le maire de la commune de Saint-Denis demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*Modification n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis ;*

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : M. Paul Emilien ETNARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Saint-Denis et à M. Paul Emilien ETNARD.

Fait à Saint-Denis, le 20/02/2017

Le Président,

Bernard CHEMIN

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recouvrée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

Pour expédition certifiée conforme,  
Le greffier en chef,

  
V. RAMIN

Affichage mairie le 01/03/17

REPUBLIQUE FRANCAISE



VILLE DE SAINT-DENIS  
DGA- DEVELOPPEMENT URBAIN  
Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité

## ARRETE N°920/2017

### PORTANT MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

#### LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;  
VU le Code de l'Environnement ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-37 et L.153-19 ;

VU le décret n°85-453 du 23 avril 1985 pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu l'arrêté n°708/2017 en date du 3 février 2017 prescrivant la modification n° 7 du PLU ;

VU la décision du Tribunal Administratif n°E17000009/97 en date du 20 février 2017 désignant le Commissaire Enquêteur ;

#### ARRETE

##### ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique du **projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de Saint-Denis, pour une durée d'un mois à compter du jeudi 16 mars 2017 et jusqu'au mardi 18 avril 2017 inclus ;

##### ARTICLE 2 :

Le Commissaire Enquêteur désigné est **Monsieur ETNARD Paul Emilien** ;

##### ARTICLE 3 :

Le projet de PLU modifié ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, paginés et paraphés par le Commissaire Enquêteur seront déposés à la mairie de Saint-Denis, et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de l'administration - **du jeudi 16 mars 2017 au mardi 18 avril 2017 inclus** (exceptés les samedis, dimanches et jours fériés).

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170223-920-17-AR  
Date de télétransmission : 23/02/2017  
Date de réception préfecture : 23/02/2017

HÔTEL DE VILLE - 2, RUE DE PARIS - 97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9 - TÉL. 02 62 40 04 04  
[www.ville-saintdenis-reunion.fr](http://www.ville-saintdenis-reunion.fr)

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170529-172009-DE

Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception préfecture : 02/06/2017  
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
**Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.**



Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Denis  
Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité  
2, rue de Paris

97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9

à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur de la modification n°7 du PLU

**ARTICLE 4 :**

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public à la **Mairie centrale de Saint-Denis** les jours et heures suivants :

- > le jeudi 16 mars 2017 de 9h00 à 12h00
- > le lundi 20 mars 2017 de 9h00 à 12h00
- > le mercredi 22 mars 2017 de 13h00 à 16h00
- > le mercredi 29 mars 2017 de 13h00 à 16h00
- > le vendredi 31 mars 2017 de 8h00 à 11h00
- > le lundi 3 avril 2017 de 9h00 à 12h00
- > le mercredi 5 avril 2017 de 13h00 à 16h00
- > le mercredi 12 avril 2017 de 13h00 à 16h00
- > le vendredi 14 avril 2017 de 8h00 à 11h00
- > le mardi 18 avril 2017 de 13h00 à 16h00

**ARTICLE 5 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la Commune de Saint-Denis le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées ;

**ARTICLE 6 :**

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la Région et du Département de la Réunion, ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif. Le public pourra consulter ce rapport à la mairie centrale de Saint-Denis - Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité - 1er étage - aile Ouest, aux jours et heures d'ouverture habituels de l'administration pendant un (1) an ;

**ARTICLE 7 :**

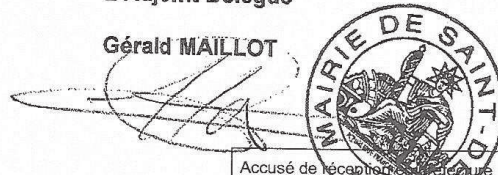
Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze (15) jours avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit (8) premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché à la mairie centrale, dans les mairies annexes et éventuellement par tout autre procédé.

Fait à Saint-Denis, le 23 FEV 2017

L'Adjoint Délégué

Gérald MAILLOT



Accusé de réception en préfecture  
974-219740145-20170529-172009-DE  
Date de télétransmission : 23/02/2017  
Date de réception préfecture : 23/02/2017

HÔTEL DE VILLE - 2, RUE DE PARIS - 97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9 - TÉL. 02 62 40 04 04  
www.ville-saintdenis-reunion.fr

Accusé de réception en préfecture  
974-219740145-20170529-172009-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION



Hôtel de Ville, le 03 AVR. 2017

Direction Générale Adjointe  
Entreprise Municipale

Le Maire de Saint-Denis

-----  
Direction Police Administrative  
Juridique & Elections

à

DGA Développement Urbain  
Direction Aménagement,  
Grands Projets et Mobilité

-----  
Affaire suivie par : C de BOISVILLIERS  
Tél : 0262 400589  
Fax : 0262 400670

VILLE DE SAINT-DENIS - ÎLE DE LA RÉUNION

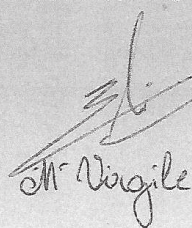
## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Maire de la commune de Saint-Denis,

Certifie avoir procédé à l’affichage, à l’Hôtel de Ville et dans les mairies annexes, à partir du 01 mars 2017 :

- Un arrêté municipal N°920/2017, portant mise à l’enquête publique du projet de modification N°7 du Plan Local d’Urbanisme de la commune, daté du 23 février 2017 ;
- Un avis au public, modification n°7 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Saint-Denis.

L’adjoint (e) délégué (e)

  
M. Virgile KICHENIN



LIBERTÉ ■ ÉGALITÉ ■ FRATERNITÉ

Hôtel de Ville - 97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9 - Tél. : 0262 40 04 04 - Fax SG : 0262 41 57 44 - Fax Cabinet : 02 62 21 29 79 - Télex : 916 439

Accusé de réception en préfecture  
974 249740115 20170529 172000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017  
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.





**Modification n° 7 du  
Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Saint-Denis  
Arrêté n° 920/2017  
Mise à l'enquête publique  
du projet**

Le public est informé, qu'en vertu de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, et dans les conditions définies par le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-10 et R.123-11, une enquête publique sera ouverte pendant un mois, du jeudi 16 mars 2017 au mardi 18 avril 2017 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Denis, conformément à l'arrêté municipal n° 920/2017 du 23 février 2017.

Le dossier complet, ainsi qu'un registre, est mis à disposition du public, à l'Hôtel de ville de Saint-Denis. Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à l'Hôtel de ville de Saint-Denis, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les remarques pourront également être adressées, par écrit, au commissaire enquêteur, fixé à la mairie de Saint-Denis :

Hôtel de ville - 2, rue de Paris  
97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9  
A l'attention de Monsieur ETNARD Paul

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie centrale de Saint-Denis les jours et heures suivants :

Judi 16 mars 2017 :  
9 h 00 à 12 h 00  
Lundi 20 mars 2017 :  
9 h 00 à 12 h 00  
Mercredi 22 mars 2017 :  
13 h 00 à 16 h 00  
Mercredi 29 mars 2017 :  
13 h 00 à 16 h 00  
Vendredi 31 mars 2017 :  
8 h 00 à 11 h 00  
Lundi 3 avril 2017 :  
9 h 00 à 12 h 00  
Mercredi 5 avril 2017 :  
13 h 00 à 16 h 00  
Mercredi 12 avril 2017 :  
13 h 00 à 16 h 00  
Vendredi 14 avril 2017 :  
8 h 00 à 11 h 00  
Mardi 18 avril 2017 :  
13 h 00 à 16 h 00

La Mairie de Saint-Denis est l'autorité responsable du PLU. Des informations peuvent être demandées auprès de la : Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité - 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de ville de Saint-Denis - aile Ouest, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente (30) jours pour transmettre au maire de la commune le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la Région et du Département de La Réunion, ainsi qu'au tribunal administratif.

Par ailleurs, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport et de l'avis, du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Le public pourra consulter ce rapport à la Mairie centrale de Saint-Denis - Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité - 1<sup>er</sup> étage - aile Ouest, aux jours et heures ouvrables de l'administration pendant un (1) an.

Enfin, l'arrêté de mise à l'enquête publique de la modification n° 7 du PLU et l'avis au public ont été affichés à la mairie centrale et dans les mairies annexes de la commune.

517184

LE QUOTIDIEN

**communiqués  
officiels**



**Modification n°7  
du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Saint-Denis  
Arrêté n°920/2017-  
Mise à l'enquête publique du  
Projet**

Le public est informé, qu'en vertu de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, et dans les conditions définies par le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-10 et R.123-11, une enquête publique sera ouverte pendant un mois, du jeudi 16 mars 2017 au mardi 18 avril 2017 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Denis, conformément à l'arrêté municipal n° 920/2017 du 23 février 2017.

Le dossier complet, ainsi qu'un registre, est mis à disposition du public, à l'Hôtel de ville de Saint-Denis. Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à l'Hôtel de ville de Saint-Denis, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les remarques pourront également être adressées, par écrit, au commissaire enquêteur, fixé à la mairie de Saint-Denis :

Hôtel de ville - 2, rue de Paris

LE J.I.R

**97717 Saint-Denis Messag Cedex 9  
A l'attention de Monsieur ETNARD Paul**

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie centrale de Saint-Denis les jours et heures suivants :

Judi 16 mars 2017 : 9h00 à 12h00  
Lundi 20 mars 2017 : 9h00 à 12h00  
Mercredi 22 mars 2017 : 13h00 à 16h00  
Mercredi 29 mars 2017 : 13h00 à 16h00  
Vendredi 31 mars 2017 : 8h00 à 11h00  
Lundi 3 avril 2017 : 9h00 à 12h00  
Mercredi 5 avril 2017 : 13h00 à 16h00  
Mercredi 12 avril 2017 : 13h00 à 16h00  
Vendredi 14 avril 2017 : 8h00 à 11h00  
Mardi 18 avril 2017 : 13h00 à 16h00

La Mairie de Saint-Denis est l'autorité responsable du PLU. Des informations peuvent être demandées auprès de la :

Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité - 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de ville de Saint-Denis - aile Ouest, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente (30) jours pour transmettre au maire de la commune le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Une copie du rapport du Commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la Région et du Département de la Réunion, ainsi qu'au Tribunal Administratif.

Par ailleurs, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport et de l'avis, du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Le public pourra consulter ce rapport à la Mairie centrale de Saint-Denis - Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité - 1<sup>er</sup> étage - aile Ouest, aux jours et heures ouvrables de l'administration pendant un (1) an.

Enfin, l'arrêté de mise à l'enquête publique de la modification n° 7 du PLU et l'avis au public ont été affichés à la mairie centrale et dans les mairies annexes de la commune.

Ref: 193276

LE 28-02-2017 - 1<sup>ère</sup> PARUTION

Accusé de réception en préfecture  
974 249740115 20170529 172000 DE

Date de transmission : 02/06/2017

Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.



## ES LEGALES



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
LA PREFECTURE COMMUNE

Installations Classées pour  
la Protection de l'Environnement

Des modifications et prescriptions complémentaires à l'arrêté n° 90-0185/DAG-1 du 24 janvier 1990 autorisant l'exploitation d'une installation de concassage sur le territoire de la commune de Saint-Denis, par l'exploitant TERALIA Granulat Béton Réunion (TGBR) ont été prescrites par arrêté préfectoral n° 2017-340/SG/DRCTIV du 23 février 2017.

Les prescriptions imposées à l'exploitant peuvent être consultées à la sous-préfecture de SAINT-PIERRE, à la mairie de SAINT-LOUIS ou à la Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) - SPREL.

617594



Modification n° 7 du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de  
Saint-Denis

Arrêté n° 920/2017  
Mise à l'enquête publique du projet

Le public est informé, qu'en vertu de l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme, et dans les conditions définies par le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-10 et R.123-11, une enquête publique sera ouverte pendant un mois, du jeudi 16 mars 2017 au mardi 18 avril 2017 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Denis, conformément à l'arrêté municipal n° 920/2017 du 23 février 2017.

Le dossier complet, ainsi qu'un registre est mis à disposition du public, à l'Hôtel de ville de Saint-Denis. Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à l'Hôtel de ville de Saint-Denis, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les remarques pourront également être adressées, par écrit, au commissaire enquêteur, fixé à la mairie de Saint-Denis.

Hôtel de ville  
2, rue de Paris  
97717 Saint-Denis Messag - Cedex 9  
A l'attention de  
Monsieur ETNARD Paul

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie centrale de Saint-Denis les jours et heures suivants :

Jeudi 16 mars 2017 : 9h à 12h  
Lundi 20 mars 2017 : 9h à 12h  
Mercredi 22 mars 2017 : 13h à 16h  
Mercredi 29 mars 2017 : 13h à 16h  
Vendredi 31 mars 2017 : 8h à 11h  
Lundi 3 avril 2017 : 9h à 12h  
Mercredi 5 avril 2017 : 13h à 16h  
Mercredi 12 avril 2017 : 13h à 16h  
Vendredi 14 avril 2017 : 8h à 11h  
Mardi 18 avril 2017 : 13h à 16h

La mairie de Saint-Denis est l'autorité responsable du PLU. Des informations peuvent être demandées auprès de la : Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité - 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis - aile Ouest, aux jours et heures habituels d'ouverture.

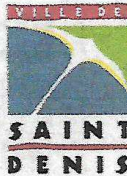
A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai de trente (30) jours pour transmettre au Maire de la commune le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées. Une copie du rapport du commissaire-enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la Région et du Département de La Réunion, ainsi qu'au Tribunal administratif.

Par ailleurs, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport et de l'avis, du commissaire-enquêteur, pourra être approuvé par délibérations du Conseil municipal.

Le public pourra consulter ce rapport à la mairie centrale de Saint-Denis - Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité - 1<sup>er</sup> étage - aile Ouest, aux jours et heures ouvrables de l'administration pendant un (1) an.

Enfin, l'arrêté de mise à l'enquête publique de la modification n° 7 du PLU et l'avis au public ont été affichés à la mairie centrale et dans les mairies annexes de la commune.

917587



Modification n°7 du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune  
de Saint-Denis

Arrêté n°920/2017  
Mise à l'enquête publique du  
Projet

Le public est informé, qu'en vertu de l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme, et dans les conditions définies par le Code de l'Environnement, notamment les articles L.123-10 et R.123-11, une enquête publique sera ouverte pendant un mois, du jeudi 16 mars 2017 au mardi 18 avril 2017 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Denis, conformément à l'arrêté municipal n°920/2017 du 23 février 2017.

Le dossier complet, ainsi qu'un registre, est mis à disposition du public, à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis. Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les remarques pourront également être adressées, par écrit, au commissaire enquêteur, fixé à la mairie de Saint-Denis :

Hôtel de Ville - 2, rue de Paris  
97717 Saint-Denis Messag Cedex 9  
A l'attention de Monsieur  
ETNARD Paul

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie centrale de Saint-Denis les jours et heures suivants :

Jeudi 16 mars 2017 : 9h00 à 12h00  
Lundi 20 mars 2017 : 9h00 à 12h00  
Mercredi 22 mars 2017 : 13h00 à 16h00  
Mercredi 29 mars 2017 : 13h00 à 16h00  
Vendredi 31 mars 2017 : 8h00 à 11h00  
Lundi 3 avril 2017 : 9h00 à 12h00  
Mercredi 5 avril 2017 : 13h00 à 16h00  
Mercredi 12 avril 2017 : 13h00 à 16h00

Vendredi 14 avril 2017 : 8h00 à 11h00  
Mardi 18 avril 2017 : 13h00 à 16h00  
La Mairie de Saint-Denis est l'autorité responsable du PLU. Des informations peuvent être demandées auprès de la : Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité - 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis - aile Ouest, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente (30) jours pour transmettre au Maire de la commune le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Une copie du rapport du Commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la Région et du Département de la Réunion, ainsi qu'au Tribunal Administratif.

Par ailleurs, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport et de l'avis, du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du Conseil

Municipal.

Le public pourra consulter ce rapport à la Mairie centrale de Saint-Denis - Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité - 1<sup>er</sup> étage - aile Ouest, aux jours et heures ouvrables de l'administration pendant un (1) an.

Enfin, l'arrêté de mise à l'enquête publique de la modification n° 7 du PLU et l'avis au public ont été affichés à la mairie centrale et dans les mairies annexes de la commune.

Ref 193259

LE QUOTIDIEN

LE J.I.R

LE 07-03-2017 - 2<sup>ème</sup> PARUTION

Accusé de réception en préfecture  
974 249740115 20170529 172000 DE

Date de transmission : 02/06/2017

Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Rapport et Conclusions du C.E PAUL ETNARD.

Monsieur Paul ETNARD  
Commissaire Enquêteur  
2 Rue du Père MONNET  
97419 LA POSSESSION.

PROCES VERBAL DE FIN D'ENQUÊTE;

DESTINATAIRE :

Monsieur Le MAIRE  
Hôtel de Ville de SAINT-DENIS.  
2, Rue de Paris  
97717 - SAINT-DENIS. Messag- Cedex 9

OBJET : Procès verbal de fin d'enquête publique relative au projet de modification n° 7 du Plan Local, d'Urbanisme de Saint-Denis.

Réf: Arrêté n° 920/2017 en date du 23-02-2017 du maire de la commune de Saint-Denis.

Monsieur Le Maire,

Conformément à la réglementation en vigueur, je vous adresse le procès verbal de résultats de fin d'enquête publique qui s'est déroulée durant la période du 16-03-2017 au 18-04-2017 à 16 h 00.

- L'interlocutrice responsable du suivi de cette procédure :

**Mme Florence LAW LAI**, de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité.

- L'organisation matérielle et le déroulement de l'enquête ont été conformes à la réglementation.

- Elle s'est déroulée dans un bon climat.

- Mes relations et sollicitations avec le personnel divers de la mairie et le service de la Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité ont été excellentes et constructives. Par ailleurs j'ai apprécié excellente collaboration de Mme Florence LAW-LAI, la responsable du suivi de cette procédure d'enquête publique.

- J'ai assuré mes 10 permanences à la mairie centrale dans des conditions acceptables.

- Durant le déroulement de cette procédure, le bilan de la participation s'établit comme suit :

---

Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.[Tapez un texte]

Page 1

Accusé de réception en préfecture  
974 249740115 20170529 172000 DE

Date de transmission : 02/06/2017  
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Page 48



A) - Participation du public :

- Observations enregistrées : 20
- Courriers reçus : 06
- Dossiers reçus : 02

B) Participation des Personnes Publiques Associées (PPA).

- Nombre des organismes sollicités : 14
- Nombre de réponses enregistrées : 04

- **Mes remarques, observations ou suggestions sont les suivantes.**

Concernant :

Le Dossier d'enquête :

Le dossier et son contenu soumis à l'enquête étaient conformes à la réglementation en vigueur.

Le Public :

- Le C.E, note et regrette que le lieu de permanence situé dans le hall de la mairie centrale, ne permettait pas d'assurer la confidentialité du public, néanmoins, aucune contestation ou remarque n'ont été relevées.
- Le 18-04-2017, à 16 h 00, le délai d'enquête étant expiré, j'ai clôturé la présente procédure conformément à l'article 5 de l'Arrêté n° 920/2017 du maire de la commune de Saint-Denis.
- Le 20-04-2017, j'ai tenu une réunion avec Mme Florence LAW-LAI pour un rendu de résultats de fin d'enquête, à l'issue de cet entretien, je lui ai remis le présent procès verbal en pièces jointes les copies des observations enregistrées du public.

En application de la réglementation en vigueur, je vous prie Monsieur Le Maire de me faire parvenir dans les meilleurs délais, sous quinzaine (15 j), un mémoire ou lettre réponse à compter de la date de remise du présent procès verbal mentionnée ci dessus.

(Procès verbal transmis le 20/04/2017, par dépôt de courrier ce jour à :

Mme Florence LAW LAI de la Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité).

Reçu le 20/04/2017

Fait à la Possession le, 19/04/2017

Le Commissaire Enquêteur

Mr Paul ETNARD.



Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD. [Tapez un texte]

Page 2

Accusé de réception en préfecture  
074 249740115 20170529 172000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017  
Date de réception en préfecture : 02/06/2017  
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Page 49



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 27 AVR 2017

DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN  
DIRECTION AMENAGEMENT, GRANDS PROJETS ET MOBILITE

Affaire suivie par F. LAW-LAI Poste 02 62 40-06-52  
N/Réf: DAGPM/XR/LF/M 17 -

Monsieur Paul ETNARD  
Commissaire Enquêteur  
2 rue du Père Monnet  
97419 LA POSSESSION

**Objet :** Procès-verbal de fin d'enquête en date du 19/04/2017  
relatif au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur,

Par la présente, je vous prie de trouver en annexe l'avis de la Ville concernant les observations recensées au registre d'enquête publique pour la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

L'Adjoint délégué

Gérald MAILLOT



PJ : tableau récapitulatif



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 27 AVR 2017

DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN  
DIRECTION AMENAGEMENT, GRANDS PROJETS ET MOBILITE

Affaire suivie par F. LAW-LAI – Poste 02 62 40-06-52  
N/Réf : DAGPM/XR /LF/17 –

Monsieur Paul ETNARD  
Commissaire Enquêteur  
2 rue du Père Monnet  
97419 LA POSSESSION

Objet : Procès-verbal de fin d'enquête en date du 19/04/2017  
relatif au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur,

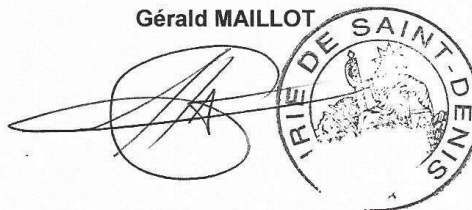
Par la présente, j'accuse réception du procès-verbal de fin d'enquête en date du 19/04/2017, remis à mes services le 20 avril 2017, suite à l'enquête publique qui s'est tenue en mairie centrale du 16 mars 2017 au 18 avril 2017, relative au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.

Dans vos observations, vous mentionnez que le lieu de permanence, situé dans le hall de la mairie centrale, ne permettait pas d'assurer la confidentialité du public. En réponse, je vous informe qu'à l'avenir, je prendrais les dispositions nécessaires afin d'y remédier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

L'Adjoint délégué

Gérald MAILLOT



HÔTEL DE VILLE – 2, RUE DE PARIS – 97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9 – TÉL. 02 62 40 04 04  
www.ville-saintdenis-reunion.fr

Accusé de réception en préfecture  
974 249740115 20170529 172000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017  
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Date de réception préfecture : 02/06/2017  
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.



Axe - n°6

Observations n°1 et 2	Quartier	Références
	Moufia	Cadastrales - adresse HO243
<b>ELMA Gilbert et Famille GRONDIN</b>	Satisfait de la suppression de l'emplacement réservé n°555	
Réponse de la Ville	<b>Suppression prévue dans la modification n°7</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°3	Quartier	Références
	Sur l'ensemble du territoire	cadastrales Sur l'ensemble du territoire
<b>M. et Mme RODICQ</b>	Redéfinir plus précisément la notion de sol perméable et de considérer les deck comme espaces perméables.	
Réponse de la Ville	<b>Requête non retenue</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°4	Quartier	Références
	La Bretagne	Cadastrales - adresse Jardin de Montauban – Chemin de l'Espérance
<b>BIDOIS Augustine</b>	Demande de déclassement de terrain	
Réponse de la Ville	<b>Hors cadre procédure de modification</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

2/10

Axe - n°6

Observation n°5	Quartier	Références
	Montagne	Cadastrales - adresse CI 238 et CI 236
<b>PAYET Jean-Yves</b>	Demande de déclassement de terrain agricole (CI 238) et levée de l'espace boisé classé (CI 236)	
Réponse de la Ville	<b>Hors cadre procédure de modification</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°6	Quartier	Références
	Bois de Nêfles	Cadastrales - adresse CT 832
<b>RAVILY Fabrice et Karine</b>	Levée de l'emplacement réservé n°461 en vue de construire	
Réponse de la Ville	<b>La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n°8</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°7	Quartier	Références
	Bois de Nêfles	Cadastrales - adresse CT 1480
<b>Famille SAUTRON</b>	Levée de l'emplacement réservé n°460 en vue de construire	
Réponse de la Ville	<b>La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n°8</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

4/10



Axe - n°6

Observation n°8	Quartier	Références
	Bois de Nêfles	Cadastrales - adresse <b>HD 72 et 77</b>
<b>M. Mme RAMSAMY</b>	Demande de déclassement concernant le Plan de Prévention des Risques	
Réponse de la Ville	<b>Hors cadre procédure de modification</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°9	Quartier	Références
	Montagne	Cadastrales - adresse <b>BZ 234</b>
<b>Ecole Saint-Gabriel</b>	Levée de l'emplacement réservé °127	
Réponse de la Ville	<b>La Ville préconise de changer l'objet de l'emplacement réservé n°127 afin de permettre la construction d'équipements publics</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°10	Quartier	Références
	Bois de Nêfles	Cadastrales - adresse Chemin Ylang Ylang
<b>M.MATHIEU</b>	Ne pas procéder à l'élargissement de la voie dans la partie haute du chemin Ylang Ylang	
Réponse de la Ville	<b>Requête non retenue –La modification prévoit une réduction de l'emprise de l'emplacement réservé (à 8 mètres)</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

5/10

Observation n°11	Quartier	Références
	La Bretagne	Cadastrales - adresse CY 797 – chemin de la Confiance
M. et Mme AH SENG	Proposition pour que l'accès à leur propriété (chemin privé) devienne public.	
Réponse de la Ville	<b>Hors cadre procédure de modification</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°12	Quartier	Références
	Domenjod	Cadastrales - adresse IC 389-390 et HZ 300
SODIAC	1/Suppression de l'emplacement réservé n°421 2/Réduction de 12 à 10 mètres de l'emprise de la rue Marcel Vauthier	
Réponse de la Ville	<b>1/Le numéro de l'emplacement réservé est erroné. Il ne s'agit pas du numéro 421 mais du numéro 411 – la Ville émet un avis favorable à la suppression de cet emplacement réservé. 2/La Ville émet un avis défavorable concernant la réduction d'emprise de la rue Marcel VAUTHIER</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

6/10



Observation n°13	Quartier	Références
	Montagne	Cadastrales - adresse EH 44
SHLMR	<p>1/Modifier le tracé de l'emplacement réservé n°119 et 120 (voirie) pour correspondre avec les voiries de l'opération</p> <p>2/Concernant les constructions, 2 propositions :</p> <p><u>Première proposition</u> -Reclasser la partie haute de l'opération (actuellement en AUm) en AUj -pour la partie basse, augmentation de la hauteur</p> <p><u>Deuxième proposition</u> Création d'un secteur délimité sur l'ensemble de l'opération selon l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme permettant de majorer le volume constructible (gabarit, hauteur, emprise au sol) pour les programmes comportant des logements sociaux</p>	
Réponse de la Ville	<p><b>1/La Ville émet un avis favorable concernant la modification du tracé des emplacements réservés.</b></p> <p><b>2/La Ville opte pour la deuxième proposition, c'est-à-dire la création d'un secteur délimité au titre de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, mais uniquement sur la partie haute de l'opération, celle destinée aux logements sociaux.</b></p>	
Avis du Commissaire Enquêteur		
Observation n°14	Quartier	Références
	Centre-Ville	Cadastrales - adresse 175 rue Juliette Dodu – AM 368
MOUROUVAYE née HATIA Aïcha	Levée de l'emplacement réservé n°42 pour la construction d'un projet immobilier	
Réponse de la Ville	<b>La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n°8</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Axe - n°6

Observation n°15	Quartier	Références
	Centre-Ville	Cadastrales - adresse <b>1/ 175 rue Juliette Dodu – AM 368 2/ 313-315 rue Maréchal Leclerc - AO 675 et AO 676</b>
<b>Atelier LOCATE</b>	-Levée de l'emplacement réservé n°42 sur la parcelle AM 368 -Levée de l'emplacement réservé n°505 sur les parcelles AO 675 et AO 676 -Revoir la réglementation concernant les limites parcellaires, le stationnement dans la marge de recul des 4 mètres par rapport à la voie, et celle applicable aux passerelles. -Définir la durée de prescription pour les constructions anciennes n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construire.	
Réponse de la Ville	<b>La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n°8</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°16	Quartier	Références
	Bois de Nèfles	Cadastrales - adresse <b>Route des Ananas – KD 31</b>
<b>SIDR</b>	1/Réduction de la surface de l'emplacement réservé n°466 pour une nouvelle surface de 7 900 m2 environ 2/La SIDR sollicite de la part de la Ville une subvention d'équilibre ou une vente du foncier destiné à l'emplacement réservé n°570	
Réponse de la Ville	<b>1/ la Ville émet un avis favorable pour la modification de l'emplacement réservé n°466            2/ la Ville sera maître d'ouvrage pour l'équipement public et envisage donc de modifier l'emplacement réservé n°570</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

8/  
/m



Axe - n°6

Observation n°17	Quartier	Références
	Centre-Ville	Cadastrales - adresse <b>313-315 rue Maréchal Leclerc AO 675 et AO 676</b>
<b>SCI LOTUS</b>	-Levée de l'emplacement réservé n°505 sur les parcelles AO 675 et AO 676 pour la construction de logements aidés	
Réponse de la Ville	<b>La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n°8</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°18	Quartier	Références
	La Bretagne	Cadastrales - adresse 39 chemin du Jardin
<b>M. et Mme BOUCHER</b>	Demande de déclassement	
Réponse de la Ville	<b>Hors cadre procédure de modification</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°19	Quartier	Références
	Sainte-Clotilde	Cadastrales - adresse <b>BC 395-396</b>
<b>NICOLAS Robert</b>	Levée de l'emplacement réservé n°261	
Réponse de la Ville	<b>Avis favorable de la Ville</b>	
Avis du Commissaire Enquêteur		

9/10

Observation n°20	Quartier	Références
	Bois de Nêfles	Cadastrales - adresse Chemin des Papayes
SAUTRON Ludovic	-Suppression de l'emplacement réservé n°460 -demande pour que la voirie devienne publique	
Réponse de la Ville	La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n°8	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Avis Personnes Publiques Associées	Quartier	Références
	Brûlé	Cadastrales - adresse CM 10-CM 11
Département de la Reunion	Suppression de l'emplacement réservé n°520	
Réponse de la Ville	Une étude sur le secteur est en cours. Dans l'attente de conclusions, l'emplacement réservé est maintenu	
Avis du Commissaire Enquêteur		



Affichage mairie 24/02/17



DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN  
Direction Aménagement et Projets Urbains

REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 03 FEV 2017.

REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION

- 3 FEV. 2017

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

ARRETE N° 708/2017

DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU la loi n° 82 – 213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment son article L.153-37, en vertu desquels la procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire ; et son article L.153-36 ;

CONSIDERANT la nécessité d'apporter des modifications mineures au PLU, d'actualiser certains emplacements réservés, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement écrit et graphique du PLU ;

CONSIDERANT que la modification n°7 envisagée aura dès lors notamment pour effet de modifier, supprimer et créer des emplacements réservés, de modifier le règlement, concernant les occupations autorisées en zone Uavap, Ud, Um, Uh, AUJ, AUm, AUa, A, N afin de favoriser la sauvegarde et la valorisation du patrimoine en centre ancien, de promouvoir le développement des activités économiques et touristiques, la prise en compte des évolutions législatives concernant le stationnement, de simplifier les dispositions générales relatives à la volumétrie des constructions, de limiter l'impact des installations techniques sur l'aspect extérieur des constructions, d'actualiser les pièces graphiques en conséquence ;

CONSIDERANT en outre que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification, conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, dans la mesure où elles n'auront pas pour effet :

- « 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;  
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;  
3° Soit de réduire une protection édictée 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.  
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

CONSIDERANT que pour la mise en œuvre de la procédure de modification, le projet de modification et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L132-9 sont soumis à enquête publique conformément à l'article L.132-11 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 ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

### ARRETE

**ARTICLE 1 :** La procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis est prescrite.

**ARTICLE 2 :** La modification n°7 concernera notamment la modification, la suppression et la création d'emplacements réservés, la modification du règlement concernant les occupations autorisées en zone Uavap, Ud, Um, Uh, AUj, AUm, AUa, A, N ainsi que des dispositions générales relatives à l'alignement, le stationnement, la perméabilité et l'aspect extérieur des constructions, l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation et l'actualisation des pièces graphiques en conséquence.

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté sera affiché en Mairie Centrale et en Mairies Annexes de Saint-Denis pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans la presse départementale.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

Fait à Saint-Denis, le 03 FEV 2017

L'Adjoint délégué,

REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION

03 FEV. 2017

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 92-213 DU 2 MARS 1992  
RELATIVE AUX DROITS ET LIÉVRES DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS, DES RÉGIONS



2

Accusé de réception en préfecture  
974 249740115 20170529 172000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017  
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -  
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.



## LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES – MODIF 7 PLU

- CCIR
- Chambre d'Agriculture
- Chambre des Métiers
- CINOR
- CIREST
- Département
- IRT
- MAIRIE DE LA POSSESSION
- MAIRIE DE SAINTE-MARIE
- MAIRIE DE SALAZIE
- PARC NATIONAL
- PREFECTURE
- REGION
- TCO

Accusé de réception en préfecture  
974 249740115 20170529 172009 DE

Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis  
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
01/06/2017



Gilbert ANNETTE



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 22 MAI 2017

DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN  
Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité

**ARRETE N° 1936/2017**

**DE MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE  
DE SAINT-DENIS**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Code du Patrimoine, livre VI, titres I et II et livre VII,

VU la loi n° 82 – 213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les départements et les régions,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.151-43, son article R.153-18 en vertu duquel le Maire doit constater la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'il a été apporté une modification aux annexes visées aux articles R.151-51,

VU l'arrêté préfectoral n°2520 en date du 21/12/2016 inscrivant au titre des monuments historiques l'ancienne maison des gouverneurs, en totalité, y compris les intérieurs, la parcelle et le sol, ainsi que les constructions s'y trouvant à l'exception des deux maisons Tomi, située au 6 chemin Alfred Mazérieux, PK 7 Saint-François à Saint-Denis (la Réunion), sur la parcelle cadastrée EW 144 d'une contenance de 1ha 40a 15ca,

VU l'arrêté préfectoral n°2522 en date du 21/12/2016 inscrivant au titre des monuments historiques l'immeuble de négoce, en totalité, y compris la parcelle, le jardin, le mur de clôture, le balcon, actuellement déposé à l'intérieur du bâtiment et les constructions s'y trouvant, située au 22-24 rue Jean Chatel à Saint-Denis (Réunion) sur la parcelle cadastrée AD 393 d'une contenance de 6a 11ca,

VU le courrier du Préfet en date du 10 mars 2017,

**CONSIDERANT** que la mise en œuvre dudit arrêté nécessite de modifier le contenu des annexes prévu aux articles en vertu de l'article L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme ;

## ARRETE

**ARTICLE 1** : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis est mis à jour.

**ARTICLE 2** : La mise à jour a été effectuée sur les documents d'urbanisme tenus à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, rue Pasteur.

**ARTICLE 3** : Le présent arrêté sera affiché en Mairie Centrale et en Mairies Annexes de Saint-Denis pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans la presse départementale.

**ARTICLE 4** : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170522-1936-17-AR  
Date de télétransmission : 23/05/2017  
Date de réception préfecture : 23/05/2017

L'Adjoint délégué,

Gérald MAILLOT







REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 27/03/2017

DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN  
Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité

**ARRETE N° 1439/2017**

**DE MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU la loi n° 82 – 213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment son article R.153-18 en vertu duquel le Maire doit constater la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'il a été apporté une modification aux annexes visées aux articles R.151-51, R. 151-52;

VU la délibération du conseil municipal n°13/5-08 du 26 octobre 2013 approuvant l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine sur la commune de Saint-Denis,

VU l'arrêté n°3193/2013 en date du 02/12/2013 de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis;

VU la délibération du conseil municipal n°17/1-024 du 25 février 2017 approuvant la modification n°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine sur la commune de Saint-Denis;

**CONSIDERANT** que la mise en œuvre de ladite délibération nécessite de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R.151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme ;

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170327-1439-17-AR  
Date de télétransmission : 28/03/2017  
Date de réception préfecture : 28/03/2017



## **ARRETE**

**ARTICLE 1** : Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis est mis à jour.

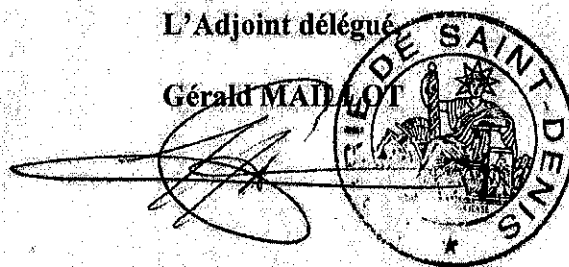
**ARTICLE 2** : La mise à jour a été effectuée sur les documents d'urbanisme tenus à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, rue Pasteur.

**ARTICLE 3** : Le présent arrêté sera affiché en Mairie Centrale et en Mairies Annexes de Saint-Denis pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans la presse départementale.

**ARTICLE 4** : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

L'Adjoint délégué

Gérald MAILLOTT





REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 27/03/2017

DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN  
Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité

**ARRETE N° 1438/2017**

**DE MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU la loi n° 82 – 213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment son article R.153-18 en vertu duquel le Maire doit constater la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'il a été apporté une modification aux annexes visées aux articles R.151-51, R. 151-52;

VU la délibération du conseil municipal n°08/5-38 du 3 juillet 2008 relative à l'application du champ d'application du droit de préemption urbain renforcé sur la commune,

VU l'arrêté n°2210/2008 en date du 27 octobre 2008 mettant à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis ;

VU la délibération du conseil municipal n°17/1-023 du 25 février 2017 approuvant la modification du champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain et du Droit de Préemption Urbain renforcé sur la commune ;

**CONSIDERANT** que la mise en œuvre de ladite délibération nécessite de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R.151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme ;

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170327-1438-17-AR  
Date de télétransmission : 28/03/2017  
Date de réception préfecture 128/03/2017

## ARRETE

**ARTICLE 1 :** Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis est mis à jour.

**ARTICLE 2 :** La mise à jour a été effectuée sur les documents d'urbanisme tenus à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, rue Pasteur.

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté sera affiché en Mairie Centrale et en Mairies Annexes de Saint-Denis pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans la presse départementale.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

L'Adjoint délégué,

Gérald MAILLOCHET



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20170327-1438-17-AR  
Date de télétransmission : 28/03/2017  
Date de réception préfecture : 28/03/2017



L'an DEUX MIL SEIZE, le SAMEDI 17 SEPTEMBRE, à 09 h 07, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en cinquième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des Articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 12 h 31).

Il a été, conformément aux dispositions de l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil Municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

#### ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert/ LOWINSKY Jacques (arrivé à 10 h 18 au Rapport n° 16/5-06)/ VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini/ MAILLOT Gérard/ ADAME Brigitte/ CLAIN Claudette/ HOAREAU Jean-François/ FONTAINE Gabrielle/ COUDERC Alain/ HOARAU Brigitte/ ESPÉRET Jean-Pierre/ ALI Lâinat/ PESTEL René Louis/ ISIDORE Marylise/ DELORME Éric/ ANDAMAYE Marie-Annick/ CHOPINET Gérard/ VOLIA-GARNIER Laetitia/ KICHENIN Virgile/ BOMMALAIS Geneviève/ EUPHRASIE Didier/ ASSABY Maximilien/ MARCHAU Jean-Pierre/ MAMODE Nourjhan/ CADJEE Ibrahim/ HUMBLLOT Nicole/ DUCHEMANN Yvette/ LOYHER Jeanne/ FIDJI Jean-Claude/ NAILLET Philippe/ ORPHÉ Monique/ VARONDIN Frédéric/ ARLANDON Corine/ BELDA David/ SILOTIA William/ BÉLIM Audrey/ FOURNEL Dominique/ ANILHA Fernande/ HUBERT Richenel/ MOREL Jean-Jacques/ LATRA Sylvie/ VITRY Faouzia

#### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

LOWINSKY Jacques	jusqu'à son arrivée à 10 h 18 au Rapport n° 16/5-06	par MAILLOT Gérard
FRANÇOISE Gérard	jusqu'au départ de sa mandataire	par ADAME Brigitte
HOARAU Brigitte	à compter de son départ à 09 h 52 au Rapport n° 16/5-04	par HOAREAU Jean-François
LOYHER Jeanne	à compter de son départ à 11 h 35 au Rapport n° 16/5-24	par MARCHAU Jean-Pierre
RAMASSAMY Nathalie		par ESPÉRET Jean-Pierre
BARDINOT Sonia	toute la durée de la séance	par BÉLIM Audrey
BAREIGTS Éricka		par NAILLET Philippe
MÉLADE Thierry		par BELDA David
LAGOURGUE Michel	jusqu'au départ de son mandataire	par MOREL Jean-Jacques
DOKI-THONON Lisianne	toute la durée de la séance	par ANILHA Fernande
MOREL Jean-Jacques	à compter de son départ à 11 h 52 au Rapport n° 16/5-29	par HUBERT Richenel
HO-SHING Cynthia	toute la durée de la séance	par LATRA Sylvie

Les membres présents, au nombre de 42 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Sur la demande formulée par le Maire, la présentation du Rapport Annuel 2015 du Délégué du Service Public d'Alimentation en Eau Potable et du Rapport sur le Prix et la Qualité du Service pour le même exercice a été intervertie, le RAD devenant le Rapport n° 16/5-03 et le RPQS le Rapport n° 16/5-04.

Une motion de soutien à la Directrice du Parc National de la Réunion a été introduite à l'Ordre du Jour de Séance, sur proposition du Maire faite après le vote du Rapport n° 16/5-22.

#### ÉLUS INTÉRESSÉS

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application des dispositions de l'Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

- LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre du GSMJ	Rapport n° 16/5-16
- ADAME Brigitte	(déléguée/ Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 16/5-20
- ANNETTE Gilbert	(membre de droit/ Ville)	au titre du PNR	Rapport n° 16/5-22
- ESPÉRET Jean-Pierre	(suppléant du Maire/ Ville)		
- DUCHEMANN Yvette	(déléguée/ CINOR)		
- MAILLOT Gérard	(lien de parenté)	au titre des parcelles KA 164 et 168	Rapport n° 16/5-30
- KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre de la SIDR	
(1) ARMAND Alain	(délégué/ Département)		
- ESPÉRET Jean-Pierre	(délégués titulaires/ CINOR)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 16/5-35
- LOYHER Jeanne			
- NAILLET Philippe			
(2) HOARAU Serge			
- FIDJI Jean-Claude	(délégués suppléants/ CINOR)		
- MARCHAU Jean-Pierre			
- LOWINSKY Jacques			
- BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	
- FOURNEL Dominique	(délégué/ Département)		

GSMJ Groupement Sportif Mécanique de la Jamaïque  
PNR Parc National de la Réunion  
SIDR Société Immobilière du Département de la Réunion  
SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de la Réunion

SHLMR Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion  
CINOR Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion  
EPFR Établissement Public Foncier de la Réunion  
(1) (2) Élus absents à la séance

.../...



ÉLUS INTÉRESSÉS

(suite)

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

- ANNETTE Gilbert	(délégués/ Ville)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 16/5-45
- ANDAMAYE Marie-Annick			
- ASSABY Maximilien			
- FONTAINE Gabrielle			
- HOAREAU Jean-François			
- ISIDORE Marylise			
- CLAIN Claudette			
- VITRY Faouzia			
- HUBERT Richenel			
(3) JAVEL François	(délégué/ Ville)	au titre de l'OTI Nord	
- PESTEL René Louis	(délégué/ CINOR)		
- ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action	
- LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre de LASOURS	
- ANNETTE Gilbert	(délégués/ Ville)	au titre de la MLN	
- ALI Lainati			
- BÉLIM Audrey			
- VOLIA-GARNIER Laetitia			
- LOWINSKY Jacques			
- ANNETTE Gilbert	(délégués/ Ville)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis	
- CADJEE Ibrahim			
(4) RAMASSAMY Nathalie			
- CLAIN Claudette			
- ADAME Brigitte			
(5) HO-SHING Cynthia			
- COUDERC Alain	(délégué/ sport)	au titre de l'OMS de Saint-Denis	
- ANDAMAYE Marie-Annick	(lien de parenté)		

CCAS... Centre Communal d'Action Sociale...

CINOR... Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion

CDÉ... Caisse des Ecoles...

(3)(4)(5) Élu(e)s absent(e)s à la séance

OTI... Office de Tourisme Intercommunal...

MLN... Mission Locale Nord

OMS... Office Municipal des Sports...

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

Élus	Horaires	Remarques
LOWINSKY Jacques	à 10 h 18	au Rapport n° 16/5-06
<b>DÉPLACEMENTS</b>		
BÉLIM Audrey	de 11 h 11 à 11 h 19	du Rapport n° 16/5-21 au Rapport n° 16/5-22
FOURNEL Dominique	de 11 h 51 à 11 h 54	du Rapport n° 16/5-29 au Rapport n° 16/5-30
ANILHA Fernande	de 11 h 51 à 11 h 57	du Rapport n° 16/5-29 au Rapport n° 16/5-32
VITRY Faouzia	de 12 h 03 à 12 h 28	du Rapport n° 16/5-36 et avant la clôture de la séance
<b>DÉPARTS</b>		
HOAREAU Brigitte	à 09 h 52	au Rapport n° 16/5-04      procuration à HOAREAU Jean-François
LOYHER Jeanne	à 11 h 35	au Rapport n° 16/5-24      procuration à MARCHAU Jean-Pierre
MOREL Jean-Jacques	à 11 h 52	au Rapport n° 16/5-29      procuration à HUBERT Richenel

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le  
et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 42 sur 55.

27 SEP. 2016

**OBJET REVISION « ALLEGEE » N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**BILAN DE LA CONCERTATION  
ARRET DU PROJET DE PLU**

---

**I) Contexte**

A la date du 26 octobre 2013, le conseil municipal a approuvé la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

La Ville a lancé la révision « allégée » du PLU par la Délibération du 26 septembre 2015, afin de faire évoluer le document en fonction du projet de l'Etat et au vu des nouveaux cadres législatifs et réglementaires en vigueur.

L'ensemble des modalités de concertation ont été mises en œuvre, ce qui permet de faire un bilan de la démarche de concertation.

**II) Rappel des objectifs poursuivis par la révision « allégée »**

L'objet de cette révision « allégée » porte sur la réduction de l'Espace Boisé Classé (EBc) de la Providence, au droit des places de parking du projet de construction des sièges de la DEAL et de la DIECCTE.

Cette suppression, et donc la création des places de parking, devra se faire à minima, en respectant autant que possible les enjeux paysagers du site et dans la mesure du possible être compensée.

Les parkings qui doivent se faire aux emplacements grevés par un EBc à ce jour, devront avoir :

- *un raisonnement paysager* : plusieurs localisations pour une insertion adaptée au site, atténuant l'impact visuel, le moins impactant pour le Parc de la Providence, préservant la grande allée centrale du Parc qui offre une perspective paysagère depuis le boulevard de la Providence, et le moins visible depuis l'espace public ;
- *un impact réduit sur le boisement existant* : conserver le maximum d'arbres présents et les valoriser ;
- *un choix réversible et évolutif* : préserver au maximum la perméabilité du sol ;
- *une réponse à l'enjeu d'assainir le site* : valorisation et mise en lumière du site par une meilleure ouverture et donc un meilleur entretien ;
- *une réduction des nuisances* : limiter l'impact du chantier sur le fonctionnement actuel et sur la végétation sur des sites non concernés par l'aménagement.

## Rapport n° 16/5-21

Ces objectifs respectent le principe, institué lors de la révision de 2013, de suppressions d'EBc là où les collectivités ont des projets d'aménagement majeurs.

### **III) Modalité de la concertation**

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la Délibération du 25 septembre 2016 ont prévu les modalités de concertation à mettre en œuvre.

Aussi, les modalités de concertation avec la population sur la révision du PLU ont été les suivantes :

- la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville et à la Mairie Annexe de la Providence du 1<sup>er</sup> février au 1<sup>er</sup> avril 2016, dont la présence a été signalée par un avis en l'Hôtel de Ville et dans les Mairies Annexes, ainsi que dans la presse et rappelée lors des différentes réunions ;
- la mise à disposition d'un dossier de présentation du projet, à l'Hôtel de Ville et à la Mairie Annexe de la Providence ;
- l'affichage de 3 panneaux d'information au format A0, à l'Hôtel de Ville et à la Mairie Annexe de la Providence ;
- la tenue d'une réunion d'information auprès du Conseil de Secteur de la Providence le 21 mars 2016 ;
- la tenue d'une réunion publique permettant à la population de prendre connaissance du projet et permettant de conduire les discussions sur le projet ; la population a pu être informée de cette réunion qui a eu lieu le mercredi 23 mars 2016 par le biais d'affiches A3 disposées en l'Hôtel de Ville, d'avis dans les Mairies Annexes, d'avis dans la presse, d'avis sur le site web de la Ville et de l'Etat ; cette réunion a permis de présenter les objectifs de la «révision allégée », le projet de modification des Espaces Boisés classés (EBc) ;
- une mise à disposition des informations sur le site web de la Ville et celui de l'Etat ;
- l'insertion dans la presse locale d'avis annonçant les rendez-vous prévus dans le cadre de la concertation ainsi que par voie d'affichage en Mairie.

Ultérieurement et une fois le projet arrêté par le Conseil Municipal, le PLU fera l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées, puis d'une enquête publique.

### **IV Bilan de la concertation**

A l'issue de la mise en œuvre de l'ensemble des modalités de concertation, le bilan de la concertation a pu être dressé.

Pour le public qui s'est déplacé, le projet de PLU présenté a reçu un accueil favorable. Les suppressions d'Espace Boisé classé nécessaires à l'aménagement de la zone seront en partie compensées par de nouvelle création d'EBc dans le même périmètre. En termes d'impact du projet de PLU sur les formes urbaines produites, les avis en général ont été favorables aux images présentées.

## Rapport n° 16/5-21

La demande en infrastructure routière a été récurrente pour résorber les embouteillages aux heures de pointes sur le quartier, cette demande est déjà prise en compte dans le PLU en vigueur au travers d'emplacements réservés dont la réalisation effective est en cours de programmation par la CINOR.

En ce sens, la réunion publique a eu pour effet positif de recenser les difficultés de fonctionnement du secteur et les besoins des riverains en équipement de proximité : problèmes de dessertes.

### **V      Projet du PLU allégé**

Sur la base des éléments ci-avant, il est proposé d'arrêter le projet de PLU en application de article L. 153-14 et L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, ce dernier étant par ailleurs prêt pour être soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Pour rappel, cette révision allégée est soumise à une évaluation environnementale, l'impact du projet sur l'environnement a donc été analysé, ainsi que les mesures compensatoires. Les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables

Le projet de PLU allégée comporte :

- *un extrait du rapport de présentation* qui actualise l'évaluation environnementale du PLU en prenant en compte la modification des EBc sur le secteur de la Providence.
- *des pièces graphiques modifiées* selon les suppressions et les créations d'EBc nécessaires à la réalisation du projet de l'Etat.

Le projet de révision allégée, joint en annexe, respecte les quatre orientations du PADD qui s'applique à l'ensemble du territoire.

Ainsi, les déclassements envisagés ne concernent qu'une infime partie d'EBc du PLU de 2013, soit une superficie de 0,73 ha, ce qui représente environ 0,008% des EBc. Par ailleurs, comme mesures compensatoires le projet propose le reclassement de 0,3 ha en EBc.

Cette évolution d'EBc sera notamment analysée lors d'un passage en Commission de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), dont l'avis devra être annexé au projet soumis à l'enquête publique.

Le dossier du PLU révisé et le bilan de la concertation sont consultables en Mairie.

### **VI      Conclusion**

En conséquence, je vous demande :

- 1) de tirer le bilan de la concertation, qui est joint en annexe à la présente Délibération, en application de l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) d'arrêter le projet de révision allégée du PLU, qui est joint en annexe à la présente Délibération, au sens de l'article L.153-14 et R153-3 du Code l'Urbanisme ;



## Rapport n° 16/5-21

- 3) de soumettre le projet arrêté de révision allégée du PLU à l'avis des personnes publiques associées lors d'un examen conjoint prévue à l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme; et à celui de la Commission Départementale de la Nature des paysages et des Sites (CDNPS) selon article R. 341-16 du Code de l'Environnement.

La présente Délibération et le projet de PLU annexé seront transmis :

- a- au Préfet de la Région et du Département de la Réunion ;
- b- aux Présidents :
  - du Conseil Régional,
  - du Conseil Départemental,
  - de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
  - de la Chambre des Métiers,
  - de la Chambre d'Agriculture,
  - du Parc National de la Réunion ;
- c- au Président de la CINOR, chargé de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et de l'Organisation des Transports Urbains ;
- d- au Président du TCO, chargé d'un Schéma de Cohérence Territoriale limitrophe ;
- e- à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département et sera également publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, le projet arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

En outre, le dossier définitif du projet de PLU, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**NB** Le dossier de révision du PLU et le bilan de la concertation peuvent être librement consultés auprès de la Direction Aménagement/ Grand Projets/ Mobilité - 1er étage de l'Hôtel de Ville - aux jours et heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08h00 à 16h00 et le vendredi de 8h00 à 11h00.

**OBJET REVISION « ALLEGEE » N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**BILAN DE LA CONCERTATION  
ARRET DU PROJET DE PLU**

---

**I) Contexte**

A la date du 26 octobre 2013, le conseil municipal a approuvé la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

La Ville a lancé la révision « allégée » du PLU par la Délibération du 26 septembre 2015, afin de faire évoluer le document en fonction du projet de l'Etat et au vu des nouveaux cadres législatifs et réglementaires en vigueur.

L'ensemble des modalités de concertation ont été mises en œuvre, ce qui permet de faire un bilan de la démarche de concertation.

**II) Rappel des objectifs poursuivis par la révision « allégée »**

L'objet de cette révision « allégée » porte sur la réduction de l'Espace Boisé Classé (EBc) de la Providence, au droit des places de parking du projet de construction des sièges de la DEAL et de la DIECCTE.

Cette suppression, et donc la création des places de parking, devra se faire à minima, en respectant autant que possible les enjeux paysagers du site et dans la mesure du possible être compensée.

Les parkings qui doivent se faire aux emplacements grevés par un EBc à ce jour, devront avoir :

- *un raisonnement paysager* : plusieurs localisations pour une insertion adaptée au site, atténuant l'impact visuel, le moins impactant pour le Parc de la Providence, préservant la grande allée centrale du Parc qui offre une perspective paysagère depuis le boulevard de la Providence, et le moins visible depuis l'espace public ;
- *un impact réduit sur le boisement existant* : conserver le maximum d'arbres présents et les valoriser ;
- *un choix réversible et évolutif* : préserver au maximum la perméabilité du sol ;
- *une réponse à l'enjeu d'assainir le site* : valorisation et mise en lumière du site par une meilleure ouverture et donc un meilleur entretien ;
- *une réduction des nuisances* : limiter l'impact du chantier sur le fonctionnement actuel et sur la végétation sur des sites non concernés par l'aménagement.

## Rapport n° 16/5-21

Ces objectifs respectent le principe, institué lors de la révision de 2013, de suppressions d'EBc là où les collectivités ont des projets d'aménagement majeurs.

### **III) Modalité de la concertation**

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la Délibération du 25 septembre 2016 ont prévu les modalités de concertation à mettre en œuvre.

Aussi, les modalités de concertation avec la population sur la révision du PLU ont été les suivantes :

- la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville et à la Mairie Annexe de la Providence du 1<sup>er</sup> février au 1<sup>er</sup> avril 2016, dont la présence a été signalée par un avis en l'Hôtel de Ville et dans les Mairies Annexes, ainsi que dans la presse et rappelée lors des différentes réunions ;
- la mise à disposition d'un dossier de présentation du projet, à l'Hôtel de Ville et à la Mairie Annexe de la Providence ;
- l'affichage de 3 panneaux d'information au format A0, à l'Hôtel de Ville et à la Mairie Annexe de la Providence ;
- la tenue d'une réunion d'information auprès du Conseil de Secteur de la Providence le 21 mars 2016 ;
- la tenue d'une réunion publique permettant à la population de prendre connaissance du projet et permettant de conduire les discussions sur le projet ; la population a pu être informée de cette réunion qui a eu lieu le mercredi 23 mars 2016 par le biais d'affiches A3 disposées en l'Hôtel de Ville, d'avis dans les Mairies Annexes, d'avis dans la presse, d'avis sur le site web de la Ville et de l'Etat ; cette réunion a permis de présenter les objectifs de la «révision allégée », le projet de modification des Espaces Boisés classés (EBc) ;
- une mise à disposition des informations sur le site web de la Ville et celui de l'Etat ;
- l'insertion dans la presse locale d'avis annonçant les rendez-vous prévus dans le cadre de la concertation ainsi que par voie d'affichage en Mairie.

Ultérieurement et une fois le projet arrêté par le Conseil Municipal, le PLU fera l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées, puis d'une enquête publique.

### **IV Bilan de la concertation**

A l'issue de la mise en œuvre de l'ensemble des modalités de concertation, le bilan de la concertation a pu être dressé.

Pour le public qui s'est déplacé, le projet de PLU présenté a reçu un accueil favorable. Les suppressions d'Espace Boisé classé nécessaires à l'aménagement de la zone seront en partie compensées par de nouvelle création d'EBc dans le même périmètre. En termes d'impact du projet de PLU sur les formes urbaines produites, les avis en général ont été favorables aux images présentées.

## Rapport n° 16/5-21

La demande en infrastructure routière a été récurrente pour résorber les embouteillages aux heures de pointes sur le quartier, cette demande est déjà prise en compte dans le PLU en vigueur au travers d'emplacements réservés dont la réalisation effective est en cours de programmation par la CINOR.

En ce sens, la réunion publique a eu pour effet positif de recenser les difficultés de fonctionnement du secteur et les besoins des riverains en équipement de proximité : problèmes de dessertes.

### **V      Projet du PLU allégé**

Sur la base des éléments ci-avant, il est proposé d'arrêter le projet de PLU en application de article L. 153-14 et L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, ce dernier étant par ailleurs prêt pour être soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Pour rappel, cette révision allégée est soumise à une évaluation environnementale, l'impact du projet sur l'environnement a donc été analysé, ainsi que les mesures compensatoires. Les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables

Le projet de PLU allégée comporte :

- *un extrait du rapport de présentation* qui actualise l'évaluation environnementale du PLU en prenant en compte la modification des EBc sur le secteur de la Providence.
- *des pièces graphiques modifiées* selon les suppressions et les créations d'EBc nécessaires à la réalisation du projet de l'Etat.

Le projet de révision allégée, joint en annexe, respecte les quatre orientations du PADD qui s'applique à l'ensemble du territoire.

Ainsi, les déclassements envisagés ne concernent qu'une infime partie d'EBc du PLU de 2013, soit une superficie de 0,73 ha, ce qui représente environ 0,008% des EBc. Par ailleurs, comme mesures compensatoires le projet propose le reclassement de 0,3 ha en EBc.

Cette évolution d'EBc sera notamment analysée lors d'un passage en Commission de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), dont l'avis devra être annexé au projet soumis à l'enquête publique.

Le dossier du PLU révisé et le bilan de la concertation sont consultables en Mairie.

### **VI      Conclusion**

En conséquence, je vous demande :

- 1) de tirer le bilan de la concertation, qui est joint en annexe à la présente Délibération, en application de l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) d'arrêter le projet de révision allégée du PLU, qui est joint en annexe à la présente Délibération, au sens de l'article L.153-14 et R153-3 du Code l'Urbanisme ;



## Rapport n° 16/5-21

- 3) de soumettre le projet arrêté de révision allégée du PLU à l'avis des personnes publiques associées lors d'un examen conjoint prévue à l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme; et à celui de la Commission Départementale de la Nature des paysages et des Sites (CDNPS) selon article R. 341-16 du Code de l'Environnement.

La présente Délibération et le projet de PLU annexé seront transmis :

- a- au Préfet de la Région et du Département de la Réunion ;
- b- aux Présidents :
  - du Conseil Régional,
  - du Conseil Départemental,
  - de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
  - de la Chambre des Métiers,
  - de la Chambre d'Agriculture,
  - du Parc National de la Réunion ;
- c- au Président de la CINOR, chargé de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et de l'Organisation des Transports Urbains ;
- d- au Président du TCO, chargé d'un Schéma de Cohérence Territoriale limitrophe ;
- e- à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département et sera également publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, le projet arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

En outre, le dossier définitif du projet de PLU, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**NB** Le dossier de révision du PLU et le bilan de la concertation peuvent être librement consultés auprès de la Direction Aménagement/ Grand Projets/ Mobilité - 1er étage de l'Hôtel de Ville - aux jours et heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08h00 à 16h00 et le vendredi de 8h00 à 11h00.

**OBJET REVISION « ALLEGEE » N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**BILAN DE LA CONCERTATION  
ARRET DU PROJET DE PLU**

---

### **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, notamment ses articles L. 153-31, L. 153-34, L. 103-2, L. 103-6, L. 153-14, R. 153-3 et R. 153-21 ;

Vu la révision générale du PLU telle qu'adoptée le 26 octobre 2013 ;

Vu la Délibération n° 15/5-29 du Conseil Municipal du 26 septembre 2015 prescrivant le lancement de la procédure de la révision « allégée » ainsi que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation

Vu le bilan de la concertation ;

Sur le RAPPORT N° 16/5-21 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 11ème 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** Tire le bilan de la concertation sur la révision « allégée » du Plan local d'Urbanisme joint en annexe à la présente Délibération

**ARTICLE 2** Arrête le projet de révision « allégée » en annexe de la présente Délibération

**ARTICLE 3** Le projet arrêté sera soumis pour avis aux Personnes publiques associées et consultées sur la révision du PLU « allégée » lors de l'examen conjoint, ainsi qu'à la Commission Départementale de la Nature des paysages et des Sites.

## **Délibération n° 16/5-21**

La présente Délibération et le projet arrêté seront transmis au Préfet, aux Présidents du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de la CINOR, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture, du Parc National des Hauts de la Réunion et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale limitrophes compétents et aux Maires des Communes limitrophes.

**ARTICLE 4** Le projet arrêté de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme sera mis à la disposition du public en Mairie aux jours et heures ouvrables de l'administration.

**ARTICLE 5** La présente Délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie et dans les mairies annexes pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

# **BILAN DE LA CONCERTATION**

**préalable à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme  
de la Commune de Saint-Denis**



## **Introduction**

Par délibération en date du 26 septembre 2015, le Conseil Municipal a décidé des modalités de la concertation et des objectifs poursuivis en application de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme :

- **Les modalités de la concertation :**

1. la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville et à la Mairie annexe de la Providence;
2. la mise à disposition d'un dossier de présentation du projet, à l'Hôtel de Ville et à la Mairie Annexe de la Providence ;
3. l'affichage de 3 panneaux d'information au format A0 à l'Hôtel de Ville et à la Mairie annexe de la Providence ;
4. la tenue d'une réunion d'information auprès du Conseil de Secteur de La Providence ;
5. la tenue d'une réunion publique permettant à la population de prendre connaissance du projet permettant de conduire les discussions sur le projet. La population a pu être informé de cette réunion qui a eu lieu le mercredi 23 mars 2016 par le biais d'affiche A3 disposées en l'Hôtel de Ville, d'avis dans les mairies annexes, d'avis dans la presse, d'avis sur le site web de la Ville et de l'Etat. Cette réunion a permis de présenter les objectifs de la «révision allégée », le projet de modification des Espaces Boisés classés (EBc) ;
6. une mise à disposition des informations sur le site web de la Ville ;
7. l'insertion dans la presse locale d'avis annonçant les rendez-vous prévus dans le cadre de la concertation ainsi que par voie d'affichage en Mairie.

- **Les objectifs poursuivis :**

- permettre à la population de prendre connaissance du projet d'évolution des EBc sur le parc de la Providence ;
- permettre de conduire les discussions sur le projet de révision « allégée ».du PLU

## **Le déroulement de la concertation**

### **1. La mise à disposition d'un dossier et d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville**

- **Information et publicité :**

Un avis au public a été affiché dans l'ensemble des mairies annexes, à l'hôtel de Ville et a fait l'objet de parution dans la presse (Quotidien du 30 janvier 2016). Lors la réunion publique et la réunion du Conseil de Secteur, le public a été informé de cette mise à disposition.

- **Documents versés à la consultation du public depuis le 18 juillet 2012 :**

- la délibération du 26 septembre 2015 prescrivant la révision « allégée » du PLU ;
- Le dossier de présentation de la concertation publique comprenant la présentation des projets de regroupement de la DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement et de la DIECCTE (Directions des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi), la notice descriptive du parti architectural et de l'aménagement du site et l'objet de la révision allégée du PLU.
- un registre de concertation publique permettant à la population d'inscrire leurs observations.

- **Les consultations :**

Les consultations ont été libres pendant toute la durée de la mise à disposition aux jours et heures ouvrables de l'administration. Le nombre de consultation sans remarque laissée n'est donc pas connu. Personne n'a laissé des remarques sur le registre.

### **2. La tenue d'une réunion d'information auprès du Conseil de Secteur de la Providence- le 2 mars 2016**

- **Information et publicité :**

Les conseillers de secteurs ont directement été sollicités par la Direction Démocratie de Proximité (par téléphone et mail).

- **Participants :**

Intervenants : Service de la Direction de l'Aménagement, Grands Projets et Mobilité.

Présentation : DEAL.

Participants : 6 membres du conseil de secteurs de la Providence

- **Objet de la réunion :**

Information du Conseil de Secteur sur la révision allégée du PLU.

Relais de l'information auprès des administrés sur la concertation.

- **Support de la réunion :**

Un diaporama était présenté avec l'ordre du jour suivant :

***L'objectif de la réunion***

**1. la présentation du projet architectural et d'aménagement du site**

- les bâtiments
- le parc
- le flux de circulation et les aires de stationnement

**2. Le déclassement d'EBc**

- Rappel de la procédure
- L'objet de la révision « allégée »
- Les mesures prises pour limiter l'impact du projet sur l'environnement

Ce support de présentation a par la suite été transmis au Conseils de Secteur de la Providence.

- **Déroulement de la réunion ;**

La présidente du conseil de secteur de la Providence (Mme Gwladys Imache) a ouvert la séance en précisant l'objet de la réunion : la présentation du projet de révision « allégée ».

La Ville a introduit la réunion en rappelant l'objet de la révision allégée du PLU, puis a laissé la parole à la DEAL pour la présentation du diaporama. S'en est suivi un échange sous forme de questions/réponses apportées par la représentante du service DAGPM en ce qui concerne les précisions sur le PLU et de la DEAL en ce qui concerne le projet de architectural et l'aménagement du site.

- **Synthèse des interrogations :**

Concernant le fond :

Des observations ont été émises sur le nombre d'agents qui sera amené sur le site, et le choix de ce site. Le conseil secteur a fait part de son inquiétude de l'impact du projet sur le secteur qui doit faire face à d'énormes difficultés en matière de déplacement. En outre, la question du devenir de la source et du ruisseau existants a été posée ainsi que l'accessibilité du parc au public.

## **La tenue de réunion publique**

Le principe de cette réunion était de présenter et d'échanger sur le projet de révision « allégée » du PLU

- **Information et publicité :**

La réunion :

- A été annoncée par spots spéciales sur les radios conventionnées avec la Ville : Création Patel, NRJ, Festival, Chérie FM, Rire et chansons, Exo FM, RIL, Plus FM, Radio Vie, Décibel, Kayamb, Radio Kontak, Kréol FM ;
- ont fait l'objet d'une information sur le site de la Ville ;

- ont fait l'objet d'une parution dans la presse (Quotidiens et JIR) ;
- ont fait d'affiche en Mairie et Mairies Annexes.
- **Support de la réunion :**

Un diaporama dont l'ordre du jour était :

- 1. Les objectifs du regroupement des services de l'Etat**
- 2. La présentation du projet**
- 3. L'incidence sur le PLU : le projet de révision allégée du PLU**
- 4. L'impact sur l'environnement : l'évaluation environnementale**

a été présenté, l'objectif pour que chaque citoyen ait connaissance du projet de révision « allégée » du PLU concernant uniquement le quartier de la Providence.

- **Déroulement de la réunion :**

L'adjoint au Maire a ouvert la séance en rappelant les motivations et objectifs de la mise en révision « allégée » du PLU.

Le bureau d'études s'est chargé de la présentation du le diaporama. S'en est suivi un échange sous forme de questions/réponses apportées par l'adjoint au Maire, les services de la Ville ou le bureau d'études.

- **Synthèse des échanges :**

La problématique de la circulation et en particulier des alternatives possibles face aux embouteillages ont été abordées. Plus généralement, l'inquiétude face aux difficultés de déplacement (saturation de la route du boulevard de la Providence) a été signalée.

Une question a été posée sur le devenir des locaux des services de l'Etat situés rue Juliette Dodu et Avenue Léopold Rambaud.

La question de la labellisation HQE construction a été posée.

Des précisions en ce qui concerne les espèces qui seront réimplantées ont été demandées.

En réponse concernant la circulation :

Des projets sont en cours de programmation au niveau intercommunal. La CINOR a pour mission l'aménagement des voiries intercommunales : la réalisation de la Voie de Piémont est en cours d'études et des travaux sont programmés sur l'allée de la Forêt.

En réponse concernant le projet architectural

Les locaux feront l'objet de cession dans le cadre de procédure de vente des biens de l'Etat.



La construction ne sera pas classé HQE (Haute Qualité Environnementale), mais sera réalisée dans le respect de la qualité environnementale. De plus, l'existence du parc très arboré permettra de réguler la température de 2°C.

En réponse concernant le projet paysager

Un projet est en cours de réflexion et fera l'objet d'une enquête publique.

**Enseignements et bilan de la concertation**

Il est à noter que, malgré la multiplicité des médias visant à informer la population de la tenue des réunions de concertation, un public restreint s'est déplacé, confirmant la tendance générale au désintérêt pour la « chose publique » constaté lors des récentes consultations électorales.

Pour le public qui s'est déplacé, le projet de révision « allégée » du PLU présenté a reçu un accueil favorable ; le projet d'aménagement qui en découlaient a été agréé dans son ensemble. En termes d'impact du projet de PLU sur les formes urbaines produites, les avis ont été en général favorables aux images présentées.

La demande en équipements de proximité a été récurrente sur le quartier ; cette demande est déjà prise en compte par le projet de PLU révisé au travers de la définition d'emplacements réservés.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du samedi 17 septembre 2016  
et annexé au Rapport n° 16/5-21

## **ANNEXES**

- Avis au Public de la mise à disposition
- Publicité de la Mise à disposition (Quotidien du 30/01/2016)
- Publicité réunion publique du 23 mars 2016 (Quotidien du 10/03/2016)
- Publicité des réunions débats de septembre 2012 (en dehors des spots radios et annonce dans l'agenda)

## **Avis au public de la mise à disposition**

## **Publicité de la mise à disposition**



## **Publicité de la réunion publique** **du 23 mars 2016**

**Extrait du site de la Ville et de l'Etat**  
**relative à la révision « allégée »**

## **ANNEXES**

- Avis au Public de la mise à disposition
- Publicité de la Mise à disposition (Quotidien du 30/01/2016)
- Publicité réunion publique du 23 mars 2016(Quotidien du 10/03/2016)

## **Avis au public de la mise à disposition**





LE MAIRE DE SAINT-DENIS

Saint-Denis, le 28 JAN 2016

## AVIS AU PUBLIC

### **REVISION ALLEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

Par la délibération n°15/5-29 du conseil municipal du 26 septembre 2015, le Maire a lancé la révision allégée du PLU afin de faire évoluer les Espaces Boisés classés du secteur de la Providence dans le cadre du projet de regroupement des services de la DEAL, la DIECCTE et de la DAAF sur le site de l'ONF.

Conformément à l'article 2 de la délibération, un dossier, des panneaux ainsi qu'un registre, sont mis à disposition du public **du lundi 1<sup>er</sup> février 2016 au vendredi 1<sup>er</sup> avril 2016 inclus**, à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis et à la mairie annexe de la Providence.

Le dossier ainsi que le registre sont consultables de **8h00 à 16h00 du lundi au jeudi et de 8h00 à 11h00 le vendredi** à la Direction juridique élections et police administrative de l'Hôtel de Ville et à l'accueil de la Mairie Annexe de la Providence. En outre, les panneaux sont affichés dans les halls respectifs.

Par conséquent, le Maire invite le public à faire part de ses observations jusqu'au **vendredi 1<sup>er</sup> avril 2016 inclus**.



L'adjoint Délégué

  
Gérard MAILLOT

## **Publicité de la mise à disposition**



**Monsieur le Bâtonnier**

**Henri BOUTARD**  
Avocat à la Cour  
Ancien bâtonnier  
SAINT-PIERRE (97410)  
23, rue d'Archevêque  
Résidence Océanide App't n° 15  
Tél : 0262 96 19 05  
Fax : 0262 96 19 05  
SAINT-DENIS (97403)  
45, rue du Général de Gaulle  
Tél : 0262 21 77 78  
Fax : 0262 20 09 59  
MAHOUDOU (97400)  
6, résidence l'Éclaircie  
Les 3 Vallées  
Tél : 0639 99 99 90  
Fax : 0269 94 02 41

**AVIS DE VENTE AU ENCHÈRES**

Il sera procédé le vendredi 4 mars 2016 à partir de 10 h 00, à l'audience du juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de SAINT-PIERRE de LA RÉUNION au Palais de Justice - 28, rue d'Archevêque - 97410 SAINT-PIERRE, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur de :  
- COMMUNE DU TAM-  
PON (LA RÉUNION) - (97430) - Rue du Docteur-Ignace-Hoarau  
Une portion de terrain bâtie, ensemble la construction y adhérente.  
Figurant au cadastre savoir :  
Section : BW  
N° : 625  
Lieu dit : rue du Docteur-Ignace-

**ANNONCES LEGALES**

**SARIL LE BEAUSÉJOUR**  
SARIL 794 778 953  
170, av. du Beau Pays  
ZAC Beauséjour - 97438 SAINT-  
MARIE

Sauf PV AGE en date du 01/12/2015, l'adresse du siège social est transférée au 170, av. du Beau Pays - ZAC Beauséjour - 97438 SAINT-MARIE

**POUR AVOIS LA GERANCE**  
95492

**OFFICE DES SPORTS ET DU TEMPS LIBRE (OSTL)**

COMMUNIQUE DE PRESSE

Objet : Modification des statuts de l'Office Municipal des Sports de Saint-Pierre (O.M.S.)

Lors de son assemblée générale extraordinaire du vendredi 30 octobre 2015, l'OSTL est devenu

l'OFFICE DES SPORTS ET DU TEMPS LIBRE de Saint-Pierre

Cette assemblée de type loi 1901, se caractérise par son approche globale et son projet ambitieux d'animation pour le territoire de Saint-Pierre.

Pour répondre ainsi à l'ensemble des besoins d'animation, l'OSTL, à ses missions élargies comme suit :

\* Favoriser et développer par tous moyens la pratique des activités sportives, culturelles, éducatives, de loisir, d'éducation, de formation, de santé et du temps libre pour tout public sur la commune de Saint-Pierre.

\* Observer et analyser l'évolution des pratiques sportives et éducatives, recenser les besoins et évaluer les moyens à mettre en place et les proposer aux décideurs ;

\* Développer et consolider les liens sociaux, intergénérationnels et le bien-être physique et mental ;

\* Animer le territoire communal et dynamiser l'action sportive et de loisir local ;

\* Coordonner dans tous ces domaines la meilleure emploi et l'efficacité des installations, du personnel permanent de l'OSTL, et des bénévoles sur la commune de Saint-Pierre ;

\* Organiser le transport des adhérents, et des accompagnateurs, des clubs affiliés et de l'OSTL ;

\* Informer, accompagner et soutenir le milieu associatif ;

\* Faciliter par tous moyens l'interaction et la collaboration efficace entre les différents acteurs œuvrant dans le domaine du sport, loisir, santé, culture, éducation, formation, temps libre, et la Municipalité, les institutions, les entreprises et sociétés privées locales ;

\* Proposer et assurer des formations professionnelles, notamment dans les domaines de l'animation, du sport, du développement personnel, des gestes de premiers secours ;

\* Assurer ou contrôler le suivi médical des sportifs. Et sensibiliser le grand public sur la santé par le sport.

L'OSTL est le carrefour des acteurs œuvrant sur tout le territoire, et constitue un forum de réflexion et une force de proposition pour l'avenir des politiques sportives, éducatives et culturelles.

L'assemblée générale extraordinaire du 27 janvier 2016 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter 31 janvier 2016 et la mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel dans les conditions prévues par les statuts et les délibérations de ladite assemblée.

Elle a nommé comme liquidateur Madame Stéphanie TOUET demeurant 7 chemin de la Cascade Saint-Pierre 97400 SAINT-DENIS, avec les pouvoirs les plus étendus tels que déterminés par la loi et les statuts pour procéder aux opérations de liquidation, réaliser l'actif, acquitter le passif, et l'a autorisé à continuer les affaires en cours et à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le siège de la liquidation est fixé au siège social de la société. C'est à l'adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes et documents concernant la liquidation devront être notifiés.

Les actes et pièces relatifs à la liquidation seront déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Saint-Denis, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

**POUR AVOIS LA GERANCE**  
95492

**AVIS DE DISSOLUTION ANTICIPÉE**

L'assemblée générale extraordinaire du 27 janvier 2016 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter 31 janvier 2016 et la mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel dans les conditions prévues par les statuts et les délibérations de ladite assemblée.

Elle a nommé comme liquidateur Madame Stéphanie TOUET demeurant 7 chemin de la Cascade Saint-Pierre 97400 SAINT-DENIS, avec les pouvoirs les plus étendus tels que déterminés par la loi et les statuts pour procéder aux opérations de liquidation, réaliser l'actif, acquitter le passif, et l'a autorisé à continuer les affaires en cours et à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le siège de la liquidation est fixé au siège social de la société. C'est à l'adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes et documents concernant la liquidation devront être notifiés.

Les actes et pièces relatifs à la liquidation seront déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Saint-Denis, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

**POUR AVOIS LA GERANCE**  
95492

**AVIS DE CONSTITUTION**

de SASU : "GAMER'S AREA"

Capital 5 000 euros. Siège social : 2, rue Poivre 97480 ST-PAUL. Objet : Importation et commerce de détail de jeux et de jouets en magasin et en ligne. Durée 99 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce de SAINT-DENIS. Président : M. CASTELTON. Situation dévouée 80, rue André-Léonard 97419 LA POSTOLLE.

**LE RIZ SOLER EURL**

Capital de 1 000 €  
Siège social : 137 rue, route Gabriel Macé 97400 La Bretagne  
Numéro d'identification RCS Saint-Pierre 810 835 165  
N° de gestion 201503287

**Avis de liquidation**

L'Assemblée générale réunie le 27/01/2016 a approuvé le compte définitif de l'exercice 2015.

Monseigneur Jean-Paul THIRY COLINET de son mandat de liquidateur, donné à ce dernier, a été nommé et constitué le liquidateur de la liquidation à compter du jour de la présente assemblée.

Les comptes définitifs établis par le liquidateur sont déposés au greffe du Tribunal de Commerce de Saint-Pierre (974), en annexe au registre du commerce et des sociétés.

**LE LIQUIDATEUR**  
95493

**SAINT DENIS**

**AVIS AU PUBLIC**

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

Par la délibération n° 155-29 du conseil municipal du 26 septembre 2015, le Maire a lancé la révision allégée du P.L.U. afin de faire évoluer les zones d'habitat classées du secteur de la Providence dans le cadre du projet de regroupement des services de la DCL, la DCEC et de la DAF sur le site de l'ONE.

Conformément à l'article 2 de la délibération, un dossier des panneaux d'avis au public a été mis à disposition du public du lundi 1<sup>er</sup> février 2016 au vendredi 1<sup>er</sup> avril 2016 inclus, à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis et à la Mairie de la Direction Juridique, Elections et Police Administrative de l'Hôtel de Ville et à l'accueil de la Mairie Annexe de la Providence. En outre, les panneaux ont été affichés dans les halls respectifs.

Par conséquent, le Maire invite le public à faire part de ses observations jusqu'au vendredi 1<sup>er</sup> avril 2016 inclus.

**L'ADJOINT DÉLÉGUÉ**  
95493

**AVIS DE CLÔTURE DE LIQUIDATION**

**SERVIMOB**  
EURL au capital de 5 000 €

Siège : 30 bis, avenue de La Droix du Sud 97410 SAINT-PIERRE

RCS SAINT-PIERRE B 521 526 368

Aux termes de l'AG en date du 26/01/16, l'associé unique a approuvé les comptes définitifs de liquidation, a donné quibus au liquidateur M. De BALKMANN Fabrice et l'a déchargé de son mandat, a constaté la clôture de la liquidation.

La société sera radiée du Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE.

**POUR AVOIS LA GERANCE**  
95496

**SOIB TRADING**

Société à responsabilité limitée au capital de 2 000 euros

Siège social : 62, rue Victor-Mahe-Auffre App't 1, 97400 SAINT-DENIS

SIREN : 793 370 420

RCS SAINT-DENIS DE LA RÉUNION

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 27 janvier 2016, la collectivité des associés a approuvé les comptes définitifs de liquidation, donné quibus au liquidateur pour sa gestion, l'a déchargé de son mandat et constaté la clôture de la liquidation.

Les comptes du liquidateur ont été déposés au greffe du Tribunal de Commerce de SAINT-DENIS de la Réunion.

**POUR AVOIS ET MENTION, M. Salm DESAI LIQUIDATEUR**  
95490

**MAXIME**

Société civile immobilière au capital de 200 euros

Siège social : 4, avenue de la Victoire 97400 SAINT-DENIS

SIREN 510 565 518

RCS ST-DENIS REUNION

**AVIS DE DISSOLUTION ANTICIPÉE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 27 janvier 2016 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter 31 janvier 2016 et la mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel dans les conditions prévues par les statuts et les délibérations de ladite assemblée.

Elle a nommé comme liquidateur Madame Stéphanie TOUET demeurant 7 chemin de la Cascade Saint-Pierre 97400 SAINT-DENIS, avec les pouvoirs les plus étendus tels que déterminés par la loi et les statuts pour procéder aux opérations de liquidation, réaliser l'actif, acquitter le passif, et l'a autorisé à continuer les affaires en cours et à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le siège de la liquidation est fixé au siège social de la société. C'est à l'adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes et documents concernant la liquidation devront être notifiés.

Les actes et pièces relatifs à la liquidation seront déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Saint-Denis, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

**POUR AVOIS LA GERANCE**  
95492

**AVIS DE CONSTITUTION**

de SASU : "GAMER'S AREA"

Capital 5 000 euros. Siège social : 2, rue Poivre 97480 ST-PAUL. Objet : Importation et commerce de détail de jeux et de jouets en magasin et en ligne. Durée 99 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce de SAINT-DENIS. Président : M. CASTELTON. Situation dévouée 80, rue André-Léonard 97419 LA POSTOLLE.

RCS : Immatriculation en cours à ST-DENIS.

95492

95492

**AVIS DE CONSTITUTION**

Forme : SARL  
Dénomination : PIZZA YOLO  
Siège social : 2, rue de l'Eglise 97425 AIGLES  
Objet : vente de pizzas sur place ou à emporter, vente de boissons  
Durée : 99 ans  
Capital : 500 €  
Gérant : M. HOARAU Stéphane  
Immatriculation en cours au RCS de SAINT-PIERRE.

**AVIS DE CONSTITUTION**

Dénomination sociale : PAPIER REUNION SERVICE  
Siège social : 22, rue Vendôme, La Ravine-des-Chartres-les-Hauts, 97438 SAINT-MARIE  
Forme : SAS  
Siège : P.R.S.  
Forme commerciale : PAPIER REUNION SERVICE  
Capital : 100 euros  
Objet social : Achat et revente de papier et de produits de papeterie  
Achat et revente de tous matériels de bureau  
Président : Madame Morgane COL-  
LUD DUFFRENE demeurant :  
22, rue Vendôme, La Ravine-des-Chartres-les-Hauts, 97438 SAINT-MARIE  
Rég. pour une durée indéterminée  
Admission aux assemblées et exercice du droit de vote :  
Chaque actionnaire est convoqué aux assemblées. Chaque action donne droit à une voix.  
Clauses d'agrément : Les actions sont librement cessibles entre actionnaires uniquement avec accord du Président de la société.  
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de SAINT-PIERRE.

**LA TOUPIE**

Société par actions simplifiée au capital de 500 euros

Siège social : 6, rue Maxime-Payet 97429 PETITE-ILE

805 088 121 RCS DE SAINT-PIERRE

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 30 novembre 2015 a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON à compter du 30 novembre 2015 et conformément de la modification de l'article 41 des statuts.

Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON pas remplacé.

Mme sera faite au RCS de SAINT-PIERRE.

**POUR AVOIS LE PRESIDENT**  
95491

**LA TOUPIE**

Société par actions simplifiée au capital de 500 euros

Siège social : 6, rue Maxime-Payet 97429 PETITE-ILE

805 088 121 RCS DE SAINT-PIERRE

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 30 novembre 2015 a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON à compter du 30 novembre 2015 et conformément de la modification de l'article 41 des statuts.

Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON pas remplacé.

Mme sera faite au RCS de SAINT-PIERRE.

**POUR AVOIS LE PRESIDENT**  
95491

**LA TOUPIE**

Société par actions simplifiée au capital de 500 euros

Siège social : 6, rue Maxime-Payet 97429 PETITE-ILE

805 088 121 RCS DE SAINT-PIERRE

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 30 novembre 2015 a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON à compter du 30 novembre 2015 et conformément de la modification de l'article 41 des statuts.

Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON pas remplacé.

Mme sera faite au RCS de SAINT-PIERRE.

**POUR AVOIS LE PRESIDENT**  
95491

**LA TOUPIE**

Société par actions simplifiée au capital de 500 euros

Siège social : 6, rue Maxime-Payet 97429 PETITE-ILE

805 088 121 RCS DE SAINT-PIERRE

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 30 novembre 2015 a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON à compter du 30 novembre 2015 et conformément de la modification de l'article 41 des statuts.

Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON pas remplacé.

Mme sera faite au RCS de SAINT-PIERRE.

**POUR AVOIS LE PRESIDENT**  
95491

**LA TOUPIE**

Société par actions simplifiée au capital de 500 euros

Siège social : 6, rue Maxime-Payet 97429 PETITE-ILE

805 088 121 RCS DE SAINT-PIERRE

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 30 novembre 2015 a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON à compter du 30 novembre 2015 et conformément de la modification de l'article 41 des statuts.

Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON pas remplacé.

**AVIS DE CONSTITUTION**

Forme : SARL  
Dénomination : PIZZA YOLO  
Siège social : 2, rue de l'Eglise 97425 AIGLES  
Objet : vente de pizzas sur place ou à emporter, vente de boissons  
Durée : 99 ans  
Capital : 500 €  
Gérant : M. HOARAU Stéphane  
Immatriculation en cours au RCS de SAINT-PIERRE.

**AVIS DE CONSTITUTION**

Dénomination sociale : PAPIER REUNION SERVICE  
Siège social : 22, rue Vendôme, La Ravine-des-Chartres-les-Hauts, 97438 SAINT-MARIE  
Forme : SAS  
Siège : P.R.S.  
Forme commerciale : PAPIER REUNION SERVICE  
Capital : 100 euros  
Objet social : Achat et revente de papier et de produits de papeterie  
Achat et revente de tous matériels de bureau  
Président : Madame Morgane COL-  
LUD DUFFRENE demeurant :  
22, rue Vendôme, La Ravine-des-Chartres-les-Hauts, 97438 SAINT-MARIE  
Rég. pour une durée indéterminée  
Admission aux assemblées et exercice du droit de vote :  
Chaque actionnaire est convoqué aux assemblées. Chaque action donne droit à une voix.  
Clauses d'agrément : Les actions sont librement cessibles entre actionnaires uniquement avec accord du Président de la société.  
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de SAINT-PIERRE.

**LA TOUPIE**

Société par actions simplifiée au capital de 500 euros

Siège social : 6, rue Maxime-Payet 97429 PETITE-ILE

805 088 121 RCS DE SAINT-PIERRE

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 30 novembre 2015 a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON à compter du 30 novembre 2015 et conformément de la modification de l'article 41 des statuts.

Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON pas remplacé.

Mme sera faite au RCS de SAINT-PIERRE.

**POUR AVOIS LE PRESIDENT**  
95491

**LA TOUPIE**

Société par actions simplifiée au capital de 500 euros

Siège social : 6, rue Maxime-Payet 97429 PETITE-ILE

805 088 121 RCS DE SAINT-PIERRE

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 30 novembre 2015 a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON à compter du 30 novembre 2015 et conformément de la modification de l'article 41 des statuts.

Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON pas remplacé.

Mme sera faite au RCS de SAINT-PIERRE.

**POUR AVOIS LE PRESIDENT**  
95491

**LA TOUPIE**

Société par actions simplifiée au capital de 500 euros

Siège social : 6, rue Maxime-Payet 97429 PETITE-ILE

805 088 121 RCS DE SAINT-PIERRE

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 30 novembre 2015 a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON à compter du 30 novembre 2015 et conformément de la modification de l'article 41 des statuts.

Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON pas remplacé.

Mme sera faite au RCS de SAINT-PIERRE.

**POUR AVOIS LE PRESIDENT**  
95491

**LA TOUPIE**

Société par actions simplifiée au capital de 500 euros

Siège social : 6, rue Maxime-Payet 97429 PETITE-ILE

805 088 121 RCS DE SAINT-PIERRE

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 30 novembre 2015 a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON à compter du 30 novembre 2015 et conformément de la modification de l'article 41 des statuts.

Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON pas remplacé.

Mme sera faite au RCS de SAINT-PIERRE.

**POUR AVOIS LE PRESIDENT**  
95491

**LA TOUPIE**

Société par actions simplifiée au capital de 500 euros

Siège social : 6, rue Maxime-Payet 97429 PETITE-ILE

805 088 121 RCS DE SAINT-PIERRE

L'Assemblée Générale des actionnaires réunie le 30 novembre 2015 a décidé de mettre fin au mandat de Directeur Général de Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON à compter du 30 novembre 2015 et conformément de la modification de l'article 41 des statuts.

Monsieur Marie FRÉDELIN LEBON pas remplacé.

**AVIS DE CONSTITUTION**

Forme : SARL  
Dénomination : PIZZA YOLO  
Siège social : 2, rue de l'Eglise 97425 AIGLES  
Objet : vente de pizzas sur place ou à emporter, vente de boissons  
Durée : 99 ans  
Capital : 500 €  
Gérant : M. HOARAU Stéphane  
Immatriculation en cours au RCS de SAINT-PIERRE.

**AVIS DE CONSTITUTION**

Dénomination sociale : PAPIER REUNION SERVICE  
Siège social : 22, rue Vendôme, La Ravine-des-Chartres-les-Hauts, 97438 SAINT-MARIE  
Forme : SAS  
Siège : P.R.S.  
Forme commerciale : PAPIER REUNION SERVICE  
Capital : 100 euros  
Objet social : Achat et revente de papier et de produits de papeterie  
Achat et revente de tous matériels de bureau  
Président : Madame Morgane COL-



## **Publicité de la réunion publique** **Du 23 mars 2016**





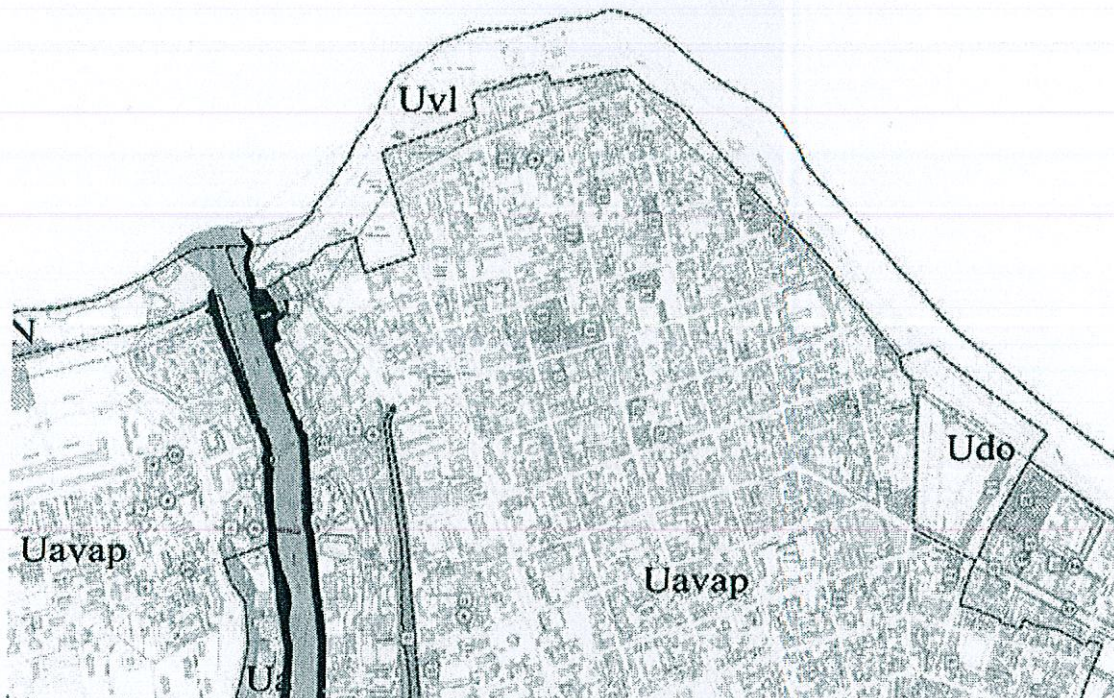


## **Extrait du site de la Ville et de l'Etat** **Relative à la révision « allégée »**



[Imprimer cette page](#)

## Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme



La DEAL, la DIECCTE et la DAAF, sont les résultantes de fusions d'une douzaine d'entités des services déconcentrés de l'Etat, qui sont aujourd'hui réparties sur différents sites, mais dont le fonctionnement nécessite un regroupement.

Dans un souci de meilleure cohérence et d'efficacité, l'Etat porte un projet de construction regroupant le siège de ces services au sein du Parc de la Providence, qui compte 4,5 ha.

En mars 2013, un jury de concours d'architecture, auquel la Commune de Saint-Denis a participé, a permis de sélectionner le projet qui avait le mieux appréhendé les enjeux du site.

Le pari architectural retenu s'est appuyé sur les façades des bâtiments historiques contribuant ainsi en termes de volume et d'image à une intégration parfaite des nouvelles constructions dans le Parc.

Le Parc serait ainsi préservé et les constructions nouvelles seraient discrètes, voire invisibles depuis l'espace public.

Ce projet nécessite néanmoins la création de nouvelles places de parking et la réorganisation des places existantes. La réalisation des places de parking prévues se trouve entravée par la présence d'un Espace Boisé Classé au Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été approuvée le 26 octobre 2013.

Eu égard à la nécessité d'un projet public, qui permettra notamment la libération des locaux situés au Barachois et ainsi le réaménagement de ce front de mer, l'évolution de ces EBC nécessaire à sa concrétisation de ce projet, impose une procédure de révision du PLU, conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Celle-ci a par ailleurs été sollicitée par le Préfet de la Réunion.

En vertu du même article L. 123-13, et à la non atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durables, la procédure de révision dite "allégée", peut être employée.

---

**Vous pouvez télécharger l'intégralité de ce document ci-dessous.**

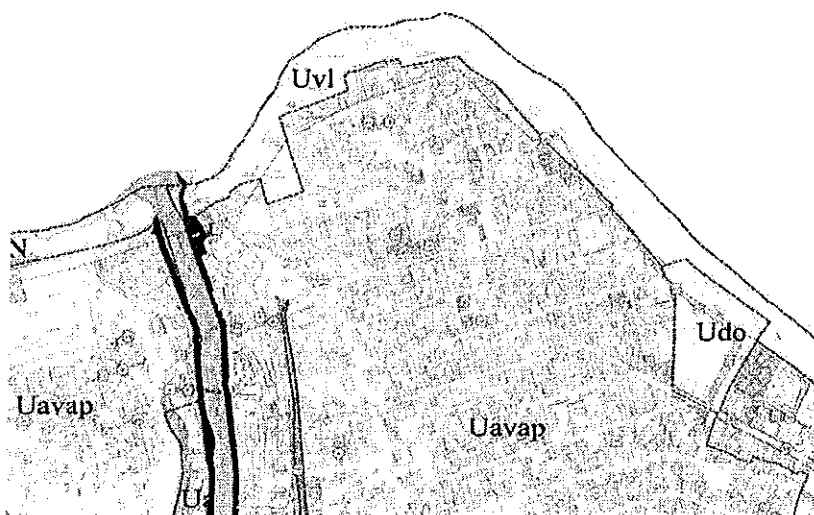


- Les conseillers de secteurs
- Le conseil des sages
- Les Citoyens d'Honneur
- La cérémonie de Citoyenneté
  - Élections

[Accueil](#) > [Cadre de vie](#) > [Urbanisme](#) > [Le Plan Local d'Urbanisme](#) > Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme



## RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



La DEAL, la DIECCTE et la DAAF, sont les résultantes de fusions d'une douzaine d'entités des services déconcentrés de l'Etat, qui sont aujourd'hui réparties sur différents sites, mais dont le fonctionnement nécessite un regroupement.

Dans un souci de meilleure cohérence et d'efficacité, l'Etat porte un projet de construction regroupant le siège de ces services au sein du Parc de la Providence, qui compte 4,5 ha.

En mars 2013, un jury de concours d'architecture, auquel la Commune de Saint-Denis a participé, a permis de sélectionner le projet qui avait le mieux appréhendé les enjeux du site.

Le pari architectural retenu s'est appuyé sur les façades des bâtiments historiques contribuant ainsi en termes de volume et d'image à une intégration parfaite des nouvelles constructions dans le Parc.

Le Parc serait ainsi préservé et les constructions nouvelles seraient discrètes, voire invisibles depuis l'espace public.

Ce projet nécessite néanmoins la création de nouvelles places de parking et la réorganisation des places existantes. La réalisation des places de parking prévues se trouve entravée par la présence d'un Espace Boisé Classé au Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été approuvée le 26 octobre 2013.

Eu égard à la nécessité d'un projet public, qui permettra notamment la libération des locaux situés au Barachois et ainsi le réaménagement de ce front de mer, l'évolution de ces EBC nécessaire à sa concrétisation de ce projet, impose une procédure de révision du PLU, conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Celle-ci a par ailleurs été sollicitée par le Préfet de la Réunion.

En vertu du même article L. 123-13, et à la non atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durables, la procédure de révision dite "allégée", peut être employée.

**Vous pouvez télécharger l'intégralité de ce document ci-dessous.**

[RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU - AVIS AU PUBLIC](#)

[RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU - DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL](#)



### A LIRE AUSSI

### CADRE DE VIE

#### ACTUS CADRE DE VIE

##### Propreté

[Collecte des déchets](#)

[Encombrants](#)

[Déchetteries](#)

[Déroatisation et démolition](#)

##### Economie, marchés et commerces

[Les marchés](#)

[Koré'o, le centre-vie de Saint-Denis](#)

[Economie sociale et solidaire](#)

##### Tranquillité publique

##### Urbanisme

[Le Plan Local d'Urbanisme](#)

[L'AVAP](#)

[Règlement local de publicité](#)

[Règlementation PLU, PPR et AVAP](#)

##### Transports, parking et stationnement

##### Eau et développement durable

##### Travaux de proximité

##### Technologies de l'information et de la communication

### VOS DÉMARCHES

En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation des cookies pour réaliser des statistiques de visites.

[En savoir plus](#) [Accepter](#) X



## COMMUNICATION / PRESSE

### Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis



20 janvier 2016 (mis à jour le 10 février 2016)

Dans le cadre de la réorganisation des services déconcentrés de l'Etat, un regroupement au sein du Parc de la Providence de l'ensemble des effectifs de la DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et de la DIECCTE (Direction des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi), s'ajoutant à la DAAF (Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt) déjà présente sur le site, est prévu pour fin 2018.

La DEAL, la DIECCTE et la DAAF sont les résultantes de fusions d'une douzaine d'entités. Sur Saint Denis, ces trois administrations représentent environ 460 agents. Elles sont néanmoins réparties sur différents sites de la ville de St-Denis et leur fonctionnement nécessite un regroupement.

Le parc de la Providence avec ses 4,5 hectares est l'un des rares sites du domaine de l'Etat permettant le relogement des deux administrations DEAL et DIECCTE dans le centre ville de St Denis. Ce site est actuellement occupé par la DAAF dont les bâtiments viennent d'être réhabilités et le Service Eau et Biodiversité de la DEAL ainsi que par une douzaine de constructions appelées à être démolies.

L'implantation de ce projet sur le site de la Providence à Saint-Denis permettra de disposer d'une unité fonctionnelle de direction avec des locaux répondant aux ratios de performance immobilière, aux exigences du Grenelle de l'Environnement et de la réglementation concernant l'accès des établissements recevant du public aux personnes handicapées.

L'opération s'inscrit dans le cadre de la Réforme Globale des Politiques Publiques et de la nouvelle politique immobilière de l'Etat.

Le parc de la Providence est une respiration dans la ville de St Denis. Il est à la fois un témoin historique majeur de l'histoire de la Réunion et une réserve botanique importante grâce à la qualité et à la variété des essences qui le composent.

Le parti architectural retenu s'est appuyé sur les façades des bâtiments historiques contribuant ainsi en termes de volume et d'image à une intégration parfaite des nouvelles constructions dans le parc. Le parc est ainsi préservé et les constructions nouvelles sont discrètes voire invisibles depuis l'espace public.

Bien que le projet ait pris le parti de s'implanter prioritairement à l'emplacement des bâtiments existants et dans les espaces non boisés, certaines surfaces actuellement classées espaces boisés classés (EBC) sont néanmoins impactées.

La révision allégée du PLU, sollicitée par le Préfet de la Réunion, a pour objectif la modification du classement en Espace Boisé Classé d'un terrain pour permettre la réalisation du projet.

Le public peut faire part de ses observations du lundi 1er février 2016 au 1er avril 2016 inclus.

#### Les documents mis à la concertation publique :

- [Note concertation publique\\_28\\_01\\_2016](#) (format pdf - 1.6 Mo - 10/02/2016)
- [deal-diaccie\\_cp2016\\_p1](#) (format pdf - 1.9 Mo - 10/02/2016)
- [deal-diaccie\\_cp2016\\_p2](#) (format pdf - 2.1 Mo - 10/02/2016)
- [deal-diaccie\\_cp2016\\_p3](#) (format pdf - 2.2 Mo - 10/02/2016)

#### Télécharger :

- [dem\\_revision\\_allgee\\_26092015](#) (format pdf - 308.3 ko - 20/01/2016)
- [Avis\\_Public\\_-\\_RevA-Concertation](#) (format pdf - 414.6 ko - 02/02/2016)

Haut de page

#### Dans la même rubrique

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis  
A noter dans vos agendas ! La rentrée des pétrels !!  
Opération de recensement "1000 paysages en actions"  
Bonne année 2015  
"France Ecologie Energie" la lettre d'information du ministère  
Semaine européenne de la mobilité 2014  
Label OZCR : un label pour l'observation des cétacés à La Réunion  
Projet d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire - information du public  
Nouveau classement sonore des infrastructures de transports terrestres en vigueur depuis le 16 juin 2014  
2ème édition du forum des métiers de la mer  
Projet de loi biodiversité  
Risque requin : un site d'information pour tous  
Concours photographique : "Mon paysage au quotidien"  
Semaine européenne de la mobilité du 16 au 22 septembre 2013  
Forum des métiers de la mer  
Journées de la mer 2013 : inscrivez vos projets !  
Fermeture des locaux de l'antenne Nord

L'an DEUX MIL SEIZE, le MERCREDI 02 MARS, à 17 h 10, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en première séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des Articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 19 h 40).

Il a été, conformément aux dispositions de l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil Municipal. BELIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

#### ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert/ LOWINSKY Jacques/ VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini/ MAILLOT Gérard (arrivé à 17 h 27 au Rapport n° 16/1-01)/ FRANÇOISE Gérard/ CLAIN Claudette/ HOAREAU Jean-François/ FONTAINE Gabrielle/ COUDERC Alain/ HOARAU Brigitte (arrivée à 18 h 15 au Rapport n° 16/1-11)/ ESPÉRET Jean-Pierre/ ALI Lainati/ PESTEL René Louis/ ISIDORE Marylise/ DELORME Éric/ ANDAMAYE Marie-Annick/ CHOPINET Gérard/ VOLIA-GARNIER Laetitia/ KICHENIN Virgile/ BOMMALAIS Geneviève (arrivée à 17 h 34 au Rapport n° 16/1-02)/ EUPHRASIE Didier (arrivé à 17 h 41 au Rapport n° 16/1-03)/ ASSABY Maximilien/ MARCHAU Jean-Pierre/ MAMODE Nourjhan/ CADJEE Ibrahim/ HUMBLLOT Nicole/ JAVEL François/ DUCHEMANN Yvette/ LOYHER Jeanne/ FIDJI Jean-Claude/ NAILLET Philippe/ BARDINOT Sonia/ ORPHÉ Monique/ VARONDIN Frédéric/ ARLANDON Corine/ MÉLADE Thierry (arrivé à 17 h 29 au Rapport n° 16/1-01)/ SILOTIA William/ BÉLIM Audrey/ VICTORIA René-Paul/ DOKI-THONON Lisianne/ HUBERT Richenel/ MOREL Jean-Jacques/ LATRA Sylvie/ HO-SHING Cynthia

#### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

MAILLOT Gérard	à compter de son départ à 17 h 54 au Rapport n° 16/1-07	par ISIDORE Marylise
ADAME Brigitte		par CLAIN Claudette
RAMASSAMY Nathalie	pour toute la durée de la séance	par HOAREAU Jean-François
BAREIGTS Éricka		par LOWINSKY Jacques
BELDA David	à compter de l'arrivée de son mandataire à 17 h 29 au Rapport n° 16/1-01	par MÉLADE Thierry
FOURNEL Dominique		par HUBERT Richenel
ANILHA Fernande	pour toute la durée de la séance	par VICTORIA René-Paul
LAGOURGUE Michel		par MOREL Jean-Jacques
HOARAU Serge		par HO-SHING Cynthia

Les membres présents, au nombre de 44 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### ÉLUS INTÉRESSÉS

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application des dispositions de l'Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

- ORPHÉ Monique	(déléguée/ Ville)	au titre de l'ADIL	Rapport n° 16/1-04
- KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre du CAUE	Rapport n° 16/1-05
- KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 16/1-07
(*) ARMAND Alain	(délégué/ Département)		

ADIL Agence Départementale pour l'Information sur le Logement  
SIDR Société Immobilière du Département de la Réunion

CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

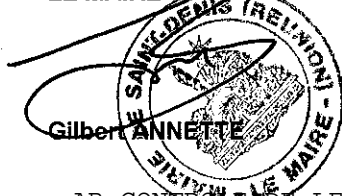
(\*) élu absent à la séance

#### DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

Élus	Horaires ARRIVÉES	Remarques
MAILLOT Gérard	à 17 h 27	au Rapport n° 16/1-01
MÉLADE Thierry	à 17 h 29	au Rapport n° 16/1-01
BOMMALAIS Geneviève	à 17 h 34	au Rapport n° 16/1-02
EUPHRASIE Didier	à 17 h 41	au Rapport n° 16/1-03
HOARAU Brigitte	à 18 h 15	au Rapport n° 16/1-11
	DÉPART	
MAILLOT Gérard	à 17 h 54	au Rapport n° 16/1-07 procuration à ISIDORE Marylise

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le 4 MAR. 2016 et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 44 sur 55.

LE MAIRE





**OBJET    MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**  
**APPROBATION DU PROJET**

---

**I)        Contexte**

A la date du 26 octobre 2013, le Conseil Municipal a approuvé la révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Conformément à l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire a lancé la modification n° 6 du PLU par l'arrêté n° 2177 du 19 août 2015, afin d'apporter des modifications mineures au PLU, d'actualiser certains emplacements réservés, ainsi que le règlement écrit et graphique, notamment pour tenir compte des observations qui ont été émises lors de la mise à disposition de la modification simplifiée n° 5, apparaissant justifiées mais n'ayant pas pu être traitées dans ce cadre.

Cette modification porte notamment sur la modification, la suppression et la création d'emplacements réservés, la rectification d'erreurs matérielles, l'actualisation des pièces graphiques en conséquence, et sur la modification du règlement Um, les superficies minimales des terrains constructibles, les périmètres de stationnement, le plan topographique du Bas de la Rivière, l'actualisation des pièces graphiques en conséquence.

Le Code de l'Urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté dans la mesure où les adaptations n'ont pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée 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.

Par conséquent, la mise en œuvre de la procédure de modification est parfaitement adaptée au cas d'espèce puisque les règles qui en seront issues n'auront ni pour effet directement ou indirectement de changer les orientations du PADD; ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière; ni de réduire une protection en faveur de la protection, de l'évolution et de la réduction des nuisances des paysages ou des milieux naturels.

## II) Objectifs poursuivis par la modification

La présente modification porte sur :

- des compléments sont apportés dans les occupations et utilisations autorisées en zone **Um** (moyenne densité), afin de prendre en considération les activités déjà existantes dans ces zones et permettre leur développement, concourant ainsi à l'orientation du PADD visant à « Impulser le développement économique en tant que phare économique » ;
- les superficies minimales pour qu'un terrain soit constructible en zone Uh et AUh sont supprimées pour une mise en application de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014) ;
- le périmètre de la Zone Tendue (reprenant les limites de 2004) a été actualisé pour prendre en considération les évolutions en termes de transport et déplacement sur le Centre-Ville, et l'instauration de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Cette modification a été retranscrite sur la carte des périmètres de prescriptions particulières en matière de stationnement ;
- le périmètre de la Zone Tendue (reprenant les limites de 2004) a été actualisé pour prendre en considération les évolutions en termes de transport et déplacement sur le Centre-Ville, et l'instauration de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Cette modification a été retranscrite sur la carte des périmètres de prescriptions particulières en matière de stationnement ;
- la rectification d'une erreur matérielle sur la pièce graphique n° 1 des annexes volumes 2 relative aux périmètres de Z.A.C (zones d'aménagement concertées) : modification du périmètre de la ZAC/RHI Hyacinthe-Carambole conformément au périmètre de la Délibération n° 10/3-36 du 26 juin 2010 ;
- la suppression de trois emplacements réservés : l'ER n° 544 à Bois-de-Nèfles, l'ER n° 554 au Moufia et l'ER n° 259 à Sainte-Clotilde ;
- la modification de sept emplacements réservés : l'ER n° 530 à Saint-François, l'ER n° 443 à Bois-de-Nèfles, l'ER n° 278 au Chaudron, l'ER n° 555 au Moufia, l'ER n° 423 à la Bretagne, l'ER n° 569 à la Bretagne et l'ER n° 266 à Sainte-Clotilde ;
- la création de treize emplacements réservés : l'ER n° 575 à Saint-François, l'ER n° 576 au Brûlé, l'ER n° 577 à la Bretagne, l'ER n° 578 à la Montagne, l'ER n° 579 à Bois-de-Nèfles, l'ER n° 580 à la Montagne, l'ER n° 581 à Saint-François, l'ER n° 582 à la Montagne, l'ER n° 583 à la Bretagne, l'ER n° 584 à Montgaillard, l'ER n° 587 à la Montagne, l'ER n° 588 dans le Bas de la Rivière et l'ER n° 589 à Bois-de-Nèfles ;
- la rectification de cinq erreurs matérielles : la suppression de l'ER n° 367 dans le listing, la suppression de l'ER n° 368 dans le listing, la dissociation graphique de l'ER n° 529 et de l'ER n° 530, la numérotation d'un ER chemin des Vétivers : ER n° 585 et le remplacement de l'ER n° 144 sur la Montagne par ER n° 586 ;

## Rapport n° 16/1-03

Ces modifications sont exposées dans le dossier de modification n° 6 du PLU qui est librement consultable, auprès de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité - Hôtel de Ville - 1er étage, aux dates et aux heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00.

### III) Recommandations du Commissaire Enquêteur

Au vu des conclusions du Commissaire Enquêteur, il apparaît que :

- l'enquête qui a été prescrite par un arrêté municipal, s'est déroulé en parfaite conformité avec la réglementation en vigueur ;
- les mesures de l'enquête publique ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur, assurant ainsi une participation satisfaisante du public ;
- conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme les Personnes Publiques Associées ont été consultées pour avis ; seuls le Conseil Départemental, la Chambre de l'Agriculture et la chambre du commerce et de l'industrie ont émis un avis favorable dans les délais, les avis hors délais sont réputés favorables ;
- les observations et le courrier porté au registre d'enquête ont été principalement formulés par des propriétaires de parcelles concernées par des emplacements réservés, ainsi qu'un petit nombre de promoteurs portants des projets immobiliers sur le territoire de la Commune ;
- par ailleurs, une partie du public ont fait des demandes de déclassement en zone constructible au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et Plan de Prévention des Risques (PPR) qui ne peuvent être traités uniquement lors d'une procédure de révision du PLU et du PPR, mais restent indépendantes de la présente « modification n° 6 du PLU ».
- l'enquête publique a offert l'opportunité aux administrés de s'exprimer en faisant part de leurs remarques sur le projet.

Les remarques émises ont porté sur :

- la localisation des emplacements réservés qui, divisent certaines parcelles voire touchent des habitations existantes ;
- les emplacements réservés qui interfèrent sur les projets personnels des propriétaires, sur les secteurs de la Bretagne, du Moufia, du Chaudron et de Sainte Clotilde notamment ;
- l'insuffisance d'information individuelle au regard de l'institution d'emplacement réservé grevant des propriétés privées ;
- des demandes de déclassement de terrains situés pour la plupart en zone à risques et/ou en zone agricole ou naturelle (hors champ d'application de la modification du PLU) ;

## Rapport n° 16/1-03

- deux demandes réglementaires sur les articles Uu2 et Um2 alinéa 2, relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Enfin les conclusions sont positives :

- le projet de modification n° 6 élaboré par la Commune de Saint-Denis est justifié ; le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable assorti de recommandation ;
- le commissaire enquêteur souhaite que la demande de Messieurs Lallemand et Mohamed pour la suppression de l'ER n° 266 soit pris en compte, de même pour les héritiers de la Famille Grondin Charles pour l'ER n° 555 ainsi que la réduction de l'ER n° 297 pour permettre la réalisation du projet de la SAS LEAL Réunion ;
- enfin, le Commissaire Enquêteur souhaite que les demandes ne figurant pas au projet de modification n° 6 soient étudiées lors d'une procédure de modification ultérieure.

### IV) Avis des Personnes Publiques Associées

Seuls le Conseil Départemental, la Chambre de l'Agriculture et la chambre du commerce et de l'industrie ont émis un avis favorable dans les délais. Celui des autres Personnes Publiques Associées sont réputés favorables car non parvenus dans les délais.

### V) Les modifications apportées au PLU (suite à l'enquête publique) concernent

- des compléments sont apportés dans les occupations et utilisations autorisées en zone Uu (de l'université et des grands équipements), afin de permettre les constructions destinées à la fonction d'entrepôt nécessaire au fonctionnement des activités admises sur la zone, concourant ainsi à l'orientation du PADD visant à « impulser le développement économique en tant que phare économique » ;
- le maintien de l'ER n° 266 dans son tracé initial à 12 m d'emprise ;
- la réduction de l'ER n° 297 ;
- la modification de l'ER n° 466 ;
- la modification du tracé l'ER n° 473 ;
- la modification du tracé de l'ER n° 474.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE MAIRE



Gilbert ANNETTE

**OBJET    MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**APPROBATION DU PROJET**

---

**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, notamment ses articles L. 123-13, L. 123-13-1, L. 123-3-3, R. 123-24 et R. 123-25 ;

Vu la révision générale du PLU telle qu'adoptée le 26 octobre 2013 ;

Vu l'arrêté n° 2177/2015 du 19 août 2015 prescrivant la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n° 2593/2015 du 1er octobre 2015 portant mise à l'enquête publique du projet de la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ;

Vu les avis, remarques et observations communiquées pendant la phase d'enquête publique par les Personnes Publiques Associées sur le projet notifié de modification n° 6 du Plan local d'Urbanisme ;

Vu la note de synthèse ci-annexée faisant apparaître les recommandations du rapport du Commissaire Enquêteur, les avis des Personnes Publiques associées, ainsi que les ultimes changements opérés dans le PLU suite à l'enquête publique ;

Sur le RAPPORT N° 16/1-03 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur ESPERET Jean-Pierre, 11ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions - avec réserve de Monsieur VICTORIA René-Paul en Affaire Générale/ Entreprise Municipale - ;



**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Approuve le projet de modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme ci-annexé

**ARTICLE 2**

La présente Délibération sera affichée en Mairie pendant un mois, conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme.

La mention de l'affichage de cet acte sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans l'ensemble du Département.

La présente Délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs, conformément à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le dossier approuvé de la modification n° 6 du PLU sera tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis à la Direction Aménagement/ Grands Projets/ Mobilité, aux jours et heures ouvrables de l'administration.

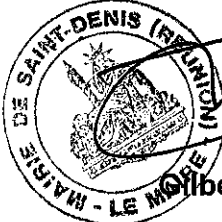
**ARTICLE 3**

Le projet modifié sera exécutoire :

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

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le - 4 MAR. 2016

 **LE MAIRE**  
Albert ANNETTE

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
11	Bois-de-Nêfles	Modification d'un ER	ER n° 466	Logements aidés	1-7 1-8 liste ER			Modification du tracé de l'ER pour être en cohérence avec la réalité de terrain.
12	Saint-François	Modification d'un ER	ER n° 530	Voirie	P1-5 P1-6 liste ER	-	-	La Ville doit assurer la connexion de cette parcelle avec le chemin Alfred Mazérieux pour règlementairement faciliter la production de logements aidés sur l'ER n° 529. Il est donc nécessaire de modifier le tracé de l'ER 530.
13	Moufia	Réduction d'un ER	ER n° 555	Equipement public	P1-7 liste ER	-	-	Les besoins étant en partie répondus, il ne nécessiterait plus que des équipements de proximité demandant une emprise moindre en réduisant l'ER.
14	Saint-François	Création d'un ER	ER n° 575	Voirie	P1-5 P1-6 liste ER	-	-	Mise à l'alignement du chemin Alfred Mazérieux à 8 m, pour garantir des conditions suffisantes de circulation.
15	Saint-François	Création d'un ER	ER n° 581	Réseau AEP	P1-5 liste ER	-	-	Garantir la desserte et la maintenance du réseau AEP située au-dessous de cette voirie.
16	Brûlé	Création d'un ER	ER n° 576	Voirie	P1-6 liste ER	-	-	Mise à l'alignement du chemin de la Roche Ecrite à 6 m, pour garantir des conditions suffisantes de circulation.
17	Bretagne	Création d'un ER	ER n° 577	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Mise à l'alignement du chemin des Fleurs à 6 m, pour garantir des conditions suffisantes de circulation.
18	Bretagne	Création d'un ER	ER n° 583	Réseau AEP	P1-8 liste ER	-	-	Garantir la desserte et la maintenance du réseau AEP située au-dessous de cette voirie.
19	Montagne	Création d'un ER	ER n° 578	Voirie	P1-2, P1-3 liste ER	-	-	Améliorer les déplacements entre les quartiers de la Montagne et de Saint Bernard et garantir la maintenance du réseau d'AEP située au-dessous du chemin des Anglais

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
20	Montagne	Création d'un ER	ER n° 580	Voirie	P1-2 liste ER	-	-	Mise à l'alignement du chemin des Grenadines à 6 m, pour garantir des conditions suffisantes de circulation
21	Montagne	Création d'un ER	ER n° 582	Réseau AEP	P1-2, liste ER	-	-	Garantir la desserte et la maintenance du réseau AEP située au-dessous du chemin Piton Trésor.
22	Montagne	Création d'un ER	ER n° 587	Réseau AEP	P1-2 liste ER	-	-	Garantir la desserte et la maintenance du réseau AEP située au-dessous de cette voirie.
23	Bois-de-Nèfles	Création d'un ER	ER n° 579	Voirie	P1-7 P1-8 liste ER	-	-	Mise à l'alignement du chemin du Bois de Camphre à 6 m, pour garantir des conditions suffisantes de circulation.
24	Bois-de-Nèfles	Création d'un ER	ER n° 589	Voirie	P 1-7 liste ER	-	-	Créer une connexion d'une parcelle sur la rue de la Clinique afin de faciliter la production de logements aidés et répondre aux objectifs fixés par le PADD.
25	Montgaillard - Camélias	Création d'un ER	ER n° 584	Réseau AEP	P1-5 liste ER	-	-	Garantir la desserte et la maintenance du réseau d'AEP située au-dessous de l'allée des Primeroses
26	Bas de la Rivière	Création d'un ER	ER n° 588	Voirie	P1-1, liste ER	-	-	Mise à l'alignement de la rue de la Digue à 8 m, pour garantir des conditions suffisantes de circulation sur le secteur du Bas de la Rivière
27	Bois-de-Nèfles	Rectification d'une erreur matérielle - emplacement réservé non numéroté	ER n° 585	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Suite à une erreur matérielle, cet emplacement réservé institué depuis 2013 ne comporte pas de numéro. La cartographie et le listing sont corrigés en conséquence.
-	Saint-Bernard	Rectification d'une erreur matérielle en précisant le numéro de l'emplacement réservé	ER n° 586	Voirie	P1-3 P1-4 liste ER	-	-	L'ER n° 144 apparaît en deux fois dans le listing des emplacements réservés. Il convient de rectifier cette erreur matérielle en renumérotant l'emplacement réservé.

# MODIFICATION DU PLU N° 6

FIGURE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
01	Sainte-Clotilde	Suppression d'un ER	ER n° 259	Espaces Verts	P1-7 liste ER	-	-	Les parcelles appartiennent à la Ville par conséquent il n'est plus nécessaire de conserver l'emplacement réservé
02	Bois-de-Nêfles	Suppression d'un ER	ER n° 544	Logements aidés – équipements publics	P1-7 liste ER	-	-	La Ville n'ayant pas de projet à court terme, contrairement à l'administré qui répondrait à certaines orientations de développement du PLU, il est opportun de procéder à sa suppression.
03	Moufia	Suppression d'un ER	ER n° 554	Logements aidés – équipement public	P1-7 liste ER	-	-	La Ville n'ayant pas de projet à court terme, il est nécessaire de supprimer l'ER pour que l'administré puisse réaliser un projet afin de répondre aux objectifs de développement du PLU.
05	Chaudron	Modification d'un ER	ER n° 278	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Aucun projet de Transport en commun n'est prévu sur ce tracé, il est nécessaire de réduire l'ER.
06	Bretagne	Modification d'un ER	ER n° 423	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Le tracé de l'emplacement réservé est modifié en cohérence avec la réalité de terrain
07	Bretagne	Modification du tracé d'un ER	ER n° 569	Voirie	P1-8 liste ER	-	-	Le tracé de l'emplacement réservé est modifié en cohérence avec la réalité de terrain et permet la réalisation de cette desserte nécessaire au fonctionnement du quartier.
08	Bois-de-Nêfles	Modification d'un ER	ER n° 443	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Modification du tracé de l'ER pour être en cohérence avec la réalité de terrain.
09	Bois-de-Nêfles	Modification d'un ER	ER n° 473	Voirie	P1-7 P1-8 liste ER	-	-	Modification du tracé de l'ER pour être en cohérence avec la réalité de terrain.
10	Bois-de-Nêfles	Modification d'un ER	ER n° 474	Voirie	P1-7 P1-8 liste ER	-	-	Modification du tracé de l'ER pour être en cohérence avec la réalité de terrain.

**OBJET    MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**  
**BILAN DE LA MISE A DISPOSITION ET ADOPTION**

---

**I    Contexte**

Le Conseil Municipal a approuvé la révision du PLU à la date du 26 octobre 2013.

Conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire a lancé la modification simplifiée n° 5 du PLU par l'arrêté n°4754/2014 du 15 septembre 2014, afin d'apporter des modifications mineures au PLU, d'actualiser certains emplacements réservés, ainsi que le règlement, notamment pour tenir compte des observations qui ont été émises lors de la mise à disposition de la modification simplifiée n°4, apparaissant justifiées mais n'ayant pas pu être traitées dans ce cadre.

Cette modification simplifiée porte notamment sur la modification et la suppression d'emplacements réservés, la rectification d'erreurs matérielles, l'actualisation des pièces graphiques en conséquence, et sur la modification du règlement, concernant les règles d'implantation, de prospect et hauteur, et d'accès pour faciliter leur application et les rendre plus harmonieuses, sans impacter les densités constructibles.

Le Code de l'Urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée, en dehors des cas suivants :

- majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminution des possibilités de construire ;
- réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette procédure simplifiée peut par ailleurs être employée pour la rectification d'une erreur matérielle.

Par conséquent, la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée est parfaitement adaptée au cas d'espèce puisque les règles qui en seront issues n'auront ni pour effet directement ou indirectement de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer les possibilités de construire ; ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.



## **II Objet de la modification simplifiée**

La présente modification simplifiée porte sur :

- la mise en cohérence de la largeur minimale des accès indirects du paragraphe IX des Dispositions Générales, avec celle exigée pour les voies de dessertes existantes et les servitudes existantes, en la ramenant de 4 mètres à 3,50 mètres ;
- des précisions au paragraphe IX. Dessertes et Accès des Dispositions Générales, sur les voies en impasse pour remettre le seuil de 50 mètres et pour préciser que pour les voies en impasse de plus de 50 mètres, les constructions se situant à moins de 50 mètres sont possibles ;
- le rajout du terme « minimum » pour les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des secteurs Uac et Uad sur la Technopôle et la suppression des indications graphiques d'alignement ;
- la rectification d'une erreur matérielle par le rajout de « ou sous bâtiment » pour l'obligation de réaliser 1/3 des stationnements en sous-sol dans les zones Ua ;
- la distinction apportée au sein des articles 13 des différentes zones pour le pourcentage d'aire de jeux imposé aux opérations de collectifs, en spécifiant que les villas individuelles groupées de moins de 5 lots ou les permis de construire valant division comportant moins de cinq lots, ne sont pas concernés ;
- la suppression de l'ER 296 au Chaudron ;
- la suppression de l'ER 504 au Centre-Ville ;
- la modification du tracé de l'ER 162 au Brûlé.

Ces modifications sont exposées dans le dossier de modification simplifiée n° 5 du PLU qui est librement consultable, auprès de la Direction Aménagements, Grands Projets et Mobilité – 1er étage de la Mairie centrale – aux dates et aux heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08h00-16h00 et le vendredi de 8h00-11h00.

## **III Avis des personnes publiques associées**

Conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le projet a été notifié le 03 octobre 2014 aux personnes publiques associées (PPA), qui ont disposé d'un mois pour faire part de leur avis.

## **Rapport n°14/8-29**

Dans la mesure où le projet de modification simplifiée n° 5 prévoyait des modifications réglementaires à l'intérieur de la ZAC du Parc Technologique, dont l'initiative relève de la CINOR, la CINOR a aussi été sollicitée au titre de l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme.

La CINOR a émis un avis favorable dans le délai imparti.

La Région, qui a répondu légèrement hors du délai imparti, a indiqué que la quasi-totalité des modifications n'appelaient pas de remarque particulière, en dehors de la suppression de l'ER 504 qui nécessitait selon elle des informations supplémentaires.

Le Département, qui a répondu hors délai a indiqué que les évolutions n'appelaient pas de remarque particulière.

Les autres personnes publiques associées n'ont pas fait de réponse.

Le projet de modification simplifiée n'est donc pas remis en cause par les PPA.

La remarque de la Région a conduit à ajouter des informations supplémentaires dans la note de présentation concernant la suppression de l'ER 504.

A la suite des avis des PPA, le projet n'est donc modifié que pour apporter des informations supplémentaires concernant la suppression de l'ER 504.

### **IV Modalités de la mise à disposition**

Le Conseil Municipal a délibéré sur les modalités de mise à disposition du projet le 27 septembre 2014, qui sont :

- la mise à disposition du dossier complet de modification simplifiée n° 5 à l'Hôtel de Ville pendant un mois minimum ;
- la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- la mise à disposition d'informations sur le site web de la Ville.

### **V Bilan de la mise à disposition**

L'ensemble des modalités de mise à disposition précitées et précisées par le Conseil Municipal, qui ont été portées à la connaissance du public par affichage en Mairie le 21 octobre 2014 et par parution dans un journal à diffusion départementale le 22 octobre 2014, soit au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition, a été mis en œuvre.

## Rapport n° 14/8-29

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, l'avis émis par la personne publique associée reçu dans le délai d'un mois (CINOR) (complété au fur et à mesure de la réception des avis), ainsi qu'un registre, afin que le public puisse formuler des observations, ont été mis à la disposition du public du lundi **03 novembre 2014** au **mercredi 03 décembre 2014 inclus**.

Par ailleurs, des informations ont été mises sur le site web de la Ville, concernant l'arrêté de lancement, la Délibération précisant les modalités de la mise à disposition et les informations relatives à la mise à disposition.

Lors de la mise à disposition qui a duré un mois, une seule observation a été formulée, sollicitant l'ajustement de la modification du tracé de l'ER 162, afin de tenir compte de servitudes existantes et de moins impacter la partie constructible de la parcelle.

Le projet a donc été modifié uniquement sur l'ajustement du tracé de l'ER 162 suite à la mise à disposition.

Le projet n'est donc pas remis en cause par la mise à disposition.

La demande émise est enregistrée et conservée.

Des moyens adaptés à l'ampleur des modifications prévues ont donc été mise en œuvre, conformément à la Délibération du 27 septembre 2014, pour permettre au public de formuler ses observations. Le nombre d'observations est resté faible (une seule). Un seul ajustement de tracé d'ER résulte de la mise à disposition du public.

## **VI Modification du projet mis à disposition**

La remarque de la Région a conduit à ajouter des informations supplémentaires dans la note de présentation concernant la suppression de l'ER 504.

La remarque formulée lors de la mise à disposition a conduit à ajuster la modification du tracé de l'ER 162.

## **VII Conclusion**

En conséquence, et en application de l'article L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme, je vous demande :

- 1) de tirer le bilan de la mise à disposition, qui est joint en annexe ;

## Rapport n°14/8-29

- 2) d'adopter le projet de modification simplifiée n°5 du PLU modifié sur des points mineurs, qui est joint en annexe.

Conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le Département et sera également 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.

**NB Le dossier de modification simplifiée n° 5 du PLU et le bilan de la mise à disposition peuvent être librement consultés auprès de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité – 1er étage de la Mairie centrale – aux dates et aux heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08h00-16h00 et le vendredi de 08h00-11h00.**

**OBJET    MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
          BILAN DE LA MISE A DISPOSITION ET ADOPTION**

---

**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, notamment ses articles L.123-13, L. 123-13-1, L. 123-3-3, R.123-24 et R.123-25 ;

Vu la révision générale du PLU telle qu'adoptée le 26 octobre 2013 ;

Vu l'arrêté n°4754/2014 du 15 septembre 2014 lançant la procédure de modification simplifiée du PLU n°5 ;

Vu la Délibération n°14/6-25 du Conseil Municipal du 27 septembre 2014 précisant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification ;

Vu la mise à disposition du public qui s'est déroulée du 03 novembre 2014 au 03 décembre 2014 ;

Vu le dossier de modification simplifiée n°5 du PLU notifié aux personnes publiques associées, modifié après la mise à disposition et annexé à la présente délibération, comprenant notamment, la note de présentation, le règlement modifié complet ; les extraits du rapport de présentation modifié ; les pièces graphiques 1-1 à 1-9 ; le listing des emplacements réservés ; le règlement complet en vigueur avant modification ;

Vu le bilan de la mise à disposition ;

Sur le RAPPORT N°14/8-29 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Gérald MAILLOT, 3<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**

Tire le bilan de la mise à disposition ci annexé.

**ARTICLE 2**

Adopte la modification simplifiée n°5 du Plan Loca I d'Urbanisme ci annexé.

**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 diffusé dans l'ensemble du département.

**ARTICLE 4**

Le projet de PLU modifié sera exécutoire dès la transmission de la présente Délibération et du dossier de PLU annexé au Préfet de la Région et du Département de la Réunion pour l'exercice du contrôle de légalité, et l'accomplissement des mesures de publicité ci-dessus visées.

## **BILAN DE LA MISE A DISPOSITION**

**Préalable à la modification simplifiée n° 5  
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis**

## **Introduction**

Par arrêté n° 4754/2014 du 15 septembre 2014, le Maire a lancé la procédure de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme, afin d'apporter des modifications mineures au PLU, d'actualiser certains emplacements réservés, ainsi que le règlement, notamment pour tenir compte des observations qui ont été émises lors de la mise à disposition de la modification simplifiée n°4, apparaissant justifiées mais n'ayant pas pu être traitées dans ce cadre.

Par délibération du 27 septembre 2014, le Conseil Municipal a précisé les modalités de la mise à disposition du public du projet, en application de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de mise à disposition définies sont :

- la mise à disposition du dossier complet de modification simplifiée n° 5 à l'Hôtel de Ville pendant un mois minimum ;
- la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- la mise à disposition d'informations sur le site web de la Ville.

La mise à disposition a eu lieu du **lundi 03 novembre 2014** au **mercredi 03 décembre 2014 inclus**.

## **Déroulement de la mise à disposition**

### **Information et publicité :**

La délibération précisant les modalités de la mise à disposition a été affichée en Mairie et mairies annexes, depuis le **07 octobre 2014**. Une mention de cet affichage a été parue dans un journal à portée départementale (Quotidien du 09 octobre 2014).

Un avis au public sur les modalités de la mise à disposition et précisant les dates de la mise à disposition, a été affiché en Mairie et Mairies annexes depuis le **21 octobre 2014** et paru dans la presse (Quotidien du 22 octobre 2014).

Les modalités ont donc été portées à la connaissance du public plus de huit jours avant le début de la mise à disposition.

Des informations ont été mises à disposition sur le site web de la Ville, notamment :

- l'arrêté de lancement de la procédure du 15 septembre 2014 ;
- la délibération du 27 septembre 2014 ;
- l'avis au public du 21 octobre 2014 ;
- les informations relatives à la mise à disposition.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14829-2A-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

### **Éléments mis à disposition du public**

- Le dossier complet, qui a été notifié aux personnes publiques associées, composé de :
  - la note de présentation ;
  - du règlement modifié (complet) ;
  - les extraits du rapport de présentation modifié ;
  - les pièces graphiques 1-1 à 1-9 ;
  - le listing des emplacements réservés ;
  - le règlement complet en vigueur avant modification ;
- l'avis des personnes publiques associées rendu dans le délai imparti à celles-ci et rendu avant la fin de la mise à disposition : la CINOR, la Région Réunion et le Département de la Réunion ;
- un registre d'observations côté et paraphé, contenant 33 feuillets non mobiles.

### **Les consultations**

Les consultations ont été libres pendant la durée de la mise à disposition dans les locaux de la Direction des Services Intérieurs, aux jours et heures ouvrables de l'administration. Le nombre de consultation sans remarque n'est donc pas connu. Une seule observation a été formulée sur le registre.

### **Les observations du registre**

La seule observation formulée sollicitait l'ajustement de la modification du tracé de l'ER 162 pour prendre en compte des servitudes de passage existantes et d'éviter que le cheminement piéton empêche un passage de véhicule. Cette demande sollicitait aussi l'ajustement de ce même ER, en partie Nord, afin de le déplacer légèrement (déplacement de la largeur de l'ER), pour réduire l'impact sur la partie constructible de la parcelle.

### **Bilan de la mise à disposition**

Une seule observation a été formulée pour un ajustement de la modification du tracé d'un ER.

Le projet de modification simplifiée n° 5 n'est donc pas remis en cause par la mise à disposition.

### **Résultats**

Une seule observation a été faite et celle-ci peut faire l'objet d'un traitement favorable sans conséquence sur l'intérêt général et l'économie générale.

Le projet de modification simplifiée n° 5 n'est donc pas remis en cause par la mise à disposition du public. Par conséquent, il est ajusté sur un point mineur.

## **ANNEXES**

- Parution presse relative à l'arrêté de lancement du 15 septembre 2014 ;
- Parution presse relative à la DCM du 27 septembre 2014 ;
- Avis au public du 21 octobre 2014 sur les modalités de mise à disposition ;
- Parution presse de l'avis au public sur les modalités de mise à disposition ;
- Extraits site web de la Ville.











LE MAIRE DE SAINT-DENIS

Saint-Denis, le 12 OCT 2014

## AVIS AU PUBLIC

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

#### **AVIS SUR LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION**

Par arrêté n°4754/2014 du 15 septembre 2014, le Maire a lancé la modification simplifiée n°5 du PLU. Le Conseil municipal de Saint-Denis a précisé les modalités de la mise à disposition de cette modification simplifiée n°5 par la **délibération n° 14/6-25 du 27 septembre 2014**.

Ces modalités sont :

- la mise à disposition du **dossier complet**, constitué du projet de modification simplifiée n°5, de l'exposé des motifs qui figure au sein de la note de présentation et des avis des personnes publiques associées, à l'Hôtel de Ville,  
**du lundi 3 novembre 2014 au mercredi 3 décembre 2014 inclus ;**
- la mise à disposition d'un **registre d'observations** à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- et la mise à disposition d'informations sur le site web de la Ville.



L'Adjoint Délégué

  
Gérald MAILLOT

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14829-2B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014



## PROCÉDURES ADAPTÉES



AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

MARCHÉ DE SERVICE

Identification

Categorie : Société d'Economie Mixte Locat

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur : SEM ESTIVAL

Correspondant : M. Jeanne la Direction

Adresse : 1, résidence Frangère - BP 138 - 97470 SAINT-DENIS

Objet du marché : Services et fournitures de téléphonie mobile

Type de marché : marché de service

Passation selon la procédure adaptée

Caractéristiques principales :

- Déclassement d'options : non

- Acceptation de variantes : non

- Délai de livraison : 120 jours

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

- Conditions relatives au marché :

- Régime financier : Cf. Règlement de Consultation

- Pour la réalisation du marché :

des critères à l'article 4.2 du règlement

de consultation énoncés avec leur pondération.

Type de procédure :

Conformément à l'article 28 du Code

des Marchés Publics.

Date limite de réception des offres :

14 novembre 2014 à 12 h

(heure locale).

Date d'envoi du présent avis :

20/10/2014.

S08015

S08110

S08115

S08120

S08125

S08130

S08135

S08140

S08145

S08150

S08155

S08160

S08165

S08170

S08175

S08180

S08185

S08190

S08195

S08200

S08205

S08210

S08215

S08220

S08225

S08230

S08235

S08240

S08245

S08250

S08255

S08260

S08265

S08270

S08275

S08280

S08285

S08290

S08295

S08300

S08305

S08310

S08315

S08320

S08325

S08330

S08335

S08340

S08345

S08350

S08355

S08360

S08365

S08370

S08375

S08380

S08385

S08390

S08395

S08400

S08405

S08410

S08415

S08420

S08425

S08430

S08435

S08440

S08445

S08450

S08455

S08460

des critères à l'article 4.2 du règlement

de consultation énoncés avec leur pondération.

Type de procédure :

Conformément à l'article 28 du Code

des Marchés Publics.

Date limite de réception des offres :

14 novembre 2014 à 12 h

(heure locale).

Date d'envoi du présent avis :

20/10/2014.

S08015

S08110

S08115

S08120

S08125

S08130

S08135

S08140

S08145

S08150

S08155

S08160

S08165

S08170

S08175

S08180

S08185

S08190

S08195

S08200

S08205

S08210

S08215

S08220

S08225

S08230

S08235

S08240

S08245

S08250

S08255

S08260

S08265

S08270

S08275

S08280

S08285

S08290

S08295

S08300

S08305

S08310

S08315

S08320

S08325

S08330

S08335

S08340

S08345

S08350

S08355

S08360

S08365

S08370

S08375

S08380

S08385

S08390

S08395

S08400

S08405

S08410

S08415

S08420

S08425

S08430

S08435

S08440

S08445

S08450

S08455

S08460

vis publié au BQAMP en date du 21

octobre 2014 sous le référence n°

14-125945 S0AMP n° 202, Annonce

n° 140 du 02/10/14.

Type de procédure :

Conformément à l'article 28 du Code

des Marchés Publics.

Date limite de réception des offres :

14 novembre 2014 à 12 h

(heure locale).

Date d'envoi du présent avis :

20/10/2014.

S08015

S08110

S08115

S08120

S08125

S08130

S08135

S08140

S08145

S08150

S08155

S08160

S08165

S08170

S08175

S08180

S08185

S08190

S08195

S08200

S08205

S08210

S08215

S08220

S08225

S08230

S08235

S08240

S08245

S08250

S08255

S08260

S08265

S08270

S08275

S08280

S08285

S08290

S08295

S08300

S08305

S08310

S08315

S08320

S08325

S08330

S08335

S08340

S08345

S08350

S08355

S08360

S08365

S08370

S08375

S08380

S08385

S08390

S08395

S08400

S08405

S08410

S08415

S08420

S08425

S08430

S08435

S08440

S08445

S08450

412, rue Fleur-de-Jade

97438 SAINT-MARIE

Tel : 0262 48 65 60

Fax : 0262 48 65 62

Date d'envoi du présent avis :

20/10/2014.

S08015

S08110

## LES MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES DU PLU

100%

### CADRE DE VIE

- » ACTES CADRE DE VIE
- » Propriété
- » Économie, marchés et commerces
- » Tranquillité publique
- » Urbanisme
  - Le Plan Local d'Urbanisme
  - L'AVAP
  - Règlement local de publicité
  - Règlementaire PLU, PPR et AVAP
- » Transports, parking et stationnement
- » Eau et développement durable
- » Travaux de proximité
- » Technologies de l'information et de la communication

### VOS DÉMARCHES

#### SAINT-DENIS PRATIQUE

#### LES TRAVAUX, LES ALERTES, LES INFOS

RESTEZ CONNECTÉ AVEC VOTRE VILLE

#### L'AGENDA

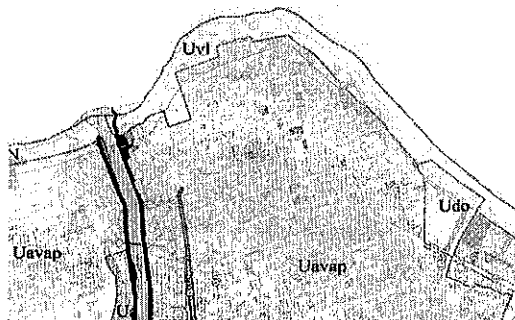
RESTEZ À LA PAGE AVEC VOTRE VILLE

#### VOTRE QUARTIER

DÉCOUVREZ TOUTES LES INFORMATIONS PAR QUARTIER

#### VOTRE CARTE DE SAINT-DENIS

QUAND LE PLAN INTERACTIF



Par arrêté n° 4754/2014 du 15 septembre 2014, le Maire a lancé la modification simplifiée n°5 du PLU. Le Conseil municipal de Saint-Denis a précisé les modalités de la mise à disposition de cette modification simplifiée n°5 par la délibération n° 14/6-25 du 27 septembre 2014.

Ces modalités sont : la mise à disposition du dossier complet, constitué du projet de modification simplifiée n°5, de l'exposé des motifs qui figure au sein de la note de présentation et des avis des personnes publiques associées, à l'Hôtel de Ville du lundi 09 novembre 2014 au mercredi 03 décembre 2014 inclus ; la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ; et la mise à disposition d'informations sur le site web de la Ville (documents ci-dessous).

Un avis au public précisant ces modalités est affiché en mairie.

#### CONSULTEZ LES DOCUMENTS PDF CI-DESSOUS :

- » Arrêté n° 4754/2014 de prescription de la modification simplifiée n°5 du PLU du 15 septembre 2014
- » DCH n° 14/6-25 du 27 septembre 2014 relative à la mise à disposition de la modification simplifiée n°5 du PLU
- » Avis au public relative aux modalités de mise à disposition de la modification simplifiée n°5 du PLU du 21 octobre 2014



www.saintdenis.re

Découvrez Saint-Denis l'Île Mako. Votre quartier | Carte de vie | Culture | Sport | Croquer le

Accédez : Cadre de vie | Urbanisme | Règlementaire PLU, PPR et AVAP | Règlementaire PLU, PPR et AVAP

## RÈGLEMENTATION PLU, PPR ET AVAP

100%

### CADRE DE VIE

- » ACTES CADRE DE VIE
- » Propriété
- » Économie, marchés et commerces
- » Tranquillité publique
- » Urbanisme
  - Le Plan Local d'Urbanisme
  - L'AVAP
  - Règlement local de publicité
  - Règlementaire PLU, PPR et AVAP
- » Transports, parking et stationnement
- » Eau et développement durable
- » Travaux de proximité
- » Technologies de l'information et de la communication

### VOS DÉMARCHES

#### SAINT-DENIS PRATIQUE

#### LES TRAVAUX, LES ALERTES, LES INFOS

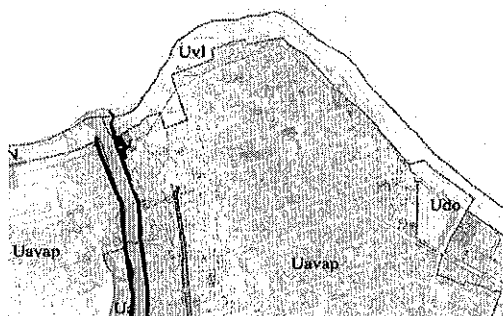
RESTEZ CONNECTÉ AVEC VOTRE VILLE

#### L'AGENDA

RESTEZ À LA PAGE AVEC VOTRE VILLE

#### VOTRE QUARTIER

DÉCOUVREZ TOUTES LES INFORMATIONS PAR QUARTIER



Vous trouverez ci-dessous, en consultation l'ensemble des documents réglementaires concernant le plan local d'urbanisme, l'avis de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, et le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

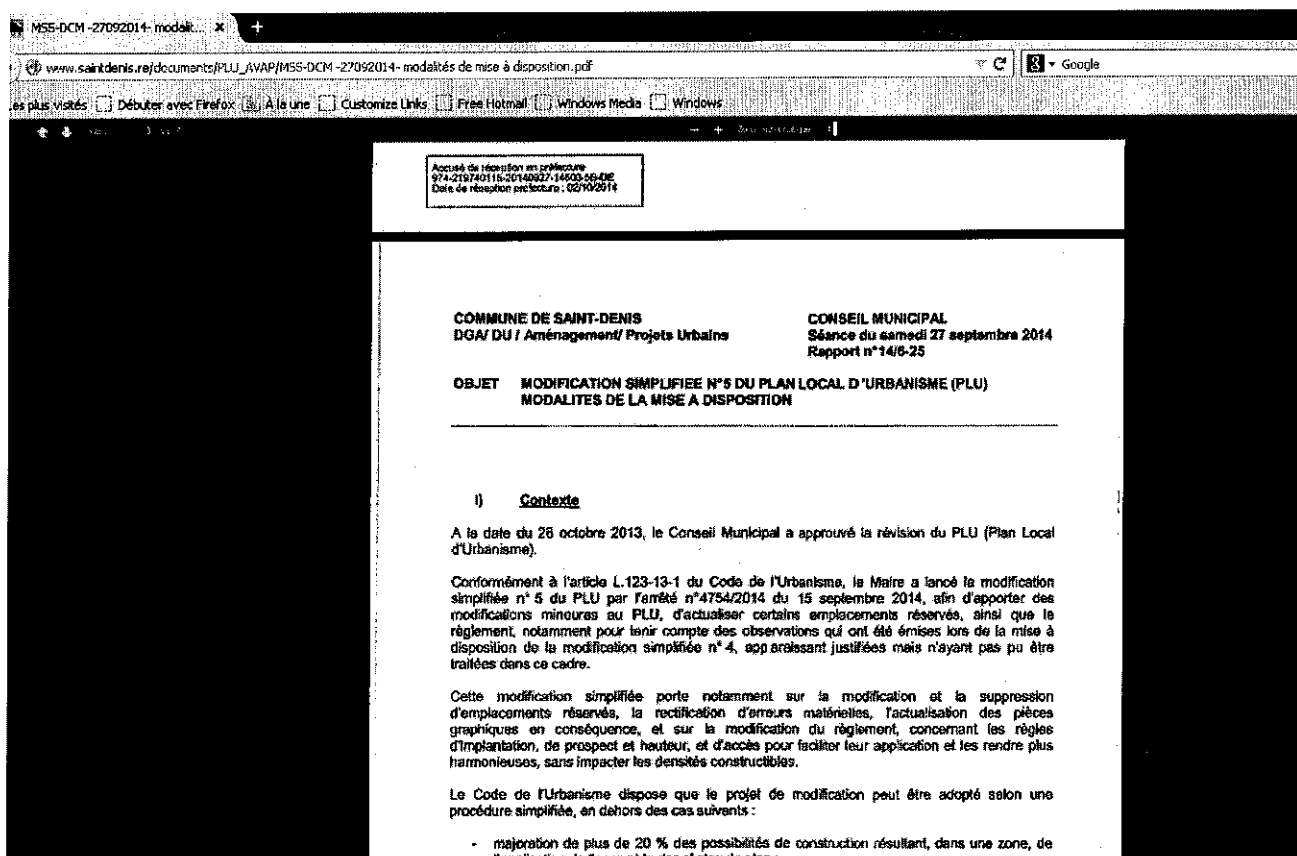
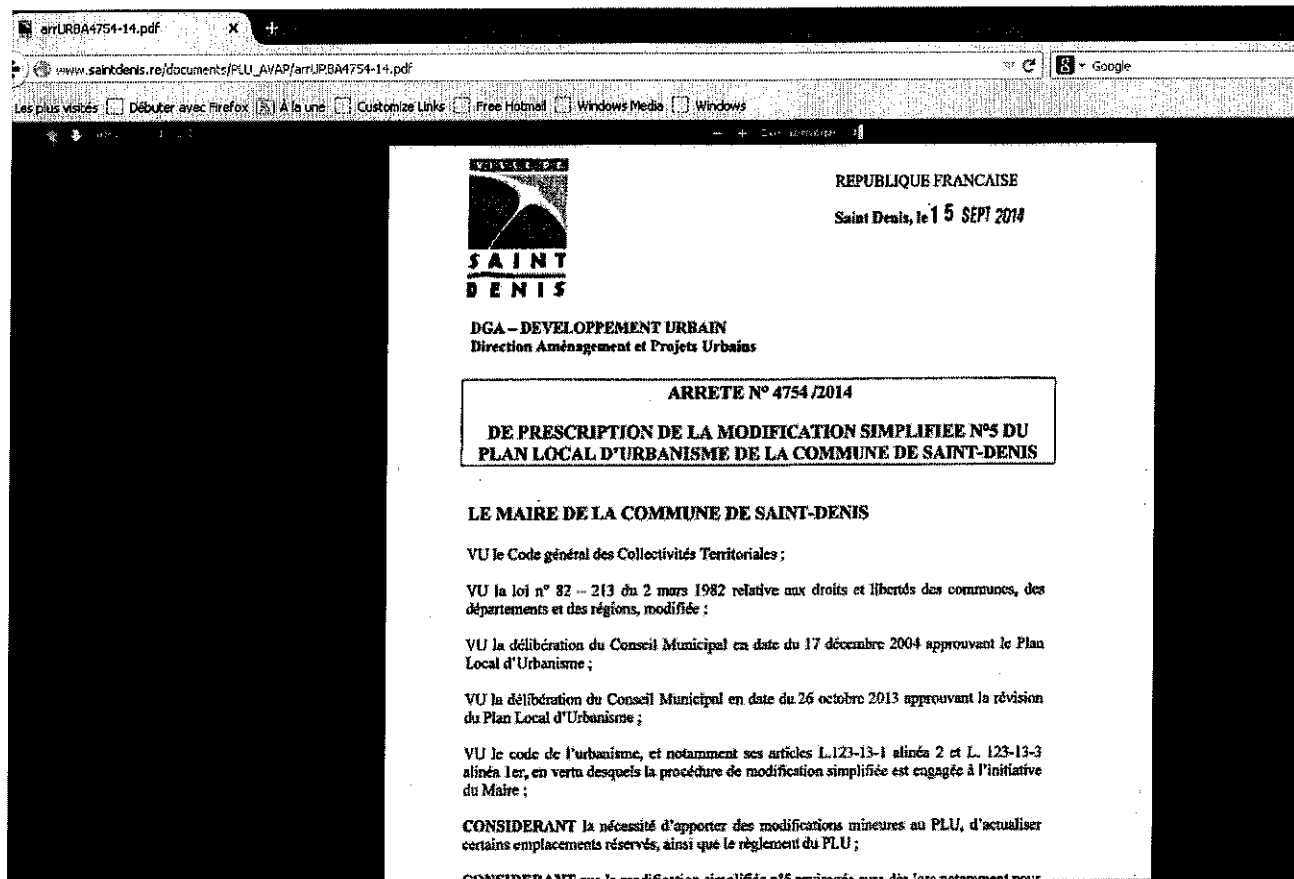
#### RÈGLEMENT DU PLU :

- » Règlement du PLU de Saint-Denis de La Réunion
- » Annexes du règlement du PLU
- » Arrêté n° 4754/2014 de prescription de la modification simplifiée n°5 du PLU du 15 septembre 2014
- » DCH n° 14/6-25 du 27 septembre 2014 relative à la mise à disposition de la modification simplifiée n°5 du PLU
- » Avis au public relative aux modalités de mise à disposition de la modification simplifiée n°5 du PLU du 21 octobre 2014

#### RÈGLEMENT DE L'AVAP :

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14829-2B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014






Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14829-2B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

avis\_public\_miseadispom55.pdf x

www.saintdenis.re/documents/PLU\_AVAP/avis\_public\_miseadispom55.pdf

Google

les plus visités Débuter avec Firefox À la une Customize Links Free Hosting Windows Media Windows

  
SAINT  
DENIS  
LE MAIRE DE SAINT-DENIS

Saint-Denis, le 12.1 OCT 2014

**AVIS AU PUBLIC**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**AVIS SUR LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION**

Par arrêté n°4754/2014 du 15 septembre 2014, le Maire a lancé la modification simplifiée n°5 du PLU. Le Conseil municipal de Saint-Denis a précisé les modalités de la mise à disposition de cette modification simplifiée n°5 par la **délibération n° 14/6-25 du 27 septembre 2014.**

Ces modalités sont :

- la mise à disposition du dossier complet, constitué du projet de modification simplifiée n°5, de l'exposé des motifs qui figure au sein de la note de présentation et des avis des personnes publiques associées, à l'Hôtel de Ville,  
**du lundi 3 novembre 2014 au mercredi 3 décembre 2014 inclus ;**

la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20141213-14829-2B-DE  
Date de réception préfecture : 22/12/2014

**OBJET    MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**BILAN DE LA MISE A DISPOSITION**  
**ADOPTION**

---

## **I    Contexte**

Le Conseil Municipal a approuvé la révision du PLU à la date du 26 octobre 2013.

Conformément à l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire a lancé la modification simplifiée n°4 du PLU par l'arrêté n°3321 du 12 décembre 2013, afin d'apporter des modifications mineures au PLU, d'actualiser certains emplacements réservés, ainsi que le règlement du PLU.

Cette modification simplifiée porte notamment sur la modification, la suppression et la création d'emplacements réservés, la rectification d'erreurs matérielles, l'actualisation des pièces graphiques en conséquence, et sur la modification du règlement, concernant les règles d'implantation, de prospect et de hauteur, pour faciliter leur compréhension et leur application, et les rendre plus harmonieuses, sans impacter les densités constructibles.

Le code de l'urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée, en dehors des cas suivants :

- majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminution des possibilités de construire ;
- réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette procédure simplifiée peut par ailleurs être employée pour la rectification d'une erreur matérielle.

Par conséquent, la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée est parfaitement adaptée au cas d'espèce puisque les règles qui en seront issues n'auront ni pour effet directement ou indirectement de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer les possibilités de construire ; ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## **II    Objet de la modification simplifiée**

La présente modification simplifiée porte sur :

La prise en compte des modifications contenues dans la modification simplifiée n° 3 qui a été lancée en même temps :

- la suppression de la règle de prospect figurant dans l'article Ud6, relative aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques ;
- l'apport de précisions et modifications sur les implantations des constructions en secteur Udo dans l'article Ud6 ;
- la modification de l'article Ud10 « hauteur maximale des constructions » en ajoutant un paragraphe prospect pour le secteur Ud et en augmentant la hauteur maximale à 50 mètres en secteur Udo là où elle était limitée à 18 mètres ;
- la diminution du pourcentage d'aire de jeux ramené à 4% de la surface de plancher en secteur Udo ;
- la suppression de l'ER n°104 sur le site Espace Océan ;
- la modification du bénéficiaire des ER 100, 101 et 103 sur le site Espace Océan ;

Des modifications spécifiques :

- des précisions au sein de l'article Ud6 permettant que la possibilité d'implantation à l'alignement s'applique aussi lorsqu'une construction existe déjà sur la parcelle en question ;
- des précisions au sein de l'article Ud6 indiquant que l'implantation à l'alignement à l'angle des voies perpendiculaires au boulevard Sud, se fait sur une profondeur de 15 mètres, et y compris pour les constructions situées à l'angle des autres voies citées (Maréchal Leclerc, Leconte de Lisle, Delattre Tassigny, Eudoxie Nonge, Léopold Rambaud) ;
- la distinction au sein de l'article Ud7 pour l'application de la règle pour les constructions nouvelles en reconnaissant mieux les constructions existantes ;
- des précisions au sein de l'article 8 de différentes zones (Ud, Uu, Ui, Uj, Um, Uh, AUicm, AUj, AUm, AUh, A et N) pour faciliter la compréhension et l'interprétation des hauteurs les plus hautes qui sont prises en compte pour le calcul de la distance entre deux constructions sur une même propriété, et des croquis sont rajoutés dans les Dispositions Générales pour compléter ces précisions ;
- des précisions dans le paragraphe XII Alignement des Dispositions Générales pour indiquer que les axes de circulation sur lesquelles il est autorisé de la surface de plancher sont les axes majeurs ;
- des précisions dans le paragraphe XVI Aspect Extérieur des Dispositions Générales pour indiquer que les saillies des balcons et toitures autorisées portent aussi sur les bâtiments sur une même unité foncière, et les phrases des différentes zones faisant doublon avec cette précision sont supprimées ;
- des précisions au sein de l'article 13 des zones Uj, AUj, Um AUm, Uh, AUh et AUicm en précisant que le pourcentage de surface perméable s'applique à partir de l'unité foncière (comme dans les autres zones) ;
- la diminution du pourcentage de surface perméable de la zone Uh ramenée à 50% de l'unité foncière ;

## Rapport n°14/5-09

- la diminution de la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des zones Uh/AUh, ramenée à 4 mètres minimum.
- la suppression des ER 32 et 499 au Centre-Ville, de l'ER 293 au Chaudron et de l'ER 551 à Bois-de-Nêfles ;
- la modification du tracé de l'ER 151 à Bellepierre, de l'ER 448 à la Bretagne, de l'ER 452 au Moufia, et de l'ER 482 à Saint-Bernard ;
- la réduction de l'ER 79 à Vauban et de l'ER 111 à la Montagne ;
- la création de l'ER 572 pour l'alignement de la rue de l'école et de l'ER 573 pour l'alignement de la rue Schœlcher au Chaudron, et de l'ER 574 aux Camélias ;
- l'actualisation du volume 2 des annexes en rajoutant 2 ZAC dont la retranscription avait été omise lors de la révision de 2013 ;
- la rectification de deux erreurs matérielles consistant à retranscrire la suppression de 100 m<sup>2</sup> d'EBC à Bellepierre, et celle de 290 m<sup>2</sup> d'EBC à la Montagne, qui devaient se réaliser dans la révision de 2013, mais qui ont été omises par erreur.

Ces modifications sont exposées dans le dossier de modification simplifiée n° 4 du PLU qui est librement consultable, 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 du lundi au jeudi de 08h00-16h00 et le vendredi de 8h00-11h00.

### **III Avis des personnes publiques associées**

Conformément à l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le projet a été notifié le 1<sup>er</sup> avril 2014 aux personnes publiques associées (PPA), qui ont disposé d'un mois pour faire part de leur avis.

Le TCO, la Région, le Département, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et l'Etat ont répondu dans le délai imparti.

Le TCO et le Département ont indiqué ne pas avoir d'observation particulière.

La Région indique que pour la quasi-totalité des modifications elle n'a pas de remarque particulière, mais précise que l'alignement d'EBC au-dessus des déclassements PPR mériterait d'être motivé.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat salue toute la pertinence de l'implantation d'Ecobox, sollicite la vigilance de la Ville sur la prise en compte des capacités de stationnement suffisantes en Centre-Ville et émet un avis favorable sur le dossier de modification simplifiée n° 4.

L'Etat indique que la quasi-totalité des modifications n'appelle pas d'observation, en dehors de la modification de l'ER 566 qui devrait apparaître comme une suppression-création, et souligne que la suppression EBC au-dessus du déclassement du PPR n'est pas motivée. L'Etat réitère aussi la demande du Rectorat pour la réduction de la zone Uva sur la coulée verte et la réduction de l'ER 323.



La Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie et le Parc National ont répondu hors du délai d'un mois, en émettant tous un avis favorable.

Le projet de modification simplifiée n'est donc pas remis en cause par les PPA.

La remarque de la Région et de l'Etat sur la motivation de la rectification de l'erreur matérielle consistant à réduire un EBC, a conduit à compléter le dossier, pour démontrer qu'il s'agissait bien d'une modification prévue dans le cadre de la Révision de 2013 et répondant aux critères définis et validés dans cette Révision, mais qu'elle a été oubliée, et que c'est cette omission résultant d'une erreur technique qui caractérise l'erreur matérielle.

Une réponse en ce sens a par ailleurs été faite à l'Etat le 16 juin 2014.

Pour ce qui est de la nouvelle demande du Rectorat, elle ne trouvera pas suite au sein de cette modification simplifiée, d'une part puisqu'elle ne concerne pas les modifications prévues dans le dossier et que les modifications de zonage n'entrent pas dans le champ de modification définis sur l'arrêté de lancement, et d'autre part, parce que le projet du Rectorat ne doit pas avoir un impact trop négatif sur les équipements sportifs présents et sur la Coulée verte elle-même et parce que l'impossibilité technique de réaliser le projet sur emprises actuelles n'est pas démontrée.

A la suite des avis des PPA, le projet n'est donc modifié que pour l'évolution de l'ER 566, qui n'est plus identifié comme modifié, mais comme supprimé avec la création d'un nouveau numéro d'ER (le 574) sur le nouveau tracé, et pour le rajout d'éléments venant motiver la rectification de l'erreur matérielle relative aux EBC.

#### **IV Modalités de la mise à disposition**

Le Conseil Municipal a délibéré sur les modalités de mise à disposition du projet le 16 décembre 2013, qui sont :

- la mise à disposition du dossier complet de modification simplifiée n° 4 à l'Hôtel de Ville pendant un mois minimum ;
- la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- la mise à disposition des informations sur le site web de la Ville.

#### **V Bilan de la mise à disposition**

L'ensemble des modalités de mise à disposition précitées et précisées par le Conseil Municipal, qui ont été portées à la connaissance du public par affichage en Mairie le 24 avril 2014 et par parution dans un journal à diffusion départementale le 25 avril 2014, soit au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition, a été mis en œuvre.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, les avis émis par les personnes publiques associées reçus dans le délai d'un mois (complété au fur et à mesure de la réception des avis), ainsi qu'un registre, afin que le public puisse formuler des observations, ont été mis à la disposition du public du lundi 05 mai 2014 au vendredi 06 juin 2014 inclus.

## Rapport n°14/5-09

Par ailleurs, des informations ont été mises sur le site web de la Ville, concernant l'arrêté de lancement, la Délibération précisant les modalités de la mise à disposition et les informations relatives à la mise à disposition.

Lors de la mise à disposition qui a duré plus d'un mois, douze observations ont été formulées, dont deux portant exactement sur la même demande (Moufia) et deux portant à peu près sur la même demande sur la même zone (Technopôle).

Sur ces douze remarques, aucune n'est relative au projet de modification simplifiée n°4. Seules des demandes sollicitant de nouvelles modifications ont été faites. Ces demandes ne peuvent faire l'objet d'un traitement dans le cadre de cette procédure, puisqu'elles conduiraient à modifier le dossier initial, qui devrait refaire l'objet d'une notification pour avis aux Personnes Publiques Associées et éventuellement d'une nouvelle mise à disposition du public.

Ces observations sans rapport avec les évolutions présentes dans le dossier sont :

- une demande de pièces du dossier de modification simplifiée ;
- deux observations sollicitant la suppression de l'ER 555 destiné à un équipement public à proximité de la RHI Letchis Ananas au Moufia ;
- une observation sollicitant la modification du tracé de l'ER 364 au niveau du chemin des Noisetiers à Bois de Nêfles ;
- une observation sollicitant la suppression de l'ER 296 prévu pour le prolongement du boulevard Sud vers Sainte Marie au niveau de la Rivière des Pluies et au bénéfice de la Région ;
- une observation sollicitant la modification des règles d'implantation par rapport aux voies « Maurice Tomi » et « chemin Grand Canal » dans la ZAC Technopôle, en rajoutant la mention « minimum » pour ces implantations et en supprimant une indication graphique ;
- une observation sollicitant la suppression de l'ER 28 à destination de logements aidés, d'équipements publics et espaces verts au niveau de l'ex Prison Juliette Dodu au Centre-Ville ;
- une observation sollicitant la suppression de l'ER 504 à destination de logements aidés au niveau de la rue Pasteur au Centre-Ville ;
- une observation sollicitant la suppression de l'ER 162 à destination d'un cheminement piéton au Brûlé.

Le projet en lui-même n'est donc pas remis en cause par la mise à disposition. Par conséquent, il n'est pas modifié suite aux observations de la mise à disposition.

Les demandes émises sont enregistrées et seront conservées. Elles feront l'objet d'une analyse et d'un traitement dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU ultérieure et adaptée.

Des moyens adaptés à l'ampleur des modifications prévues ont donc été mise en œuvre, conformément à la Délibération du 16 décembre 2013, pour permettre au public de formuler ses observations. Le nombre d'observations est resté moyen et sans rapport avec les modifications prévues. Aucune modification ne résulte de la mise à disposition du public.

## **VI Modification du projet mis à disposition**

La remarque de l'Etat en tant que PPA a conduit à rectifier les informations sur l'ER 566 en l'identifiant non pas comme modifié, mais comme supprimé, et en créant un nouveau numéro d'ER (574) sur le nouveau tracé. Les remarques de l'Etat et de la Région sur l'EBC ont conduit à rajouter des éléments motivant la rectification de l'erreur matérielle relative aux EBC au sein de la note de présentation.

## **VII Conclusion**

En conséquence, et en application de l'article L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme, je vous demande :

- 1) de tirer le bilan de la mise à disposition, qui est joint en annexe ;
- 2) d'adopter le projet de modification simplifiée n°4 du PLU modifié sur des points mineurs, qui est joint en annexe.

Conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le Département et sera également 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.

NB Le dossier de modification simplifiée n°4 du PLU et le bilan de la mise à disposition peuvent être librement consultés auprès de la Direction Aménagement/ Projets Urbains – 1er étage de la Mairie centrale – aux dates et aux heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08h00-16h00 et le vendredi de 08h00-11h00.

**OBJET    MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**  
**BILAN DE LA MISE A DISPOSITION**  
**ADOPTION**

---

**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, notamment ses articles L. 123-13, L. 123-13-1, L. 123-3-3, R.123-24 et R.123-25 ;

Vu la révision générale du PLU telle qu'adoptée le 26 octobre 2013 ;

Vu l'arrêté n° 3321/2013 du 12 décembre 2013 lançant la procédure de modification simplifiée du PLU n°4 ;

Vu la Délibération n° 13/7-02 du Conseil Municipal du 16 décembre 2013 précisant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification ;

Vu la mise à disposition du public qui s'est déroulée du 05 mai 2014 au 06 juin 2014 ;

Vu le dossier de modification simplifiée n° 4 du PLU notifié aux personnes publiques associées, modifié après la mise à disposition et annexé à la présente délibération, comprenant notamment, la note de présentation, le règlement modifié ; les extraits du rapport de présentation modifié ; les pièces graphiques 1-1 à 1-9 ; le listing des emplacements réservés ; les extraits du volume 2 des annexes ; le règlement complet en vigueur avant modification ;

Vu le bilan de la mise à disposition ;

Sur le RAPPORT N°14/5-09 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur MAILLOT Gérald, 3ème 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**

*10 abstentions  
(dont 2 votes par procuration)*

*pour*

<i>Madame ANILHA Fernande, Messieurs VICTORIA René-Paul, LAGOURGUE Michel, Madame DINDAR Nassimah, Messieurs HOARAU Serge, HUBERT Richenel, MOREL Jean-Jacques et Madame VITRY Faouzia</i>	<i>autres élus présents et mandatés</i>
--	---

**ARTICLE 1**

Tire le bilan de la mise à disposition ci annexé.

**ARTICLE 2**

Adopte la modification simplifiée n°4 du Plan Loca I d'Urbanisme ci annexé.

**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 diffusé dans l'ensemble du département.

**ARTICLE 4**

Le projet de PLU modifié sera exécutoire dès la transmission de la présente Délibération et du dossier de PLU annexés au Préfet de la Région et du Département de la Réunion pour l'exercice du contrôle de légalité, et l'accomplissement des mesures de publicité ci-dessus visées.



## **BILAN DE LA MISE A DISPOSITION**

**Préalable à la modification simplifiée n° 4  
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis**

## **Introduction**

Par arrêté n° 3321/2013 du 12 décembre 2013, le Maire a lancé la procédure de modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme, afin d'apporter des modifications mineures au PLU, d'actualiser certains emplacements réservés, ainsi que le règlement du PLU.

Par délibération du 16 décembre 2013, le Conseil municipal a précisé les modalités de la mise à disposition du public du projet, en application de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de mise à disposition définies sont :

- la mise à disposition du dossier complet de modification simplifiée n° 4 à l'Hôtel de Ville pendant un mois minimum ;
- la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- la mise à disposition des informations sur le site web de la Ville.

La mise à disposition a eu lieu du **lundi 05 mai 2014** au **vendredi 06 juin 2014 inclus**.

## **Déroulement de la mise à disposition**

### **Information et publicité :**

La délibération précisant les modalités de la mise à disposition a été affichée en Mairie et mairies annexes, depuis le **11 février 2014**. Une mention de cet affichage a été parue dans un journal à portée départementale (Quotidien du 12 février 2014).

Un avis au public sur les modalités de la mise à disposition et précisant les dates de la mise à disposition, a été affiché en Mairie et Mairies annexes depuis le **24 avril 2014** et paru dans la presse (Quotidien du 25 avril 2014).

Les modalités ont donc été portées à la connaissance du public plus de huit jours avant le début de la mise à disposition.

Des informations ont été mises à disposition sur le site web de la Ville, notamment :

- l'arrêté de lancement de la procédure du 12 décembre 2013 ;
- la délibération du 16 décembre 2013 ;
- les informations présentes sur l'avis au public du 24 avril 2014.

### Eléments mis à disposition du public

- Le dossier complet, qui a été notifié aux personnes publiques associées, composé de :
  - la note de présentation ;
  - du règlement modifié (complet) ;
  - les extraits du rapport de présentation modifié ;
  - les pièces graphiques 1-1 à 1-9 ;
  - le listing des emplacements réservés ;
  - des extraits du volume 2 des annexes ;
  - le règlement complet en vigueur avant modification ;
- l'avis des personnes publiques associées rendu dans le délai imparti à celles-ci et rendu avant la fin de la mise à disposition : la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, le Département, le TCO, la Région, l'Etat, la Chambre d'Agriculture et la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- un registre d'observations côté et paraphé, contenant 24 feuillets non mobiles.

### Les consultations

Les consultations ont été libres pendant la durée de la mise à disposition dans les locaux de la Direction des Services Intérieurs, aux jours et heures ouvrables de l'administration. Le nombre de consultation sans remarque n'est donc pas connu. Douze observations ont été formulées sur le registre.

### Les observations du registre

Douze observations ont été portées sur le registre :

- une demande de pièces du dossier de modification simplifiée ;
- deux observations sollicitant la suppression de l'ER 555 destiné à un équipement public à proximité de la RHI Letchis Ananas au Moufia ;
- une observation sollicitant la modification du tracé de l'ER 364 au niveau du chemin des Noisetiers à Bois-de-Nèfles ;
- une observation sollicitant la suppression de l'ER 296 prévu pour le prolongement du boulevard Sud vers Sainte-Marie au niveau de la Rivière des Pluies et au bénéfice de la Région ;
- une observation sollicitant la modification des règles d'implantation par rapport aux voies « Maurice Tomi » et « chemin Grand Canal » dans la ZAC Technopôle, en rajoutant la mention « minimum » pour ces implantations et en supprimant une indication graphique ;
- une observation sollicitant la suppression de l'ER 28 à destination de logements aidés, d'équipements publics et espaces verts au niveau de l'ex Prison Juliette Dodu au Centre-Ville ;
- une observation sollicitant la suppression de l'ER 504 à destination de logements aidés au niveau de la rue Pasteur au Centre-Ville ;
- une observation sollicitant la suppression de l'ER 162 à destination d'un cheminement piéton au Brûlé ;
- une observation sollicitant la réduction de l'ER 323 à destination d'équipements sportifs et d'une extension de la zone **Uu** au-dessus de la zone **Uva** de la Coulée Verte, au Nord du boulevard Sud ;

- une observation sollicitant que le rajout du terme « minimum » pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques soit généralisé aux autres voies de la ZAC Technopole ;
- une observation sollicitant le retour à une largeur minimale de 3,50 mètres au lieu de 4 mètres pour les accès indirects.

### **Bilan de la mise à disposition**

Un nombre moyen d'observations a été porté sur le registre prévu à cet effet, avec un total de douze.

Aucune des observations ne porte sur les évolutions prévues dans la modification simplifiée n° 4.

Il ne s'agit que de demandes individuelles sollicitant de nouvelles modifications. Ces demandes ne peuvent faire l'objet d'un traitement dans le cadre de cette procédure, puisqu'elles conduiraient à modifier le dossier initial, qui devrait refaire l'objet d'une notification pour avis aux Personnes Publiques Associées et éventuellement d'une nouvelle mise à disposition du public.

Le projet de modification simplifiée n°4 en lui-même n'est donc pas remis en cause par la mise à disposition.

### Résultats

Aucune observation n'a été faite sur les modifications présentes au sein du dossier soumis à la consultation du public.

Les demandes émises ont été enregistrées et seront conservées. Elles feront l'objet d'une analyse et d'un traitement dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU ultérieure et adaptée.

Le projet de modification simplifiée n° 4 n'est donc pas remis en cause par la mise à disposition du public. Par conséquent, il n'est pas modifié suite aux observations de la mise à disposition.

## **ANNEXES**

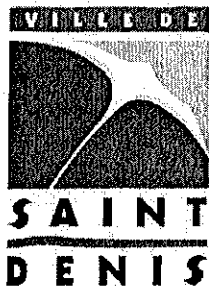
- Parution presse relative à l'arrêté de lancement du 12 décembre 2013
- Parution presse relative à la DCM du 16 décembre 2013
- Avis au public du 24 avril 2014 sur les modalités de mise à disposition
- Parution presse de l'avis au public sur les modalités de mise à disposition
- Extrait site web de la Ville











LE MAIRE DE SAINT-DENIS

Saint-Denis, le 24 AVR 2014

## AVIS AU PUBLIC

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

----

#### AVIS SUR LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION

Par arrêté n° 3321/2013 du 12 décembre 2013, le Maire a lancé la modification simplifiée n°4 du PLU. Le Conseil municipal de Saint-Denis a précisé les modalités de la mise à disposition de cette modification simplifiée n°4 par la **délibération n° 13/7-02 du 16 décembre 2013**.

Ces modalités sont :

- la mise à disposition du **dossier complet**, constitué du projet de modification simplifiée n°4, de l'exposé des motifs qui figure au sein de la note de présentation et des avis des personnes publiques associées, à l'**Hôtel de Ville**,  
**du lundi 5 mai 2014 au vendredi 6 juin 2014 inclus ;**
- la mise à disposition d'un **registre d'observations** à l'**Hôtel de Ville** pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- et la mise à disposition des informations sur le site web de la Ville.



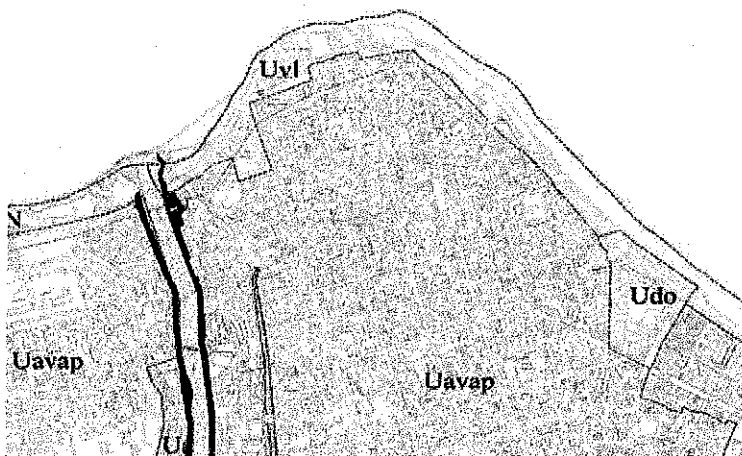
LE MAIRE,

  
**GILBERT ANNETTE**





## LES MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES DU PLU



Par arrêté n° 9921/2013 du 12 décembre 2013, le Maire a lancé la **modification simplifiée n°4 du PLU**. Le Conseil municipal de Saint-Denis a précisé les modalités de la mise à disposition de cette modification simplifiée n°4 par la délibération n° 13/7-02 du 16 décembre 2013.

Ces modalités sont : la mise à disposition du dossier complet, constitué du projet de modification simplifiée n°4, de l'exposé des motifs qui figure au sein de la note de présentation et des avis des personnes publiques associées, à l'Hôtel de Ville du lundi 5 mai 2014 au vendredi 6 juin 2014 inclus ; la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ; et la mise à disposition des informations sur le site web de la Ville (documents ci-dessous).

Un avis au public précisant ces modalités est affiché en mairie.

CONSULTEZ LES DOCUMENTS PDF CI-DESSOUS :



1



2



3



4

Modifications PLU - Modification PLU - Modification PLU - Modification PLU -

MODIFICATION PLU - 4

MODIFICATION PLU - 3

MODIFICATION PLU - 2

MODIFICATIONS PLU - 1



### CADRE DE VIE

#### » ACTUS CADRE DE VIE

- » Propreté
- » Economie, marchés et commerces
- » Tranquillité publique
- » Urbanisme
  - Le Plan Local d'Urbanisme
  - L'AVAP
  - Règlement local de police
  - Règlementation PLU, L'UR et L'AVAP
- » Transports, parking et stationnement
- » Eau et développement durable
- » Travaux de proximité
- » Technologies de l'information et de la communication

### VOS DÉMARCHES

#### SAINT-DENIS PRATIQUE

LES TRAVAUX, LES ALERTES, LES INFOS  
RESTEZ CONNECTÉ AVEC VOTRE VILLE

#### L'AGENDA

RESTEZ À LA PAGE AVEC VOTRE VILLE

#### VOTRE QUARTIER

DÉCOUVREZ TOUTES LES INFORMATIONS PAR QUARTIER

#### VOTRE CARTE DE SAINT-DENIS

OUVRIRE LE PLAN INTERACTIF





REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le **22** **JUIL** 2014

**DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN**  
**Direction Aménagement et Projets Urbains**

**ARRETE N° 3891 /2014**

**DE MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU la loi n°82-213 du 2 mars, relative aux droits et libertés des communes de départements et des Régions, modifiée ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le code de l'Urbanisme en son article R. 123-22, en vertu duquel le Maire doit constater la mise à jour du PLU dès lors qu'il a été apporté une modification aux annexes visées aux articles R. 123-13 et R. 123.14 du même code ;

VU l'arrêté préfectoral n°2014-3747/SG/DRCTCV du 16 juin 2014 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur le territoire de la commune de Saint-Denis ;

**CONSIDERANT** la nécessité de mettre à jour l'annexe du Plan Local d'Urbanisme, sur le classement sonore des Infrastructures des Transports Terrestres (ITT) sur la commune de Saint-Denis.

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis est mis à jour.

**ARTICLE 2 :** La mise à jour a été effectuée sur le dossier de PLU tenu à la disposition du public à la Direction Aménagement, Projets Urbains au 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis.

**ARTICLE 3 :** Le présent arrêté sera affiché en Mairie Centrale, ainsi que dans les Mairies Annexes et Centres Municipaux de Saint-Denis pendant 1 mois, et mention de cet affichage sera insérée dans la presse départementale.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté sera transmis à M. le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

Fait à Saint-Denis en deux exemplaires le **22** JUL 2014

L'Adjoint délégué  
  
Gérald MAILLOT



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20140722-arrURBA3891-14-  
AR  
Date de télétransmission : 22/07/2014  
Date de réception préfecture : 22/07/2014

**OBJET    MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**  
**DENSIFICATION OPTIMALE DU SECTEUR CONCERNE PAR LE PROJET « ESPACE OCEAN »**

**BILAN DE LA MISE A DISPOSITION**  
**ADOPTION**

---

**I)      Contexte**

Le Conseil Municipal a approuvé la révision du PLU à la date du 26 octobre 2013.

Avec l'évolution des procédures de modification d'un PLU au sein du code de l'urbanisme, le nouveau PLU révisé et l'évolution du projet Espace Océan, il s'est avéré que la concrétisation du projet Espace Océan ne nécessitait plus que des modifications mineures du PLU, notamment en raison de l'avancement des îlots océans.

La procédure de révision simplifiée n°3 lancée le 21 février 2009, dont le périmètre était différent et qui portait sur le PLU approuvé en décembre 2004, est donc, dans ces conditions, apparue de fait sans objet.

Conformément aux articles L.123-13-1 et L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme, le Maire a ainsi lancé la modification simplifiée n° 3 du PLU par l'arrêté n°3218/2013 du 05 décembre 2013, afin d'apporter des modifications mineures au PLU, pour avoir une densification optimale du secteur concerné par le projet Espace Océan.

Cette modification simplifiée, qui porte principalement sur l'ajustement du règlement de la zone Udo et des emplacements réservés du site, permet par ailleurs d'actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation liée à l'opération.

Le Code de l'Urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée, en dehors des cas suivants :

- majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminution des possibilités de construire ;
- réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette procédure simplifiée peut par ailleurs être employée pour la rectification d'une erreur matérielle.

Par conséquent, la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée est parfaitement adaptée au cas d'espèce puisque les règles qui en seront issues n'auront ni pour effet directement ou indirectement de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer les possibilités de construire ; ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## **II) Objet de la modification simplifiée**

La présente modification simplifiée porte sur :

- la suppression de la règle de prospect figurant dans l'article Ud6, relative aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques ;
- l'apport de précisions et modifications sur les implantations des constructions en secteur Udo dans l'article Ud6 ;
- la modification de l'article Ud10 « hauteur maximale des constructions » en ajoutant un paragraphe prospect pour le secteur Ud et en augmentant la hauteur maximale à 50 mètres en secteur Udo là où elle était limitée à 18 mètres ;
- la diminution du pourcentage d'aire de jeux ramené à 4% de la surface de plancher en secteur Udo ;
- la suppression de l'ER n°104 sur le site Espace Océan ;
- la modification du bénéficiaire des ER 100, 101 et 103 sur le site Espace Océan ;
- l'actualisation de la fiche Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 2.1 « Espace Océan ».

Ces modifications sont jointes en annexes et sont également exposées dans le dossier de modification simplifiée n° 3 du PLU qui est librement consultable, 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.

## **III) Avis des personnes publiques associées**

Conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le projet a été notifié le 21 janvier 2014 aux personnes publiques associées (PPA), qui ont disposé d'un mois pour faire part de leur avis.

Seules la Région et la Chambre d'Agriculture ont répondu dans le délai imparti. La Région ayant indiqué qu'elle n'avait pas de remarques particulières et la Chambre de l'Agriculture ayant émis un avis favorable sans réserve.

Le projet n'est donc ni remis en cause par l'avis des PPA, ni modifié à la suite de ces avis.

#### **IV) Modalités de la mise à disposition**

Le Conseil Municipal a délibéré sur les modalités de mise à disposition du projet le 16 décembre 2013, qui sont :

- la mise à disposition du dossier complet de modification simplifiée n° 3 à l'Hôtel de Ville pendant un mois minimum ;
- la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- la mise à disposition des informations sur le site web de la Ville.

#### **V) Bilan de la mise à disposition**

L'ensemble des modalités de mise à disposition précitées et précisées par le conseil municipal, qui ont été portées à la connaissance du public par affichage en Mairie le 14 février 2014 et par parution dans un journal à diffusion départementale le 15 février 2014, soit au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition, a été mis en œuvre.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, les avis émis par les personnes publiques associées reçus dans le délai d'un mois, ainsi qu'un registre, afin que le public puisse formuler des observations, ont été mis à la disposition du public du **25 février 2014 au 26 mars 2014 inclus**, et le public a même pu continuer à faire part de ses observations jusqu'au **mardi 15 avril 2014 inclus**.

Par ailleurs, des informations ont été mises sur le site web de la Ville, concernant l'arrêté de lancement, la Délibération précisant les modalités de la mise à disposition et les informations relatives à la mise à disposition.



## Rapport n°14/4-25

Lors de la mise à disposition qui a duré plus d'un mois et lors de la prolongation de trois semaines du délai de recueil des observations, six remarques ont été formulées, dont deux portant sur la même demande.

Sur ces six remarques, une seule est relative au projet de modification simplifiée n° 3 et peut conduire à adapter le projet de modification. Cette demande concerne la prise en compte d'une erreur matérielle sur le nombre de logements figurant au sein des OAP.

Les cinq autres demandes recensées concernent des demandes d'évolution sans rapport avec la présente procédure, à savoir :

- une demande portant sur la suppression de l'indication graphique de recul sur la pièce graphique 1-7 au niveau de l'allée des Cocotiers dans la Technopole et l'ajout à la page 65 du règlement (secteur Uac et Uad) de l'adjectif « minimum » après la préconisation de recul de 10 mètres le long de l'allée des Cocotiers et du chemin Grand Canal ;
- deux demandes portant sur la remise en place de l'ER n°20 entre la rue Maréchal Leclerc et la rue Pasteur, qui a été supprimé lors de la révision d'octobre 2013 ;
- une demande portant sur la suppression des ER 319 et 320 au niveau de la rue Adolphe Ramassamy et Joseph Carpaye à Sainte-Clotilde ;
- une demande portant sur la suppression de l'ER 568 à la Bretagne.

Ces cinq demandes n'entrant pas dans le champ des modifications définis par l'arrêté du 5 décembre 2013 lançant la procédure, elles n'emportent pas de modification sur le projet.

Des moyens adaptés à l'ampleur des modifications prévues ont donc été mise en œuvre, conformément à la Délibération du 16 décembre 2013, pour permettre au public de formuler ses observations. Le nombre d'observations est resté limité et l'observation relative au nombre de logements n'est pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet.

### **VI) Modification du projet mis à disposition**

Seule la remarque formulée lors de la mise à disposition sur le nombre de logements au sein de l'OAP a donc conduit à une actualisation du dossier en rectifiant le nombre de logements. L'OAP modifiée affichait environ 640 logements, ce qui correspondait en fait au nombre de logements à atteindre uniquement sur le Quadrilatère alors que dans le même temps le périmètre de l'OAP concernait également les îlots Océan et ce conformément au PLU adopté le 26 octobre 2013. La rectification a donc simplement conduit à inclure le nombre de logements des îlots Océans, portant ainsi le nombre de logements total de l'opération Espace Océan à environ 810 logements.

### **VII) Conclusion**

En conséquence, et en application de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, je vous demande de bien vouloir :

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20140628-14425-a1-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2014

## Rapport n°14/4-25

- 1) tirer le bilan de la mise à disposition, qui est joint en annexe ;
- 2) adopter le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU modifié sur un point mineur, qui est joint en annexe.

Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département et sera également 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.

NB : le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU et le bilan de la mise à disposition 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20140628-14425-a1-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2014

**OBJET    MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**  
**DENSIFICATION OPTIMALE DU SECTEUR CONCERNE PAR LE PROJET « ESPACE OCEAN »**

**BILAN DE LA MISE A DISPOSITION**  
**ADOPTION**

---

**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 et notamment ses articles L.123-13, L. 123-13-1 et L. 123-3-3 du Code de l'Urbanisme ; et ses articles R.123-24 et R.123-25 ;

Vu la révision générale du PLU telle qu'adoptée le 26 octobre 2013 ;

Vu l'arrêté n°3218/2013 du 05 décembre 2013 lançant la procédure de modification simplifiée n°3 ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°13/7-01 du 16 décembre 2013 précisant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification ;

Vu la mise à disposition du public qui s'est déroulée du 25 février 2014 au 26 mars 2014 ;

Vu le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU notifié aux personnes publiques associées, modifié après la mise à disposition et annexé à la présente délibération, comprenant notamment, la note de présentation, les extraits du règlement modifié ; les extraits du rapport de présentation modifié ; les pièces graphiques 1-1 à 1-9 ; le listing des emplacements réservés ; les extraits des Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées ; le règlement complet en vigueur avant modification ;

Sur le RAPPORT N°14/4-25 du Maire,

Vu le rapport de Monsieur Gérard MAILLOT, 3<sup>ème</sup> Adjoint, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

(1 abstention de Monsieur René-Paul VICTORIA en Commission AG/EM) ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE**

*10 votes par abstention  
(dont 1 vote par procuration)*



*pour*



<i>Mme HO-SHING Cynthia , M. Richenel HUBERT, M. Sudel FUMA, Mme Fernande ANILHA, M. Michel LAGOURGUE, M. René-Paul VICTORIA, M. Serge HOARAU, Mme Faouzia VITRY et M. Jean-Jacques MOREL</i>	<i>autres élus présents et mandatés</i>
---	---

**ARTICLE 1** Tire le bilan de la mise à disposition ci annexé.

**ARTICLE 2** Adopte la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme ci annexé.

**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 diffusé dans l'ensemble du département.

**ARTICLE 4** Le projet de PLU modifié sera exécutoire dès la transmission de la présente Délibération et du dossier de PLU annexé au Préfet de la Région et du Département de la Réunion pour l'exercice du contrôle de légalité, et l'accomplissement des mesures de publicité ci-dessus visées.

## LISTING DES EMPLACEMENT RESERVES

### Avant modification

PLANCHE n° 1-1

REVISION N°1 DU PLU  
Secteur : Centre - Ville - Vauban - Camélias

DÉNOMINATION	N°	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	DESTINATION
Aménagement rue Lucien Gasparin, en bordure de la falaise	97	3 689 m <sup>2</sup>	CINOR	Espaces verts, stationnement, proximité
Aménagement du carrefour rue du Moulin à vent - rue Jules Auber	98	217 m <sup>2</sup>	Commune	Equipement public -Voirie et proximité
Rue Camp OZOUX	99	4 834 m <sup>2</sup>	Commune	Logements aidés
Mise à l'alignement du boulevard Lancastel entre la rue Mac-Auliffe et le boulevard de l'Océan	100	1 309 m <sup>2</sup>	SODIAC	Voirie
Mise à l'alignement de la rue des Limites et création d'un espace public à hauteur du boulevard Lancastel	101	339 m <sup>2</sup>	SODIAC	Voirie
Aménagement d'un espace public entre la rue des Limites, la rue de l'Est et la rue Maréchal Leclerc	103	2 572 m <sup>2</sup>	SODIAC	Equipement public de proximité et Voirie
Réalisation d'équipements publics le long du Boulevard de l'Océan	104	4 994 m <sup>2</sup>	SODIAC	Equipements Publics
Espace Public de la Providence	105	1 920 m <sup>2</sup>	Commune	Equipements Publics
294 à 306 rue du maréchal Leclerc	106	922 m <sup>2</sup>	Commune	Logements aidés
Ruelle Nicaise	108	1 687 m <sup>2</sup>	Commune	Logements aidés
Rue Ste Marie	110	735 m <sup>2</sup>	Commune	Logements aidés
Mise à l'alignement de la ruelle Esparon	222	100 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Ruelle Margotin	487	134 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Aménagement de la Place du marché forain	488	134 m <sup>2</sup>	Commune	Espace public
Création d'un espace public dans le prolongement de la rue du Château Morange	489	3 450 m <sup>2</sup>	Commune	Espace public

### Après modification

PLANCHE n° 1-1

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU  
Secteur : Centre - Ville - Vauban - Camélias

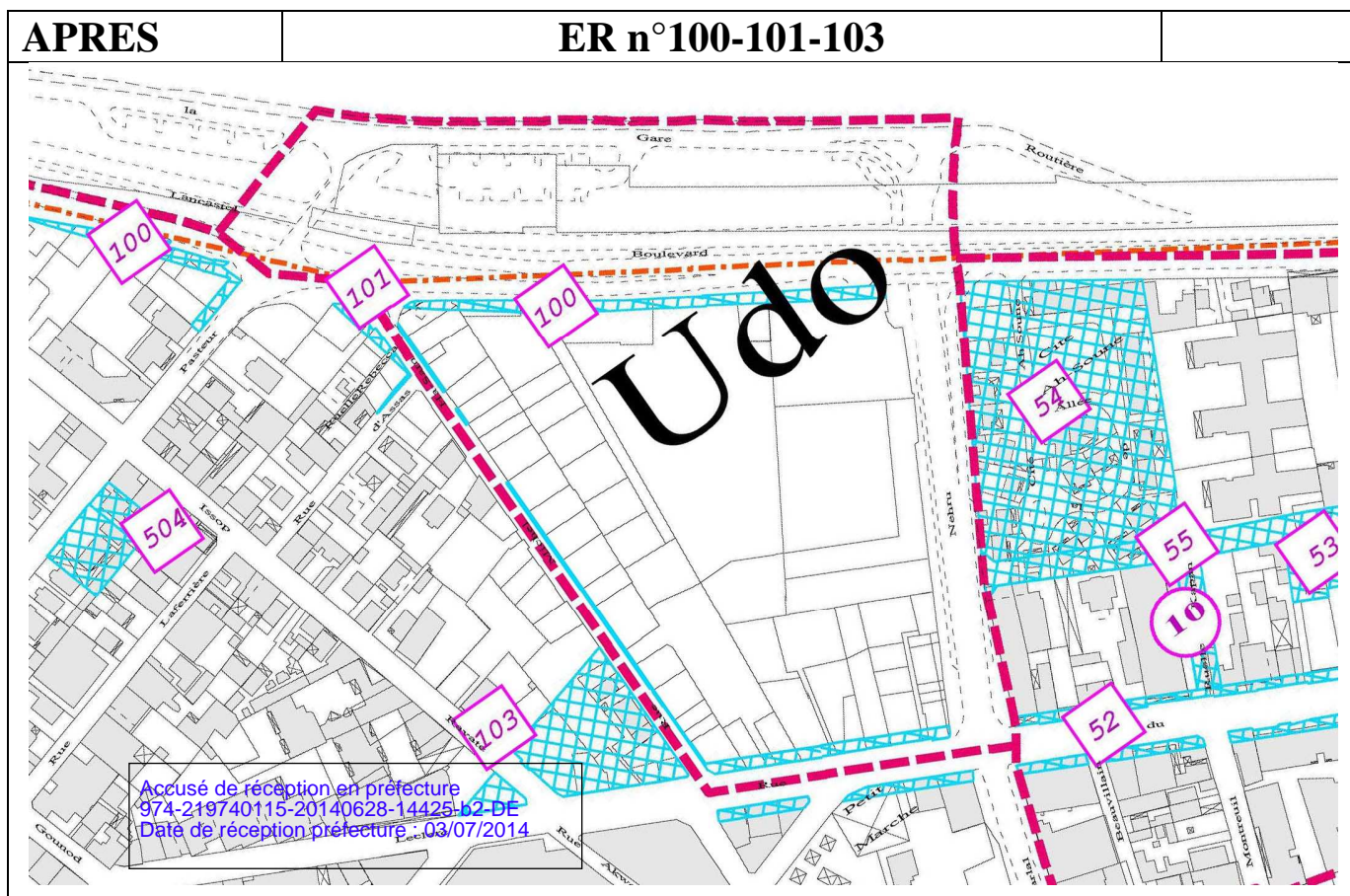
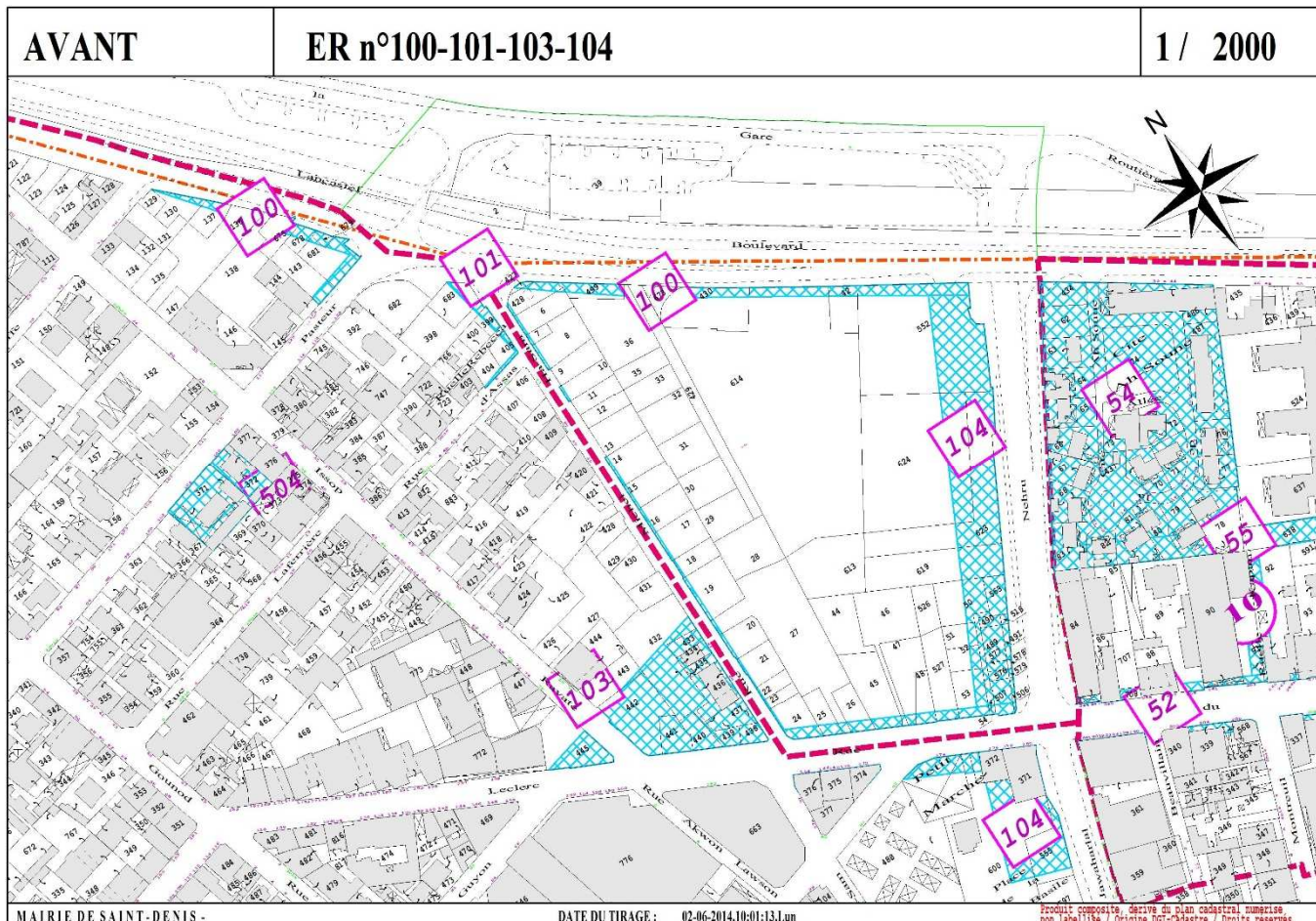
DÉNOMINATION	N°	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	DESTINATION
Aménagement rue Lucien Gasparin, en bordure de la falaise	97	3 689 m <sup>2</sup>	CINOR	Espaces verts, stationnement, proximité
Aménagement du carrefour rue du Moulin à vent - rue Jules Auber	98	217 m <sup>2</sup>	Commune	Equipement public -Voirie et proximité
Rue Camp OZOUX	99	4 834 m <sup>2</sup>	Commune	Logements aidés
Mise à l'alignement du boulevard Lancastel entre la rue Mac-Auliffe et le boulevard de l'Océan	100	1 309 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement de la rue des Limites et création d'un espace public à hauteur du boulevard Lancastel	101	339 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Aménagement d'un espace public entre la rue des Limites, la rue de l'Est et la rue Maréchal Leclerc	103	2 572 m <sup>2</sup>	Commune	Equipement public de proximité et Voirie
Réalisation d'équipements publics le long du Boulevard de l'Océan	104	4 994 m <sup>2</sup>	SODIAC	Equipements Publics
Espace Public de la Providence	105	1 920 m <sup>2</sup>	Commune	Equipements Publics
294 à 306 rue du maréchal Leclerc	106	922 m <sup>2</sup>	Commune	Logements aidés
Ruelle Nicaise	108	1 687 m <sup>2</sup>	Commune	Logements aidés
Rue Ste Marie	110	735 m <sup>2</sup>	Commune	Logements aidés
Mise à l'alignement de la ruelle Esparon	222	100 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Ruelle Margotin	487	134 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Aménagement de la Place du marché forain	488	134 m <sup>2</sup>	Commune	Espace public
Création d'un espace public dans le prolongement de la rue du Château Morange	489	3 450 m <sup>2</sup>	Commune	Espace public

Accuse de réception en préfecture

9741218740115201406281-PM23-b1-DE

Date de réception préfecture : 03/07/2014





## **BILAN DE LA MISE A DISPOSITION**

**Préalable à la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de Saint-Denis**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20140628-14425-3c-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2014

## **Introduction :**

Par arrêté n°3218/2013 du 05 décembre 2013, le Maire a lancé la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme, afin d'apporter des modifications mineures au PLU, pour avoir une densification optimale du secteur concerné par le projet Espace Océan, et permettre la concrétisation de ce projet.

Par délibération du 16 décembre 2013, le Conseil municipal a précisé les modalités de la mise à disposition du public du projet, en application de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de mise à disposition définies sont :

- la mise à disposition du dossier complet de modification simplifiée n°3 à l'Hôtel de Ville pendant un mois minimum ;
- la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- la mise à disposition des informations sur le site web de la Ville.

La mise à disposition a eu lieu du **mardi 25 février 2014** au **mercredi 26 mars 2014 inclus**, et le public pouvait continuer à faire part de ses observations jusqu'au **mardi 15 avril 2014 inclus**.

## **Déroulement de la mise à disposition :**

### **Information et publicité :**

La délibération précisant les modalités de la mise à disposition a été affichée en Mairie et mairies annexes, depuis le **11 février 2014**. Une mention de cet affichage a été parue dans un journal à portée départementale (Quotidien du 12 février 2014).

Un avis au public sur les modalités de la mise à disposition et précisant les dates de la mise à disposition, a été affiché en Mairie et Mairies annexes depuis le **14 février 2014** et paru dans la presse (Quotidien du 15 février 2014).

Les modalités ont donc été portées à la connaissance du public plus de huit jours avant le début de la mise à disposition.

Des informations ont été mises à disposition sur le site web de la Ville, notamment :

- l'arrêté de lancement de la procédure du 05 décembre 2013 ;
- la délibération du 16 décembre 2013 ;
- l'avis au public du 14 février 2014 ;
- le texte précisant au public la prolongation du délai pour faire part de ses observations.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20140628-14425-3c-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2014



**Éléments mis à disposition du public :**

- Le dossier complet, qui a été notifié aux personnes publiques associées, composé de :
  - la note de présentation ;
  - les extraits du règlement modifié ;
  - les extraits du rapport de présentation modifié ;
  - les pièces graphiques 1-1 à 1-9 ;
  - le listing des emplacements réservés ;
  - les extraits des Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées ;
  - le règlement complet en vigueur avant modification ;
- l'avis des personnes publiques associées rendu dans le délai imparti à celles-ci et rendu avant la fin de la mise à disposition : Chambre d'Agriculture et Région Réunion ;
- l'arrêté de lancement du 05 décembre 2013 et la parution presse du 06 décembre relatif à cet arrêté ;
- la délibération du 16 décembre 2013 ;
- l'avis au public du 14 février 2014 et la parution presse du 15 février 2014 relatif à cet avis ;
- un registre d'observations côté et paraphé, contenant 28 feuillets non mobiles.

**Les consultations :**

Les consultations ont été libres pendant la durée de la mise à disposition dans les locaux de la Direction des Services Intérieurs, aux jours et heures ouvrables de l'administration. Le nombre de consultation sans remarque n'est donc pas connu. Six observations ont été formulées sur le registre.

**Les observations du registre :**

Six observations ont été portées sur le registre :

- une observation sur le nombre de logements qui a été modifié dans l'OAP et porté à 640 logements, alors qu'en réunion publique il avait été annoncé le chiffre de 800 logements ;
- une observation sur la nécessité de mettre en cohérence les pièces graphiques et réglementaires du PLU avec la « philosophie » urbanistique de la ZAC Technopôle et les projets réalisés, et sollicitant la suppression de l'indication graphique de recul sur le plan 1-7 de 10 mètres au niveau de l'allée des cocotiers et l'ajout à la page 65 du règlement (secteur Uac et Uad) de l'adjectif « minimum » après la préconisation de recul de 10 mètres le long de l'allée des Cocotiers et du chemin Grand Canal ;
- deux observations sollicitant la remise en place de l'ER n°20, pour un cheminement piéton entre Maréchal Leclerc et Pasteur, et qui a été supprimé lors de la révision d'octobre 2013 ;
- une observation sollicitant la suppression des ER n°319 et n°320, pour des raisons de sécurité et pour éviter que les riverains ne soient envahis par une circulation constante au niveau de des rues Adolphe Ramassamy et Joseph Carpaye à Sainte-Clotilde ;
- une observation sollicitant la suppression de l'ER n° 568, concernant une jonction de 6 mètres entre le chemin Bois Rouge et le chemin du Milieu à la Bretagne.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20140628-14425-3c-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2014

**Bilan de la mise à disposition :**

Un nombre limité d'observations a été porté sur le registre prévu à cet effet.

Par ailleurs, seule la première observation concerne et entre dans le cadre du projet de modification simplifiée n°3. Elle est donc la seule à conduire à une rectification du projet, sans que cette rectification porte atteinte au projet. Le chiffre de 640 qui figure dans le projet d'OAP modifié, correspondait en fait uniquement au nombre de logements sur le Quadrilatère. Il convient effectivement d'inclure le nombre de logements des îlots Océan et de rectifier le nombre total de logements de l'opération Espace Océan, en le portant à 810 logements environ.

Les cinq autres observations ne concernent aucunement les modifications prévues dans la modification simplifiée n°3, ni le projet Espace Océan et son secteur d'implantation. De même, ces cinq demandes n'entrent pas dans le champ des modifications prévues pour cette procédure et précisé par l'arrêté de lancement du 05 décembre 2013. Ces demandes qui ont été enregistrées et qui seront conservées, feront l'objet d'une analyse et d'un traitement dans une procédure ultérieure et adaptée.

Le projet de modification simplifiée n°3 n'est donc pas remise en cause par la mise à disposition du public.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20140628-14425-3c-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2014



- une demande portant sur la suppression de l'indication graphique de recul sur la pièce graphique 1-7 au niveau de l'allée des Cocotiers dans la Technopole et l'ajout à la page 65 du règlement (secteur Uac et Uad) de l'adjectif « minimum » après la préconisation de recul de 10 mètres le long de l'allée des Cocotiers et du chemin Grand Canal ;
- deux demandes portant sur la remise en place de l'ER n°20 entre la rue Maréchal Leclerc et la rue Pasteur, qui a été supprimé lors de la révision d'octobre 2013 ;
- une demande portant sur la suppression des ER 319 et 320 au niveau de la rue Adolphe Ramassamy et Joseph Carpaye à Sainte-Clotilde ;
- une demande portant sur la suppression de l'ER 568 à la Bretagne.

Ces cinq demandes n'entrant pas dans le champ des modifications définies par l'arrêté du 5 décembre 2013 lançant la procédure, elles n'emportent pas de modification sur le projet.

Des moyens adaptés à l'ampleur des modifications prévues ont donc été mise en œuvre, conformément à la Délibération du 16 décembre 2013, pour permettre au public de formuler ses observations. Le nombre d'observations est resté limité et le projet n'a pas été remis en cause.

## **VI) Modification du projet mis à disposition**

Seule la remarque formulée lors de la mise à disposition sur le nombre de logements au sein de l'OAP a conduit à une actualisation du dossier en rectifiant le nombre de logements. L'OAP modifié affichait environ 640 logements, ce qui correspond en fait au nombre de logements uniquement sur le Quadrilatère. La rectification a donc conduit à inclure le nombre de logements des îlots Océans, portant le nombre de logements total de l'opération Espace Océan à environ 810 logements.

## **VII) Conclusion**

En conséquence, et en application de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, je vous demande de bien vouloir :

- 1) tirer le bilan de la mise à disposition, qui est joint en annexe ;
- 2) adopter le projet de modification simplifiée n°3 du PLU, qui est joint en annexe.

Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département et sera également 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.

**LE MAIRE**

**Gilbert ANNETTE**

NB : le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU et le bilan de la mise à disposition 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.

### **ANNEXES :**

- Parution presse relative à l'arrêté de lancement du 05 décembre 2013 ;
- Parution presse relative à la DCM du 16 décembre 2013 ;
- Avis au public du 14 février 2014 sur les modalités de mise à disposition ;
- Parution presse de l'avis au public sur les modalités de mise à disposition ;
- Extrait site web de la Ville.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20140628-14425-3c-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2014

## ANNONCES LEGALES

**SNC ILEN OUTREMER**  
S.N.C. au capital de 100 euros  
Siège social : 2 allée Bonnier  
97400 SAINT-DENIS  
R.C. S.524.94.861

Aux termes de l'AGE du 15/11/2013, la collectivité des associés a décidé la dissolution anticipée de la SNC ILEN OUTREMER et sa liquidation amiable sous le régime conventionnel. La collectivité des associés a nommé RAR en qualité de liquidateur pour la durée de la liquidation. La correspondance sera envoyée au 43 rue de Paris - 97400 ST-DENIS, dans les bureaux du liquidateur.

Le dépôt des actes et pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de commerce de ST-DENIS.

54225

**SIANDONNE**  
Société par actions simplifiée  
en liquidation  
au capital de 2.000 euros  
Siège social :  
36 F chemin Lolo Sory  
97430 LE TAMPOIN  
S39 529 079 RCS SAINT-PIERRE

Aux termes d'une décision en date du 15 novembre 2013, l'associé unique, en sa qualité de liquidateur, a décidé la dissolution anticipée de la société et a nommé le gérant de la liquidation. Les comptes de liquidation sont déposés au greffe du Tribunal de commerce de SAINT-PIERRE, en annexe au registre du commerce et des sociétés et la société sera radiée d'office.

POUR AVIS

54227



Modification simplifiée n° 3  
du Plan Local d'Urbanisme de  
la commune de Saint-Denis

Par arrêté n° 2218 du 5 décembre 2013, le Maire a lancé la liquidation simplifiée n° 3 du P.L.U.  
A ce titre, l'arrêté est affiché en Mairie centrale de Saint-Denis au 2, rue de Paris 97717 SAINT-DENIS MESSAG C262, à l'adresse des Mairies annexes et centres municipaux de la commune, et ce pour une durée d'un mois. Il peut être consulté auprès de la Direction Aménagement, Projets Urbains - Mairie centrale de Saint-Denis - allée Ducloux - 1<sup>er</sup> étage - aux jours et heures ouvrables de l'administration.

54221

## AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous seing privé en date du 29/11/2013 à ST-CONTEST, il a été constitué une société régie par les lois en vigueur.  
Dénomination :  
SNC SALAZIE LOCATION 52



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
PRÉFET DE LA REUNION

EXTRAIT DE LA DECISION  
DE LA COMMISSION NATIONALE  
D'AMENAGEMENT COMMERCIAL  
Séance du vendredi 28 juin 2013

Réunion le vendredi 28 juin 2013, la commission nationale d'aménagement commercial statuant en matière commerciale, suite au recours exercé par la SAL ERIAN SUD, a accordé à cette société, l'autorisation de créer un complexe d'immobilier commercial de 10 salons et 1 652 bureaux à l'emplacement "CAREPAGES" dans la ZAC Canabody à Saint-Pierre.

54249

EURL EVENSPOIT

Capital : 5 000 €

## AVIS DE DISSOLUTION

Aux termes d'une AGE en date du 31/12/2011, les associés de la société EVENSPOIT ont décidé de dissoudre la société à compter du 31/12/2011. Le liquidateur est ARNAUD DE RIBAS demeurant 8, rue des Longues ST-GILES, le siège de la liquidation est fixé à 61, rue Gabriel-de-Kervégan STE-CLOTILDE.

La société subside pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci.

Le dépôt des actes et pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de Commerce de ST-DENIS.

POUR AVIS

54250

SARL MULTISPORT

Capital : 105 000 €

## AVIS DE DISSOLUTION

Aux termes d'une AGE en date du 30/12/2011, les associés de la société MULTISPORT ont décidé de dissoudre la société à compter du 31/12/2011. Le liquidateur est ARNAUD DE RIBAS demeurant 8, rue des Longues ST-GILES, le siège de la liquidation est fixé à 61, rue Gabriel-de-Kervégan STE-CLOTILDE.

La société subside pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci.

Le dépôt des actes et pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de Commerce de ST-DENIS.

POUR AVIS

54251

SNC MAFATE 4

Société en nom collectif

au capital de 100 €

Siège social :

1, rue Justin-Baptiste

97419 LA POSSESSION

791 644 552 RCS ST-DENIS

DE LA REUNION

Objet social : L'acquisition de matériel industriel, roulant ou non, de véhicules de plus ou moins 3 tonnes 5, et moins de 14 m<sup>2</sup> en vue de leur location à des entreprises établies dans les DOM TOM.

**SECAR**  
Société à responsabilité limitée  
au capital de 609 600 euros  
en cours d'augmentation et  
de réduction à 112 395,01 euros.  
Siège social :  
109 B, rue Archambaud  
97410 SAINT-PIERRE  
424 104 657 RCS

Par une délibération en date du 28 novembre 2013, l'assemblée générale extraordinaire a décidé :

- d'augmenter le capital de 604 820,69 euros pour le porter à 1 214 425,69 euros par l'émission au pair de 59 597 parts nouvelles à libérer en numéraire, sous condition de la réalisation définitive de la réduction de capital décrite ci-après ;

- et de réduire le capital social de 1 214 425,69 euros à 112 395,01 euros, à la suite de pertes, par voie de réduction du nombre des parts.

Elle a ensuite constaté la acceptation et la libération des parts ainsi que le dépôt des fonds.

Elle a constaté en conséquence la réalisation définitive de la réduction de capital et a constaté la réalisation préalable de capital et apporté les modifications statutaires rendues nécessaires par la double opération.

Les mentions antérieurement publiées relatives au capital social sont ainsi modifiées :

Article 7. Capital social  
Ancienne mention :  
Le capital social est fixé à six cent mille trois cent euros (600 600 euros).

Nouvelle mention :  
Le capital social est fixé à cent douze mille trois cent quatre-vingt euros (112 395,01 euros).

POUR AVIS

54245

**DAF IMMOBILIER**  
SARL au capital de 100 000 €  
Siège social :  
22 rue Raymond-Mondon  
Chemin des Pêcheurs  
97419 LA POSSESSION  
RCS SAINT-DENIS  
SIREN 500 568 696

Avis de dissolution anticipée

L'associé unique, dans l'acte du 29/11/2013, a décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 30/11/2013 et sa liquidation amiable sous le régime conventionnel, conformément aux dispositions statutaires.

La société subside pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci. Le lieu où le correspondant doit être adressé et celui où les actes et documents concernant la liquidation doivent être notifiés, a été fixé à Lot. Caré lieu 38, rue de la Voie-Lactée 97419 LA POSSESSION, siège de la liquidation.

Elle a nommé comme liquidateur Michel DAREUILLE, demeurant Lot. Caré lieu 38, rue de la Voie-Lactée 97419 LA POSSESSION.

Le dépôt des actes et pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de commerce de Saint-Denis en annexe au registre du commerce et des sociétés.

LE GERANT

54223

**MILLANCOURT, ANDRE-ROBERT ET ASSOCIES**  
SARL D'AVOCATS  
au capital de 20 000 €  
Siège social : 3, avenue Luc Donat  
97410 SAINT-PIERRE  
Tél. : 0226 25 17 35  
Fax : 0226 33 04 64

## AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 15/11/2013, il a été constitué une société régie par les lois en vigueur.

Dénomination :  
SNC SALAZIE LOCATION 57

Forme juridique : Société en nom collectif

Capital social : 100 euros

Siège social : 1, rue Justin-Baptiste - 97419 LA POSSESSION

Objet social : L'acquisition de matériel industriel, roulant ou non, de véhicules de plus ou moins 3 tonnes 5, et moins de 14 m<sup>2</sup> en vue de leur location à des entreprises établies dans les DOM TOM.

Associés : SARL JP OCEAN (RCS CAEN 429 490 923), siège : 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST, SARL JP HOLDING (RCS CAEN 438 573 299), siège : 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST.

Gérant : SARL JP OCEAN, 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST.

Durée : 15 ans

La société sera immatriculée au RCS de ST-DENIS DE LA REUNION.

LA GERANCE

54214

POUR AVIS

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

54224

## AVIS DE CONSTITUTION

Dénomination sociale : RAPHAEL  
Forme : Société civile immobilière  
Capital : 1 000 euros  
Siège : 1, rue Justin-Baptiste  
97419 LA POSSESSION

Objet : L'acquisition de matériel industriel, roulant ou non, de véhicules de plus ou moins 3 tonnes 5, et moins de 14 m<sup>2</sup> en vue de leur location à des entreprises établies dans les DOM TOM.

Associés : SARL JP OCEAN (RCS CAEN 429 490 923), siège : 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST, SARL JP HOLDING (RCS CAEN 438 573 299), siège : 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST.

Gérant : SARL JP OCEAN, 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST.

Durée : 15 ans

La société sera immatriculée au RCS de ST-DENIS DE LA REUNION.

LA GERANCE

54216

## AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous seing privé en date du 29/11/2013 à ST-CONTEST, il a été constitué une société régie par les lois en vigueur.

Dénomination :  
SNC SALAZIE LOCATION 57

Forme juridique : Société en nom collectif

Capital social : 100 euros

Siège social : 1, rue Justin-Baptiste - 97419 LA POSSESSION

Objet social : L'acquisition de matériel industriel, roulant ou non, de véhicules de plus ou moins 3 tonnes 5, et moins de 14 m<sup>2</sup> en vue de leur location à des entreprises établies dans les DOM TOM.

Associés : SARL JP OCEAN (RCS CAEN 429 490 923), siège : 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST, SARL JP HOLDING (RCS CAEN 438 573 299), siège : 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST.

Gérant : SARL JP OCEAN, 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST.

Durée : 15 ans

La société sera immatriculée au RCS de ST-DENIS DE LA REUNION.

LA GERANCE

54214

## AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous seing privé en date du 29/11/2013 à ST-CONTEST, il a été constitué une société régie par les lois en vigueur.

Dénomination :  
SNC SALAZIE LOCATION 57

Forme juridique : Société en nom collectif

Capital social : 100 euros

Siège social : 1, rue Justin-Baptiste - 97419 LA POSSESSION

Objet social : L'acquisition de matériel industriel, roulant ou non, de véhicules de plus ou moins 3 tonnes 5, et moins de 14 m<sup>2</sup> en vue de leur location à des entreprises établies dans les DOM TOM.

Associés : SARL JP OCEAN (RCS CAEN 429 490 923), siège : 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST, SARL JP HOLDING (RCS CAEN 438 573 299), siège : 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST.

Gérant : SARL JP OCEAN, 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST.

Durée : 15 ans

La société sera immatriculée au RCS de ST-DENIS DE LA REUNION.

LA GERANCE

54214

## AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous seing privé en date du 29/11/2013 à ST-CONTEST, il a été constitué une société régie par les lois en vigueur.

Dénomination :  
SNC SALAZIE LOCATION 57

Forme juridique : Société en nom collectif

Capital social : 100 euros

Siège social : 1, rue Justin-Baptiste - 97419 LA POSSESSION

Objet social : L'acquisition de matériel industriel, roulant ou non, de véhicules de plus ou moins 3 tonnes 5, et moins de 14 m<sup>2</sup> en vue de leur location à des entreprises établies dans les DOM TOM.

Associés : SARL JP OCEAN (RCS CAEN 429 490 923), siège : 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST, SARL JP HOLDING (RCS CAEN 438 573 299), siège : 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST.

Gérant : SARL JP OCEAN, 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST.

Durée : 15 ans

La société sera immatriculée au RCS de ST-DENIS DE LA REUNION.

LA GERANCE

54214

## AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous seing privé en date du 29/11/2013 à ST-CONTEST, il a été constitué une société régie par les lois en vigueur.

Dénomination :  
SNC SALAZIE LOCATION 61

Forme juridique : Société en nom collectif

Capital social : 100 euros

Siège social : 1, rue Justin-Baptiste - 97419 LA POSSESSION

Objet social : L'acquisition de matériel industriel, roulant ou non, de véhicules de plus ou moins 3 tonnes 5, et moins de 14 m<sup>2</sup> en vue de leur location à des entreprises établies dans les DOM TOM.

Associés : SARL JP OCEAN (RCS CAEN 429 490 923), siège : 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST, SARL JP HOLDING (RCS CAEN 438 573 299), siège : 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST.

Gérant : SARL JP OCEAN, 12, rue Ferdinand-Buisson - Immeuble La Pazo 14290 ST-CONTEST.

Durée : 15 ans

La société sera immatriculée au RCS de ST-DENIS DE LA REUNION.

LA GERANCE

54216

## AVIS DE CONSTITUTION

Par acte sous seing privé en date du 29/11/2013 à ST-CONTEST, il a été constitué une société régie par les lois en vigueur.

Dénomination :  
SNC SALAZIE LOCATION 62

Forme juridique : Société en nom collectif

Capital social : 100 euros

Siège social : 1, rue Justin-Baptiste - 97419 LA POSSESSION

Objet social : L'acquisition de matériel industriel, roulant ou non, de véhicules de plus ou moins 3 tonnes 5, et moins de 14 m<sup>2</sup> en vue de leur location à des entreprises établies dans les DOM TOM.

Associés : SARL JP OCEAN (RCS



LE MAIRE DE SAINT-DENIS

Saint-Denis, le 14 FEV 2014

## AVIS AU PUBLIC

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

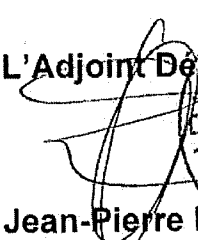
#### AVIS SUR LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION

Par arrêté n° 3218 du 5 décembre 2013, le Maire a lancé la modification simplifiée n°3 du PLU. Le Conseil municipal de Saint-Denis a précisé les modalités de la mise à disposition de cette modification simplifiée n°3 par la **délibération n° 13/7-01 du 16 décembre 2013**.

Ces modalités sont :

- la mise à disposition du **dossier complet**, constitué du projet de modification simplifiée n°3, de l'exposé des motifs qui figure au sein de la note de présentation et des avis des personnes publiques associées, à l'**Hôtel de Ville**,  
**du mardi 25 février 2014 au mercredi 26 mars 2014 inclus ;**
- la mise à disposition d'un **registre d'observations** à l'**Hôtel de Ville** pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- et la mise à disposition des informations sur le site web de la Ville.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20140628-14425-3c-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2014

L'Adjoint Délégué  
  
Jean-Pierre ESPERET

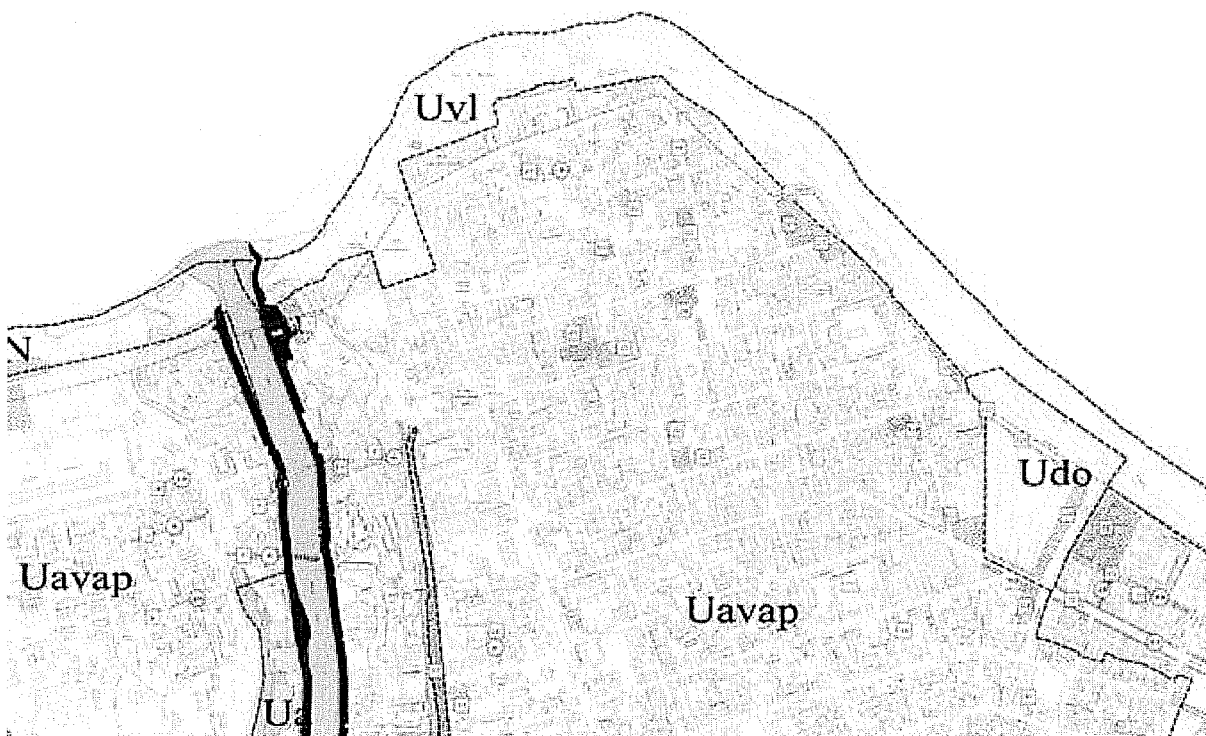








## Les modifications simplifiées du PLU



Par arrêté n° 3218 du **5 décembre 2013**, le maire de Saint-Denis a lancé la modification simplifiée n°3 du PLU. Le Conseil municipal de Saint-Denis a précisé les modalités de la mise à disposition de cette modification simplifiée n°3 par la délibération n° 13/7-01 du 16 décembre 2013.

Ces modalités sont : la mise à disposition du dossier complet, constitué du projet de modification simplifiée n°3, de l'exposé des motifs qui figure au sein de la note de présentation et des avis des personnes publiques associées, à l'Hôtel de Ville **du mardi 25 février 2014 au mercredi 26 mars 2014 inclus** ; la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration.}

Le dossier de modification simplifiée n°3 est consultable auprès de la **Direction Aménagement et Projets Urbains**. Le public peut continuer à faire parvenir ses observations sur le projet de modification simplifiée n°3 à cette direction, **jusqu'au mardi 15 avril 2014 inclus**.

Un avis au public précisant ces modalités est affiché en mairie.

CONSULTEZ LES DOCUMENTS PDF CI-DESSOUS :



Arrêté municipal -  
modification N°3 du  
PLU



Délibération du  
Conseil Municipal -  
Modification N°3 du  
PLU

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20140628-14425-3c-DE  
Date de réception préfecture : 03/07/2014



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 02 DEC 2013

**DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN**  
**Direction Aménagement et Projets Urbains**

**ARRETE N° 3193/2013**

**(Annulant et remplaçant l'arrêté n°2926/2013)**  
**DE MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA**  
**COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU la loi n° 82 – 213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant la révision le Plan Local d'Urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme en son article R. 123-22, en vertu duquel le maire doit constater la mise à jour du plan local d'urbanisme dès lors qu'il a été apporté une modification aux annexes visées aux articles R.123-13 et R.123-14 du même code ;

VU la délibération du conseil municipal n°13/5-08 du 26 octobre 2013 approuvant l'Aire de Valorisation de l'Architecture du Patrimoine sur la commune de Saint-Denis et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme;

**CONSIDERANT** la nécessité d'inclure dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, l'Aire de Valorisation de l'Architecture du Patrimoine sur la commune.

## **ARRETE**

**ARTICLE 1** : Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis est mis à jour.

**ARTICLE 2** : La mise à jour a été effectuée sur les documents d'urbanisme tenus à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de St Denis, rue Pasteur.

**ARTICLE 3** : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n°2926/2013 daté du 13 novembre 2013

**ARTICLE 4** : Le présent arrêté sera affiché en Mairie Centrale et en Mairies Annexes de Saint-Denis pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans la presse départementale.

**ARTICLE 5** : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

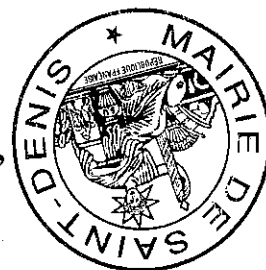
Fait à Saint-Denis en deux exemplaires, le

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131202-arrURBA3193-AR  
Date de télétransmission : 02/12/2013  
Date de réception préfecture : 02/12/2013

L'Adjoint délégué,



Jean-Pierre ESPERET



L'an DEUX MIL TREIZE, le SAMEDI 26 OCTOBRE, à 09 h 14, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en cinquième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des Articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 11 h 48).

Il a été, conformément aux dispositions de l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil Municipal. JUSTINE Marie Séverine a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**ÉTAIENT PRÉSENTS**

ANNETTE Gilbert/ MAILLOT Gérald/ HOAREAU Jean-François/ PICARD Hajasoa/ VICTORIA RETOURNAT Danielle/  
 PESTEL René Louis/ VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini/ ARMAND Alain/ HUMBLLOT Nicole/ ESPÉRET Jean-Pierre/  
 BRISSAC-FÉRAL Claude/ COUDERC Alain/ ADAME Brigitte/ ANDAMAYE Marie-Annick/ ISIDORE Marylise/ LOUISE  
 Rose Blanche/ CLAIN Claudette/ KICHENIN Virgile/ CATHERINE Aline/ ASSABY Maximilien/ NATIVEL Mickaël (arrivé à  
 09 h 38 pendant la présentation du Rapport n° 13/5-02/ JAVEL François/ TURPIN Marie-Annick (arrivée à 09 h 43 pendant la présentation du Rapport  
 n° 13/5-04)/ CASSIM-CADJEE Mohammad (arrivé à 10 h 22 pendant la présentation du Rapport n° 13/5-08/ NAILLET Philippe/ LOWINSKY  
 Jacques/ PAULÉE Marie-Thérèse/ PELTIER Hélyette/ ORPHÉ Monique/ FRANÇOISE Gérard/ VARONDIN Frédéric/  
 BAREIGTS Éricka/ AHAMADI Salama/ TOQUET Stéphanie/ CÉCILÉRY Nathalie/ JUSTINE Marie Séverine/ FOURNEL  
 Dominique/ ALLIÉ Carmen/ TROTET Maryse/ BARDIÈRE Jean-Michel/ VICTORIA René-Paul/ HOAREAU Serge/  
 CHÉFIARE Claudine

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS**

EUPHRASIE Didier		par PESTEL René Louis
HOAREAU Emmanuel	pour toute la durée	par LOWINSKY Jacques
FIDJI Jean-Claude	de la séance	par MAILLOT Gérald
LOCATÉ Raziah		par FOURNEL Dominique
BAREIGTS Éricka	à son départ, à 11 h 19, pendant la présentation du Rapport n° 13/5-15	par CLAIN Claudette

Les membres présents, au nombre de 43 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**ÉLUS INTÉRESSÉS**

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application des dispositions de l'Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

- TOQUET Stéphanie	(sur son signalement)	au titre du FISAC	Rapport n° 13/5-06
- TOQUET Stéphanie	(sur son signalement)		
- TROTET Maryse	(sur son signalement)	au titre du PLU	Rapport n° 13/5-09
- ANNETTE Gilbert		au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 13/5-17
- VICTORIA RETOURNAT Danielle			et Rapport n° 13/5-18
- PESTEL René Louis			
- ANDAMAYE Marie-Annick			
- ISIDORE Marylise			
- TURPIN Marie-Annick			
- ORPHÉ Monique			
- TROTET Maryse			
(1) ALBANY Christian			
- HOAREAU Jean-François		à titre personnel	Rapport n° 13/5-26
- ANDAMAYE Marie-Annick		au titre de l'EPFR	Rapport n° 13/5-27
- JAVEL François			
(2) FIDJI Jean-Claude			
- ORPHÉ Monique			
- MAILLOT Gérald		au titre de la SDR	Rapport n° 13/5-30
(3) PONIN-BALLOM Gino			et Rapport n° 13/5-32
- ORPHÉ Monique			

FISAC Fonds d'intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce  
 PLU Plan local d'Urbanisme  
 CCAS Centre communal d'Action sociale  
 EPFR Etablissement public foncier de la Réunion  
 SDR Société immobilière du Département de la Réunion  
 (1) (2) (3) absents à la séance

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20131026-13500-DE  
 Date de réception préfecture : 29/10/2013

.../...



ÉLUS INTÉRESSÉS

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

(suite)

- ANDAMAYE Marie-Annick
- JAVEL François
- (2) FIDJI Jean-Claude
- ORPHÉ Monique

au titre de l'EPFR

Rapport n° 13/5-35

- ANNETTE Gilbert
- VICTORIA RETOURNAT Danielle
- PESTEL René Louis
- ANDAMAYE Marie-Annick
- ISIDORE Marylise
- TURPIN Marie-Annick
- ORPHÉ Monique
- TROTET Maryse
- (1) ALBANY Christian

au titre du CCAS de Saint-Denis

- ANNETTE Gilbert
- VICTORIA RETOURNAT Danielle
- PESTEL René Louis
- ANDAMAYE Marie-Annick
- ISIDORE Marylise
- TURPIN Marie-Annick
- ORPHÉ Monique
- TROTET Maryse
- (1) ALBANY Christian

au titre du CCAS de Saint-Denis

Rapport n° 13/5-37

EPFR Etablissement public foncier de la Réunion  
CCAS Centre communal d'Action sociale  
(1) (2) absents à la séance

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

Élus	Horaires	Remarques
	<b>ARRIVÉES</b>	
NATIVEL Mickaël	à 09 h 39	pendant la présentation du Rapport n° 13/5-02
TURPIN Marie-Annick	à 09 h 43	pendant la présentation du Rapport n° 13/5-04
CASSIM-CADJEE Mohammad	à 10 h 22	pendant la présentation du Rapport n° 13/5-09
	<b>DÉPLACEMENTS</b>	
MAILLOT Gérard	de 09 h 51 à 10 h 03	du Rapport n° 13/5-05 au Rapport n° 13/5-07
TOQUET Stéphanie	de 09 h 52 à 10 h 02	du Rapport n° 13/5-06 au Rapport n° 13/5-07
ANNETTE Gilbert	de 10 h 00 à 10 h 09	du Rapport n° 13/5-07 au Rapport n° 13/5-08
TOQUET Stéphanie	de 10 h 23 à 10 h 56	du Rapport n° 13/5-09 au Rapport n° 13/5-10
TROTET Maryse	de 10 h 23 à 11 h 04	du Rapport n° 13/5-09 au Rapport n° 13/5-11
FOURNEL Dominique	de 10 h 50 à 11 h 07	du Rapport n° 13/5-09 au Rapport n° 13/5-12
CHÉFIARE Claudine	de 11 h 07 à 11 h 10	du Rapport n° 13/5-12 au Rapport n° 13/5-14
NATIVEL Mickaël	de 11 h 31 à 11 h 41	du Rapport n° 13/5-24 au Rapport n° 13/5-35
HOAREAU Jean-François	de 11 h 33 à 11 h 35	du Rapport n° 13/5-26 au Rapport n° 13/5-27
HOAREAU Serge	de 11 h 41 à 11 h 43	du Rapport n° 13/5-35 au Rapport n° 13/5-36
	<b>DÉPARTS</b>	
BAREIGTS Éricka	à 11 h 19	au Rapport n° 13/5-15
CHÉFIARE Claudine	à 11 h 23	au Rapport n° 13/5-18

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'hôtel de Ville de Saint-Denis le 29 OCT. 2013 et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 43 sur 55.

29 OCT. 2013

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
29/10/2013



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131026-13500-DE  
Date de réception préfecture : 29/10/2013

**OBJET    REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**  
**APPROBATION**

---

**AXE STRATEGIQUE : CONSTRUIRE LE SAINT-DENIS DE DEMAIN**

**I) Contexte et cadrage**

A la date du 17 décembre 2004, le Conseil municipal a adopté le PLU (Plan local d'Urbanisme).

La Ville a prescrit la mise en révision de son PLU par la Délibération du 25 février 2012, afin de faire évoluer le document en fonction du projet municipal et au vu des nouveaux cadres législatifs et réglementaires en vigueur.

Un débat a eu lieu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) au cours du Conseil municipal du 28 avril 2012. Lors de ce débat, il est notamment ressorti l'importance d'aménager une Ville où il fait bon vivre, tenant compte des conditions d'accueil de la population et une répartition équitable à l'échelle de la CINOR, tout en continuant à loger des personnes sur Saint-Denis. L'importance du développement touristique dans les hauts, notamment de l'agrotourisme, a aussi été mise en avant.

L'ensemble des modalités de concertation a été mise en œuvre, ce qui a permis de faire un bilan de la démarche de concertation. Lors du Conseil municipal du 15 décembre 2012, le projet de révision a été arrêté et le bilan de la concertation a été tiré.

Le projet arrêté a été transmis pour avis aux Personnes publiques associées (PPA) le 21 janvier 2013, qui ont disposé du délai légal de trois mois pour émettre leur avis. A défaut d'avis, dans ce délai, celui-ci est réputé favorable.

Le projet arrêté a été soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la Consommation des Espaces agricoles (CDCEA), lors de sa séance du 30 avril 2013. L'évolution des Espaces boisés classés dans le cadre du projet arrêté, a été soumise à l'avis de la Commission départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS), lors de sa séance du 16 mai 2013.

Un dossier, comprenant l'ensemble du projet arrêté le 15 décembre 2012, dont toutes les pièces du PLU, le bilan de la concertation, l'ensemble des actes relatifs à la révision, l'évaluation environnementale, ainsi qu'un résumé non technique, a été soumis à enquête publique pour une durée d'environ un mois et demi du 17 juin au 31 juillet 2013 inclus. Le dossier soumis à l'enquête comprenait également l'avis des PPA et des Commissions spécifiques (CDCEA et CDNPS).

La Ville a apporté des réponses aux avis du Préfet en tant que PPA, du Préfet en tant qu'Autorité environnementale, de la Région Réunion et de la Chambre d'Agriculture. Ces réponses ont été prises en compte et analysées par la Commission d'Enquête, et retranscrites dans son rapport, dans la partie où il traite des avis des PPA.

Plus de quatre cents personnes sont venues à cette enquête, Trois cent trente-cinq inscriptions ont été portées aux registres et quatre-vingt-seize courriers ont été adressés à la Commission. La Commission d'Enquête a rendu son rapport à la Commune le 30 août 2013 : il retrace le déroulement de l'enquête, les différentes interventions et rend un avis favorable avec recommandations.

## **II) Rappel des objectifs poursuivis par la révision**

Les objectifs poursuivis sont multiples et sont en cohérence avec l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit, par le biais d'objectifs particuliers, de déterminer les conditions permettant d'assurer et de favoriser le développement de Saint-Denis.

Ces objectifs particuliers qui sont recherchés à travers la révision du PLU, sont de proposer aux Dionysiens un nouveau cadre de vie, de meilleure qualité et déclinés selon trois axes :

### **a) Saint-Denis, une ville plus sûre où il fait bon vivre**

en terme de mixité sociale dans l'habitat et de renouvellement urbain, avec notamment l'objectif fort de réaliser cinq cents logements sociaux par an, de faciliter l'accès à la propriété de chacun selon ses moyens, d'aménager des espaces de loisirs, de respiration, de détente et de convivialité, de proposer des actions en faveur du développement durable et de redonner une âme à chaque quartier ;

### **b) Saint-Denis, phare économique, intellectuel, culturel et sportif**

en terme de diversité des fonctions urbaines et au vu notamment de la satisfaction de besoins d'activités économiques touristiques, sportives et culturelles, d'équipements d'intérêt général, cet objectif se traduit par la volonté de conforter le rôle de la Ville en matière d'innovation et d'entrepreneuriat, de faire émerger des pôles de tourisme et de loisirs, de construire l'école de la réussite et de favoriser la pratique sportive et l'accès à la culture ;

### **c) Saint-Denis, une ville pour tous et par tous**

en terme par exemple d'accès géographiquement équilibré aux équipements publics, aux commerces et services et en matière d'habitat, l'atteinte de cet objectif, qui est l'un des éléments de la démocratie participative, passe surtout par l'amélioration de l'accès de tous aux équipements communaux et par la mise en avant de la solidarité territoriale.

Pour ce faire, le Plan local d'Urbanisme identifie les zones où la population peut être accueillie, développe un projet mettant en scène les éléments principaux du programme communal, tout en préservant l'équilibre du territoire et en prenant en compte les documents d'urbanisme supérieurs (SAR approuvé par décret du 22 novembre 2011 et SCOT de la CINOR en cours d'élaboration), ainsi que les évolutions issues de la loi engagement national pour l'environnement (Grenelle II).

A cet égard, le PLU respecte les principes généraux de l'utilisation du territoire et des politiques d'urbanisme énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

## **III) Avis institutionnels sur le projet arrêté**

### **Avis des Personnes publiques associées sur le projet arrêté**

**Aucun avis défavorable n'a été émis sur le projet de PLU :** seuls des avis favorables, avec observations ou avec réserves, ou des remarques ont été transmis.

## Rapport n°13/5-09

### Avis de la Commission départementale de la Consommation des Espaces agricoles (CDCEA)

Le PLU arrêté a été soumis à l'avis conforme de la CDCEA le 30 avril 2013, qui s'est prononcée par un vote **favorable à l'unanimité** des 11 membres présents.

### Avis de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

La Commission, qui s'est réunie le 16 mai 2013 a émis un avis **favorable**, assorti de réserves.

La prise en considération des avis rendus par les personnes publiques associées et par les Commissions spécifiques, a conduit à réaliser quelques ajustements et précisions selon différents thèmes dans les pièces correspondantes qui composent le PLU, sans remettre en cause l'économie générale du projet.

Les remarques et demandes formulées par les personnes publiques associées et les commissions spécifiques, et leur prise en considération par la Commune sont reprises en annexe 4 de la présente Délibération.

## **IV) Rapport de la Commission d'Enquête : observations recueillies et analyse**

### Généralité et observations recueillies

Selon le rapport, le contenu du dossier d'enquête est conforme à la réglementation. Sa lecture et sa compréhension sont relativement faciles. Les cartographies sont parfaitement lisibles.

Au cours des soixante-deux permanences, la Commission a reçu quatre cent douze personnes. Trois cent trente-cinq inscriptions ont été portées aux registres et quatre-vingt-seize courriers reçus, soit au total quatre cent trente-et-une contributions formulées.

### Avis de la Commission sur l'avis de l'Etat au titre de PPA

Selon la Commission d'Enquête, l'avis favorable de la Région sur la compatibilité du PLU avec le SAR, démontre que le PADD et les douze OAP sont jugées crédibles pour l'avenir de la Commune.

Les déclassements évoqués sont bien réalisés en continuité de l'espace urbain, au motif d'une reconnaissance d'une urbanisation de fait, et dans une moindre mesure, d'un ajustement des limites du PPR. Cette reconnaissance de l'urbanisation existante ne peut en aucun cas être confondue à une ouverture à l'urbanisation.

Concernant le pastillage, la Commission estime qu'un tracé d'une distance, qui reste à définir, entre le trait et le bâti existant, permettrait de délimiter la zone Ac avec précision et de manière équitable. Cette méthode empêcherait la construction de toute nouvelle habitation et conforterait l'avis émis par la CDCEA sur la zone **Ac**.

### Avis de la Commission sur l'avis de l'Etat au titre de l'Autorité environnementale

Le rapport de la Commission indique que la Mairie affiche la volonté d'aller vers une amélioration progressive de son projet de PLU révisé, et prend en compte les remarques sur le SDAGE (Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau). Toutefois, toute amélioration a un coût, et la Commune est tenue de rester dans le cadre de l'économie générale du projet.

## Rapport n°13/5-09

La Commission recommande à la Mairie de procéder à la régularisation administrative des captages. Concernant le projet d'extension du Garage municipal et le forage F5, la Mairie devra s'attacher à prendre les mesures préventives pour éviter de porter atteinte à la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine.

### Avis de la commission sur l'avis de la Région

La Commission constate et retient la volonté de la Commune de s'inscrire dans une réflexion globale et d'échanges avec les différents acteurs concernant le volet transport.

S'agissant du zonage **Ac**, sa matérialisation, telle que conçue dans le présent projet de révision de PLU, rend impossible toute construction nouvelle en son sein, en raison de la méthode utilisée pour délimiter le pastillage.

### Avis de la commission sur l'avis des autres PPA

La Commission n'a pas porté d'observation ou de remarque particulière pour les autres PPA.

Selon le rapport, le projet de révision de PLU n'affecte pas outre mesure les espaces agricoles, la Commission d'Enquête estime qu'il va bien dans le sens des objectifs de préservation de ces terres.

L'avis de la Commission sur les avis PPA a été rendu en prenant en compte les réponses qui ont été apportées par la Ville aux PPA. Le rapport complet, qui contient l'analyse de l'avis des PPA et des réponses qui ont été apportées par la Ville à ces avis, est consultable en Mairie.

## **V) Conclusions de la commission d'enquête**

Selon les conclusions de la Commission d'Enquête, jointes en annexe 2, le projet de PLU est compatible avec le SAR et le SDAGE. Le projet de révision répond aux objectifs de développement durable, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels dans un souci de préservation de l'environnement et de maîtrise du développement urbain.

Les formalités de publicité légales et réglementaires ont été scrupuleusement respectées et cette publicité a été confortée par la Mairie par l'apport de moyens et supports supplémentaires importants.

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles et d'accueil.

Les principaux motifs des requêtes se rapportent essentiellement à des demandes de déclassement de parcelle ou d'opposition à des emplacements réservés. La majeure partie des demandes de déclassement provient des propriétaires situés en zone agricole.

La Commission considère que la présente enquête a offert aux administrés une occasion supplémentaire de s'exprimer et d'apporter leur contribution au projet de révision du PLU.

## **VI) Avis motivé de la Commission d'enquête**

L'avis motivé de la commission d'enquête, joint en annexe 3, indique qu'après en avoir délibéré, la Commission émet un **avis favorable**, assorti de recommandations.



## Rapport n°13/5-09

Pour motiver cet avis favorable, la Commission d'Enquête a tenu à souligner :

- que les procédures d'enquêtes ont été scrupuleusement respectées ;
- que le public a eu toute latitude pour formuler des observations ;
- que les observations recueillies ont bien été prises en compte pour être analysées puis développées dans le rapport ;
- que les avis du Préfet, PPA et Autorité Environnementale, ne sont pas défavorables et ont bien été pris en compte dans la réponse écrite que leur a faite la Mairie ;
- que les avis de la Région, de la Chambre d'Agriculture, de la CINOR, du Parc national de la Réunion sont favorables ;
- que l'avis conforme de la CDCEA est favorable à l'unanimité ;
- que cette CDCEA prend acte que le classement Ac est une reconnaissance du bâti existant sans lien avec l'activité agricole ;
- que l'avis de la CDNPS est favorable ;
- que la sectorisation du territoire de la Commune est cohérente avec les enjeux de la Charte du Parc national ;
- que l'avis du Conseil général est favorable ;
- que l'avis des autres PPA qui n'ont pas rendu de réponse est réputé favorable ;
- que le rapport de présentation, le PADD et les OAP qui en découlent démontrent clairement la vision du développement territorial et la volonté de préserver l'identité de la commune ;
- que la volonté de la Commune de lutter contre l'habitat insalubre est clairement démontrée ;
- que le projet de révision du PLU prend en compte les orientations du PDU en termes de voiries, de stationnement, et de transports en commun ;
- que le projet de révision du PLU est compatible avec le SAR, puisqu'il n'est pas contraire aux orientations et aux principes fondamentaux de ce document, et que, par ailleurs, il contribue à leur réalisation ;
- que le projet de révision du PLU est compatible avec le SDAGE, dont il respecte les principales prescriptions ;
- que le projet de révision du PLU respecte la définition des différents types de zones, U ; AU ; A ; N, et qu'il répond clairement aux objectifs de développement durable tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels à des fins urbaines ;
- que l'équilibre entre les affectations naturelles, agricoles, urbaines et touristiques du sol est cohérent ;
- que même si des améliorations ou modifications doivent lui être apportées avant son approbation, le présent projet de révision du PLU est globalement compatible avec les normes supérieures.

La prise en considération des observations et recommandations de la Commission d'enquête, a conduit à réaliser quelques ajustements et précisions selon différents thèmes dans les pièces correspondantes qui composent le PLU, sans remettre en cause l'économie générale du projet.

Les observations de l'enquête et les recommandations de la commission d'enquête, et leur prise en considération par la Commune sont reprises en annexe 4 de la présente Délibération.

## **VII) Modifications apportées au projet de PLU arrêté**

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU soumis à approbation intègre des modifications prenant en compte les différentes remarques émises à l'enquête publique, les observations de la Commission d'Enquête et les avis joints au dossier d'enquête publique (avis des Personnes publiques associées et des Commissions spécifiques).

Les modifications apportées, qui sont présentées en annexe 4, ont été réalisées dans le respect des critères retenus pour la révision du PLU et ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du PLU arrêté.

## **VIII) Projet de PLU révisé**

Sur la base des éléments ci-avant, il est proposé d'approuver le projet de PLU, joint en annexe, en application des articles L. 123-9 et R. 123-18 du Code de l'Urbanisme, et dont une synthèse est jointe en annexe 1.

Pour rappel, la révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui a permis de définir l'impact du projet sur l'environnement ainsi que les mesures compensatoires.

Le projet de PLU comporte :

- un *rapport de présentation*, qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, en s'appuyant sur le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des différents besoins répertoriés ;
- un *Projet d'Aménagement et de Développement durable* (PADD), qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- des *Orientations d'Aménagement et de Programmation* (OAP), qui comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, dans le respect des orientations définies par le PADD ; par ailleurs, une dernière catégorie d'OAP précise les conditions dans lesquelles les zones à urbaniser du PLU révisé seront ouvertes à l'urbanisation ;
- un *règlement*, qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ;
- des *pièces graphiques* qui délimitent notamment, les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) et les zones naturelles et forestières (N) ou agricoles (A), les espaces boisés classés (EBC) et les différents emplacements réservés (ER) ;

## Rapport n°13/5-09

- une liste des *Emplacements réservés* (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- des *annexes* (servitudes d'utilités publiques, Zones d'Aménagement concerté, Plan de Prévention des Risques, plans des réseaux, bande d'études...).

Le dossier complet de PLU révisé, est consultable en Mairie.

### **IX) Conclusion**

En conséquence, je vous demande d'approuver la révision du PLU qui est joint en annexe à la présente Délibération, au sens de l'article L. 123-10 du Code l'Urbanisme.

La présente Délibération et le projet de PLU annexé seront transmis au Préfet de la Région et du Département de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

Conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

En outre, elle sera publiée au Recueil des Actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des Collectivités territoriales.

Conformément à l'article L. 123-12 du Code de l'Urbanisme, le PLU approuvé devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet. Par ailleurs, l'exécution ne peut être effective que si les mesures de publicité ont été réalisées.

Toutefois, dans ce délai d'un mois, le Préfet peut notifier par lettre motivée à la Commune, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au Plan. Dans ce cas, le Plan local d'Urbanisme ne devient exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission au Préfet des modifications demandées.

Le projet de révision approuvé sera tenu à disposition du public, conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**NB** Le dossier de révision du PLU peut être librement consulté près la Direction Aménagement/ Projets urbains en l'Hôtel de Ville (1er étage), aux jours et horaires ouvrables de l'administration, soit du lundi au jeudi de 08 à 16 h 00 et le vendredi de 08 à 11 h 00. Le rapport complet de la Commission d'Enquête est consultable dans les mêmes conditions, ainsi que sur le site internet de la Ville pendant un an à compter de sa réception (du 30 août 2013 au 30 août 2014).

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131026-13509-1A-DE  
Date de réception préfecture : 29/10/2013

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
29/10/2013

  
Gilbert ANNETTE

**OBJET    REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**  
**APPROBATION**

---

**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, notamment les articles L. 110, L. 121-1, L. 123-1, L.123-9, L. 123-10, R. 123-24 et R. 123-25 ;

Vu le PLU approuvé par Délibération du Conseil municipal le 17 décembre 2004 et ses modifications ultérieures ;

Vu la Délibération du Conseil municipal du 25 février 2012 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de la concertation, en annulation et remplacement de la Délibération 08/4-14 du 21 juin 2008 ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD), qui a eu lieu lors du Conseil municipal du 28 avril 2012 ;

Vu la Délibération du Conseil municipal du 17 novembre 2012 modifiant les modalités de la concertation ;

Vu la Délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2012 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU révisé ;

Vu les avis des Personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté ;

Vu l'avis de l'Etat, au titre de l'Autorité environnementale sur le projet de PLU arrêté ;

Vu l'avis conforme de la Commission départementale de la Consommation des Espaces agricoles, (CDCEA), qui s'est prononcée lors de sa séance du 30 avril 2013 ;

Vu l'avis de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) du 16 mai 2013 ;

Vu la Décision du Tribunal administratif de Saint-Denis n° E13000020/97 du 13 mai 2013, désignant les membres et le président de la Commission d'Enquête ;

Vu l'Arrêté municipal en date du 29 mai 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du 17 juin au 31 juillet 2013 inclus ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 juin au 31 juillet inclus ;

Vu le rapport de la Commission d'Enquête, contenant ses conclusions et son avis motivé, rendu le 30 août 2013 ;

Vu le dossier de PLU arrêté modifié après enquête publique, et annexé à la présente délibération, comprenant notamment, le Projet d'Aménagement et de Développement durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les pièces graphiques, le règlement écrit, les annexes, le rapport de présentation, qui contient en outre l'évaluation environnementale et un résumé non technique ;

**Délibération n°13/5-09**

Vu les annexes 1, 2, 3 et 4 à la présente délibération ;

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil municipal, est prêt à être approuvé ;

Sur le RAPPORT N° 13/5-09 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur ESPERET Jean-Pierre, 11ème Adjoint au Maire, 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**

*5 abstentions*



*Madame ALLIE Carmen, Monsieur BARDIERE Jean-Michel,  
Monsieur VICTORIA René-Paul, Monsieur HOARAU Serge  
et Madame CHEFIARE Claudine*

*pour*



*autres élus présents et mandatés*

- ARTICLE 1** Approuve le projet de Plan local d'Urbanisme révisé joint en annexe à la présente délibération.
- ARTICLE 2** La présente Délibération et le projet approuvé seront transmis au Préfet de la Région et du Département de la Réunion pour l'exercice du contrôle de légalité.
- ARTICLE 3** Le projet de PLU approuvé sera tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures ouvrables de l'administration.
- ARTICLE 4** La présente Délibération sera affichée en Mairie et mairies annexes pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- En outre, elle sera également publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- ARTICLE 5** Le projet de PLU approuvé sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au Plan local d'Urbanisme, ou dans le cas contraire, dès l'intervention, la publication et la transmission au Préfet des modifications demandées.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131026-13509-1B-DE  
Date de réception préfecture : 29/10/2013

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
29/10/2013



Gilbert ANNETTE



**ANNEXE 1**

**SYNTHESE DU PROJET DE PLU REVISE**  
**SOUMIS A L'APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**ANNEXE 2**

**CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**ANNEXE 3**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**ANNEXE 4**

**ANALYSE ET PRISE EN COMPTE**  
**DES AVIS ET OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE**

## ANNEXE 1

Le projet de révision, qui est étudié selon sept entités géographiques distinctes et complémentaires, est établi selon quatre grandes orientations, qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

### Les entités géographiques

- Littoral Ouest : quartiers du Centre-Ville, du Bas de la Rivière et de Petite Ile ;
- Littoral Est : quartiers du Butor, de Sainte-Clotilde, du Chaudron et de Prima ;
- Pôle Ouest : quartiers de la Montagne et de Saint-Bernard ;
- Piémont : zone qui va de Bellepierre à Moufia en passant par Montgaillard, dont la limite nord est le boulevard Sud et la limite Sud suit inégalement la côte de 350 m d'altitude ;
- Les Hauts : quartiers de Saint-François, du Brûlé et les hauts de Bois-de-Nèfles, dont la limite nord est la zone de Piémont et la limite Sud le domaine domanial départemental ;
- Pôle Est : quartiers de la Bretagne et de Domenjod ;
- Le domaine domanial départemental.

Au regard des constats issus du diagnostic de ces différents territoires, la Ville a opté pour des choix d'aménagement visant à structurer le territoire et améliorer la qualité de vie et a retenu les partis d'aménagement suivants :

- ralentir le rythme de constructions jusqu'en 2020, avec un objectif de rattrapage du niveau d'équipement et de structuration du territoire ;
- mieux répartir l'urbanisation à venir : la zone littorale doit accueillir la moitié des logements ; il faut en parallèle ralentir le processus de densification sur le piémont ; la Ville doit maîtriser les capacités d'accueil tout en renforçant les équipements ; enfin, il convient de mettre à profit les capacités réceptrices des pôles Est et Ouest ;
- répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité : il faut donner la priorité à la production de logement intermédiaire.

### Les quatre grandes orientations du projet

#### 1) Développer des conditions de vie à la hauteur du rang de capitale

Centrée sur le « bien vivre », cette orientation se fixe pour objectif de développer une ville où il fait bon vivre, offrant aux dionysiens des espaces de qualité dans un environnement structuré où les besoins en logements de tous puissent être satisfaits qualitativement.

#### 2) Développer le dynamisme et le rayonnement de Saint-Denis

Cette orientation se fixe pour objectif de conforter Saint-Denis comme leader économique, d'affirmer l'attractivité de la ville sur les plans intellectuel, culturel et sportif, et de développer la dimension internationale.

### 3) Lutter contre l'exclusion et réduire les inégalités

Il s'agit là de permettre à chaque dionysien d'avoir un toit adapté à ses besoins spécifiques et de développer l'accessibilité à la ville pour les personnes à mobilité réduite.

### 4) Construire Saint-Denis pour les générations futures

Cette orientation met l'accent sur les principes du développement durable en exprimant notamment la volonté municipale de restreindre l'accueil de population pour miser sur la qualité de vie offerte à ses habitants plutôt que sur leur nombre. Elle traite également de la préservation de son patrimoine, bâti ou naturel.

Ces quatre thèmes, qui sont le socle du PADD, ont été traduits dans l'ensemble des documents du PLU (OAP, règlement, pièces graphiques...), qui répond aux objectifs fondamentaux de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- équilibre du territoire et renouvellement urbain : limitation de l'étalement urbain, règlement favorisant et incitant à densifier dans les zones urbaines, préservation des zones naturelles avec distinction d'un zonage naturel de protection forte pour les espaces les plus remarquables, poursuite de la politique de protection par les EBC, conservation des zones agricoles ayant une valeur agronomique avérée, valorisation des sites et paysages ;
- diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat : prescription réglementaire favorisant la diversité des fonctions, pourcentage de logement aidés à respecter lors d'opérations de construction, emplacements réservés ;
- préservation des ressources et des continuités écologiques : périmètre de protection des ressources en eau potable, protection de la trame verte et bleue par un zonage N et EBC ;
- maîtrise de l'énergie et promotion des énergies renouvelables : disposition règlement permettant et incitant à l'utilisation d'énergie renouvelable dans l'ensemble des zones.

#### La traduction du projet dans les autres pièces du PLU

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Huit orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour préciser le PADD :

OAP 1 : Mise en valeur des espaces naturels et patrimoniaux ;

OAP 2 : Restructuration urbaine ;

OAP 3 : Opération d'aménagement et de développement ;

OAP 4 : Politique communale de l'habitat ;

OAP 5 : Résorption de l'insalubrité ;

OAP 6 : Axes structurants et déplacements ;

OAP 7 : Stationnement et déplacements doux ;

OAP 8 : Transport en commun.

- Le zonage (règlement et pièces graphiques)

Les zones urbaines

La zone **Uavap** (Urbaine AVAP) qui concerne le centre-ville y compris le Bas de la Rivière et la Petite-Ile. Il s'agit des contours de la ville urbanisée du début du XX<sup>e</sup> siècle. Décomposé en sous-secteurs, trois entités homogènes peuvent être décrites : le damier originel hérité de la période coloniale ; le secteur du Bas de la rivière et de Petite-Ile, topographiquement distinct ; et la zone péricentrale, moins structurée. Les règles de constructibilité, conformément à l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), visent notamment d'une part à protéger les bâtiments existants à valeur patrimoniale et d'autre part en préservant leur lisibilité, à conforter ou retrouver les caractéristiques principales des différents secteurs.

La zone **Up** (Urbaine patrimoniale) concerne les secteurs à valeur patrimoniale du littoral qui ne sont pas inclus dans le périmètre de l'AVAP. Une conservation et une restauration de la zone sont recherchées. La zone comprend un secteur Upi et un secteur Upr.

Les zones **Ud** (denses) et **Ui** (intermédiaire) des pôles littoraux et des bas du Piémont, qui présentent encore un important potentiel de restructuration urbaine. Le PLU leur confère des possibilités importantes de densification, mais de manière structurée et cohérente. La zone Ud traduit un projet de densité significative le long des voies structurantes principales (Boulevard Sud, TCSP urbain, côté Sud de la rue Léopold Rambaud notamment, ainsi que les secteurs péricentraux). La zone Ui est une zone de moindre densité par rapport à la zone Ud, et se situe essentiellement sur la zone urbanisée littorale et de piémont. Ces zones (Ud et Ui) représentent plus de 25 % de la zone urbaine. Il s'agit dans ces zones à la fois de conserver une possibilité de densification urbaine et de permettre la réalisation du projet urbain sur les pôles littoraux.

Le secteur **Uicm**, qui concerne le secteur Canne Mapou, situé en piémont dans l'Est du territoire communal. Sa vocation générale est celle de la zone Ui avec toutefois une affirmation de la vocation résidentielle. Le site implanté en balcon sur la plaine littorale est d'une grande qualité paysagère que l'urbanisation devra intégrer et valoriser.

La zone **Uu**, qui concerne les secteurs urbanisés de la zone littorale et du piémont, marqués par la prédominance des services publics, de bureaux et de commerces : le secteur du campus universitaire ; le secteur de Centre Hospitalier Universitaire ; et l'entrée Est de la Ville. L'emprise au sol autorisée est importante et la hauteur n'est pas réglementée. Les règles d'implantation par rapport aux limites et aux voies publiques ont été écrites dans un souci d'harmonisation et d'impact moindre par rapport aux zones directement adjacentes.

La zone **Uj**, qui concerne les secteurs de bourgs péri-urbains, et qui marque les centralités en permettant d'inciter au renouvellement urbain par un phénomène de « densité horizontale », avec une limitation de l'impact des bâtiments en hauteur notamment.

La zone **Um**, qui s'inscrit sur les centres des bourgs ruraux, Saint-Bernard et Le Brûlé, ainsi confortés dans leur rôle de centralité, mais aussi dans les quartiers péri-urbains de la Montagne et de la Bretagne. Ce zonage permet une densification modérée et qualitative du tissu existant.

Le secteur **Uma** qui couvre la maison d'arrêt de Domenjod est doté d'une constructibilité limitée.

La zone **Uh** de densité très modérée des écarts de Domenjod, la Bretagne, Moufia, Saint-François, Bellepierre, Brûlé et la Montagne. A vocation dominante d'habitat individuel issu de lotissements ou de partages familiaux, elle est partiellement équipée. Sa constructibilité, limitée, est tributaire de la nécessité de préserver le caractère paysager du site, son aspect verdoyant ainsi que le caractère identitaire de cette zone des hauts.

Les zones **Ua**, qui ont pour vocation d'accueillir des activités qui cohabitent mal avec des autres fonctions comme celles de l'habitat, qui leur sont totalement inconciliables, mais dont il faut privilégier le développement pour répondre aux enjeux économiques.

Les zones **Uv**, qui permettent de prendre en compte les besoins en espaces et équipements publics nécessaires à la densification proposée. Ce sont des zones spécifiques d'équipements permettant notamment de ménager des espaces récréatifs (et qui répondent à une demande croissante de la population) de constructions d'intérêt collectif (**Uva**, **Uvl**) ont été créées dans la Ville. La zone **Uvl** intègre les contraintes particulières de la bande littorale à travers notamment des types de constructions et d'aménagement liés à la mise en valeur du front littoral.

#### Les zones à urbaniser (AU)

Ce sont les zones à urbaniser du territoire communal, déjà inscrites au PLU 2004, et qui sont restées en grande partie vierges et non équipées. Leur ouverture à urbanisation est liée aux préconisations des OAP « zones AU », pour la plupart, et des OAP d'aménagement et de développement du territoire pour certaines. Leur vocation et leurs caractéristiques sont les mêmes que celles des zones urbaines à lesquelles elles sont rattachées, la réglementation s'y inspire donc sensiblement.

Ces zones se subdivisent en zones **AUicm**, **AUj**, **AUm**, **AUh**, **AUa**.

Les zones concernées par des opérations ou réflexions et font l'objet d'OAP d'aménagement et de développement sont : la tranche 2 de la ZAC Canne Mapou ; la ZAC/RHI Plateau Domenjod ; la RHI Moulin Cader ; la RHI Saint-Bernard ; l'opération concession Pente Z'ananas, l'opération Domaine des Fucréas.

Elles sont susceptibles d'entrer en phase opérationnelle dans la durée du PLU révisé,

Le reste de ces secteurs AU, qui font donc l'objet d'OAP « zones AU », ne supporte pas d'opération publique d'aménagement.



### La zone agricole (A)

Cette zone correspond à l'espace agricole et fait l'objet d'une protection forte.

Elle se développe en général sur les hauts de la commune (plateau de Domenjod, les hauts de la Bretagne, Bois-de-Nèfles, Saint-François, le Brulé, la Montagne et Saint-Bernard) espace intermédiaire entre l'urbanisation et le domaine forestier, et sur le bas de la Montagne entre falaise et urbanisation.

Elle est destinée à l'exploitation agricole : culture de la canne, fourragère, maraîchage, élevage et à sa diversification, notamment par de l'agrotourisme. L'activité agrotouristique étant une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant.

Située à proximité d'une agglomération en expansion, elle est soumise à une forte pression immobilière.

La zone comprend un secteur **Ac** de taille et de capacité d'accueil limitée, ayant une délimitation de 8 m autour des constructions existantes, afin de permettre la prise en compte de ces bâtis, leur réhabilitation et leur extension, et traduit la volonté de reconnaître les hameaux agricoles.

### La zone naturelle et forestière (N)

Cette zone naturelle d'intérêt paysager, forestier et écologique est divisée en quatre secteurs :

les secteurs **N**, pour les ravines, pentes d'encaissements, crêtes naturelles et autres continuités écologiques, ainsi que les sites naturels remarquables d'Ilet Quinquina et de la Grande Chaloupe ;

un secteur **Npf** pour le cœur du Parc National et les ZNIEFF de type 1, avec un objectif de protection forte de ces espaces ;

un secteur **Ntn** : secteur naturel intégrant une vocation touristique et de loisirs pouvant recevoir des équipements légers de loisirs. Il est localisé à Saint-François, au Brulé, au Colorado ;

un secteur **Ntc** à constructibilité limitée ayant une vocation première de développement touristique, pouvant recevoir des constructions d'habitations, des équipements publics ou d'intérêt collectif liés au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, sous réserve qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il est localisé au Bois-de-Nèfles, à Saint-François, au Brulé, à la Montagne, à Saint-Bernard, et à la Grande Chaloupe.

### Bilan de l'évolution des différents types de zones

Les zones **U** se sont accrues à partir des zones **AU** du PLU 2004 qui sont aujourd'hui urbanisées et/ou équipées. Sur les plus de 750 ha de zones **AU** au PLU de 2004, plus de 480 ha sont reclassés en **U** et un peu plus de 270 ha demeurent en **AU**. L'accroissement du groupe **U/AU**, soit l'extension de l'espace urbain, s'élève à une quarantaine d'hectares. Les zones **A** se sont accrues d'une trentaine d'hectares et les zones **N** ont diminué d'une soixante-dizaine d'hectares.

De façon globale, il s'avère que le passage en espace urbanisé - et conséquemment la perte en espaces naturels ou agricoles - ne porte que sur une quarantaine d'hectares, en complète compatibilité avec les « droits en extension d'urbanisation » offerts par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Il convient de rappeler que cette augmentation des zones urbaines résulte principalement de la prise en compte d'espaces déjà bâtis, antérieurement au PLU 2004 dans une très forte proportion.

Concernant l'évolution des zones **A**, l'avis conforme rendu par la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), est favorable à l'unanimité.

### Les principales modifications apportées au règlement

Les modifications apportées au règlement ne portent généralement pas sur les droits à construire tels que définis au PLU 2004. Les règles d'implantation, de volume, d'aspect sont reconduites pour chaque zone.

Cinq modifications importantes sont apportées, et viennent traduire les orientations et objectifs spécifiques du PADD :

- modification du règlement de la zone **N** (en **Npf** et **Ntc**) ;
- modification du règlement de la zone **A** (disposition pour l'agrotourisme, une seule zone de protection forte qui contient un sous-secteur constructible) ;
- règlement de la nouvelle zone **Uavap** ;
- modification des coefficients d'aires libres et perméables en zones **U** et **AU** (augmentation généralement de 5 %) ;
- modification de la superficie minimale constructible en zones **Uh/AUh**.

Les autres modifications apportées au règlement ont pour objet de préciser la règle lorsque celle-ci s'avère trop sujette à interprétation multiple, à suivre l'évolution juridique et réglementaire, et à prendre en compte des prescriptions allant dans le sens du développement durable.

### Les espaces boisés classés (EBC)

La Ville souhaite maintenir la majeure partie des EBC existants. Toutefois, bien qu'elle poursuive un objectif de protection et de préservation des espaces naturels et forestiers, elle ambitionne de travailler sur la sincérité du nouveau PLU.

Un toilettage a été apporté sur les bâtiments et les routes existantes figurants en EBC, comme recommandé dans la circulaire de cadrage. Elle n'aspire plus à faire du bois dans certains secteurs, et envisage la régularisation de certaines zones construites qui sont, à l'heure actuelle, classées en EBC. Il s'agit de toiletter les bâtiments existants, dans la poursuite des travaux et méthodes engagés pour l'élaboration du PLU de 2004.

D'autre part, la Ville se doit d'être en cohérence avec l'évolution du Plan de Prévention des Risques (PPR), et de rendre constructible les parcelles qui ont fait l'objet d'un déclassement sensible du niveau de risque se situant en limite de la zone EBC qui jouxte une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans cette optique, la Ville a opéré certains déclassements d'EBC selon quatre types :

- suppression d'EBC sur les bâtiments existants avec un détour de 10 m ;
- suppression d'EBC sur les voiries existantes, ou voiries avec Emplacements Réservés (ER) et EBC ;
- suppression d'EBC en cohérence avec les déclassements du PPR et du PLU ;
- suppression d'EBC là où des collectivités ont des projets d'aménagement majeurs (TSCP boulevard du Chaudron...).

Ainsi, les déclassements envisagés ne concernent qu'une infime partie des 8 250 ha d'EBC créés au PLU de 2004, soit moins de soixante-quinze hectares, ce qui représente environ 0,9 % des EBC.

Par ailleurs, la Ville envisage de mieux protéger certains corridors écologiques et de sujets remarquables, en classant en EBC près d'une centaine d'hectares.

L'évolution des EBC a été analysée par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), qui a émis un avis favorable suite à l'arrêt du projet, assorti de réserves. Les modifications d'EBC qui ont eu lieu par la suite, l'ont été, soit pour répondre à sa demande, soit dans le respect des critères qui lui ont été présentés.


Le résultat final par rapport au PLU approuvé en 2004 est une augmentation des EBC de moins d'une trentaine d'hectares.

#### Les emplacements réservés

Le PLU procède également à la mise à jour des emplacements réservés en appui aux orientations de la politique communale en matière d'aménagement.

L'affichage des emplacements réservés en matière d'élargissement de voiries, de création de logements aidés, de réalisation d'équipements publics était significatif. Il y avait à l'époque une ambition de structurer et de densifier le territoire. Le PLU révisé reprend cette ambition et conserve les emplacements réservés qui s'avèrent stratégiques pour le développement du territoire. Cependant la liste est revisitée et complétée pour répondre aux enjeux développés dans le nouveau projet d'aménagement et de développement durable et qui vise le rééquilibrage territorial.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131026-13509-3A-DE  
Date de réception préfecture : 29/10/2013

Signé et lu par :  
Le Maire  
29/10/2013  
  
Gilbert ANNETTE

## CONCLUSIONS de la COMMISSION D'ENQUÊTE

*La commission d'enquête déclare qu'elle a mené ses travaux et tiré les conclusions correspondant à l'enquête publique dont elle a été chargée, sans qu'aucun intérêt passé ou présent ne puisse mettre en cause son indépendance.*

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification et de prospective qui engage l'avenir de la commune pour plusieurs années. Il est établi à partir d'une première étape consistant à effectuer un diagnostic de l'existant qui conduit, dans le respect des diverses réglementations, mais aussi des documents d'urbanisme, à édicter un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui en découlent.

Le dossier relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis, est l'aboutissement d'une succession d'études et de plusieurs réunions de travail et de concertation. Le résultat de ces travaux a permis de redéfinir un zonage du territoire afin de rechercher un équilibre cohérent entre les affectations naturelles, agricoles, urbaines et touristiques du sol.

Le littoral Ouest, le littoral Est, la zone du Piémont, le pôle Est, le pôle Ouest, les Hauts et le domaine forestier constituent les pôles géographiques du territoire. En 2008, la Ville comptait 144.238 habitants pour 59.839 ménages, au recensement de 2010, population légale de 2013, la commune compte 145.022 habitants. Les prévisions retenues à l'horizon 2020 évaluent cette population à 157.000 habitants, soit une augmentation de 12.000 habitants, ce qui nécessite un effort important à réaliser au niveau des équipements et des logements avec un nombre à construire sur les années 2008 à 2020 de 14.760 dont 60% de logements aidés et 40% de logements libres. Saint-Denis qui accueille de nombreuses entreprises et Administrations, reste le principal bassin d'emploi de l'île avec malgré tout un taux de chômage de 25,2 % de la population active situé bien au-dessus du taux national qui est, lui, de 11%.

A partir d'une volonté politique affichée par la municipalité, le PADD qui, avec le rapport de présentation constitue la pièce centrale du PLU, définit, à l'horizon 2030, des enjeux en terme de développement durable qui touchent aux domaines du logement, de l'emploi, de l'économie et de l'environnement. Les axes majeurs du PADD ont pour objectif de répondre aux besoins en urbanisation tout en maîtrisant afin de préserver autant que possible des zones présentant un intérêt agricole, les coupures d'urbanisation et les espaces naturels remarquables. Par ailleurs, cette dernière doit s'accompagner d'un développement des infrastructures et prendre en compte une approche qualitative et durable dans la production urbaine.

Dans le présent projet de révision du PLU compatible avec le SAR et le SDAGE, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) retenues par la municipalité portent essentiellement sur la mise en valeur des espaces naturels, la restructuration urbaine, le développement économique, la résorption de l'habitat insalubre, les transports et déplacements, et les zones AU. Le projet de révision du PLU répond aux objectifs de développement durable, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels dans un souci de préservation de l'environnement et de maîtrise du développement urbain.

Suite aux modifications apportées aux 4 différentes zones dans la révision du PLU, le bilan global de cette dernière fait apparaître une augmentation de 41,3 ha pour les zones U/AU, 16,5 ha pour les zones A pour une diminution de 57,8 ha des zones N. Les zones U/AU représentent 25,50% du territoire, les zones A/Ac, 6,50% et enfin, les zones N représentent 68% du territoire.

Dans sa délibération du 15 décembre 2012, le Conseil Municipal de Saint-Denis a arrêté le projet de mise en révision du PLU de 2004, objet de la présente enquête publique dont la responsabilité et l'organisation incombent à la mairie.

Conduite par une commission d'enquête composée d'un président, de deux membres titulaires et de deux membres suppléants, l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis s'est déroulée du 17 juin 2013 au 31 juillet 2013, soit durant 45 jours consécutifs, et ce, conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal N°1405/2013 du 29 mai 2013.

Durant cette période au cours de laquelle le dossier complet et les registres d'enquête étaient mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des 14 mairies et des 6 centres municipaux de la Ville, la commission d'enquête a assuré en tout 62 permanences qu'elle a tenues à l'Hôtel de Ville et dans les 13 mairies annexes de la commune, selon la répartition établie par et sous la responsabilité de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains de la mairie de Saint-Denis.

Mairies	Nombre de permanences	Mairies	Nombre de permanences
Hôtel de Ville	17	La Montagne 8ème	5
La Montagne 15ème	4	Moufia	3
La Bretagne	5	Domenjod	4
Butor Sainte-Clotilde	2	Le Brûlé	4
Saint-François	4	Bois de Nèfles	4
Montgaillard	4	Providence	2
Bellepierre	2	Chaudron	2



Les formalités de publicité légales et réglementaires ont été scrupuleusement respectées par l'affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête, dans les 14 mairies de la commune, les 6 centres municipaux de la Ville et par deux parutions de l'avis d'enquête dans les journaux de l'Île de la Réunion et du Quotidien de la Réunion, à la rubrique « annonces légales », pour la première, le 31 mai 2013, soit deux semaines avant le début de l'enquête, et la seconde, le 20 juin 2013, soit dans les huit premiers jours de l'enquête.

Par ailleurs, la mairie a conforté cette publicité par l'apport de moyens et supports supplémentaires très importants dont la mise en place de 2 panneaux 1m x 1m implantés l'un au Barachois, l'autre à l'intersection des rues Maréchal Leclerc et Issop Ravate, et de 200 affiches de format A3 apposées dans les 14 mairies et sur un certain nombre de panneaux publicitaires. En complément de cette publicité visuelle, la mairie a eu recours aux moyens d'informations modernes tels que les réseaux sociaux via internet, les radios locales, puis organisé une réunion d'information dédiée aux Conseillers de secteurs et deux réunions d'échange et d'information consacrées au public.

L'enquête publique, qu'aucun incident n'est venu ternir, s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles et d'accueil que la commission, à juste titre, a fort appréciées, et ce, dans l'ensemble des 14 mairies au sein desquelles, par ailleurs, un photocopieur était mis à sa disposition. La formation des trois commissaires-enquêteurs titulaires à l'application « APIC » dispensée par Mme Isabelle GUERIN, Responsable du Système Informations Géographiques de la mairie (SIG) et la collaboration à la fois loyale et rigoureuse de M. Jean-Christopher DIJOUX, Chef de Projet PLU au sein de la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains, font partie, entre autres, des supports ayant contribué au bon déroulement de cette enquête, et à ce titre, la commission tient à les remercier.

Compte tenu de la durée de l'enquête, on peut considérer que la participation du public n'a pas été à la hauteur de l'enjeu que représente une révision de PLU. En effet, durant les six semaines et trois jours au cours desquels la commission a tenu 62 permanences, cette dernière a reçu 412 personnes, ce qui n'est pas considérable à proprement parler. Une des raisons de cette moyenne participation peut trouver son explication par le fait qu'en amont de l'enquête publique, la mise en révision du PLU a suscité 478 demandes de déclassements qui ont fait l'objet d'une analyse spécifique. A l'issue de cette analyse, 244 demandes ont été satisfaites au bénéfice de propriétaires qui, de ce fait, n'avaient plus de raison de se déplacer à l'enquête.

Parmi ces 412 personnes, certaines sont venues à la rencontre des commissaires-enquêteurs pour recueillir uniquement des renseignements ou des informations concernant le PLU en général ou leurs parcelles en particulier, sans porter d'observations au registre d'enquête. Au final, 335 inscriptions ont été portées aux registres et 96 courriers, pour une grande part, stéréotypés, ont été reçus par la commission, ce qui porte tout de même à 431 le nombre de contributions enregistrées pour cette enquête dont certaines, faut-il le rappeler, ne font l'objet d'aucune observation ou remarque.

Concernant ces contributions portées aux registres d'enquête, le tableau qui figure aux pages 35 & 36 du présent rapport en détaille les motifs, dont les principaux se rapportent essentiellement à des demandes de déclassement de parcelle ou oppositions à des emplacements réservés. Parmi ces contributions, 73 d'entre elles, soit 17% du total émanent des riverains de la ZAC des Camélias, habitants résidant principalement dans les rues des Ajoncs, de la Colline, des Marquis, des Longoses et du chemin de la Glacière, qui s'opposent formellement à l'emplacement réservé n° 195 destiné à l'élargissement de la voirie nécessaire à la desserte de la Colline des Camélias et la jonction avec le chemin de la Glacière, riverains dont les noms figurent dans la liste contenue dans le présent rapport.

Afin de gérer sans retard le traitement des observations recueillies, la commission d'enquête a donné l'occasion à la mairie d'apporter des réponses et explications aux questions posées par le public, en lui transmettant par voie électronique, dans le cadre d'un envoi groupé effectué tous les dix jours environ, une fiche correspondant à chaque demande.

Toutes les contributions écrites relatives à des remarques ou observations portant sur le PLU ont été lues une par une et analysées par la commission d'enquête avant qu'elle n'émette son avis. Concernant les parcelles pour lesquelles une démarche précise était formulée, notamment, le plus souvent, une demande de déclassement ou de renseignements concernant les emplacements réservés, et dans une moindre mesure, le zonage du PPR, les commissaires-enquêteurs disposaient de l'application informatique du PLU numérisé de toute la commune, ce qui leur permettait de renseigner sur le champ et sans difficulté aucune, les personnes qui se présentaient à eux.

Naturellement, la majeure partie des demandes de déclassement provient des propriétaires situés en zone agricole disposant d'un foncier quelquefois conséquent. C'est le cas principalement du secteur de la Bretagne où les demandes, notamment de pastillage, ont été nombreuses. Concernant ce dernier, dont la définition et ses limites de zonage n'étaient pas très bien comprises des personnes reçues, la commission s'est efforcée d'expliquer dans quel esprit et pour quelles raisons cette zone Ac avait été créée.

Très souvent, le public concerné pensait qu'il était possible de classer la totalité de la parcelle en zone Ac, les limites définies par la municipalité pour être tracées au plus près du bâti existant ne semblaient pas correspondre aux souhaits des intéressés. Par ailleurs, certains propriétaires d'habitation isolée ou de parcelles vierges situées en zone agricole, ne remplissant pas les conditions de classement en zone Ac, ont exprimé parfois une certaine amertume, estimant être privés d'un traitement qu'ils ont jugé, à certains égards, quelque peu favorable pour d'autres.

S'agissant du PPR, là encore, le public concerné par des parcelles exposées aux risques naturels d'inondation ou de mouvement de terrain, venait à la rencontre des commissaires-enquêteurs en pensant ou espérant que ces derniers avaient le pouvoir de modifier les limites de zonage, ou bien encore, considérait que le PLU pouvait faire bouger les lignes.


Quant aux emplacements réservés qui ont suscité quelques déplacements à l'enquête, mais surtout généré des courriers, l'ER n° 195 concernant l'élargissement de la voirie nécessaire à la desserte de la Colline des Camélias et la jonction avec le chemin de la Glacière en fait partie, et dans une moindre mesure, l'ER n° 294 concernant la voie sur berge entre la rue du karting et la route de la Rivière des Pluies. Enfin, concernant les emplacements réservés en général, dans la plupart des cas, les propriétaires en demandaient purement et simplement la suppression, alors que pour un tout petit nombre, seule la réduction de l'emprise était souhaitée.

En conclusion, la commission considère que la présente enquête a offert aux administrés une occasion supplémentaire de s'exprimer en apportant leur contribution au présent projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis, et à ce titre, elle se félicite d'avoir reçu plus de 400 personnes à l'égard desquelles elle s'est efforcée de dispenser un maximum d'informations touchant, bien évidemment au PLU, mais aussi au PPR à propos duquel certains administrés en découvriraient les contraintes et le règlement, dans le cadre de leur rencontre avec les commissaires-enquêteurs.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20131026-13509-3B-DE  
Date de réception préfecture : 29/10/2013

Commission d'enquête relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Saint-Denis  
Commission d'enquête : Président : Noël PASSEGUE  
Membres Titulaires : Claude-Henri MAILLOT - Jean-Pierre SCHIETTECATTE

Signé électroniquement par :  
Le Maire  
29/10/2013

  
254  
Gilbert ANNEPTE

## AVIS MOTIVE de la COMMISSION D'ENQUÊTE

- ♣ Vu la décision du Tribunal Administratif de la Réunion désignant la commission d'enquête pour conduire l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Denis ;
- ♣ Vu l'arrêté municipal du Maire de Saint-Denis prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de révision du PLU de la commune de Saint-Denis ;
- ♣ Vu le dossier constitué par la mairie de Saint-Denis et mis à la disposition du public, du 17 juin au 31 juillet 2013, dans toutes les mairies de la commune et les 6 Centres municipaux de la Ville aux jours, dates et heures d'ouverture de ces lieux publics ;
- ♣ Vu les 62 permanences tenues par la commission d'enquête aux jours, dates et heures prévus par l'arrêté dans les 14 mairies de la commune ;
- ♣ Vu le libre accès du public à ces permanences ;
- ♣ Vu la clôture des registres d'enquête effectuée par le président de la commission ;
- ♣ Vu les observations du public portées aux registres d'enquête ou transmises par courrier ;
- ♣ Vu le certificat d'affichage de la mairie de Saint-Denis ;
- ♣ Vu le rapport d'enquête ci-dessus ;
- ♣ Vu les conclusions exprimées précédemment ;

### Considérant :

- ♦ Que les procédures d'enquête ont été scrupuleusement respectées conformément aux prescriptions définies dans l'arrêté municipal, et que l'enquête s'est déroulée de manière régulière, sans aucun incident à signaler ;
- ♦ Que la publicité exigée pour cette enquête a été régulièrement mise en place comme le prévoit la réglementation en la matière, et que cette publicité a été élargie par des moyens diversifiés utilisés ou mis en œuvre par la mairie ;
- ♦ Que la concertation préalable a été menée selon les prescriptions des délibérations du Conseil municipal des 25 février et 17 novembre 2012 ;

- ♦ **Que** le public, correctement informé de l'enquête, a eu toute latitude pour, s'il le désirait, formuler des observations ou contre propositions au cours des 62 permanences tenues dans les 14 mairies de la commune ;
- ♦ **Que** le nombre de permanences et la mise à disposition du dossier d'enquête ont permis au public de bénéficier d'une large consultation ;
- ♦ **Que** les observations recueillies durant l'enquête ont bien été prises en compte pour être analysées puis développées dans le présent rapport ;
- ♦ **Que** conformément aux dispositions de l'article L. 1233-10 du Code de l'urbanisme, les avis des Personnes Publiques Associées ont été annexées au dossier d'enquête ;
- ♦ **Que** les avis des Personnes Publiques Associées, Préfet et Autorité Environnementale ne sont pas défavorables et ont bien été pris en compte dans la réponse écrite que leur a faite la mairie ;
- ♦ **Que** les avis des Personnes Publiques Associées que sont la Région Réunion, la Chambre d'Agriculture, la CINOR et le Parc national de la Réunion sont favorables ;
- ♦ **Que** l'avis conforme de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) qui s'est réunie le 15 mai 2013 sous la présidence de M. le Préfet de Région, est favorable à l'unanimité ;
- ♦ **Que** cette Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles prend acte que le classement Ac est une reconnaissance du bâti existant, sans lien avec l'activité agricole ;
- ♦ **Que** l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) est favorable ;
- ♦ **Que** la sectorisation du territoire de la commune intégrant les espaces naturels est cohérente avec les enjeux de la Charte du parc national ;
- ♦ **Que** l'avis du Conseil général rendu hors délai légal est favorable ;
- ♦ **Que** l'avis des autres Personnes Publiques Associées qui n'ont pas rendu de réponse est réputé favorable ;
- ♦ **Que** l'avis de la commune de la Possession n'appelle pas d'observations ;
- ♦ **Qu'**il ressort de l'examen des avis des Personnes Publiques Associées diverses remarques pour lesquelles la municipalité, dans ses réponses, affiche une réelle volonté de nature à corriger plusieurs points, sans porter atteinte à l'économie du projet ;
- ♦ **Que** le rapport de présentation, le PADD et les OAP qui en découlent démontrent clairement la vision du développement territorial et la volonté de la municipalité de préserver l'identité de la commune ;



- ♦ **Que** dans le cadre des orientations du PLH, la volonté de la municipalité à lutter contre l'habitat insalubre est clairement démontrée au travers, notamment, de la construction de 15.000 logements de 2008 à 2020, avec un pourcentage de 60% de logements aidés pour les nouvelles constructions, soit 1.200 logements par an dont 700 aidés ;
- ♦ **Que** le projet de révision du PLU prend en compte les orientations du PDU en termes de voiries, de stationnement et de transports en commun prescrites par la CINOR pour la Ville de Saint-Denis ;
- ♦ **Que** le projet de révision du PLU se conforme au zonage et au règlement du PPR approuvé en octobre 2012 ;
- ♦ **Que** le projet de révision du PLU est compatible avec le SAR puisqu'il n'est pas contraire aux orientations et aux principes fondamentaux de ce document, et que, par ailleurs, il contribue à leur réalisation ;
- ♦ **Que** le projet de révision du PLU est compatible avec le SDAGE dont il respecte les principales prescriptions ;
- ♦ **Que** le projet de révision du PLU respecte la définition des différents types de zones, U ; AU ; A ; N et qu'il répond clairement aux objectifs de développement durable tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels à des fins urbaines ;
- ♦ **Que** l'équilibre entre les affectations naturelles, agricoles, urbaines et touristiques du sol est cohérent ;
- ♦ **Que** les modifications apportées ne comportent pas de risques graves de nuisances ;
- ♦ **Qu'**enfin, même si des améliorations ou modifications doivent lui être apportées avant son approbation, le présent projet de révision du PLU est globalement compatible avec les normes supérieures.

Après étude du dossier, réception et écoute du public, examen des observations et visites de terrain,

**la commission d'enquête, après en avoir délibéré, émet**

## **UN AVIS FAVORABLE**

**au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**de la commune de Saint-Denis**

**assorti des recommandations suivantes :**

♥ Réfléchir à la mise en œuvre d'actions ou de corrections de nature à répondre autant que possible aux observations des Personnes Publiques Associées.

♥ Engager les procédures nécessaires à la régularisation administrative des périmètres de protection des captages de la commune qui ne font pas, à ce jour, l'objet d'un arrêté préfectoral.

♥ Veiller à garantir, en son périmètre de protection rapproché, la qualité de la ressource en eau du forage F5 dans le cadre de l'extension d'un garage municipal sur l'emplacement réservé N° 300.

♥ Traiter les difficultés suscitées par les emplacements réservés en concertation avec les personnes concernées.

♥ Pastillage : Remplacer la définition « au plus près du bâti » par une formule plus affirmée, et en ce sens, définir une distance précise entre le bâti et la limite séparative Ac/A qui servirait d'étalon pour calibrer sur une même base, et de manière équitable, toutes les parcelles classées en Ac.

♥ **Donner une suite favorable aux avis formulés par la commission d'enquête**

**concernant les parcelles suivantes :**

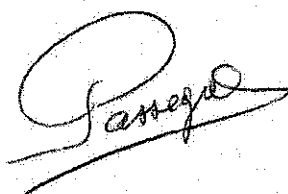
CY493	CX 826	CX 1154	CX 452
CR 504	AP 64	AP 66	AP 466
AP 467	BD 110	BD 111	IK 39
BZ 99	CP 30	AT 42	BL 87
CY 65	DZ 104	CR 444	CP 30
CH 129	CP 290	CR 420	

**En conclusion, la Commission d'enquête déclare solennellement avoir mené cette enquête publique en toute indépendance, avec impartialité et objectivité.**

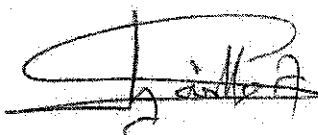
**Avis formulé à Saint-Denis, le 30 août 2013.**

**Les membres de la commission d'enquête**

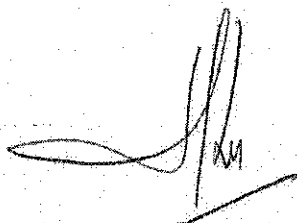
**Noël PASSEGUE - président**



**Claude-Henri MAILLOT - membre titulaire**



**Jean-Pierre SCHIETTECATTE - membre titulaire**



**I) Analyse et prise en compte des avis des Personnes publiques associées**

**CINOR**

Courrier daté du 05 avril 2013, reçu en Mairie le 09 avril 2013, donnant un **avis favorable** sur le PLU et indiquant que le PLU est compatible avec le PLH adopté le 04 octobre 2011, et les documents d'orientations en cours d'élaboration (Schéma de Cohérence Territoriale et Plan de Déplacements Urbains). Le courrier de la CINOR précise aussi qu'une réduction de l'EBC sur le boulevard du Chaudron serait nécessaire pour l'extension du TCSP.

**Prise en compte par la Ville de l'avis de la CINOR**

L'EBC avait déjà été en partie réduit lors de l'arrêt du PLU, mais la Ville répond favorablement à la demande de la CINOR en réduisant un peu plus l'EBC. Cette légère réduction reste dans le respect des critères présentés en CDNPS. Les éléments présentés dans l'analyse de la compatibilité du PLU avec les documents de la CINOR, ont permis de compléter le rapport de présentation du PLU sur la thématique « articulation du PLU avec les normes supérieures ».

**Région Réunion**

Courrier daté du 19 avril 2013, reçu par fax le 19 avril 2013 et par courrier le 23 avril 2013, émettant un **avis favorable** sur la compatibilité du PLU arrêté vis-à-vis du SAR, au regard notamment :

- du respect de l'armature urbaine prévue au SAR ;
- des OAP identifiées dans l'espace urbain de référence ;
- de la programmation et de la localisation des logements nouveaux ;
- du suivi environnemental ;
- de la densité minimale des zones AU compatible avec celle du SAR ;
- des extensions urbaines, dans et contiguës, de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU). Ces extensions sont liées à la reconnaissance du bâti en zone agricole et naturelle et sont compatibles aux prescriptions du SAR.

La région demande le maintien des espaces naturels de protection forte de la Montagne et que le règlement de la zone Ac soit compatible avec la prescription 4 du SAR, qui précise qu'aucune construction nouvelle n'est possible dans les espaces agricoles.

Des remarques sont également formulées sur le volet Transport.

#### Prise en compte par la Ville de l'avis de la Région

L'espace naturel de protection forte au titre de l'ENS (Espace Naturel Sensible) acquis par le Département à St Bernard, a fait l'objet d'un déclassement de zone agricole pour un classement en zone naturelle.

La délimitation de la zone Ac a été affinée :

- un tracé d'une distance de 8m autour du bâti existant a été intégré, pour renforcer l'interdiction de nouvelles constructions dans les zones agricoles. La zone Ac, ne concerne donc que des bâtis existants et serait ainsi compatible au SAR. En témoigne l'avis favorable de la CDCEA, qui s'est prononcée en tenant compte du règlement de la zone Ac, mais surtout du zonage précis.
- Des précisions ont été apportées au règlement pour mieux caractériser la zone Ac et des compléments ont été apportés au rapport de présentation.

Concernant les remarques sur le volet Transport, elles n'ont pas d'incidence sur le projet de PLU et ont fait l'objet d'une réponse de la Ville à la Région le 23 juillet 2013.

#### Chambre d'Agriculture

Courrier daté du 19 avril 2013, reçu en Mairie le 23 avril 2013, émettant un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte de propositions.

Les propositions formulées sont :

- 1) préserver des espaces agricoles cohérents ;
- 2) permettre la construction en zone rurale d'un siège d'exploitation par exploitation agricole viable ;
- 3) préciser les conditions d'implantation et de densité permettant d'assurer l'insertion des hameaux agricoles dans l'environnement ;
- 4) l'objectif du pastillage Ac doit être clairement défini ;
- 5) la mise en place d'un plan d'exploitation des carrières est préconisée ;
- 6) la prévision d'emplacement réservé pour retenue collinaire à la Montagne/ Saint-Bernard ;
- 7) le seuil de limite maximale des structures agrotouristiques doit être élevé de 250 à 300 m<sup>2</sup> ;
- 8) permettre le changement d'usage des bâtiments d'exploitation pour les consacrer à l'agrotourisme.

#### Prise en compte par la Ville de l'avis de la Chambre d'Agriculture

- 1) Le PLU poursuit un objectif de préservation du patrimoine agricole, mais surtout de maintien de l'activité agricole. Les espaces ayant une vocation agricole, ont été maintenus en zone agricole ou on fait l'objet d'un nouveau classement en zone A, lorsque ce n'était pas déjà le cas. La cohérence des espaces agricoles fait bien partie des préoccupations de la Ville et a bien été respectée.



- 2) Permettre la construction en zone rurale d'un siège par exploitation viable, ne pourrait se faire que si le SAR le permet, ce qui est difficilement envisageable aujourd'hui.
- 3) Les conditions prévues dans le PLU prévoient déjà l'insertion dans l'environnement des hameaux agricoles, en prévoyant des emprises au sol faible, des distances d'implantation élevées, et des conditions de préservation et de sauvegarde des sites et des milieux.
- 4) L'objectif de la zone pastillée Ac est clairement affiché et répond à la disposition législative instituée par la loi grenelle II. Il s'agit de permettre de déroger aux règles applicables en zone agricole sans porter atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Cette zone permet de reconnaître le bâti existant et de disposer d'hameaux agricoles. Des précisions ont également été apportées au rapport de présentation et au règlement de la zone A.
- 5) L'exploitation et la mise en place d'un plan d'exploitation des carrières identifiées au Schéma Départemental des Carrières ne relèvent pas du PLU. Le PLU doit annexer ces servitudes, afin de les rendre opposables et prévoir des dispositions qui n'entravent pas leur concrétisation.
- 6) Les emplacements réservés (ER) sont des outils qui ont pour vocation première de maîtriser le foncier, afin de mettre en place un projet ou un équipement, au profit d'une collectivité ou d'un établissement public. Or, les terres agricoles visées sont déjà maîtrisées par la Commune, et l'ER n'aurait donc pas de justification.
- 7) Le règlement qui concerne les structures agrotouristiques a été défini en concertation avec les services de l'Etat, pour répondre au mieux aux objectifs visant un développement de l'activité agricole par des activités complémentaires, tel l'agrotourisme, et dans le cadre des dispositions réglementaires en vigueur. Cette augmentation de seuil ne remettant pas en cause l'économie générale et les objectifs du PLU, la Ville a augmenté à 300m<sup>2</sup> la limite maximale avec 150m<sup>2</sup> maximale pour l'habitation.
- 8) Le changement de destination des bâtiments agricoles ne peut concerner que les bâtiments ayant un intérêt architectural ou patrimonial. Seule une étude approfondie aurait permis d'identifier ces bâtiments, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Une telle mesure ne pouvant être généralisée, son impact ne pourrait qu'être minime à l'échelle de la Commune. Les dispositions prévues dans le PLU précisent bien que l'agrotourisme est une activité complémentaire à une exploitation agricole, et que les structures les plus lourdes se font en extension des habitations existantes. L'objectif d'éviter les constructions nouvelles est donc déjà présent dans le PLU.

### La Possession

Courrier daté du 26 avril 2013 et reçu en Mairie le 30 avril 2013, précisant que l'examen du projet n'appelle aucune observation particulière.

### Prise en compte par la Ville de l'avis de la Possession

Etant sans observation, cet avis n'a aucune incidence sur le PLU.

### Le Parc national de la Réunion

Courrier daté du 18 avril 2013, reçu par courriel le 22 avril 2013 et par courrier le 24 avril 2013, émet un **avis favorable**.

Des remarques sont formulées concernant :

- 1) des corrections et précisions à apporter au rapport de présentation sur la partie relative au Parc ;
- 2) l'affichage des limites du Parc sur au sein du rapport de présentation et au sein des pièces graphiques ;
- 3) les pratiques agricoles en zones naturelles doivent être encadrées ;
- 4) les règles spécifiques s'appliquant dans le cœur du Parc doivent être précisées ;
- 5) le plafond de surface des constructions autorisées dans les Ntc à l'intérieur du cœur du parc apparaît élevé.

### Prise en compte par la Ville de l'avis du Parc national

- 1) Les corrections et précisions demandées dans le rapport de présentation ont été apportées.
- 2) Pour l'affichage des limites du parc national dans le rapport de présentation, elle conduirait à surcharger les cartes et réduire leur lisibilité, sans apporter de plus-value.

Pour l'affichage des limites du parc national dans les pièces graphiques, une telle matérialisation n'est pas prévue dans le code de l'urbanisme. Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP), qui fera en tout état de cause partie des annexes et non des pièces graphiques.

- 3) L'activité agricole est autorisée au sein des zones naturelles, en compatibilité avec les dispositions du SAR. Cette activité est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. De plus, elle est autorisée dans les zones N, Ntc et Ntn et pas dans les zones Npf. Les continuités écologiques du SAR sont classées au PLU soit en N, Ntn, Ntc, soit en A. Les espaces de protection forte sont en Npf.

- 4) Des précisions ont été apportées dans le caractère de la zone Npf, pour les règles spécifiques du cœur du Parc national.
- 5) Le plafond des constructions autorisées a été ramené de 170 m<sup>2</sup> à 130 m<sup>2</sup> pour les Ntc à l'intérieur du cœur du Parc national.

### **Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR)**

Courrier daté du 19 avril 2013, reçu par courriel le 22 avril 2013 et par courrier le 23 avril 2013. **Aucun avis défavorable ou favorable** n'est donné, seules des remarques sont formulées pour une bonne applicabilité du PLU dans l'avenir.

La CCIR salue l'importance accordée au développement économique dans l'élaboration du projet de PLU et la volonté de favoriser un fort dynamisme du territoire.

Elle formule des remarques sur l'accessibilité au Centre-Ville, sur le stationnement, les réserves foncières destinées aux commerces de détail de proximité, l'intégration des problématiques de commercialité par les promoteurs immobiliers, l'évolution des normes lors de nouvelles zones d'activités.

### **Prise en compte par la Ville de l'avis de la CCIR**

Avis ne conduisant pas directement à des modifications du projet de PLU, mais les propositions d'échanges et de réflexion commune pour l'avenir sont bien notées par la Ville, qui ne manquera pas de solliciter la CCIR en temps voulu.

### **Conseil général de la Réunion**

Courrier daté du 23 avril 2013, reçu en Mairie le 27 mai 2013, émettant un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte de propositions.

Les propositions concernent :

- 1) le développement urbain : permettre la densification de certaines zones (avec des R+5 ; +6) et faire évoluer les dents creuses ;
- 2) les déchets : dédier un paragraphe sur les déchets dans le PADD, compléter le paragraphe « ordures ménagères » du règlement et compléter le rapport de présentation sur le PDEDMA ;
- 3) l'énergie : intégrer des respects de performances énergétiques et environnementales, et apporter des recommandations d'objectifs énergétiques dans les OAP ;
- 4) les Espaces naturels : déclasser une zone N-EBc en Ntc pour un point servi- ces ;
- 5) les Espaces agricoles : étendre les zones agricoles de la Bretagne et supprimer les EBC en zone agricole ;
- 6) réduire les déclassements de zones agricoles ;

- 7) compléter le volet Transport du Rapport de Présentation et intégrer des ER sur les routes départementales ;
- 8) déclasser une parcelle Uva à la Providence en Uvac pour permettre un équipement public plus dense.

La prise en compte par la Ville de l'avis du Conseil général

- 1) Les objectifs et orientations d'aménagement du PLU traduisent la volonté de la Ville d'avoir un développement urbain maîtrisé, et d'avoir une structuration, autant de l'armature urbaine que du territoire. Le PLU permet la densification des espaces urbains, notamment la hauteur des zones Ud (zone littorale) n'est pas réglementée et celle des zones Ui (zone littorale et Piémont) permet d'atteindre R+6. Les dents creuses ont été identifiées et prises en compte dans les scénarios de développement et l'analyse des besoins fonciers, pour une optimisation de la densification et la limitation de la consommation des espaces.
- 2) Le rapport de présentation comporte déjà un volet « Déchet » et fait déjà état du PDEDMA, des compléments d'informations y ont toutefois été apportés.
- 3) Le projet de PLU propose déjà des mesures au sein du règlement pour inciter au recours à des énergies renouvelables, en restant dans les limites du cadre réglementaire en vigueur. Des mesures plus strictes ou restrictives nécessitent des études plus approfondies et des justifications particulières. L'enjeu de la maîtrise de la consommation énergétique est aussi porté par les objectifs en faveur d'un report modal vers les transports en commun ou les déplacements doux, par des orientations en faveur des constructions durables, ou d'éco quartier. Des compléments ont été apportés au rapport de présentation et au règlement en ce sens.
- 4) La zone naturelle concernée par le point service au Brûlé fait aussi l'objet d'une même demande de la part de l'ONF (Office Nationale des Forêts), cette zone a été classée en Ntc. Toutefois, elle restera couverte par l'EBC, puisqu'une telle suppression ne fait pas partie des critères présentés à la CDNPS dans le cadre de cette révision.
- 5) De nouvelles zones agricoles ont été créées à la Bretagne et à la Montagne-St Bernard, et des EBC en zone agricole ont été supprimés. Une zone agricole au PLU de 2004 sur le Brûlé qui est passée en N lors de l'arrêt est retournée en A. Cette demande a aussi été faite par l'Etat, la CDNPS et la CDCEA.
- 6) Des reclassements en A ou N de zones déclassées lors de l'arrêt du projet, ont été réalisés pour répondre à la demande d'ajustement des déclassements émise par le Conseil général, mais aussi par l'Etat. 5 reclassements en zone A : 1 Bois-de-Nêfles, 1 Brûlé et 3 Montagne. 2 reclassements en zone N : 1 Brûlé et 1 à l'entrée Ouest du boulevard Sud.
- 7) L'emprise des ER 152, 521 et 335 a été modifiée pour répondre à la demande du Conseil général. Des compléments d'information ont été apportés au rapport de présentation sur le volet Transport.

- 8) Pour ce qui est de la densification pour équipement public, ce type d'équipement bénéficie déjà de dérogation aux règles limitant la densité sur l'ensemble des zones ; le zonage n'est donc pas modifié.

**Préfet, au titre de l'Autorité environnementale**

**Aucun avis défavorable ou favorable** n'est donné, mais des remarques sont formulées :

- 1) sur la qualité du rapport environnemental, concernant :
  - les illustrations graphiques du rapport de présentation ;
  - l'analyse de la compatibilité avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) ;
  - la profondeur de l'évaluation environnementale ;
  - la démonstration du raisonnement pour établir le PADD ;
  - la gestion durable de la ressource en eau.
- 2) sur la prise en compte de l'environnement dans le PLU, concernant :
  - les continuités écologiques ;
  - la préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers des pentes ;
  - l'intégration de l'enjeu de la gestion durable de la ressource en eau ;
  - la maîtrise de la consommation énergétique.

**Prise en compte par la Ville de l'avis de l'Autorité environnementale**

***1) Concernant la qualité du rapport environnemental***

La Ville n'a pas reçu de cadrage préalable pour réaliser l'évaluation environnementale du PLU, elle a donc réalisé une évaluation avec l'aide de son bureau d'études, soucieuse de la préservation des espaces naturels et de l'environnement sur son territoire, et qui répond aux cadres réglementaires en vigueur.

Les cartes du rapport de présentation ne sont qu'à titre d'illustration, pour apporter une aide visuelle, simple et globale, et n'ont pas de portée juridique. Leur insertion au sein du rapport et l'échelle à laquelle elles sont insérées, rend difficile l'amélioration de leur lisibilité, qui apparaît déjà suffisante.

L'analyse de la compatibilité du PLU avec le SDAGE existe déjà au sein de l'évaluation environnementale. Toutefois, pour faciliter sa lecture et sa visibilité, elle a été reprise et retravaillée dans la partie du rapport de présentation relative à « l'articulation du PLU avec les normes supérieures ». De même, une partie a été rajoutée sur l'articulation du PLU avec le PDU et avec la Charte du Parc national.

L'évaluation environnementale répond bien aux normes réglementaires, son niveau de précision est la résultante et la synthèse des échanges qui ont eu lieu lors de la concertation institutionnelle. Les remarques sur le niveau de profondeur de l'évaluation n'emportent pas directement d'incidence sur le PLU, mais elles permettront de nourrir la réflexion dans le cadre des modifications à venir du PLU et de son évaluation.



La partie sur les mesures correctives et suivi du rapport de présentation a été complétée.

L'évaluation des projets identifiés dans le PLU, se fera effectivement dans le cadre de la mise en œuvre de ces projets, comme précisé par l'Autorité environnementale.

Concernant le raisonnement pour établir le PADD, plusieurs scénarios ont été étudiés, comme présenté au sein du rapport de présentation, dans la partie « les choix retenus et leur justification ». La Ville a opté pour le scénario le moins impactant, notamment en terme de besoin foncier, et donc en prenant en compte l'impact sur l'environnement. La partie « incidences du PLU sur l'environnement » relative au PADD, ne concerne par conséquent que le projet choisi et non les options à l'étude.

Le diagnostic du rapport de présentation et l'état initial de l'environnement traite très largement de la problématique de la gestion de l'eau potable. L'impact du PLU sur la thématique « eau » figure bien dans l'évaluation environnementale. Il est notamment à noter que la Ville dispose d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP), qui traite de manière plus détaillée et approfondie de la gestion de la ressource en eau, et notamment de l'identification des besoins futurs et de l'adéquation des infrastructures. Ce SDAEP a par ailleurs servi à intégrer la dimension eau au projet de PLU.

## *2) Concernant la prise en compte de l'environnement*

Le PLU prend bien en compte les continuités écologiques, afin de les préserver, mais en l'absence de cadre concret et opérationnel (étude de l'Etat toujours en cours en 2013), il apparaît difficile d'aller plus loin en apportant une plus-value. Néanmoins, des compléments et précisions ont été ajoutés au sein du rapport de présentation et des OAP concernant cette thématique. Par exemple, les ruptures de continuité ont mieux été identifiées.

Les partis d'aménagements pris par la Ville ont conduit à limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, en mettant l'accent sur la densification et l'optimisation de l'espace urbain existant. Ces orientations concourent bien à la préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers des pentes. Les ajustements de zonage réalisés répondent principalement à une reconnaissance de l'urbanisation, et donc à une prise en compte concrète du territoire tel qu'il est, et ne concernent pas de réels espaces naturels ou agricoles. Pour ce qui est du tracé de la Zone Préférentielle d'Urbanisation, il s'agit d'un tracé à l'échelle du 1/100 000, qui est à matérialiser plus finement par les collectivités compétentes. L'avis favorable de la Région au regard de cette ZPU conforte le choix opéré par la Ville sur le projet de PLU.

Une partie a été rajoutée au sein du rapport de présentation sur les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

Le projet de PLU prévoit des actions, qui relèvent de la planification urbaine, pour garantir à la population l'accès à une eau de qualité. En témoigne notamment, l'avis de l'Etat en tant que PPA, qui précise que « les dispositions et orientations proposés par le PLU traduisent l'intention de garantir l'accès aux habitants à une eau de bonne qualité et en quantité suffisante ». La gestion durable de l'eau est donc bien intégrée au projet de PLU. Par ailleurs, le règlement dispose d'une annexe qui prévoit des prescriptions au sein des périmètres de protection des captages ou forages, qui ne bénéficient pas d'arrêté préfectoral, afin de garantir leur protection.

L'enjeu de la maîtrise de la consommation énergétique est effectivement porté par les objectifs en faveur d'un report modal vers les transports en commun ou les déplacements doux. Mais, aussi au travers des orientations en faveur des constructions durables, ou d'éco quartier, et au travers des dispositions facilitant le recours aux énergies renouvelables. Des compléments ont été apportés au rapport de présentation et au règlement en ce sens.

**Préfet, au titre de Personne publique associée**

**Aucun avis défavorable ou favorable** n'est donné, mais des remarques sont formulées concernant :

- les justifications de l'utilisation des possibilités d'extension urbaine autorisée au SAR au sein du rapport de présentation ;
- la traduction de l'objectif de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- l'intégration des couches graphiques du Plan de Prévention des Risques (PPR) dans le PLU ;
- le règlement de la zone pastillée Ac ;
- l'emplacement réservé de l'îlot de l'ancienne prison Juliette Dodu.

En outre, l'avis détaillé formule les observations suivantes :

- les objectifs affichés du PADD visant à favoriser la densification, préserver et développer l'activité agricole, sauvegarder le patrimoine architectural et naturel ne peuvent que satisfaire les objectifs de développement durable ;
- un espace naturel de protection forte du SAR maintenu en zone agricole au PLU ;
- les objectifs de modération de la consommation d'espace affichés au PADD se retrouvent exprimés à travers les évolutions de zonage du PLU arrêté ;
- au regard de la cohérence PLH/PLU, le projet ne fait pas apparaître de difficulté particulière ;
- le foncier disponible recensé est en adéquation avec les objectifs de production de logements ;
- le PLU prend bien en compte la dimension de l'habitat indigne ;
- les orientations d'aménagement privilégient la construction de la ville sur la ville pour contenir l'étalement urbain et favorisent la densification autour des axes majeurs ;
- des corrections à apporter au volet transport du rapport de présentation ;
- les objectifs affichés de la commune en faveur de l'amélioration du réseau de transport en commun sont ambitieux mais devraient être complétés ;
- le manque d'une section relative à l'articulation du PLU avec le PDU ;
- l'ajustement des déclassements pour mieux répondre aux critères définis ;
- l'absence de potentialité de certaine zone nouvellement classée en A à la Montagne ;
- l'extension des zones agricoles à la Bretagne ;
- de légères modifications du règlement de la zone agricole et la rectification d'une erreur matérielle d'une zone restée en Apf sur Bois de Nèfles ;

- la meilleure prise en compte du risque incendie dans le projet de PLU ;
- des évolutions de zonage et des suppressions d'EBC sont demandées dans les espaces forestiers, pour mettre en conformité la réalité des aménagements existants et faciliter la réalisation des aménagements futurs ;
- la réponse aux exigences Grenelle sur la trame verte et bleue ;
- les dispositions et orientations proposés par le PLU révisé traduisent l'intention de garantir l'accès aux habitants à une eau de bonne qualité et en quantité suffisante ;
- la nécessité de poursuivre l'instauration de protection autour des ressources en eau exploitées ;
- des compléments sur les OAP.

Quelques remarques mineures sont également formulées sur le règlement, notamment sur les dispositions générales pour stationnement de véhicule non motorisé et sur la zone AUa, et sur la mise à jour de la liste des emplacements réservés et des annexes.

#### Prise en compte par la Ville de l'avis de l'Etat en tant que PPA

L'avis favorable de la Région, confirme la compatibilité du PLU avec les prescriptions du SAR, et notamment vis-à-vis de l'utilisation des possibilités d'extension urbaine offerte par lui et de la ZPU. Les déclassements opérés relèvent majoritairement d'une reconnaissance de l'urbanisation existante, dans et contigüe à la ZPU, et ne pourraient être considérés comme une ouverture à l'urbanisation à proprement parler. Toutefois, des compléments ont été apportés au sein du rapport de présentation pour apporter une meilleure justification.

Des compléments ont été apportés au sein du rapport de présentation et des OAP, sur la thématique des continuités écologiques et de la trame verte et bleue.

Les problèmes d'affichage des couches du PPR ont été résolus, et un nouveau code couleur a été défini.

Le règlement de la zone Ac, ne peut être pris et analysé indépendamment du zonage auquel il est rattaché. Le règlement d'un PLU est à la fois écrit et graphique. La délimitation de la zone Ac a été affinée avec la définition d'un tracé d'une distance de 8m autour du bâti existant, pour renforcer l'interdiction de nouvelles constructions dans les zones agricoles. La zone Ac, ne concerne donc que des bâtis existants et serait ainsi compatible au SAR. En témoigne l'avis favorable de la CDCEA, qui s'est prononcée en tenant compte du règlement de la zone Ac, mais surtout du zonage précis.

Par ailleurs, cette zone Ac et son règlement répondent bien à l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Selon le code, les deux conditions de pastillage garantes de la « taille et la capacité d'accueil limitée », sont :

- de ne pas porter atteinte « à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages », ce qui passe par les justifications apportées au rapport de présentation sur le caractère déjà bâti de ces zones. De plus, les constructions sont justement autorisées en Ac sous cette condition ;

- que le règlement précise « *les conditions de hauteur, d'implantation et de densité* », ce qui est le cas pour le règlement de la zone Ac.

Toutefois, des précisions ont été apportées au règlement pour mieux caractériser la zone Ac et des compléments ont été apportés au rapport de présentation.

L'ER sur l'îlot de l'ancienne prison Juliette Dodu, a été supprimé sur les parcelles faisant l'objet de l'appel à projet de l'Etat et la destination a été modifiée pour intégrer des logements aidés.

Une partie sur l'articulation du PLU avec le PDU et la charte du Parc National a été intégrée dans le rapport de présentation.

Des corrections ont été apportées dans le rapport de présentation sur le volet Transport.

Des reclassements en A ou N de zones déclassées lors de l'arrêt du projet, ont été réalisés pour répondre à la demande d'ajustement des déclassements émise par l'Etat, mais aussi par le Conseil général. 5 reclassements en zone A : 1 Bois-de-Nèfles, 1 Brûlé et 3 Montagne. 2 reclassements en zone N : 1 Brûlé et 1 à l'entrée Ouest du Boulevard Sud.

De nouvelles zones agricoles ont été créées à la Bretagne et à la Montagne-St Bernard, et des EBC en zone agricole ont été supprimés. Une zone agricole au PLU de 2004 sur le Brûlé qui est passée en N lors de l'arrêt est retournée en A. Cette demande a aussi été faite par la CDNPS, la CDCEA et le Conseil général.

La nouvelle zone agricole de la Montagne a été réduite pour tenir compte du potentiel agricole.

Les dispositions générales du règlement, notamment pour le stationnement de véhicule non motorisé, et les règlements de la zone agricole, de la zone naturelle, de la zone Uvi et de la zone AUa, ont été actualisés pour prendre en compte autant que possible les demandes de l'Etat.

Des compléments en zone N et A ont notamment été apportés pour autoriser les équipements de DFCI (Dispositifs de protection des Forêt Contre les Incendies), afin de mieux prendre en compte le risque incendie.

Parmi les propositions d'évolution de zonage au sein des espaces forestiers, la Ville a créé des zones Ntn et Ntc, dans une proportion mineure, pour répondre à la demande de l'Etat (ONF), sans remettre en cause l'économie générale du projet. Toutefois, lorsque que des EBC couvraient la zone, ils ont été maintenus, puisqu'une telle suppression ne fait pas partie des critères présentés à la CDNPS dans le cadre de cette révision.

Des compléments ont été apportés en tête de chaque OAP, pour rappeler les objectifs auxquels elles sont rattachées.

Les emplacements réservés et les annexes ont été actualisés.

### **Les PPA n'ayant pas répondu et dont l'avis est réputé favorable**

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, à défaut d'avoir donné un avis au plus tard trois mois à compter de la transmission du projet, l'avis est réputé favorable.

Sont ainsi réputés avoir donné un avis favorable en ayant pas répondu :

- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- la Commune de Sainte-Marie ;
- la Commune de Salazie ;
- la CIREST (Communauté intercommunale de l'Est)
- le TCO (Territoire de la Côte Ouest) ;
- l'Agorah.

Dans la mesure où pour ces personnes, il n'y a pas eu d'avis rendu, leur avis réputé favorable n'emporte aucune incidence sur le projet de PLU.

## **II) Analyse et prise en compte de l'avis des Commissions spécifiques**

### **Commission départementale de la Consommation des Espace agricoles (CDCEA)**

Cette commission présidée par le Préfet, se prononce sur l'objectif de préservation des terres agricoles, par un avis conforme.

Le PLU arrêté a été soumis à l'avis de la CDCEA le 30 avril 2013, qui s'est prononcée par un vote **favorable à l'unanimité** des onze membres présents.

Notamment, la CDCEA considère dans la motivation de son avis favorable :

- que la zone Ac prévoit la possibilité de constructions nouvelles en zone agricole alors qu'elle devrait être limitée à la reconnaissance du mitage existant, mais que sa délimitation au plus près du bâti existant empêche ainsi les possibilités de réaliser des constructions supplémentaires ;
- que la Commune a prévu de supprimer le classement en EBC en zone A ;
- que la Commune a identifié des parcelles supplémentaires actuellement classées en zone N comme pouvant être classées en zone A ;
- la densification proposée et bien que les objectifs de densité soient pour certains pôles en deçà des objectifs définis dans le SAR ;

La Commission prend acte que le classement **Ac** est une reconnaissance du bâti existant sans lien avec l'activité agricole, et demande à la commune de s'assurer qu'aucune construction nouvelle ne pourra être entreprise dans ces espaces du nouveau PLU.



#### Prise en compte par la Ville de l'avis de la CDCEA

Cet avis est en faveur du projet de PLU tel qu'arrêté et démontre que le PLU répond bien aux objectifs de préservation des terres agricoles.

La reconnaissance de la zone Ac et de son règlement par cette Commission, incite la Ville à garder le même objectif en terme de zonage et de règlement, en apportant des petites modifications dans la délimitation du zonage, afin de garantir un même traitement à tout le monde et surtout, pour répondre à la demande de s'assurer qu'il n'y aurait pas d'autres constructions nouvelles dans cette zone. De même, des précisions ont été apportées au sein du rapport de présentation et du règlement de la zone agricole.

La nouvelle zone agricole de la Montagne a été réduite pour tenir compte du potentiel agricole, de nouvelles zones agricoles ont été créées à la Bretagne et à la Montagne-St Bernard, et des EBC en zone agricole ont été supprimés.

#### Commission départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS)

La Commission, qui s'est réunie le 16 mai 2013 sous la présidence du Secrétaire Général de la Préfecture, a émis un **avis favorable**, assorti de réserves.

Les réserves suivantes ont été formulées :

- les suppressions d'EBC sur les bâtiments existants, ne doivent pas avoir pour conséquence de régulariser des constructions illégales postérieures au classement en EBC ;
- un dossier qualitatif sur la vocation des espaces déclassés est souhaité ;
- les EBC au droit des espaces agricoles du PLU doivent être supprimés ;
- la trame EBC au droit de la falaise de la route du littoral doit être rétablie.

#### Prise en compte par la Ville de l'avis de la CDNPS

Cet avis va en faveur du projet de PLU, en validant les critères d'évolution d'EBC retenus dans le cadre de la révision.

La catégorie de suppression d'EBC visée par la remarque de la CDNPS, concerne de simple suppression d'EBC sur des bâtiments existants. Cette catégorie de suppression d'EBC, n'est pas assortie d'une évolution du zonage du PLU, ni du zonage PPR. Les bâtiments concernés sont généralement en zone naturelle et en zone à risque au PPR.

Des EBC en zone agricole ont été supprimés et la trame EBC au droit de la falaise de la route du littoral a été rétablie.

### **III) Analyse et prise en compte des observations de l'enquête publique et de la Commission d'Enquête**

Avant que la Commission d'Enquête n'émette son avis sur chacune des demandes formulées à l'enquête publique, la Ville a préalablement apporté ses remarques sur les dites demandes.

Ces demandes, les remarques de la Ville, et l'avis de la Commission d'Enquête, figurent au sein du rapport de la Commission d'Enquête, remis à la Ville le 30 août 2013 (un mois après sa clôture).

#### **Recommandations de la Commission d'Enquête**

La Commission a émis un avis favorable, assorti de six recommandations :

- 1) réfléchir à la mise en œuvre d'actions ou de corrections de nature à répondre autant que possible aux observations des PPA ;
- 2) engager les procédures nécessaires à la régularisation administrative des périmètres de protection des captages de la commune qui ne font pas, à ce jour, l'objet d'un arrêté préfectoral ;
- 3) veiller à garantir, en son périmètre de protection rapproché, la qualité de la ressource en eau du forage F5, dans le cadre de l'extension du garage municipal ;
- 4) traiter les difficultés suscitées par les emplacements réservés en concertation avec les personnes concernées ;
- 5) pour le pastillage, remplacer la définition « au plus près du bâti », par une formule plus affirmée, et en ce sens, définir une distance précise entre le bâti et la limite séparative Ac ;
- 6) donner une suite favorable aux avis formulés par la Commission d'Enquête concernant un certain nombre de parcelles.

#### **Prise en compte par la Ville des recommandations de la Commission**

- 1) La Ville a réfléchi à la mise en œuvre des actions ou corrections pour répondre autant que possible aux observations des PPA. Cette réflexion a notamment débouché sur les prises en compte et modifications décrites plus haut dans la partie relative aux avis PPA.
- 2) Concernant les périmètres de captage, le PLU prévoit déjà une annexe du règlement qui contient des prescriptions dans les zones de protection autour des ressources en eau exploitées et qui ne font pas l'objet d'arrêté préfectoral. La Ville ne manquera pas d'engager les procédures de régularisation administrative des périmètres de protection, dès lors qu'elle sera en mesure.
- 3) L'extension du garage municipal, prévu sous l'ER 300, dans le périmètre de protection du forage F5 est déjà en cours. La Ville veillera à ne pas porter atteinte à la qualité de cette ressource en eau.

- 4) Les emplacements réservés au bénéfice de la Ville ont été traités conformément aux observations de la Commission qui figurent dans son rapport. La CINOR et le Département ont été sollicités pour les ER qui sont à leur bénéfice, afin de traiter les difficultés avec les personnes concernées comme recommandé par la Commission. Ce qui a conduit à réduire une partie de l'emprise de l'ER 152, à supprimer l'ER 565 et à modifier l'ER 294.
- 5) Pour le pastillage Ac, la définition « au plus près du bâti existant » a été remplacée par une formulation plus affirmée contenant « 8 mètres autour du bâti existant ». Les modifications correspondantes sur les pièces graphiques ont aussi été apportées.
- 6) Des évolutions du PLU ont été apportées aux avis formulés par la Commission et qui figurent dans ses recommandations, sans remettre en cause l'économie générale du projet et dans le respect des critères de la révision :
  - quatre extensions limitées de zone urbaine, à partir de zone agricole (2 Bretagne, 1 Saint-François et 1 Saint-Bernard) ;
  - trois extensions limitées de zone urbaine à partir de zone naturelle (2 Saint-François et 1 Bretagne) ;
  - deux extensions et une création mineure de zone Ac (Bretagne) ;
  - une création mineure d'une zone Ntc (Saint-François) ;
  - la modification du tracé de l'ER 531 ;
  - la réduction d'une partie de l'emprise de l'ER 334 ;
  - la modification de la destination de l'ER 286 ;
  - l'extension de l'ER 108 ;
  - la réduction des ER 99 et 509 ;
  - une suppression d'EBC sur voie d'accès (Montagne).

#### **Observations émises à l'enquête publique et observations de la Commission d'Enquête**

La Commission d'Enquête a formulé un avis favorable sur certaines demandes sans les reprendre dans ses recommandations, et à la marge elle ne s'est pas positionnée ou a pris acte des remarques de la Ville dans quelques cas.

Ces observations qui figurent dans le rapport de la Commission d'Enquête nécessitent une évolution du PLU, notamment pour le sécuriser.

#### **Prise en compte par la Ville des observations de l'enquête publique**

Les modifications nécessaires ont été apportées aux pièces du PLU, sans porter atteinte à l'économie générale du projet et dans le respect des critères de la révision :

- neuf extensions limitées de zone urbaine, à partir de zone agricole (5 Bretagne, 3 Bois-de-Nèfles et 1 Saint-Bernard) ;
- trois extensions limitées de zone urbaine, à partir de zone naturelle (Brûlé) ;

- une création mineure de zone Ac (Bretagne) ;
- deux créations de zone agricole à partir de zone naturelle (Bretagne et Saint-Bernard) ;
- un création de zone agricole à partir de zone urbaine (Saint-Bernard) ;
- trois suppressions d'EBC sur voie d'accès (Domenjod, Bois-de-Nèfles et Montagne) ;
- l'actualisation des suppressions d'EBC sur les réseaux existants et sur les ER ;
- une légère augmentation de la hauteur maximale des zones Uj anciennement Ui ;
- le passage mineur d'une zone AU en U au Brûlé ;
- le passage mineur d'une zone U en AU à la Montagne ;
- des compléments dans le règlement Uv sur les ICPE et les équipements collectifs et la suppression des ICPE en Uva ;
- la modification du tracé des ER 162, 171 et 440 ;
- la réduction de l'ER 395 ;
- la suppression de l'ER 536 ;
- la modification des ER 461, 466, 473, 474 et la création de l'ER 570 (Pente Z'ananas) ;
- la rectification des erreurs matérielles des ER 106, 460, 469 et 470.

#### **IV) Bilan des évolutions du zonage du projet arrêté**

Au total, le bilan des évolutions de zonage suite aux modifications du projet arrêté, pour tenir compte des avis des PPA, des Commissions spécifiques, des observations de l'enquête publique et de la Commission d'Enquête, est :

##### pour les zones globales

- diminution des zones U/AU d'environ 0,7 ha ;
- augmentation de l'ensemble des zones agricoles d'environ 13,3 ha ;
- diminution de l'ensemble des zones naturelles d'environ 12,6 ha.

##### pour les sous-secteurs (pastilles)

- augmentation des zones Ac d'environ 2 ha ;
- augmentation des Ntc d'environ 3,5 ha ;
- augmentation des Ntn d'environ 12 ha.

Les EBC ont quant à eux diminués d'environ 4 ha.



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 29 MAI 2013

**DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN**  
**Direction Aménagement et Projets Urbains**

**ARRETE N° 14052013**

**DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 123-10, L. 123.13 et R.123-19 ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-27 ;

VU la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

VU la délibération en date du 25 février 2012 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal et définissant les modalités de la concertation ;

VU le débat sur les orientations du PADD du PLU organisé au sein du Conseil Municipal le 28 avril 2012 ;

VU la délibération en date du 17 novembre 2012 modifiant les modalités de la concertation ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2012 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme en révision, et tirant le bilan de la concertation ;

VU les pièces du dossier de plan local d'urbanisme en cours de révision soumis à l'enquête publique ;

VU les avis émis sur le projet par les collectivités ou organismes associés ou consultés, et le porter à connaissance du Préfet ;

VU l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de révision ;



VU l'avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles ;

VU l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites ;

VU l'ordonnance n°E13000020/97 en date du 13 mai 2013 de M. le Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis désignant une commission d'enquête composée comme suit :

- Monsieur Noël PASSEGUE demeurant 24, rue du Verger Résidence club Bourbon Apt 410, 97400 Saint-Denis, est désigné en qualité de président de la commission d'enquête,
- Monsieur Claude-Henri MAILLOT demeurant 131 ter, chemin Macé, 97411 la Plaine Bois-de-Nèfles Saint-Paul, et Monsieur Jean-Pierre SCHIETTECATTE demeurant 65 ter, route de Fatima le Bernica, Saint-Gilles les Hauts, sont désignés en qualité de commissaires enquêteur titulaires,
- Madame Marie-Claude MAYANDY demeurant 114, CD 41 Ravine à Malheur, 97419 la Possession, et Monsieur Christophe BRISEVIN demeurant 15, rue Franchin, 97412 Bras-Panon, sont désignés en qualité commissaires enquêteur suppléants.

CONSIDERANT que le projet de PLU arrêté par la délibération du 15 décembre 2012 a fait l'objet des consultations prévues par la loi, et qu'il doit maintenant être soumis à l'enquête publique.

## **ARRETE**

### **ARTICLE 1**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Denis pour une durée d'environ 1 mois et demi à compter du **lundi 17 juin 2013 et jusqu'au mercredi 31 juillet 2013 inclus.**

### **ARTICLE 2**

Au terme de l'enquête publique, le PLU révisé, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport et de l'avis de la commission d'enquête, pourra être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

### **ARTICLE 3**

La commission d'enquête est composée comme suit : \_\_\_\_\_

#### **Président :**

Monsieur Noël PASSEGUE  
24, rue du Verger Résidence club Bourbon Apt 410  
97400 Saint-Denis

#### **1<sup>er</sup> membre titulaire :**

Monsieur Claude-Henri MAILLOT  
131 ter, chemin Macé  
97411 la Plaine Bois-de-Nèfles Saint-Paul

**2<sup>ème</sup> membre titulaire :**

Monsieur Jean-Pierre SCHIETTECATTE  
65 ter, route de Fatima le Bernica  
Saint-Gilles les Hauts

**Suppléants :**

Madame Marie-Claude MAYANDY  
114, CD 41 Ravine à Malheur  
97419 la Possession  
Et  
Monsieur Christophe BRISEVIN  
15, rue Franchin,  
97412 Bras-Panon

**ARTICLE 4**

Le dossier remis à l'enquête publique comprend notamment les pièces suivantes :

- le projet de révision de PLU arrêté lors du Conseil Municipal du 15 décembre 2012, et ses annexes, qui contient l'évaluation environnementale ainsi qu'un résumé non technique ;
- les avis des Personnes Publiques Associées consultées avant la mise à l'enquête publique et l'avis de l'autorité environnementale. Le cas échéant, les réponses préalablement adressées à ces personnes pourront être jointes au dossier ;
- l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites sur l'évolution des Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- l'avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles ;

**ARTICLE 5**

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, ainsi que dans les mairies annexes et centres municipaux de la commune pendant 45 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie du **lundi 17 juin 2013 au mercredi 31 juillet 2013 inclus**, (exceptés samedis\*, dimanches et jours fériés).

*\*2 permanences se tiendront les samedis suivants:*

- samedi 29 juin 2013 de 9H00 à 12H à l'Hôtel de Ville ;
- samedi 20 juillet 2013 de 9H à 12H à la salle polyvalente de la Mairie de Saint-Denis.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à la commission d'enquête à l'adresse suivante :

**Hôtel de Ville de Saint-Denis**  
**Direction Aménagement et Projets Urbains**  
**97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9**  
**A l'attention de M. le Président de la Commission d'enquête de la révision du PLU**

Les observations adressées par écrit à la commission d'enquête seront annexées au registre d'enquête.

## **ARTICLE 6**

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis et dans les Mairies annexes les jours et heures suivants :

### **Hôtel de Ville**

- Lundi 17 juin 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H
- Jeudi 20 juin 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H
- Mardi 25 juin 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H
- *Samedi 29 juin 2013 de 9H à 12H*
- Vendredi 5 juillet 2013 de 8H à 11H
- Lundi 8 juillet 2013 de 9H à 12H et 13H à 16H
- Vendredi 19 juillet 2013 de 8H à 11H
- *Samedi 20 juillet 2013 de 9H à 12H à la salle polyvalente*
- Mardi 23 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H
- Vendredi 26 juillet 2013 de 8H à 11H
- Mercredi 31 juillet 2013 de 9H à 12H et 13H à 16H

### **Mairie annexe de Bellepierre**

- Lundi 15 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H

### **Mairie annexe de la Montagne 8<sup>ème</sup>**

- Mardi 18 juin 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H
- Vendredi 28 juin 2013 de 8H à 11H
- Mercredi 24 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H

### **Mairie annexe de la Montagne 15<sup>ème</sup>**

- Mercredi 19 juin 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H
- Jeudi 11 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H

### **Mairie annexe du Brûlé**

- Lundi 1<sup>er</sup> juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H
- Mardi 30 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H

### **Mairie annexe de Montgaillard**

- Mardi 2 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H
- Jeudi 18 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H

### **Mairie annexe de Saint-François**

- Jeudi 4 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H
- Lundi 22 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H

### **Mairie annexe de Sainte-Clotilde**

- Mardi 9 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H

### **Mairie annexe du Chaudron**

- Mercredi 17 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H

### **Mairie annexe du Moufia**

- Vendredi 21 juin 2013 de 8H à 11H
- Mercredi 10 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H

#### **Mairie annexe de Bois-de-Nèfles**

- Mercredi 3 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H
- Mardi 16 juillet 2013 de 9H à 12H et 13H à 16H

#### **Mairie annexe de la Bretagne**

- Lundi 24 juin 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H
- Vendredi 12 juillet 2013 de 8H à 11H
- Jeudi 25 juillet 2013 de 9H à 12H et 13H à 16H

#### **Mairie annexe de Domenjod**

- Mercredi 26 juin 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H
- Lundi 29 juillet 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H

#### **Mairie annexe de la Providence**

- Jeudi 27 juin 2013 de 9H à 12H et de 13H à 16H

### **ARTICLE 7**

Deux réunions d'informations et d'échanges sont envisagées :

- le mardi 18 juin 2013 à 17H30 à la salle polyvalente de la Mairie de Saint-Denis
- le jeudi 20 juin 2013 à 17H30 à la Mairie annexe de Sainte-Clotilde

### **ARTICLE 8**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le Président de la commission d'enquête. Il disposera alors d'un délai de **trente jours** pour transmettre au Maire de la Commune de Saint-Denis, son rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et ses conclusions avec son avis motivé accompagné du dossier ayant servi à l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête sera adressée, par le Maire, dès leur réception au Préfet de la Région et du Département de la Réunion et au Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion.

Le public pourra consulter ce rapport et ses conclusions à la l'Hôtel de Ville de Saint-Denis aux jours et heures habituels d'ouverture pendant 1 an, ainsi que sur le site internet de la Ville : [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re)

### **ARTICLE 9**

Le projet de révision de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci, ainsi qu'un résumé non technique, ont été insérés dans le rapport de présentation du PLU.

Le projet de révision de PLU arrêté a fait l'objet d'un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (autorité environnementale), qui a été annexé au dossier soumis à l'enquête publique.

L'évaluation environnementale, le résumé non technique, et l'avis de l'autorité environnementale figurent dans le dossier d'enquête, et sont consultables aux mêmes lieux que ce dossier, ainsi qu'à la : **Direction Aménagement, Projets Urbains, 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, Aile Ouest**, aux jours et heures habituels d'ouverture.

## **ARTICLE 10**

La Mairie de Saint-Denis est l'autorité responsable du PLU. Des informations peuvent être demandées auprès de la : **Direction Aménagement, Projets Urbains, 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, Aile Ouest**, aux jours et heures habituels d'ouverture.

## **ARTICLE 11**

Des informations relatives à l'enquête publique peuvent être consultées sur le site internet de la Ville : [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re)

## **ARTICLE 12**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, dans toutes les mairies annexes et éventuellement par tous autres procédés.

Fait à Saint-Denis en deux exemplaires, le

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20130529-arrURBA1405-AR  
Date de télétransmission : 29/05/2013  
Date de réception préfecture : 29/05/2013



L'Adjoint délégué,

  
Jean-Pierre ESPERET



**OBJET REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**BILAN DE LA CONCERTATION**  
**ARRET DU PROJET DE PLU**

---

**AXE STRATEGIQUE : CONSTRUIRE LE SAINT-DENIS DE DEMAIN**

**I Contexte et cadrage**

A la date du 17 décembre 2004, le Conseil Municipal a adopté le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

La Ville a prescrit la mise en révision de son PLU par la Délibération du 25 février 2012, afin de faire évoluer le document en fonction du projet municipal et au vu des nouveaux cadres législatifs et réglementaires en vigueur. Les modalités de concertation définies par cette Délibération ont été modifiées par la Délibération du 17 novembre 2012, afin de revoir les modalités de concertation.

Un débat a eu lieu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au cours du Conseil Municipal du 28 avril 2012. Lors de ce débat, il est notamment ressorti l'importance d'aménager une Ville où il fait vivre, une répartition équitable de la population à l'échelle de la CINOR, tout en continuant à loger des personnes sur Saint-Denis.

L'importance du développement touristique dans les hauts, notamment de l'agrotourisme, a aussi été mise en avant.

L'ensemble des modalités de concertation ont été mises en œuvre, ce qui a permis de faire un bilan de la démarche de concertation.

**II Rappel des objectifs poursuivis par la révision**

Les objectifs poursuivis sont multiples et le sont en cohérence avec l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit, par le biais d'objectifs particuliers, de déterminer les conditions permettant d'assurer et de favoriser le développement de Saint-Denis.

Ces objectifs particuliers qui sont recherchés à travers cette révision du PLU, sont de proposer aux Dionysiens un nouveau cadre de vie, de meilleure qualité et déclinés selon trois axes :

**a) Saint-Denis, une Ville plus sûre où il fait bon vivre**

En terme de mixité sociale dans l'habitat et de renouvellement urbain, avec notamment, l'objectif fort de réaliser 500 logements sociaux par an, de faciliter l'accession à la propriété de chacun selon ses moyens, d'aménager des espaces de loisirs, de respiration, de détente et de convivialité, de proposer des actions en faveur du développement durable et de redonner une âme à chaque quartier.

**b) Saint-Denis, phare économique, intellectuel, culturel et sportif**

En termes de diversité des fonctions urbaines et au vu notamment de la satisfaction de besoins d'activités économiques touristiques, sportives et culturelles, d'équipements d'intérêt général, cet objectif se traduit par la volonté de conforter le rôle de la Ville en matière d'innovation et d'entrepreneuriat, de faire émerger des pôles de tourisme et de loisirs, de construire l'école de la réussite et de favoriser la pratique sportive et l'accès à la culture.

**c) Saint-Denis, une Ville pour tous et par tous**

En termes par exemple d'accès aux équipements publics, aux commerces et services et en matière d'habitat, l'atteinte de cet objectif, qui est l'un des éléments de la démocratie participative, passe surtout par l'amélioration de l'accès de tous aux équipements communaux et par la mise en avant de la solidarité territoriale.

Pour ce faire, le Plan Local d'Urbanisme prévoit la localisation de la population à accueillir, développe un projet mettant en scène les éléments principaux du programme communal, tout en préservant l'équilibre du territoire et en prenant en compte les documents d'urbanisme supérieurs (SAR approuvé par décret du 22 novembre 2011 et SCOT de la CINOR en cours d'élaboration), ainsi que les évolutions issues de la loi engagement national pour l'environnement (Grenelle II).

A cet égard, le PLU respecte les principes généraux de l'utilisation du territoire et des politiques d'urbanisme énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

### **III Modalités de la concertation**

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la Délibération de février 2012 d'abord, puis celle de novembre 2012, ont prévu les modalités de concertation à mettre en œuvre.

Aussi les modalités de concertation avec la population sur la révision du PLU ont été les suivantes :

- la mise à disposition d'un dossier et d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville depuis le 18 juillet 2012, dont la présence a été signalée par avis en l'Hôtel de Ville et dans les Mairies Annexes, ainsi que dans la presse et rappelée lors des différentes réunions ;
- la tenue d'une réunion d'information auprès des Conseils des Secteurs de Saint-Denis le 6 juin 2012 ;
- la tenue de deux séries de six réunions-débats regroupant plusieurs quartiers, qui ont permis à l'ensemble de la population de prendre connaissance du projet municipal sur le territoire de Saint-Denis et ont permis de conduire des discussions sur le projet : la population a pu être informée de ces réunions qui ont eu lieu en juillet et en septembre 2012 par le biais d'affiches A3 et de flyers disposés en l'Hôtel de Ville, dans les Mairies Annexes et sur le territoire, de spots radios sur une dizaine de radio, d'avis dans la presse, d'avis sur le site web, d'avis dans l'agenda de la Ville (qui est diffusé sur la télévision) ;

## Rapport n°12/7-09

la première série a permis de présenter les objectifs de la révision, le scénario de développement, les projets de PADD et d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ; la deuxième série a permis d'affiner la traduction du projet de PLU à l'échelle des six entités du territoire et d'esquisser les évolutions pressenties en matière de zonage et de règlement ;

- une mise à disposition des informations sur le site web de la Ville : avis et supports des réunions, synthèse du diagnostic, pièces administratives... ;
- la diffusion d'un magazine spécifique sur le PLU de St Denis dans le courant du mois de novembre 2012, informant sur le principe d'une révision, sur le projet de révision du PLU de St Denis, sur la démarche de concertation et sur l'enquête publique à venir.

La concertation avec les personnes publiques associées s'est déroulée comme suit :

\* trois réunions officielles avec l'ensemble des personnes publiques :

- une première réunion de lancement le 22 mars 2012, indiquant le redémarrage du processus de révision suite à la Délibération du 25 février, qui a prescrit à nouveau la mise en révision ;
- une deuxième réunion le 12 juillet 2012, présentant le diagnostic, l'état initial de l'environnement, le scénario de développement, le PADD dont les orientations ont été débattues au Conseil Municipal d'avril 2012, et les OAP ;
- une troisième réunion le 6 septembre 2012 présentant la traduction du projet à l'échelle des six entités du territoire, les évolutions pressenties en matière de zonage et de règlement, ainsi que la méthode appliquée pour traiter les demandes de déclassement ;

\* A ces réunions s'ajoutent plusieurs séances de travail thématiques avec les personnes publiques compétentes :

- une première séance le 25 mai 2012, où les services de l'Etat ont présenté leur porter à connaissance et où les échanges ont portés sur le développement urbain et le renouvellement urbain ;
- une séance commune le 25 mai 2012 sur les thématiques Environnement, Agriculture et Economie ;
- une séance spécifiquement sur la thématique Agriculture le 12 juin 2012 ;
- une séance spécifiquement sur la thématique Environnement le 12 juin 2012 ;
- une séance spécifiquement sur la thématique Economie le 14 juin 2012 ;
- une séance sur la compatibilité du PLU au SAR le 17 juillet 2012 ;

## **Rapport n° 12/7-09**

- une séance de travail plus approfondie sur l'évolution du règlement et du zonage le 5 novembre 2012 ;
- une réunion officielle de préparation du dossier Espace Boisé Classé (EBC) à présenter en Commission des Sites du 26 octobre 2012.

Par ailleurs, des échanges sur les travaux du PLU ont pu avoir lieu lors des réunions de travail sur le SAR et sur le SCOT, organisées respectivement par la Région et la CINOR.

Il est à rappeler qu'une fois le projet arrêté par le Conseil Municipal, le PLU fera l'objet d'une enquête publique.

### **IV Bilan de la concertation**

A l'issue de la mise en œuvre de l'ensemble des modalités de concertation, le bilan de la concertation, joint en annexe, a pu être dressé.

Pour le public qui s'est déplacé, le projet de PLU présenté a reçu un accueil favorable ; le scénario de développement mesuré et les orientations d'aménagement qui en découlaient ont été agréés dans leur ensemble. En termes d'impact du projet de PLU sur les formes urbaines produites, les avis en général ont été favorables aux images présentées.

La demande en équipements de proximité a été récurrente sur l'ensemble des quartiers ; cette demande a été prise en compte par le projet de PLU révisé au travers de la définition d'emplacements réservés.

De façon générale, les interrogations, besoins ou réserves ont peu porté sur le projet de PLU, et le développement des quartiers. Par contre, une forte demande d'informations a été émise sur le fonctionnement au quotidien des quartiers.

En ce sens, les réunions publiques ont eu pour effet positif de recenser les difficultés de fonctionnement des secteurs : problèmes de risques, de desserte, de vie au quotidien.

### **V Projet de PLU révisé**

Sur la base des éléments ci-avant, il est proposé d'arrêter le projet de PLU en application des articles L.123-9 et R.123-18 du Code de l'Urbanisme, ce dernier étant par ailleurs prêt pour être soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Pour rappel, cette révision est soumise à évaluation environnementale, l'impact du projet sur l'environnement a donc été analysé, ainsi que les mesures compensatoires.

Le projet de PLU comporte :

- un *rapport de présentation*, qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, en s'appuyant sur le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des différents besoins répertoriés ;
- un *projet d'aménagement et de développement durables* (PADD), qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- des *orientations d'aménagement et de programmation* (OAP), qui comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, dans le respect des orientations définies par le PADD. Par ailleurs, une dernière catégorie d'OAP précise les conditions dans lesquelles les zones à urbaniser du PLU révisé seront ouvertes à l'urbanisation ;
- un *règlement*, qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ;
- des *pièces graphiques* qui délimitent notamment, les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) et les zones naturelles et forestières (N) ou agricoles (A), les espaces boisés classés (EBC) et les différents emplacements réservés (ER) ;
- une liste des *emplacements réservés* (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- des *annexes* (servitudes d'utilités publiques, Zones d'Aménagement Concertés, plan de prévention des risques, plans des réseaux, bande d'études...).

Le projet de révision, joint en annexe, qui est étudié selon 7 entités géographiques distinctes et complémentaires, est établi selon quatre grandes orientations, qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Les entités géographiques

- littoral ouest : quartiers du Centre-Ville, du Bas de la Rivière et de Petite-Ile ;
- littoral est : quartiers du Butor, de Sainte-Clotilde, du Chaudron et de Prima ;



## Rapport n°12/7-09

- pôle ouest : quartiers de la Montagne et de Saint-Bernard ;
- piémont : zone qui va de Bellepierre à Moufia en passant par Montgaillard, dont la limite nord est le boulevard Sud et la limite sud suit inégalement la côte de 350 m d'altitude ;
- les hauts : quartiers de Saint-François, du Brûlé et les hauts de Bois-de-Nèfles, dont la limite nord est la zone de piémont et la limite sud le domaine domanial départemental ;
- pôle est : quartiers de la Bretagne et de Domenjod ;
- domaine domanial départemental.

Au regard des constats issus du diagnostic de ces différents territoires, la Ville a opté pour des choix d'aménagement visant à structurer le territoire et améliorer la qualité de vie et a retenu les partis d'aménagement suivants :

- ralentir le rythme de constructions jusqu'en 2020, avec un objectif de rattrapage du niveau d'équipement et de structuration du territoire ;
- mieux répartir l'urbanisation à venir: la zone littorale doit accueillir la moitié des logements ; il faut en parallèle ralentir le processus de densification sur le piémont ; la Ville doit maîtriser les capacités d'accueil tout en renforçant les équipements ; enfin il convient de mettre à profit les capacités réceptrices des pôles Est et Ouest ;
- répondre aux besoins en logements en favorisant la mixité : il faut donner la priorité à la production de logement intermédiaire et faciliter la décohabitation.

### Les quatre grandes orientations du projet

#### 1° Développer des conditions de vie à la hauteur du rang de capitale

Centrée sur le « bien vivre », cette orientation se fixe pour objectif de développer une ville où il fait bon vivre, offrant aux dionysiens des espaces de qualité dans un environnement structuré où les besoins en logements de tous puissent être satisfaits qualitativement.

#### 2° Développer le dynamisme et le rayonnement de Saint-Denis

Cette orientation se fixe pour objectif de conforter Saint-Denis comme leader économique, d'affirmer l'attractivité de la ville sur les plans intellectuel, culturel et sportif, et de développer la dimension internationale.

#### 3° Lutter contre l'exclusion et réduire les inégalités

Il s'agit là de permettre à chaque dionysien d'avoir un toit adapté à ses besoins spécifiques et de développer l'accessibilité à la ville pour les personnes à mobilité réduite.

#### 4° Construire Saint-Denis pour les générations futures

## Rapport n°12/7-09

Cette orientation met l'accent sur les principes du développement durable en exprimant notamment la volonté municipale de restreindre l'accueil de population pour miser sur la qualité de vie offerte à ses habitants plutôt que sur leur nombre. Elle traite également de la préservation de son patrimoine, bâti ou naturel.

Ces quatre thèmes, qui sont le socle du PADD, ont été traduits dans l'ensemble des documents du PLU (OAP, règlement, pièces graphiques...), qui répond aux objectifs fondamentaux de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- équilibre du territoire et renouvellement urbain : limitation de l'étalement urbain, règlement favorisant et incitant à densifier dans les zones urbaines, préservation des zones naturelles avec distinction d'un zonage naturel de protection forte pour les espaces les plus remarquables, poursuite de la politique de protection par les EBC, conservation des zones agricoles ayant une valeur agronomique avérée, valorisation des sites et paysages.
- diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat : prescription réglementaire favorisant la diversité des fonctions, pourcentage de logement aidés à respecter lors d'opérations de construction, emplacements réservés.
- préservation des ressources et des continuités écologiques : périmètre de protection des ressources en eau potable, protection de la trame verte et bleue par un zonage N et EBC.
- maîtrise de l'énergie et promotion des énergies renouvelables : disposition règlement permettant et incitant à l'utilisation d'énergie renouvelable dans l'ensemble des zones.

### La traduction du projet dans les autres pièces du PLU

#### \* Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Huit orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour préciser le PADD :

OAP 1 Mise en valeur des espaces naturels et patrimoniaux,

OAP 2 Restructuration urbaine,

OAP 3 Opération d'aménagement et de développement,

OAP 4 Politique communale de l'habitat,

OAP 5 Résorption de l'insalubrité,

OAP 6 Axes structurants et déplacement,

OAP 7 Stationnement et déplacements doux,

OAP 8 Transport en commun.

- \* Le zonage (règlement et pièces graphiques)

Les zones Urbaines :

La zone **Uavap** (Urbaine AVAP) qui concerne le centre-ville y compris le Bas de la Rivière et la Petite-Ile. Il s'agit des contours de la ville urbanisée du début du XX<sup>e</sup> siècle. Décomposé en sous-secteurs, trois entités homogènes peuvent être décrites : le damier originel hérité de la période coloniale ; le secteur du Bas de la rivière et de Petite-Ile, topographiquement distinct ; et la zone péricentrale, moins structurée. Les règles de constructibilité, conformément à l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), visent notamment d'une part à protéger les bâtiments existants à valeur patrimoniale et d'autre part en préservant leur lisibilité, à conforter ou retrouver les caractéristiques principales des différents secteurs.

La zone **Up** (Urbaine patrimoniale) concerne le secteur à valeur patrimoniale du littoral qui ne sont pas inclus dans le périmètre de l'AVAP. Une conservation et une restauration de la zone sont recherchées. La zone comprend un secteur Upi et un secteur Upr.

Les zones **Ud** (denses) et **Ui** (intermédiaire) des pôles littoraux et des bas du Piémont, qui présentent encore un important potentiel de restructuration urbaine. Le PLU leur confère des possibilités importantes de densification, mais de manière structurée et cohérente. La zone Ud traduit un projet de densité significative le long des voies structurantes principales (Boulevard Sud, TCSP urbain, Rue Léopold Rimbaud notamment, ainsi que les secteurs péri-centraux). La zone Ui est une zone de moindre densité par rapport à la zone Ud, et se situent essentiellement sur la zone urbanisée littorale et de piémont. Ces zones (Ud et Ui) représentent plus de 55% de la zone urbaine. Il s'agit dans ces zones à la fois de conserver une possibilité de densification urbaine et de permettre la réalisation du projet urbain sur les pôles littoraux.

Le secteur **Uicm**, qui concerne le secteur Canne Mapou, situé en piémont dans l'Est du territoire communal. Sa vocation générale est celle de la zone Ui avec toutefois une affirmation de la vocation résidentielle. Le site implanté en balcon sur la plaine littorale est d'une grande qualité paysagère que l'urbanisation devra intégrer et valoriser.

La zone **Uu**, qui concerne les secteurs urbanisés de la zone littorale et du piémont, marqués par la prédominance des services publics, de bureaux et de commerces : le secteur du campus universitaire ; le secteur de Centre Hospitalier Universitaire ; et l'entrée Est de la Ville. L'emprise au sol autorisée est importante et la hauteur n'est pas réglementée. Les règles d'implantation par rapport aux limites et aux voies publiques ont été écrites dans un souci d'harmonisation et d'impact moindre par rapport aux zones directement adjacentes.

La zone **Uj**, qui concerne les secteurs de bourgs péri-urbains, et qui marque les centralités en permettant d'inciter au renouvellement urbain par un phénomène de « densité horizontale », avec une limitation de l'impact des bâtiments en hauteur notamment (augmentation de l'emprise au sol, diminution de la hauteur).

La zone **Um**, qui s'inscrit sur les centres des bourgs ruraux, Saint-Bernard et Le Brûlé, ainsi confortés dans leur rôle de centralité, mais aussi dans les quartiers péri-urbains de la Montagne et de la Bretagne. Ce zonage permet une densification modérée et qualitative du tissu existant (coefficient d'emprise au sol : 40% et hauteur : 10 m soit R+1+Combles).

Le secteur **Uma** qui couvre la maison d'arrêt de Domenjod est doté d'une constructibilité limitée.

La zone **Uh** de densité très modérée des écarts de Domenjod, la Bretagne, Moufia, Saint-François, Bellepierre, Brûlé et la Montagne. A vocation dominante d'habitat individuel issu de lotissements ou de partages familiaux, elle est partiellement équipée. Sa constructibilité, limitée, est tributaire de la nécessité de préserver le caractère paysager du site, son aspect verdoyant ainsi que le caractère identitaire de cette zone des hauts.

Les zones **Ua**, qui ont pour vocation d'accueillir des activités qui cohabitent mal avec des autres fonctions comme celles de l'habitat, qui leur sont totalement inconciliables, mais dont il faut privilégier le développement pour répondre aux enjeux économiques.

Les zones **Uv**, qui permettent de prendre en compte les besoins en espaces et équipements publics nécessaires à la densification proposée. Ce sont des zones spécifiques d'équipements permettant notamment de ménager des espaces récréatifs (et qui répondent à une demande croissante de la population) de constructions d'intérêt collectif (Uva, Uvl) ont été créées dans la Ville. La zone Uvl intègre les contraintes particulières de la bande littorale à travers notamment des types de constructions et d'aménagement liés à la mise en valeur du front littoral.

#### Les zones à urbaniser (AU)

Ce sont les zones à urbaniser du territoire communal, déjà inscrites au PLU 2004, et qui sont restées en grande partie vierges et non équipées. Leur ouverture à urbanisation est liée aux préconisations des OAP « zones AU », pour la plupart, et des OAP d'aménagement et de développement du territoire pour certaines. Leur vocation et leurs caractéristiques sont les mêmes que celles des urbaines à lesquelles elles sont rattachées, la réglementation s'y inspire donc sensiblement.

Ces zones se subdivisent en zones **AUicm, AUj, AUm, AUh, AUa**.

Les zones concernées par des opérations ou réflexions et font l'objet d'OAP d'aménagement et de développement sont : la tranche 2 de la ZAC Canne Mapou ; la ZAC/RHI Plateau Domenjod ; la RHI Moulin Cader ; la RHI Saint-Bernard ; l'opération concession Pente Z'ananas, l'opération Domaine des Fucréas.

Elles sont susceptibles d'entrer en phase opérationnelle dans la durée du PLU révisé,

Le reste de ces secteurs AU, qui font donc l'objet d'OAP « zones AU », ne supporte pas d'opération publique d'aménagement.

#### La zone Agricole (A)

Cette zone correspond à l'espace agricole et fait l'objet d'une protection forte.

Elle se développe en général sur les hauts de la commune (plateau de Domenjod, les hauts de la Bretagne, Bois de Nèfles, Saint-François, le Brûlé, la Montagne et Saint-Bernard) espace intermédiaire entre l'urbanisation et le domaine forestier, et sur le bas de la Montagne entre falaise et urbanisation.

## Rapport n°12/7-09

Elle est destinée à l'exploitation agricole : culture de la canne, fourragère, maraîchage, élevage et à sa diversification, notamment par le l'agrotourisme. L'activité agrotouristique étant une activité de diversification d'une exploitation agricole existante, destinée à valoriser les produits issus d'une activité de production agricole pour assurer un revenu complémentaire à l'exploitant.

Située à proximité d'une agglomération en expansion, elle est soumise à une forte pression immobilière.

La zone comprend un secteur **Ac** de taille et de capacité d'accueil limitée, dans laquelle les constructions sont autorisées dans le respect du caractère agricole de la zone, afin de permettre le regroupement des habitations sous forme de hameaux agricoles.

### La zone naturelle et forestière (N)

Cette zone naturelle d'intérêt paysager, forestier et écologique est divisée en quatre secteurs :

les secteurs **N**, pour les ravines, pentes d'encaissements, crêtes naturelles et autres continuités écologiques, ainsi que les sites naturels remarquables d'Ilet Quinquina et de la Grande Chaloupe ;

un secteur **Npf** pour le cœur du Parc National et les ZNIEFF de type 1, avec un objectif de protection forte de ces espaces ;

un secteur **Ntn** : secteur naturel intégrant une vocation touristique et de loisirs pouvant recevoir des équipements légers de loisirs. Il est localisé à Saint-François, au Brûlé, au Colorado ;

un secteur **Ntc** à constructibilité limitée ayant une vocation première de développement touristique, pouvant recevoir des constructions d'habitations, des équipements publics ou d'intérêt collectif liés au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, sous réserve qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il est localisé au Bois de Nèfles, à Saint-François, au Brûlé, à la Montagne, à Saint-Bernard, et à la Grande Chaloupe.

### Bilan de l'évolution des différents types de zones

Les zones **U** se sont accrues à partir des zones **AU** du PLU 2004 qui sont aujourd'hui urbanisées et/ou équipées. Sur les plus de 750 ha de zones **AU** au PLU de 2004, plus de 480 ha sont reclassés en **U** et 270 ha demeurent en **AU**. L'accroissement du groupe **U/AU**, soit l'extension de l'espace urbain, s'élève à 40 ha. Les zones **A** se sont accrues de 16 ha et les zones **N** ont perdu 55 ha.

De façon globale, il s'avère que le passage en espace urbanisé - et conséquemment la perte en espaces naturels ou agricoles - ne porte que sur une quarantaine d'ha, en complète compatibilité avec les « droits en extension d'urbanisation » offerts par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Il convient de rappeler que cette augmentation des zones urbaines résulte de la seule prise en compte d'espaces déjà bâtis, antérieurement au PLU 2004 dans une très forte proportion.



L'évolution des zones A, devrait faire l'objet d'une analyse en Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), qui émettra un avis conforme une fois que le projet sera arrêté et si celle-ci se voit être créée sur le territoire de la Réunion.

#### Les principales modifications apportées au règlement

Les modifications apportées au règlement ne portent généralement pas sur les droits à construire tels que définis au PLU 2004. Les règles d'implantation, de volume, d'aspect sont reconduites pour chaque zone.

Cinq modifications importantes sont apportées, et viennent traduire les orientations et objectifs spécifiques du PADD :

- modification du règlement de la zone **N** (en **Npf** et **Ntc**) ;
- modification du règlement de la zone **A** (disposition pour l'agrotourisme, une seule zone de protection forte qui contient un sous-secteur constructible) ;
- règlement de la nouvelle zone **Uavap** ;
- modification des coefficients d'aires libres et perméables en zones **U** et **AU** (augmentation généralement de 5 %) ;
- modification de la superficie minimale constructible en zones **Uh/AUh**.

Les autres modifications apportées au règlement ont pour objet de préciser la règle lorsque celle-ci s'avère trop sujette à interprétation multiple, à suivre l'évolution juridique et réglementaire, et à prendre en compte des prescriptions allant dans le sens du développement durable.

#### Les espaces boisés classés (EBC)

La Ville souhaite maintenir la majeure partie des EBC existants. Toutefois, bien qu'elle poursuive un objectif de protection et de préservation des espaces naturels et forestiers, elle ambitionne de travailler sur la sincérité du nouveau PLU. Un toilettage a été apporté sur les bâtiments et les routes existantes figurants en EBC, comme recommandé dans la circulaire de cadrage. Elle n'aspire plus à faire du bois dans certains secteurs, et envisage la régularisation de certaines zones construites qui sont, à l'heure actuelle, classées en EBC. Il s'agit de toiletter les bâtiments existants, dans la poursuite des travaux et méthodes engagés pour l'élaboration du PLU de 2004.

D'autre part, la Ville se doit d'être en cohérence avec l'évolution du Plan de Prévention des Risques (PPR), et de rendre constructible les parcelles qui ont fait l'objet d'un déclassement sensible du niveau de risque se situant en limite de la zone EBC qui jouxte une zone urbaine ou à urbaniser.

## Rapport n°12/7-09

Dans cette optique, la Ville a opéré certains déclassements d'EBC, selon quatre types :

- suppression d'EBC sur les bâtiments existants avec un détour de 10 m ;
- suppression d'EBC sur les voiries existantes, ou voiries avec Emplacements Réservés (ER) et EBC ;
- suppression d'EBC en cohérence avec les déclassements du PPR et du PLU ;
- suppression d'EBC là où des collectivités ont des projets d'aménagement majeurs (TSCP boulevard du Chaudron...).

Ainsi, les déclassements envisagés ne concernent qu'une infime partie des 8 000 ha d'EBC créés au PLU de 2004, soit moins d'une cinquantaine d'hectares, ce qui représente environ 0,6 % des EBC.

Par ailleurs, la Ville envisage de mieux protéger certains corridors écologiques et de sujets remarquables, en proposant le classement en EBC de près de 90 ha.

L'évolution des EBC sera notamment analysée lors d'un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), dont l'avis devra être annexé au projet soumis à enquête publique.

### Les emplacements réservés

Le PLU procède également à la mise à jour des emplacements réservés en appui aux orientations de la politique communale en matière d'aménagement.

L'affichage des emplacements réservés en matière d'élargissement de voiries, de création de logements aidés, de réalisation d'équipements publics était significatif. Il y avait à l'époque une réelle ambition de structurer et de densifier le territoire. Le PLU révisé reprend cette ambition et conserve les emplacements réservés qui s'avèrent stratégiques pour le développement du territoire. Cependant la liste est revisitée et complétée pour répondre aux enjeux développés dans le nouveau projet d'aménagement et de développement durables et qui vise le rééquilibrage territorial.

Le dossier complet du PLU révisé et le bilan de la concertation sont consultables en Mairie.

## **VI Conclusion**

En conséquence, je vous demande :

- 1) de tirer le bilan de la concertation, qui est joint en annexe à la présente Délibération, en application de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) d'arrêter le projet de révision du PLU, qui est joint en annexe à la présente Délibération, au sens de l'article L.123-9 et L.300-2 du Code l'Urbanisme ;

## Rapport n°12/7-09

3) de soumettre le projet de révision du PLU arrêté à l'avis des personnes publiques associées et consultées et à celui de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

La présente Délibération et le projet de PLU annexé seront transmis :

- a- au Préfet de la Région et du Département de la Réunion ;
- b- aux Présidents :
  - du Conseil Régional,
  - du Conseil Général,
  - de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
  - de la Chambre des Métiers,
  - de la Chambre d'Agriculture,
  - du Parc National de la Réunion ;
- c- au Président de la CINOR, chargé de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et de l'Organisation des Transports Urbains ;
- d- au Président du TCO, chargé d'un Schéma de Cohérence Territoriale limitrophe ;
- e- aux Maires des Communes limitrophes ;
- f- à la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles ;
- g- et aux personnes ayant demandé à être consultées.

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 I du code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de PLU, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**NB** Le dossier de révision du PLU et le bilan de la concertation peuvent être librement consultés auprès de la Direction Aménagement et Projets Urbains - Hôtel de Ville - 1<sup>er</sup> étage aux dates et aux heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12709-1-DE  
Date de réception préfecture : 07/01/2013

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE

**OBJET REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**BILAN DE LA CONCERTATION**

**ARRET DU PROJET DE PLU**

---

**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, notamment les Articles L. 123-1, L.123-9, L. 123-13, L. 110, L. 121-1, L. 300-2, R.123-18 ;

Vu le PLU révisé le 17 décembre 2004 ;

Sur le RAPPORT N°12/7-09 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur KICHENIN Virgile, 3ème Adjoint de Quartier, 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**

*6 abstentions  
(dont 2 votes par procuration)*

*pour*

↓  
*M. FOURNEL Dominique, Mme ALLIE Carmen,  
Mme TROTET Maryse et M. VICTORIA René-Paul*

↓  
*autres élus présents et mandatés*

**ARTICLE 1**

Tirer le bilan de la concertation sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, joint en annexe à la présente Délibération.

**ARTICLE 2**

Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé joint en annexe à la présente Délibération.

**ARTICLE 3**

Le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées sur la révision du PLU, ainsi qu'à la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles.

La présente Délibération et le projet arrêté seront transmis au Préfet de la Région et du Département de la Réunion, aux Présidents du Conseil Régional, du Conseil Général, de la CINOR, du TCO, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture, du Parc National de la Réunion, à la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles et aux Maires des Communes limitrophes.

**ARTICLE 4**

Le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme sera mis à la disposition du public en Mairie aux jours et heures ouvrables de l'administration.

**ARTICLE 5**

La présente Délibération sera affichée en l'Hôtel de Ville et dans les Mairies Annexes pendant un mois.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121215-12709-2-DE  
Date de réception préfecture : 07/01/2013

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
19/12/2012



Gilbert ANNETTE



L'an DEUX MIL DOUZE, le SAMEDI 17 NOVEMBRE, à 09 h 04, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en sixième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des Articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 11 h 40).

Il a été, conformément aux dispositions de l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil Municipal. JUSTINE Marie Séverine a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**ÉTAIENT PRÉSENTS**

ANNETTE Gilbert/ MAILLOT Gérald/ HOAREAU Jean-François (arrivé à 10 h 26 au Rapport n° 12/6-02)/ PONIN-BALLOM Gino/ PICARD Hajasoa/ LAURET Edmond/ VICTORIA RETOURNAT Danielle/ PESTEL René Louis/ VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini/ ARMAND Alain/ HUMBLLOT Nicole/ ESPÉRET Jean-Pierre/ BRISSAC-FÉRAL Claude/ COUDERC Alain/ ADAME Brigitte/ ANDAMAYE Marie-Annick/ LOUISE Rose Blanche/ CLAIN Claudette/ KICHENIN Virgile/ EUPHRASIE Didier/ ASSABY Maximilien/ JAVEL François/ TURPIN Marie-Annick/ CASSIM-CADJEE Mohammad/ FIDJI Jean-Claude/ NAILLET Philippe/ LOWINSKY Jacques/ PAULÉE Marie-Thérèse/ PELTIER Hélyette/ ORPHÉ Monique/ FRANÇOISE Gérard/ VARONDIN Frédéric/ AHAMADI Salama/ CÉCILÉRY Nathalie/ JUSTINE Marie Séverine/ FURNEL Dominique/ ALLIÉ Carmen/ TROTET Maryse/ HOARAU Patricia/ BARDIÈRE Jean-Michel/ VICTORIA René-Paul

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS**

ISIDORE Marylise		par ORPHÉ Monique
CATHÉRINE Aline		par KICHENIN Virgile
HOARAU Emmanuel	pour toute la durée de la séance	par LOWINSKY Jacques
BAREIGTS Éricka		par PESTEL René Louis
TOQUET Stéphanie		par PONIN-BALLOM Gino
PONIN-BALLOM Gino	à son départ, à 11 h 20, pendant la présentation du Rapport n° 12/6-23	par VICTORIA RETOURNAT Danielle

Les membres présents, au nombre de 41 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**ORDRE DU JOUR DE SÉANCE**

retrait

Les Rapports n° 12/6-07 et n° 12/6-08 relatifs à l'aménagement du site du Cœur Vert Familial de Saint-Denis (hors projet du Parc Aquatique et ANRU) - répartition financière entre la Ville et la CINOR ; fonds de concours de la CINOR - ont été retirés de l'Ordre du Jour de Séance.

**ÉLUS INTÉRESSÉS**

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application des dispositions de l'Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

- |                     |                      |                       |
|---------------------|----------------------|-----------------------|
| - MAILLOT Gérald    | au titre de la CINOR | Rapport n° 12/6-06    |
| - ADAME Brigitte    |                      | et Rapport n° 12/6-09 |
| - ASSABY Maximilien |                      |                       |
| (1) DINDAR Ibrahim  |                      |                       |
| - NAILLET Philippe  |                      |                       |
| - LOWINSKY Jacques  |                      |                       |
| - FRANÇOISE Gérard  |                      |                       |
| - VARONDIN Frédéric |                      |                       |
| <hr/>               |                      |                       |
| - MAILLOT Gérald    | au titre de la SIDR  |                       |
| - PONIN-BALLOM Gino |                      |                       |
| - ORPHÉ Monique     |                      |                       |
| <hr/>               |                      |                       |
| - MAILLOT Gérald    | au titre de la CINOR | Rapport n° 12/6-10    |
| - ADAME Brigitte    |                      |                       |
| - ASSABY Maximilien |                      |                       |
| (1) DINDAR Ibrahim  |                      |                       |
| - NAILLET Philippe  |                      |                       |
| - LOWINSKY Jacques  |                      |                       |
| - FRANÇOISE Gérard  |                      |                       |
| - VARONDIN Frédéric |                      |                       |

CINOR Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion  
(1) élu absent à la séance

SIDR

Société Immobilière du Département de la Réunion

.../...

ÉLUS INTÉRESSÉS (suite)

- NAILLET Philippe	au titre du PRU	Rapport n° 12/6-11
- ANNETTE Gilbert	au titre du Parc National de la Réunion	Rapport n° 12/6-14
- ESPÉRET Jean-Pierre		
- JAVEL François		
- ARMAND Alain	au titre de la SODIAC	Rapport n° 12/6-17
- EUPHRASIE Didier		
- LOWINSKY Jacques		
- ORPHÉ Monique		
(2) FOURNEL Dominique		
- MAILLOT Gérald	au titre de la SIDR	Rapport n° 12/6-18 et Rapport n° 12/6-19
- PONIN-BALLOM Gino		
- ORPHÉ Monique		
- LOWINSKY Jacques	au titre de la SHLMR	Rapport n° 12/6-20
(3) HOARAU Emmanuel		
- ARMAND Alain	au titre de la SODIAC	Rapport n° 12/6-21
- EUPHRASIE Didier		
- LOWINSKY Jacques		
- ORPHÉ Monique		
(2) FOURNEL Dominique		
- CASSIM-CADJEE Mohammad	au titre de la CCIR	Rapport n° 12/6-22
- ANDAMAYE Marie-Annick	au titre de l'EPFR	Rapport n° 12/6-23
- JAVEL François		
- FIDJI Jean-Claude		
- ORPHÉ Monique		
- ARMAND Alain	au titre de la SODIAC	
- EUPHRASIE Didier		
- LOWINSKY Jacques		
- ORPHÉ Monique		
(2) FOURNEL Dominique		
- ARMAND Alain	au titre de la SODIAC	Rapport n° 12/6-26
- EUPHRASIE Didier		
- LOWINSKY Jacques		
- ORPHÉ Monique		
(2) FOURNEL Dominique		
- ANNETTE Gilbert	au titre de la Caisse des Ecoles	Rapport n° 12/6-28 et Rapport n° 12/6-33
- PICARD Hajaso		
- PAULÉE Marie-Thérèse		
- FRANÇOISE Gérard		
- VARONDIN Frédéric		
- BARDIÈRE Jean-Michel		

PRU  
SIDR  
CCIR  
(2)

Projet de Renovation Urbaine  
Société Immobilière du Département de la Réunion  
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion  
élu parti au Rapport n° 12/6-12

SODIAC  
SHLMR  
EPFR  
(3)

Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction  
Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion  
Etablissement Public Foncier de la Réunion  
élu absent à la séance

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

Élus	Horaires ARRIVÉE	Remarques
HOAREAU Jean-François	à 10 h 26	au Rapport n° 12/6-02

.../...

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS en Salle des Délibérations pendant les travaux

Elus	Horaires	Remarques
<b>DÉPLACEMENTS</b>		
ANNETTE Gilbert	de 10 h 39 à 10 h 47	au Rapport n° 12/6-03 (avant vote)
ANNETTE Gilbert	de 11 h 01 à 11 h 07	du Rapport n° 12/6-14 (avant vote)
		au Rapport n° 12/6-16 (avant vote)
<b>DÉPARTS</b>		
HOARAU Patricia	à 10 h 53	au Rapport n° 12/6-11 (avant vote)
FOURNEL Dominique	à 10 h 55	au Rapport n° 12/6-12 (avant vote)
PONIN-BALLOM Gino	à 11 h 20	au Rapport n° 12/6-23 (avant vote)
procuration à VICTORIA RETOURNAT Danielle		

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis le  
22 NOV. 2012 et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 41 sur 55.

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
20/11/2012  
  
Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121117-12600-3-DE  
Date de réception préfecture : 23/11/2012

**OBJET REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
MODIFICATION DES MODALITES DE CONCERTATION**

---

**AXE STRATEGIQUE : CONSTRUIRE LE SAINT-DENIS DE DEMAIN**

**I) Contexte et cadrage**

A la date du 17 décembre 2004, le Conseil Municipal a adopté le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

La Ville a prescrit la mise en révision de son PLU par la délibération du 25 février 2012, afin de faire évoluer le document en fonction du projet municipal et au vu des nouveaux cadres législatifs et réglementaires en vigueur. Cette délibération, qui a précisé les objectifs de la révision, a aussi défini les modalités de concertation à mettre en œuvre tout au long de l'élaboration du projet.

**II) Rappel des objectifs poursuivis par la révision**

Les objectifs poursuivis sont multiples et le sont en cohérence avec l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit, par le biais d'objectifs particuliers, de déterminer les conditions permettant d'assurer et de favoriser le développement de Saint-Denis.

Ces objectifs particuliers qui sont recherchés à travers cette révision du PLU, sont de proposer aux Dionysiens un nouveau cadre de vie, de meilleure qualité et déclinés selon trois axes :

**a) Saint-Denis, une ville plus sûre où il fait bon vivre**

En termes de mixité sociale dans l'habitat et de renouvellement urbain, avec notamment, l'objectif fort de réaliser 500 logements sociaux par an, de faciliter l'accès à la propriété de chacun selon ses moyens, d'aménager des espaces de loisirs, de respiration, de détente et de convivialité, de proposer des actions en faveur du développement durable et de redonner une âme à chaque quartier.

**b) Saint-Denis, phare économique, intellectuel, culturel et sportif**

En termes de diversité des fonctions urbaines et au vu notamment de la satisfaction de besoins d'activités économiques touristiques, sportives et culturelles, d'équipements d'intérêt général, cet objectif se traduit par la volonté de conforter le rôle de la Ville en matière d'innovation et d'entrepreneuriat, de faire émerger des pôles de tourisme et de loisirs, de construire l'école de la réussite et de favoriser la pratique sportive et l'accès à la culture.

**c) Saint-Denis, une ville pour tous et par tous**

En termes par exemple d'accès géographiquement équilibré aux équipements publics, aux commerces et services et en matière d'habitat, l'atteinte de cet objectif, qui est l'un des éléments de la démocratie participative, passe surtout par l'amélioration de l'accès de tous aux équipements communaux et par la mise en avant de la solidarité territoriale.

## Rapport n°12/6-05

Pour ce faire, le Plan Local d'Urbanisme devra prévoir la localisation de la population à accueillir, développer un projet mettant en scène les éléments principaux du programme communal, tout en préservant l'équilibre du territoire et en prenant en compte les documents d'urbanisme supérieurs (SAR et SCOT), ainsi que les évolutions issues de la loi engagement national pour l'environnement (Grenelle II).

Cette révision s'inscrira naturellement dans le cadre d'une conformité aux évolutions réglementaires et visera notamment à la prise en compte des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi qu'à une adéquation au Schéma d'Aménagement Régional approuvé par décret le 22 novembre 2011.

A cet égard, le PLU doit respecter les principes généraux de l'utilisation du territoire et des politiques d'urbanisme énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

### III) Modalité de la concertation

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la délibération de février 2012 avait prévu les modalités de concertation à mettre en œuvre.

La Ville a d'ores et déjà mis en œuvre la quasi-totalité des modalités prévues.

Celle qui concerne la réalisation de « pages spéciales dans le journal d'information locale ainsi qu'un supplément spécifique » n'a pas encore été formalisée.

En effet, suite à des difficultés d'ordre technique, dues à la fin du marché public de réalisation du journal de la Ville « ICI St Denis » attribué à un prestataire extérieur, et à la nécessité de procéder au lancement d'un nouveau marché qui ne devrait devenir effectif qu'au premier semestre 2013, cette modalité ne pourra être mise en œuvre avant l'arrêt prévisionnel du projet de PLU prévu fin 2012.

Il est proposé de modifier sur ce point unique les modalités de concertation avec la population sur la révision du PLU de St Denis, en remplaçant la modalité consistant dans la parution de pages spéciales dans le journal d'information locale ainsi que dans l'élaboration d'un supplément spécifique, par la diffusion d'un magazine spécifique sur le PLU de St Denis, qui sera en tout état de cause de nature à participer à assurer le caractère suffisant de la concertation.

Aussi les modalités de concertation avec la population sur la révision du PLU sont donc les suivantes :

- la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville ;
- la tenue d'une réunion d'information auprès des Conseils de Secteur de Saint-Denis ;
- la tenue de réunions-débats : deux séries de six (6) réunions minimum, regroupant plusieurs quartiers, qui permettront à l'ensemble de la population de prendre connaissance du projet municipal sur le territoire de Saint-Denis et qui permettront de conduire les discussions sur le projet ;
- une mise à disposition des informations sur le site web de la Ville ;
- la diffusion d'un magazine spécifique sur le PLU de St Denis.

A titre informatif, il est précisé que le conseil municipal sera ensuite amené à délibérer sur le bilan de cette concertation et à arrêter le projet de révision du PLU.

Ultérieurement et une fois le projet arrêté par le Conseil Municipal, le PLU fera l'objet d'une enquête publique.



#### IV) Conclusion

En conséquence, je vous demande de bien vouloir :

- 1) Modifier les modalités de concertation avec la population sur la révision générale du PLU, selon les modalités suivantes :
  - la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville ;
  - la tenue d'une réunion d'information auprès des Conseils de Secteur de Saint-Denis ;
  - la tenue de réunions-débats : deux séries de six (6) réunions minimum, regroupant plusieurs quartiers, qui permettront à l'ensemble de la population de prendre connaissance du projet municipal sur le territoire de Saint-Denis et qui permettront de conduire les discussions sur le projet ;
  - une mise à disposition des informations sur le site web de la Ville ;
  - la diffusion d'un magazine spécifique sur le PLU de St Denis.

Conformément à l'Article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération sera notifiée :

- a- au Préfet de la Région et du Département de la Réunion ;
- b- aux Présidents :
  - du Conseil Régional,
  - du Conseil Général,
  - de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
  - de la Chambre des Métiers,
  - de la Chambre d'Agriculture,
  - du Parc National des Hauts de la Réunion ;
- c- au Président de la CINOR, chargé de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et de l'Organisation des Transports Urbains ;
- d- aux Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale limitrophes compétents et qui sont en charges de Schéma de Cohérence Territoriale limitrophe ;

et sera transmise aux Maires des Communes limitrophes.

Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département et sera également 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.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121117-12605-A-DE  
Date de réception préfecture : 23/11/2012

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
20/11/2012



Gilbert ANNETTE

**OBJET REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
MODIFICATION DES MODALITES DE CONCERTATION**

---

**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 et notamment ses articles L. 123-1, L. 123-13, L. 110, L. 121-1; L. 300-2 ;

Vu le PLU révisé le 17 décembre 2004 ;

Sur le RAPPORT N° 12/6-05 du Maire,

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre ESPERET, 11<sup>ème</sup> Adjoint, présenté au nom 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** Modifie les modalités de concertation avec la population suivant l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Celles-ci consistent à mettre à disposition du public un registre d'observations à l'Hôtel de Ville, de tenir une réunion d'information auprès des Conseils de Secteur, de tenir des réunions-débats (deux séries de six (6) réunions minimum, regroupant plusieurs quartiers) avec l'ensemble de la population, de mettre à disposition du public des informations sur le site web de la Ville et de diffuser un magazine spécifique sur le PLU de St Denis.

**ARTICLE 2** La présente Délibération sera notifiée au Préfet de la Région et du Département de la Réunion, aux Présidents du Conseil Régional, du Conseil Général, de la CINOR, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture, du Parc National des Hauts de la Réunion et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale limitrophes compétents. Elle sera transmise aux Maires des Communes limitrophes.

**Délibération n°12/6-05**

**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 diffusé dans l'ensemble du département.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20121117-12605-B-DE  
Date de réception préfecture : 23/11/2012

Signé électroniquement par :  
LE MAIRE  
20/11/2012



Gilbert ANNETTE

**OBJET REVISION DU PLU  
LANCEMENT DE LA PROCEDURE  
MODALITES DE CONCERTATION**

en annulation et remplacement de la Délibération n° 07/01-3 du 22 mars 2007

## LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Sur le RAPPORT N° 08/4-14 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur LAURET Edmond, 7ème Adjoint, présenté au nom de la Commission Aménagement / Développement Durable ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

### APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

#### ARTICLE 1

Prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire dionysien.

#### ARTICLE 2

Fixe les modalités de concertation avec la population suivant l'Article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 3

Fixe les modalités d'association avec les services de l'Etat (Articles L. 121-4 et L. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

BOULE  
200808  
08/4-14

**ARTICLE 4**

Fixe les modalités d'association des personnes publiques autres que l'Etat à l'élaboration de la révision du PLU et, ce, selon les Articles L. 123-8 et R. 123-16 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 5**

Autorise le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration de la révision du PLU.

**ARTICLE 6**

Sollicite de l'Etat, conformément au Décret n° 83-1122 du 22 décembre 1983, qu'une dotation soit allouée à la Commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du PLU.

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 25 JUIN 2008



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

L'an DEUX MIL HUIT, le SAMEDI 21 JUIN, à 09 h 08, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en quatrième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des Articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 11 h 20).

#### ETAIENT PRESENTS

ANNETTE Gilbert/ ORPHE Monique/ BAREIGTS Ericka/ MAILLOT Gérard/ HOAREAU Jean-François/  
PONIN-BALLOM Gino/ PICARD Hajasoa/ LAURET Edmond/ VICTORIA RETOURNAT Danielle/ PESTEL  
René Louis/ VELOUPOULE MERLO Nalin/ ARMAND Alain/ HUMBLLOT Nicole/ ESPERET Jean-Pierre/  
BRISSAC-FERAL Claude/ COUDERC Alain/ ADAME Brigitte/ ANDAMAYE Marie-Annick/ CLAIN Claudette/  
KICHENIN Virgile/ EUPHRASIE Didier/ CATHERINE Aline/ HOARAU Emmanuel/ ASSABY Maximilien (arrivé  
à 09 h 18, avant examen des Rapports)/ ISIDORE Marylise/ DINDAR Ibrahim/ NATIVEL Mickael/ JAVEL  
François/ TURPIN Marie-Annick/ CASSIM-CADJEE Mohammad/ FIDJI Jean Claude/ NAILLET Philippe/  
LOWINSKY Jacques/ SERVANTES Marie/ PAULEE Marie-Thérèse/ PELTIER Hélyette/ FRANCOISE Gérard/  
VARONDIN Frédéric/ SALAMA Ali (arrivée à 09 h 17, pendant la présentation de l'Ordre du Jour  
complémentaire)/ BEGUE Rose Blanche/ TOQUET Stéphanie/ CECILERY Nathalie (arrivée à 09 h 28,  
pendant la présentation du Rapport n° 08/4-01)/ JUSTINE Marie Séverine/ FOURNEL Dominique/ ALLIE  
Carmen/ TROTET Maryse/ INGAR Iqbal/ HOARAU Patricia/ BARDIERE Jean-Michel/ VICTORIA Ren-Paul/  
HOARAU Serge

#### ETAIENT REPRESENTES

GERMAIN Claudine	pour la durée	par FOURNEL Dominique
SALIMINA Patricia	de la séance	par HOARAU Serge

Les membres présents, au nombre de 51 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales

Il a été, conformément aux dispositions de l'Article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance pris dans le sein du Conseil Municipal. JUSTINE Marie Séverine a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

#### ORDRE DU JOUR DE SEANCE

(complément)

En vertu des dispositions de l'Article L. 2121-12 (alinéas 3 et 4), le Conseil Municipal s'est prononcé, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, sur l'inscription en urgence à l'Ordre du Jour de Séance des dossiers complémentaires ci-après :

- Rapport n° 08/4-35 Casino de Saint-Denis  
Demande d'autorisation d'exploiter des jeux  
et des machines à sous supplémentaires par la STHCR
- Rapport n° 08/4-36 Représentation de la Commune au titre de faits de pollution
- Rapport n° 08/4-37 Adhésion et représentation de la Commune  
au Groupement Régional de Santé Publique de la Réunion

#### ORDRE DU JOUR DE SEANCE

(examen différé)

L'examen des Rapports n° 08/4-24 - entretien du Parc Urbain : approbation du projet et de la procédure : autorisation de signer le(s) marché(s) - et n° 08/4-25 - réfection des installations électriques de bâtiments communaux : approbation du projet et de la procédure, autorisation de signer le(s) marché(s) - a été reporté à une séance ultérieure du Conseil Municipal.



**VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF**

Article L. 2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application des dispositions de l'Article L. 2121-14 (alinéa 3) du Code Général des Collectivités Territoriales, VICTORIA René-Paul, Conseiller Municipal - ancien Maire -, s'est retiré lors du vote du Compte Administratif 2007, à savoir :

- Rapport n° 08/4-01 Budget principal,
- Rapport n° 08/4-03 Budget Annexe Eau,
- Rapport n° 08/4-05 Régie Affaires Funéraires,
- Rapport n° 08/4-07 Régie Marchés et Droits de Place.

**ELUS INTERESSES**

Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

En application des dispositions de l'Article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

- |                     |                      |                       |
|---------------------|----------------------|-----------------------|
| - PONIN-BALLOM Gino | au titre de la SDR   | Rapport n° 08/4-10    |
| - HOARAU Emmanuel   |                      | Rapport n° 08/4-11    |
| - DINDAR Ibrahim    |                      | et Rapport n° 08/4-12 |
| - LOWINSKY Jacques  | au titre de la SULMR | Rapport n° 08/4-13    |

SDR Société Immobilière du Département de la Réunion  
SULMR Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de la Mairie de Saint-Denis le **25 JUIN 2008** et que le nombre de Conseillers Municipaux présents a été de 51 sur 55.

LE MAIRE



Gilbert ANNETTE

**OBJET REVISION DU PLU  
LANCEMENT DE LA PROCEDURE  
MODALITES DE CONCERTATION**

en annulation et remplacement de la Délibération n° 07/01-3 du 22 mars 2007

A la date du 17 décembre 2004, le Conseil Municipal a adopté le PLU (Plan Local d'Urbanisme). Aujourd'hui, il convient de faire évoluer ce document en fonction du nouveau projet municipal.

Le PLU devra, selon le Code de l'Urbanisme, exposer un diagnostic du territoire communal, préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présentera, par ailleurs, un projet d'aménagement et de développement durable, fixera les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme

Les objectifs recherchés, à travers cette révision du PLU, sont de proposer aux Dionysiens un nouveau cadre de vie, développé sur trois axes :

- \* Saint-Denis, une ville plus sûre où il fait bon vivre, avec notamment l'objectif fort de réaliser 500 logements sociaux par an, de faciliter l'accès à la propriété de chacun selon ses moyens, d'aménager des espaces de loisirs, de respiration, de détente et de convivialité, de proposer des actions en faveur du développement durable, de redonner une âme à chaque quartier ;
- \* Saint-Denis, phare économique, intellectuel, culturel et sportif : notamment en confortant le rôle de la ville en matière d'innovation et d'entrepreneuriat, en faisant émerger des pôles de tourisme et de loisirs, construire l'école de la réussite, en favorisant l'accès à la culture au cœur des quartiers ;
- \* Saint-Denis, une ville pour tous et par tous : notamment en promouvant la démocratie participative, en améliorant l'accès aux équipements communaux et en mettant en avant la solidarité.

~~Pour ce faire, le Plan Local d'Urbanisme devra prévoir la localisation de la population à accueillir, développer un projet mettant en scène les éléments principaux du programme communal, tout en préservant l'équilibre du territoire et en prenant en compte les documents d'urbanisme supérieurs (SAR et SCOT).~~

Une concertation sera mise en place (conformément à l'Article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme). Cette concertation aura pour objectifs de présenter le projet de PLU à la population et de recueillir ses observations en organisant des réunions-débats. Elles se dérouleront dans chaque quartier et permettront à la population de prendre connaissance du projet municipal sur le territoire de Saint-Denis. De plus, une information du projet sera mise en ligne.

Vous serez amené à délibérer sur le bilan de cette concertation.

Ultérieurement, et une fois arrêté par le Conseil Municipal, le PLU fera l'objet d'une enquête publique.

En conséquence, je vous demande :

- 1) de prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire dionysien ;
- 2) de fixer les modalités de concertation avec la population, conformément à l'Article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme ;

cette concertation revêtira la forme de réunions- débats tout au long de l'élaboration du projet ;

de plus, une information du projet sera mise en ligne ;

- 3) de prendre en compte, au titre de l'Article L. 123-7 du Code de l'Urbanisme, que les services de l'Etat seront associés tout au long de la procédure de révision du PLU ,
- 4) de fixer les modalités de consultation des personnes publiques associées autres que l'Etat ;

les Présidents du Conseil Régional, du Conseil Général, de la CINOR, des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale voisins compétents, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture, les Maires des Communes voisines ou leurs représentants seront consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme et, ce, conformément aux Articles L. 121-4, L. 123-8 et R. 123-16 du Code de l'Urbanisme ;

seront également consultées, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement (art. L.121-5 du Code de l'Urbanisme) ;

- 5) d'autoriser à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration de la révision PLU ;
- 6) de solliciter de l'Etat qu'une dotation soit allouée à la Commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du PLU, en application du Décret n° 83-1122 du 22 décembre 1983.

Conformément à l'Article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération sera notifiée :

- a - au Préfet de la Réunion ;
- b - aux Présidents :

RECUEIL  
2015-2016  
PAGE 974

- du Conseil Régional,
  - du Conseil Général,
  - de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
  - de la Chambre des Métiers,
  - de la Chambre d'agriculture ;
- c - aux Maires des Communes limitrophes ;
- d - aux Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale limitrophes compétents ;
- e - au Président de la CINOR, chargée de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale et de l'organisation des transports urbains.

En outre, conformément aux Articles R. 123-24 et R. 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 dans un journal diffusé dans le Département.

Enfin, celle-ci sera publiée au Recueil des Actes Administratifs mentionnés à l'Article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

