

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT
DE LA REUNION

COMMUNE
DE SAINT-DENIS

DGA-VILLE ECOLOGIQUE
DIRECTION AMENAGEMENT,
URBANISME, PATRIMOINE
HISTORIQUE ET ARTISTIQUE



MODIFICATION SIMPLIFIEE

N° 8 DU PLU



1. NOTE DE PRESENTATION

DOSSIER APPROUVE

**FEVRIER
2024**

Table des matières

NATURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	2
I. Document d'urbanisme en vigueur	2
II. Objet de l'évolution du PLU	2
III. Procédure de modification simplifiée	2
DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8 DU PLU	4
I. Pièces modifiées du PLU en vigueur	4
II. Contenu du dossier de modification simplifiée n°8	4
DETAILS DES MODIFICATIONS APORTEES AUX DOCUMENTS.....	5
LES EMPLACEMENTS RESERVES	5
LES PIECES GRAPHIQUES	5
LE RAPPORT DE PRESENTATION	6
LE REGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ...	6
Note de présentation – FICHE 01	10
Note de présentation – FICHE 02	11
Note de présentation – FICHE 03	12
Note de présentation – FICHE 04	13
Note de présentation – FICHE 05	14
Note de présentation – FICHE 06	15
Note de présentation – FICHE 07	16
Note de présentation – FICHE 08	17
Note de présentation – FICHE 09	18
Note de présentation – FICHE 10	19
Note de présentation – FICHE 11	20
Note de présentation – FICHE 12	21
Note de présentation – FICHE 13	22
Note de présentation – FICHE 14	23
Note de présentation – FICHE 15	25
Note de présentation – FICHE 16	27
Note de présentation – FICHE 17	28
Note de présentation – FICHE 18	30
Note de présentation – FICHE 19	32
Note de présentation – FICHE 20	34
ANNEXES	36

NATURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

I. Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Saint-Denis est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013.

Depuis, le PLU a fait l'objet de multiples procédures d'évolution, dont la dernière est la modification n°8, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 18/11/2022.

II. Objet de l'évolution du PLU

La présente modification, dite modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), est menée en application des articles L.153-45 et suivants du Code l'Urbanisme.

Elle porte sur la suppression de l'emplacement réservé n°23 en Centre-ville, la suppression de l'emplacement réservé n°25 en Centre-ville, la suppression de l'emplacement réservé n°271 à Butor Sainte-Clotilde, la suppression de l'emplacement réservé n°300 à la Bretagne, la suppression de l'emplacement réservé n°314 au Chaudron, la suppression de l'emplacement réservé n°334 à Butor Sainte-Clotilde, la suppression de l'emplacement réservé n°411 à la Bretagne, la suppression de l'emplacement réservé n°498 en Centre-ville, la suppression de l'emplacement réservé n°503 en Centre-ville, la suppression de l'emplacement réservé n°567 en Centre-Ville.

La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°120 à La Montagne 8^{ème}, la modification du tracé de l'emplacement réservé n°495 à La Montagne 8^{ème}, la rectification d'une erreur d'affichage concernant l'emplacement réservé n°54 à Marcadet, la rectification d'une erreur matérielle concernant la dénomination de l'emplacement réservé n°290 à Prima, la rectification d'une erreur matérielle concernant la dénomination de l'emplacement réservé n°406 à la Bretagne, la rectification d'une erreur matérielle concernant la surface de l'emplacement réservé n°431 à la Bretagne.

La modification du règlement du PLU en zones Ui et Uj concernant la cohérence entre le coefficient d'emprise au sol et le taux de perméabilité des unités foncières inférieures ou égales à 200 m².

Une précision est apportée au règlement du PLU en zone AUj et dans l'OAP Pente Z'Ananas concernant la constructibilité des parcelles en compatibilité avec l'OAP.

III. Procédure de modification simplifiée

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- 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 nuisances ;
- 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 ;

- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, la modification envisagée n'a pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme ;
- et respecte les majorations de droits à construire définies à l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme.

Au regard des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'urbanisme, ces modifications qui ne nécessitent pas une procédure de révision, ni une procédure de modification, relèvent de la procédure de modification simplifiée du PLU.

Un arrêté de la Maire a été pris en date du 28 mars 2023 pour engager la modification simplifiée n°8 du PLU. Ce dernier précise également les modalités de la concertation.

Cet arrêté est joint en annexe n°1 du présent rapport.

Le projet de modification a été soumis à l'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas (article L.104-1 et suivants et R.104-33 et suivants du Code de l'Urbanisme). Un avis conforme quant à l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale a été formulé par la MRAe le 10 août 2023.

L'avis est joint en annexe n°2 du présent rapport.

Le projet de modification simplifiée a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées, mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, pour avis le 31 août 2023.

Le projet de modification a fait l'objet d'une mise à disposition au public dans les conditions fixées par l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme, du 04 décembre 2023 au 12 janvier 2024. Le bilan de cette mise à disposition a été présenté en Conseil municipal qui a approuvé le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, le 23 février 2024.

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8 DU PLU

I. Pièces modifiées du PLU en vigueur

Les pièces du dossier de PLU concernées par la présente modification sont :

- Les pièces graphiques ;
- Le rapport de présentation du PLU : les tableaux de suppression des emplacements réservés (p.270), de modification des emplacements réservés (p.271-273) et le tableau des erreurs matérielles concernant les emplacements réservés (p.277) ;
- La liste des emplacements réservés ;
- Le règlement du PLU : zone Ui, Uj et AUj ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation : l'OAP Pente Z'Ananas.

II. Contenu du dossier de modification simplifiée n°8

En conséquence, le dossier de modification simplifiée n°8 du PLU est constitué :

- de la présente note de présentation ;
- de l'extrait du rapport de présentation du PLU p.270, 271-273, 277 ;
- de la liste des emplacements réservés ;
- du règlement du PLU modifié ;
- de l'extrait du règlement du PLU modifié p.51 à 64 et p.90 à 95 ;
- de l'extrait des orientations d'aménagement et de programmation du PLU p.37.
- des pièces graphiques ;

DETAILS DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS

LES EMPLACEMENTS RESERVES

La suppression de dix emplacements réservés :

- La suppression de l'ER 23 en Centre-ville
- La suppression de l'ER 25 en Centre-ville
- La suppression de l'ER 271 à Butor Sainte-Clotilde
- La suppression de l'ER 300 à la Bretagne
- La suppression de l'ER 314 au Chaudron
- La suppression de l'ER 334 à Butor Sainte-Clotilde
- La suppression de l'ER 411 à la Bretagne
- La suppression de l'ER 498 en Centre-ville
- La suppression de l'ER 503 en Centre-ville.
- La suppression de l'ER 567 en Centre-ville

La modification de deux emplacements réservés :

- La réduction de l'ER 120 à La Montagne 8^{ème}
- La modification du tracé de l'ER 495 à La Montagne 8^{ème}

La rectification d'erreurs matérielles :

- La rectification de l'affichage de l'ER 54 à Marcadet
- La rectification de la dénomination de l'ER 290 à Prima
- La rectification de la dénomination de l'ER 406 à la Bretagne
- La rectification de la surface de l'ER 431 à la Bretagne

LES PIECES GRAPHIQUES

La suppression et la modification d'emplacements réservés ont été reportées sur les planches :

1-1, 1-2, 1-3, 1-5, 1-7, 1-8.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé en octobre 2013, ont été insérées les modifications dues :

- à la suppression des emplacements réservés n°23, n°25, n°271, n°300, n°314, n°334, n°411, n°498, n°503, n°567 ;
- à la modification des emplacements réservés n°120 et n°495 ;
- à la rectification d'erreurs matérielles pour les emplacements réservés n°54, n°290, n°406 et n°431.

Les modifications apportées aux documents concernent les pages :

- P.270 : la modification du tableau des emplacements réservés supprimés ;
- P.271 à 273 : la modification du tableau des emplacements réservés modifiés ;
- P.277 : la modification du tableau des emplacements réservés rectifiés.

LE REGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le *règlement* du Plan Local d'Urbanisme approuvé en novembre 2022, ont été insérées les modifications dues :

- Au taux de perméabilité des unités foncières inférieures ou égales à 200 m² en zones Ui et Uj ;
- A la constructibilité en zone AUj en lien avec l'OAP Pente Z'Ananas.

Les modifications apportées au document concernent :

- P.58 : rectification de l'article Ui.13 ;
- P.64 : rectification de l'article Uj.13 ;
- P.90 : rectification de la partie « caractère de la zone » de la zone AUj.

Dans les *orientations d'aménagement et de programmation* du Plan Local d'Urbanisme approuvé en octobre 2013, ont été insérées les modifications dues :

- A la constructibilité de la zone concernée par l'opération concession « Pente Z'Ananas ».

La modification apportée au document concerne la page :

- P. 37 : rectification de la partie « Objet ».

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	DESTINATION ER	PG	MOTIFS
01	Centre-ville	Suppression d'un ER	23	Voirie	P1-1 liste ER	La réalité du terrain ne permettant pas la réalisation de cet élargissement de voirie, il convient de supprimer l'emplacement réservé.
02	Centre-ville	Suppression d'un ER	25	Logements aidés + équipements publics de proximité	P1-1 liste ER	Etant donné les contraintes d'urbanisme (Sites Patrimoniaux Remarquables) présentes sur la parcelle AD0082, la réalisation de logements aidés n'est pas possible. La CINOR, propriétaire de la parcelle demande à la Ville de supprimer l'emplacement réservé.
03	Butor Sainte-Clotilde	Suppression d'un ER	271	Voirie	P1-7 liste ER	La restructuration de ce carrefour n'étant pas réalisable au vu de la présence de logements, il convient de supprimer l'emplacement réservé.
04	Bretagne	Suppression d'un ER	300	Equipements publics : Extension du garage municipal et nouveau centre technique	P1-7 P1-8 liste ER	Le projet d'extension du garage municipal et du nouveau centre technique municipal n'étant plus d'actualité, il convient de procéder à sa suppression.
05	Chaudron	Suppression d'un ER	314	Equipement public de proximité	P1-7 liste ER	La CINOR, bénéficiaire de l'emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public de proximité, maîtrise aujourd'hui ce foncier et demande à la Ville de procéder à sa suppression.
06	Butor Sainte-Clotilde	Suppression d'un ER	334	Voirie	P1-7 liste ER	Cet aménagement de voirie n'étant plus d'actualité. De plus, la réalité du terrain ne permet pas l'élargissement à 24 m sur toute la longueur de la voie. La Ville décide donc de supprimer cet emplacement réservé.
07	Bretagne	Suppression d'un ER	411	Logements aidés + équipements publics	P1-7 P1-8 liste ER	Ces fonciers, appartenant à la Ville, ont été identifiés comme stratégiques dans le cadre de la centralité de la Bretagne. Des études sont en cours afin de le valoriser. Il est opportun de procéder à sa suppression.

08	Centre-ville	Suppression d'un ER	498	Equipements publics	P1-1 P1-5 liste ER	La Ville n'ayant pas de projet à court et moyen terme sur cet emplacement réservé, il convient de procéder à sa suppression.
09	Centre-ville	Suppression d'un ER	503	Equipement public	P1-1 liste ER	La Ville n'ayant pas de projet de réaliser un équipement à cet emplacement, il convient de supprimer cet emplacement réservé.
10	Centre-ville	Suppression d'un ER	567	Equipement stationnement et	P1-1 liste ER	La Ville n'ayant pas de projet de réaliser un équipement et du stationnement à cet emplacement, il convient de supprimer cet emplacement réservé.
11	La Montagne 8 ^{ème}	Réduction d'un ER	120	Voirie	P1-2 P1-3 liste ER	La réalité de terrain ne permettant pas l'élargissement à 10 m sur toute la longueur de la voie, il convient de réduire à 8 m l'emprise de l'emplacement réservé sur l'allée des Papanges, en cohérence avec la réalité de terrain.
12	La Montagne 8 ^{ème}	Modification du tracé de l'ER	495	Voirie	P1-2 liste ER	Pour une mise en cohérence avec la dénomination de l'ER, il convient de modifier le tracé afin qu'il suive le chemin existant.
13	Marcadet	Rectification d'une erreur d'affichage de l'ER	54	Equipements publics et stationnement, espace public, logements permettant une mixité sociale	P1-1 P1-5	Le numéro de l'emplacement réservé n'apparaissant plus sur les documents graphiques, il convient de le rectifier.
14	Prima	Rectification d'une erreur matérielle concernant la dénomination de l'ER	290	Equipement public de proximité : cheminement piéton rive gauche de la ravine du Chaudron	liste ER	A la suite d'une erreur matérielle, la dénomination de l'emplacement réservé est erronée. Il s'agit de la rive gauche de la Rivière des Pluies. Il convient donc de le rectifier dans la liste des emplacements réservés.

15	Bretagne	Rectification d'une erreur matérielle concernant la dénomination de l'ER	406	Voirie	liste ER	Pour mise en cohérence avec le document graphique, il convient d'ajouter à la dénomination le prolongement du chemin de la Grotte.
16	La Bretagne	Rectification d'une erreur matérielle concernant la surface de l'ER	431	Voirie	liste ER	A la suite d'une erreur matérielle, la superficie de l'emplacement réservé mentionnée dans la liste des emplacements réservés est erronée (8 237 m ²). Il convient donc de la rectifier (4954,31 m ²).

FICHE	ZONAGE	MODIFICATION	DETAILS	MOTIFS
17	Zone Ui	Article 13	Rajout du paragraphe concernant la non réglementation du taux de perméabilité pour les unités foncières inférieures ou égales à 200 m ² .	Afin de mettre en cohérence l'article 9 et 13 du PLU concernant les unités foncières inférieures ou égales à 200 m ² , il convient donc de rectifier l'article 13.
18	Zone Uj	Article 13	Rajout du paragraphe concernant la non réglementation du taux de perméabilité pour les unités foncières inférieures ou égales à 200 m ² .	Afin de mettre en cohérence l'article 9 et 13 du PLU concernant les unités foncières inférieures ou égales à 200 m ² , il convient donc de rectifier l'article 13.
19	Zone AUj	Caractère de la zone	Complément du règlement concernant la constructibilité.	Précision apportée au règlement concernant la constructibilité de cette zone.

FICHE	OAP	MODIFICATION	DETAILS	MOTIFS
20	Pente Z'Ananas	Objet	Complément du règlement concernant la constructibilité.	Précision apportée à l'OAP concernant la constructibilité de cette zone.

Note de présentation – FICHE 02 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°25 au Centre-Ville

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°25 au Centre-Ville.

Cette suppression porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Rapport présentation
- La pièce graphique 1-1

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°25 a été institué au PLU de 2004 pour la réalisation de logements aidés et équipements publics de proximité sur les parcelles AD0082 et AD0275. Depuis 2010, seule la parcelle AD0082 est concernée.

La parcelle AD0082 se situe dans le périmètre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). La réglementation s'y référant contraint la réalisation de logements aidés. De plus, la CINOR, propriétaire de la parcelle, demande à la Ville de supprimer l'emplacement réservé.

En conséquence, il convient de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°25.



Note de présentation – FICHE 03 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°271 à Butor Sainte-Clotilde

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°271 à Butor Sainte-Clotilde.

Cette suppression porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Rapport présentation
- La pièce graphique 1-7

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°271 a été institué au PLU de 2004 pour la restructuration du carrefour rue Lory-les-Bas – rue Gabriel Lahuppe – rue Emile Grimaud.

La restructuration de ce carrefour n'étant pas réalisable au vu de la présence de logements, il convient de supprimer l'emplacement réservé.

En conséquence, il convient de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°25.



Note de présentation – FICHE 05 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°314 au Chaudron

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°314 situé au Chaudron.

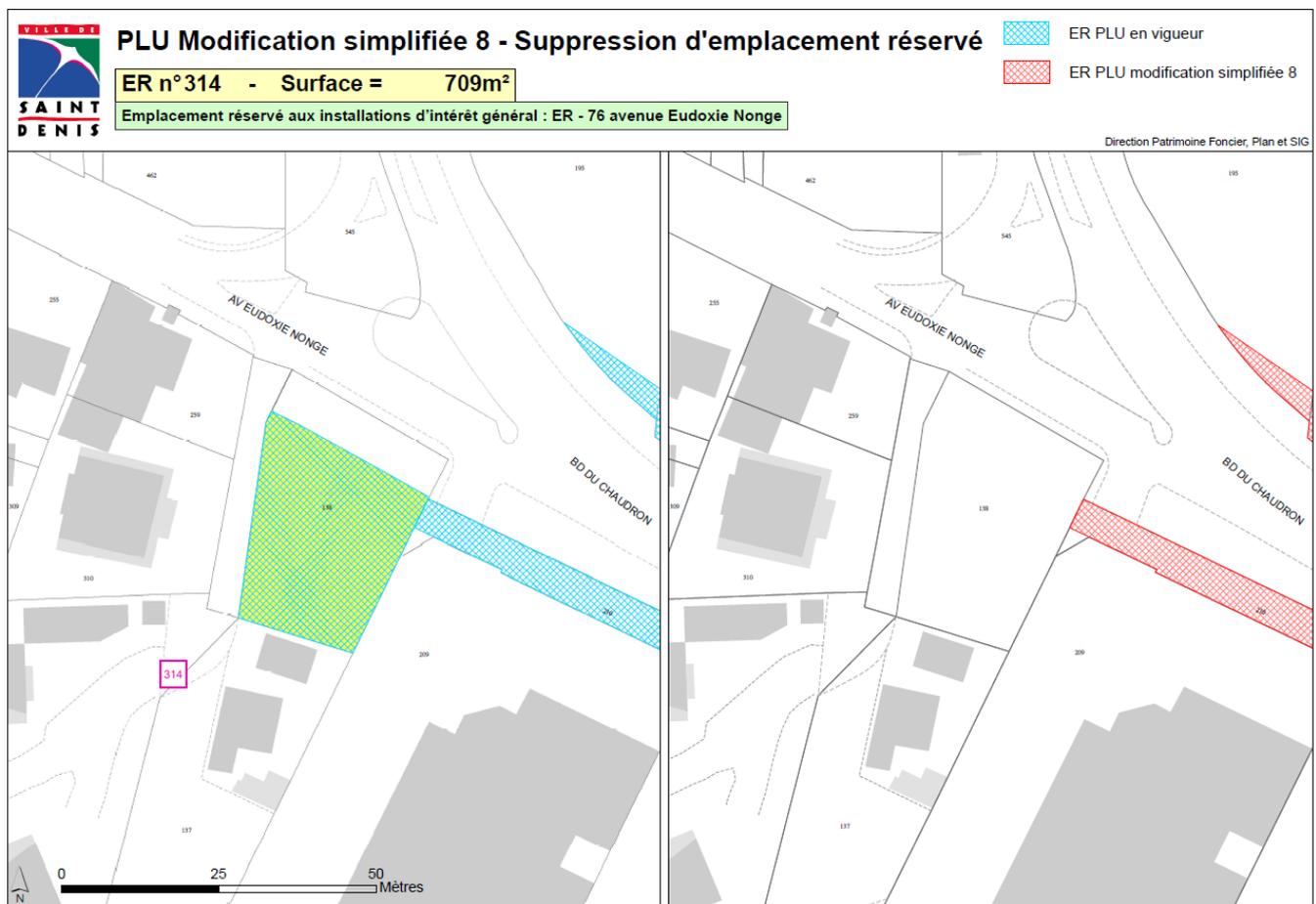
Cette suppression porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Rapport présentation
- La pièce graphique 1-7

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°314, d'une surface actuelle de 709 m² a été institué au POS pour la réalisation d'infrastructure de transport. Au PLU de 2004, la destination de l'emplacement réservé change et devient « équipement public de proximité ». Aujourd'hui, la CINOR, bénéficiaire de l'emplacement réservé, maîtrise ce foncier et demande à la Ville de procéder à sa suppression.

En conséquence, il convient de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°314.



Note de présentation – FICHE 07 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°411 à la Bretagne

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de prendre en compte la suppression de l'emplacement réservé n°411 situé à la Bretagne.

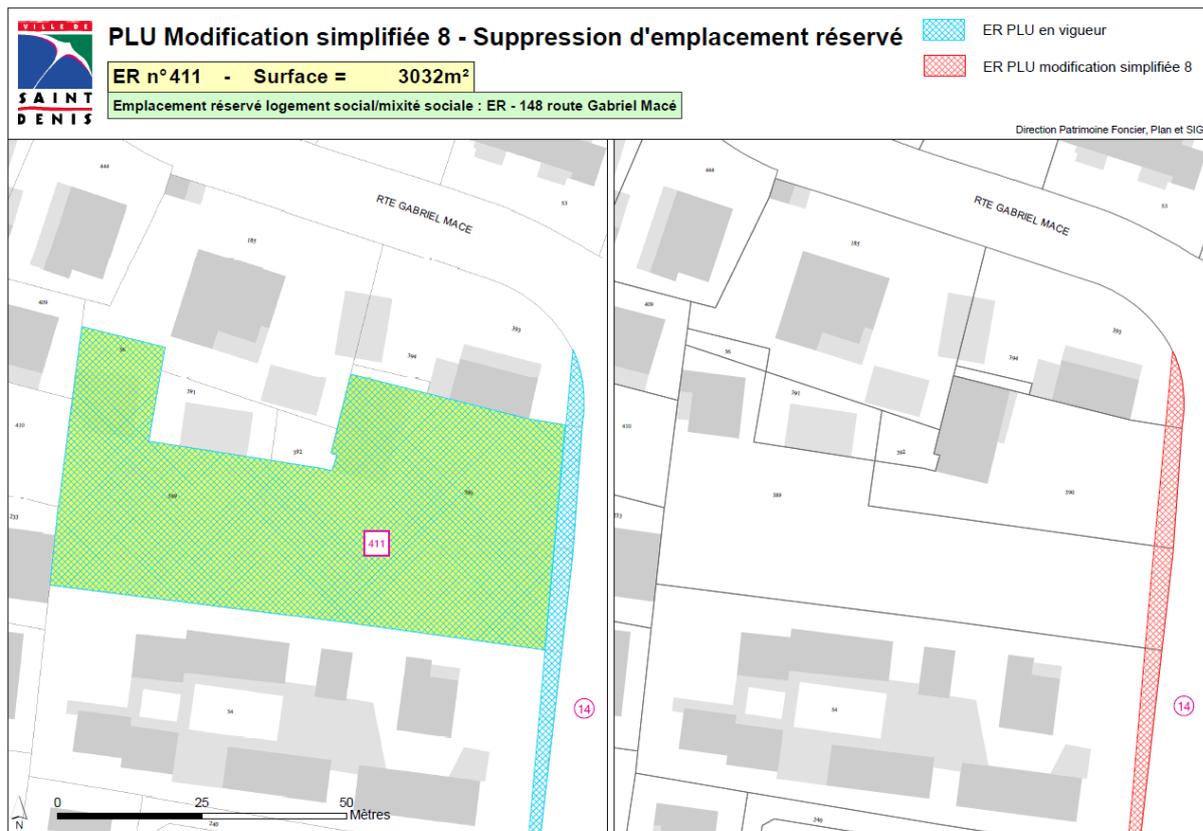
Cette suppression porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Rapport présentation
- Les pièces graphiques 1-7 et 1-8

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°411 a été institué au PLU de 2004 à destination de logements aidés et équipements publics. Les parcelles concernées, propriétés de la Ville, ont été identifiées dans le cadre de la centralité de la Bretagne comme étant des parcelles stratégiques. Des études sont en cours afin de valoriser de foncier.

En conséquence, il convient de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°411.



Note de présentation – FICHE 08 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°498 en Centre-ville

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°498 situé en Centre-ville.

Cette suppression porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Rapport présentation
- Les pièces graphiques 1-1 et 1-5

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°498, d'une surface de 3 279 m² a été institué au PLU de 2013 pour la réalisation d'un équipement public. La Ville n'ayant pas de projet à court et moyen terme sur ce site, le centre-ville étant déjà bien doté en équipements publics, cet emplacement réservé n'est plus nécessaire.

En conséquence, il convient de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°498.



Note de présentation – FICHE 09 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°503 au Centre-Ville

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°503 situé au Centre-Ville.

Cette suppression porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Rapport présentation
- La pièce graphique 1-1

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°503 a été institué au PLU de 2013 pour la réalisation d'un équipement public à l'Angle rue Juliette Dodu et Rontaunay. La Ville n'ayant pas de projet à court et moyen terme sur ce site, le centre-ville étant déjà bien doté en équipements publics, cet emplacement réservé n'est plus nécessaire.

En conséquence, il convient de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°503.



Note de présentation – FICHE 10 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°567 au Centre-Ville

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°567 en Centre-ville.

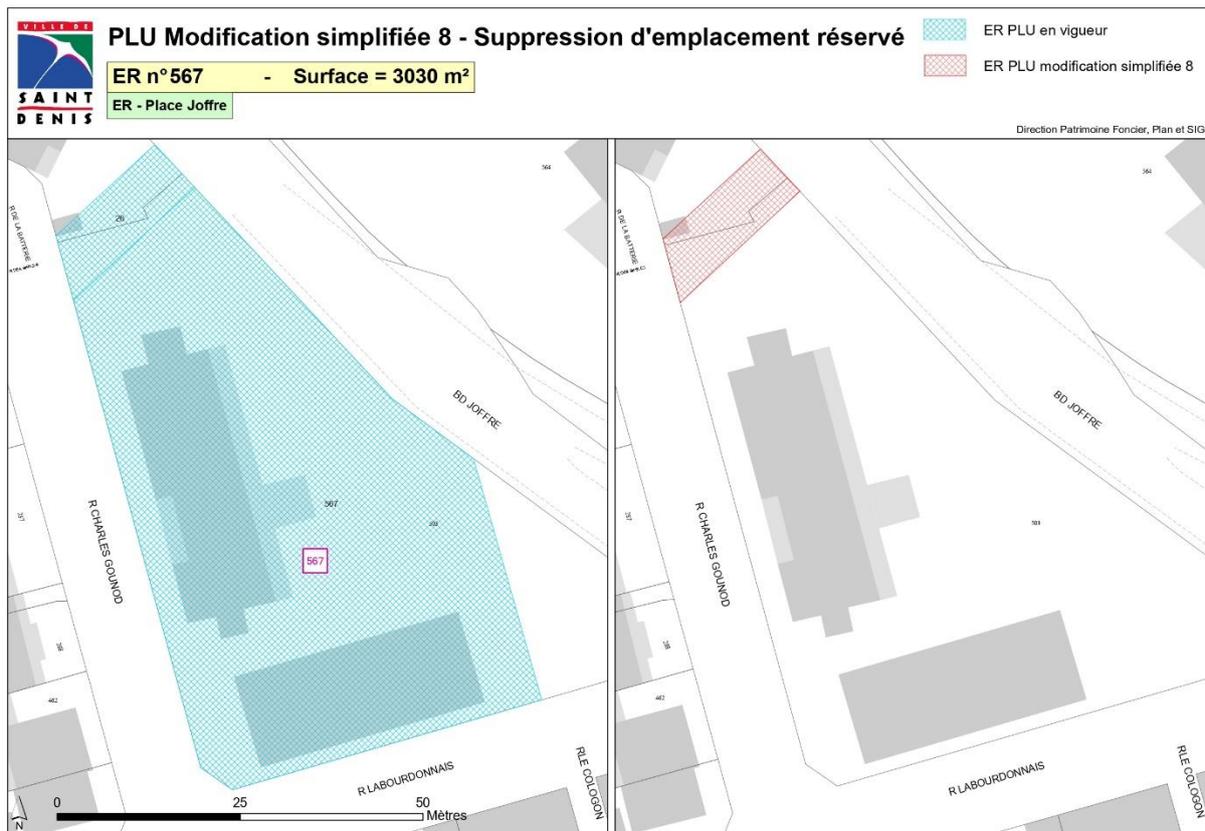
Cette suppression porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Rapport présentation
- La pièce graphique 1-1

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°567 a été institué au PLU de 2013 pour la réalisation d'équipement et stationnement.

La Ville n'ayant pas de projet à court et moyen terme sur ce site, le centre-ville étant déjà bien doté en équipements publics, cet emplacement réservé n'est plus nécessaire. Il convient de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°567.



Note de présentation – FICHE 11 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°120 à la Montagne 8^{ème}

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°120, sur la portion de l'allée des Papangues à la Montagne 8^{ème} de 10 mètres à 8 mètres.

Cette modification porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

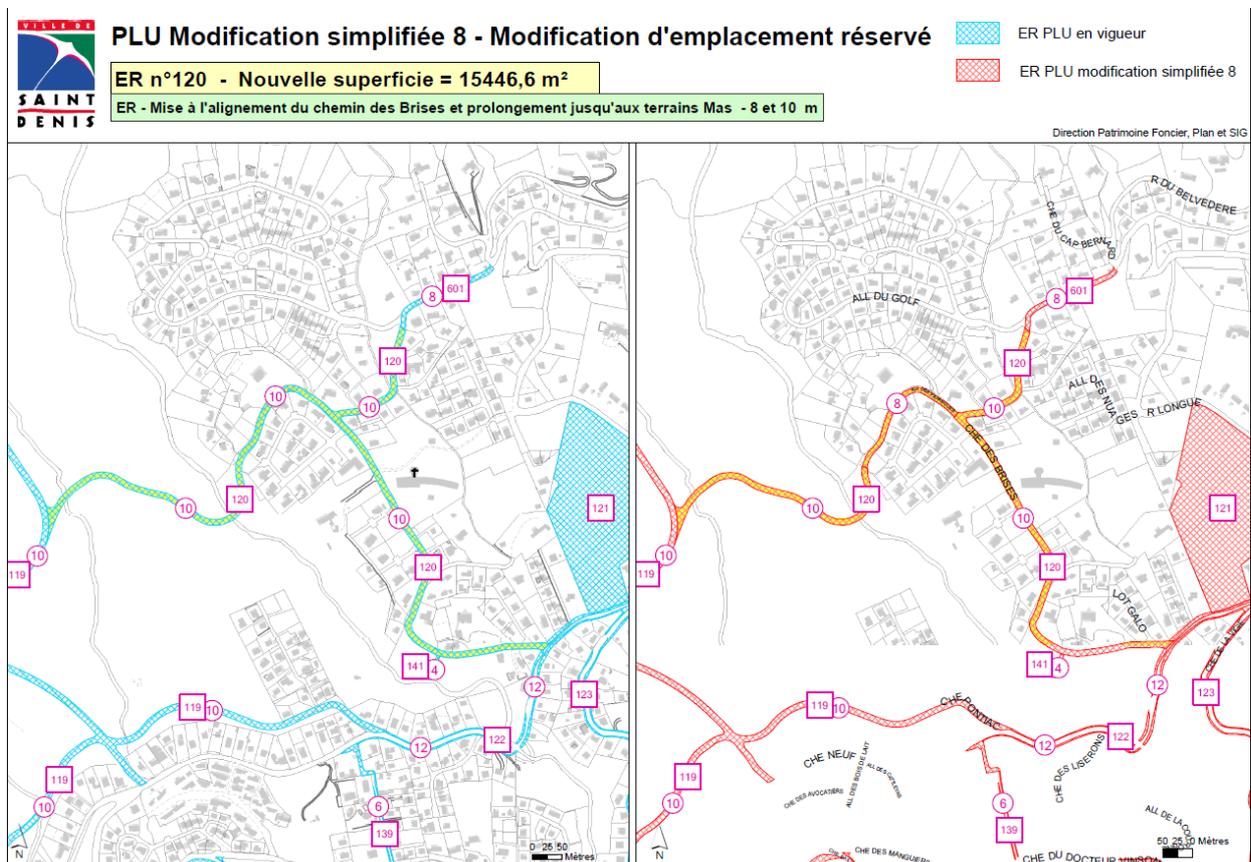
- La liste des emplacements réservés
- Le rapport de présentation
- Les pièces graphiques 1-2 et 1-3

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°120 a été institué pour une partie (allée des Papangues, chemin des Brises) au POS, puis dans sa totalité au PLU de 2004. Cet emplacement réservé a été créé pour la mise à l'alignement du chemin des Brises et prolongement jusqu'au terrain Mas.

La réalité du terrain ne permettant pas l'élargissement à 10 m sur l'allée des Papangues, il convient de réduire l'emprise à 8 m sur cette partie.

Le tracé de l'emplacement réservé n°120 est rectifié en conséquence.



Note de présentation – FICHE 12 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°495 à La Montagne 8^{ème}

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de modifier le tracé de l'emplacement réservé n°495, à La Montagne 8^{ème}, pour qu'il suive le chemin des Platanes existant.

Cette modification porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

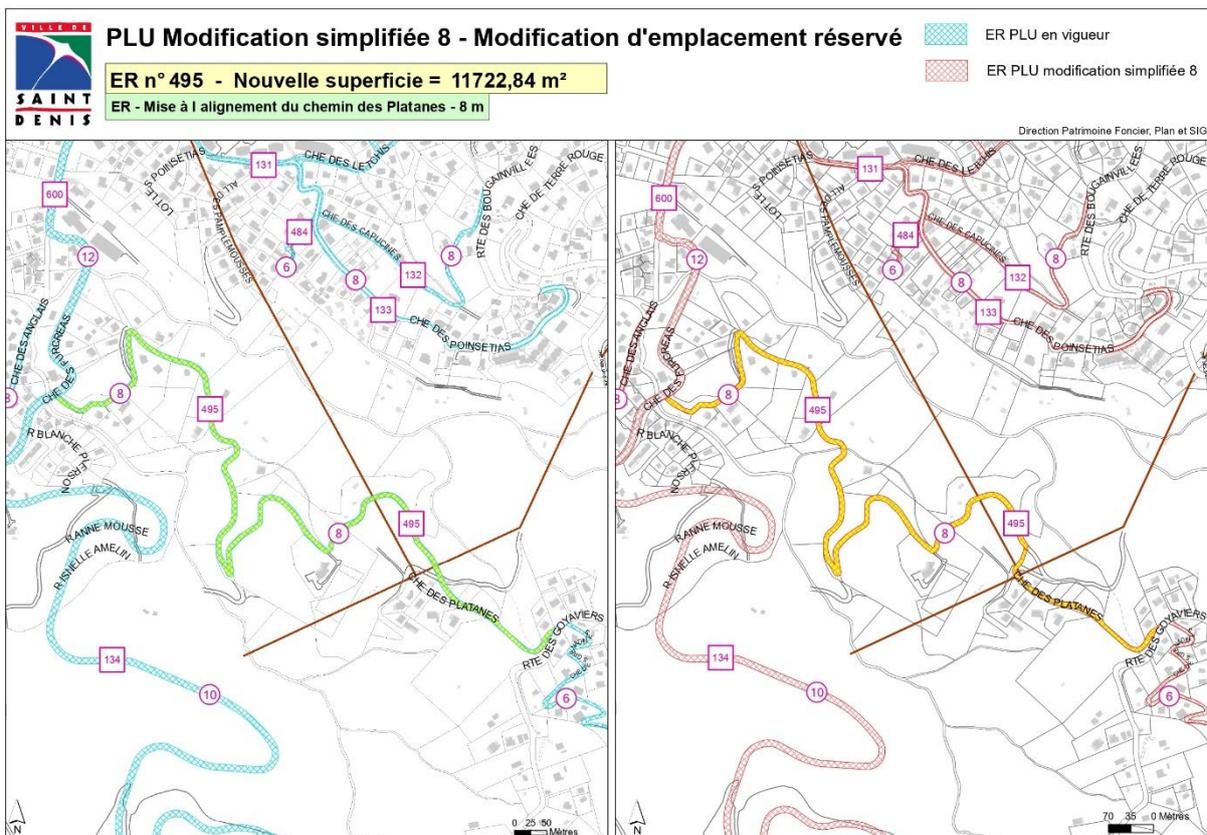
- Le rapport de présentation
- Les pièces graphiques 1-2 et 1-3

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°495 a été institué dans le PLU de 2013 pour la mise à l'alignement du chemin des Platanes.

Pour une mise en cohérence avec la dénomination de l'emplacement réservé (mise à l'alignement du chemin des Platanes), il convient de modifier le tracé afin qu'il suive le chemin existant.

Le tracé de l'emplacement réservé n°495 est rectifié en conséquence.



Note de présentation – FICHE 13 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°54 à Marcadet

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de modifier l'affichage de l'emplacement réservé n°54, à Marcadet, sur le document graphique.

Cette modification porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

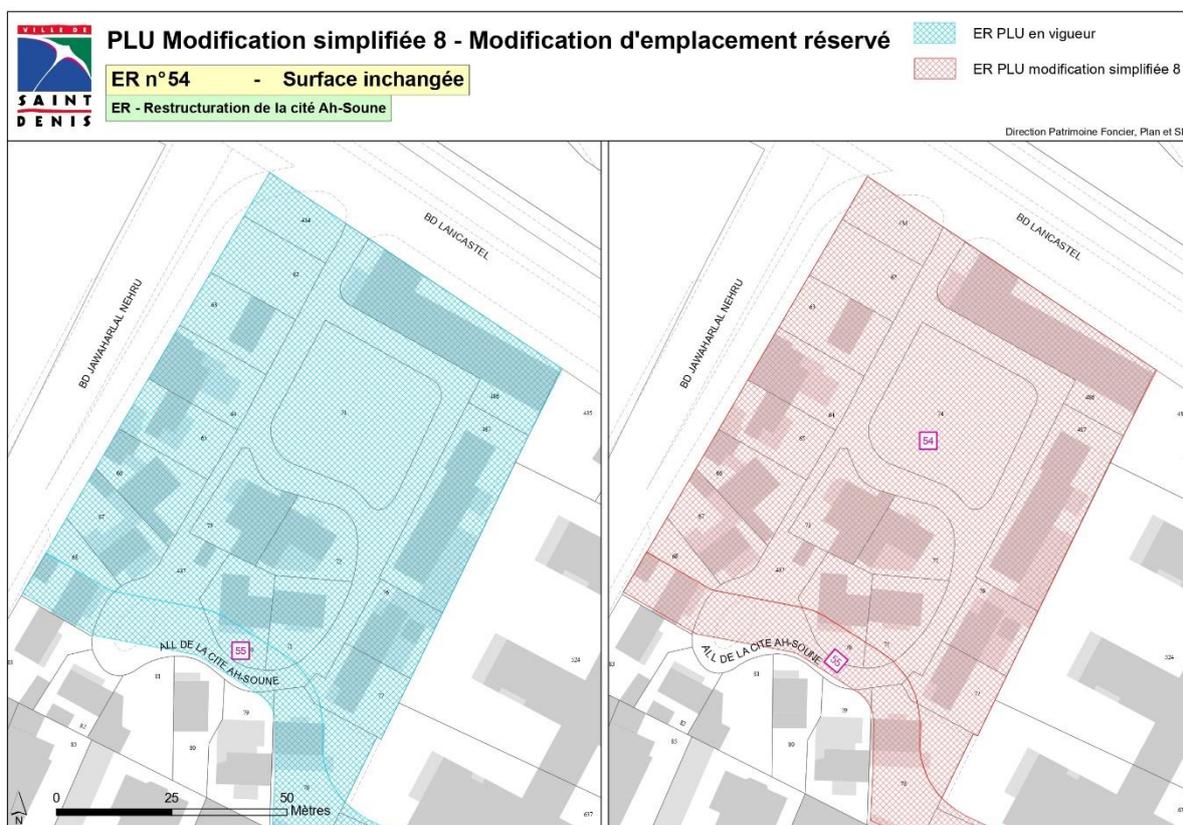
- Le rapport de présentation
- La pièce graphique 1-5

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°54 a été institué dans le PLU de 2004 pour la réalisation d'équipements publics et stationnement, espace public et logements permettant une mixité sociale.

Pour une mise en cohérence avec la liste des emplacements réservés, il convient d'afficher sur le document graphique le numéro de l'emplacement réservé.

L'affichage du numéro de l'emplacement réservé n°54 est rectifié en conséquence.



Note de présentation – FICHE 14 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°290 à Prima

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle concernant la dénomination de l'emplacement réservé n°290 à Prima.

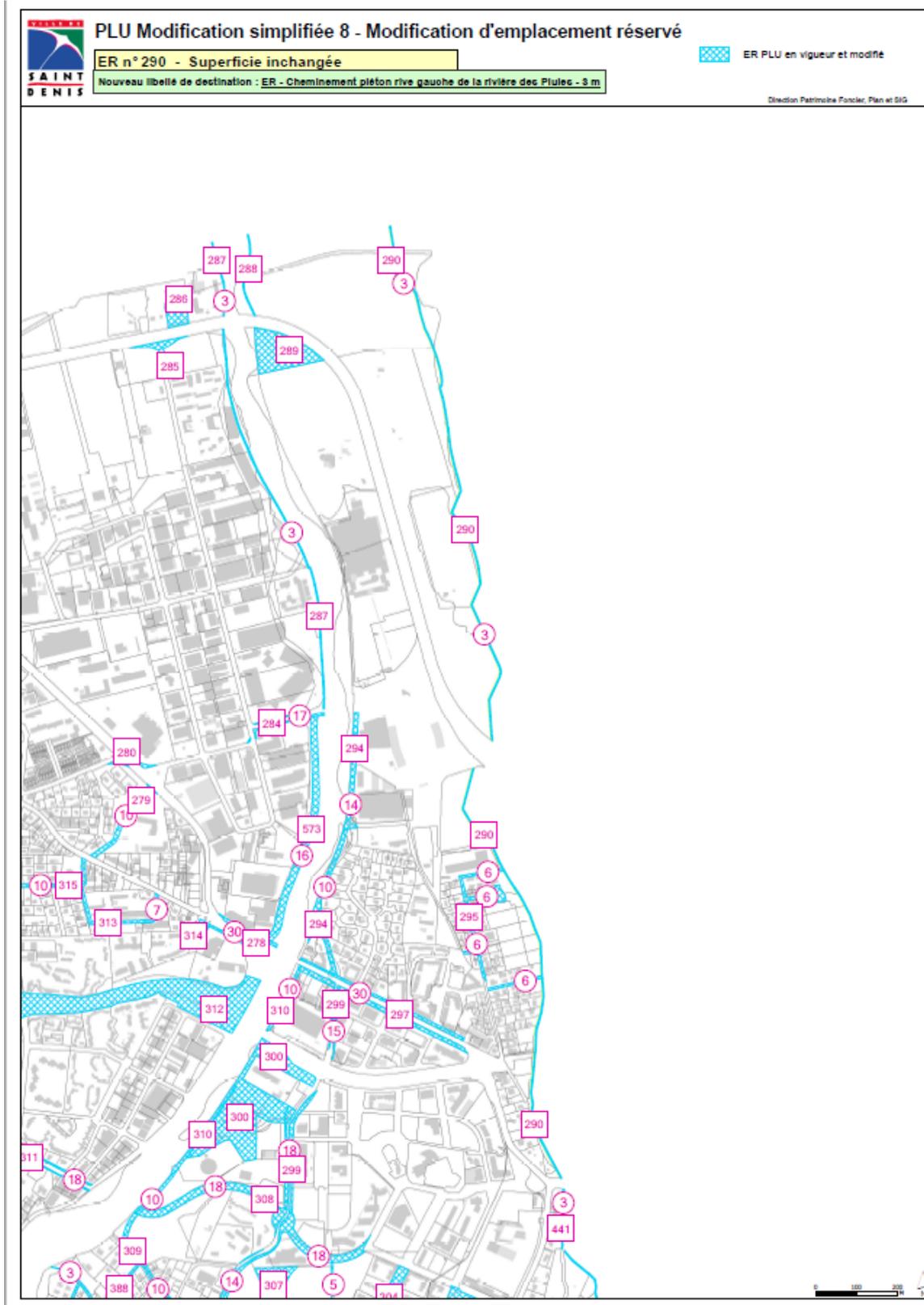
Cette modification porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Le rapport de présentation

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°290 a été institué au POS de 2000 pour la réalisation d'un cheminement piéton sur la rive gauche de la rivière des Pluies. Or, dans la liste des emplacements réservés, dans la dénomination de ce dernier, il est mentionné « cheminement piéton rive gauche de la ravine du Chaudron ».

Il convient donc de rectifier la dénomination.



Note de présentation – FICHE 15 **EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°406 à la Bretagne**

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle concernant la dénomination de l'emplacement réservé n°406 à la Bretagne.

Cette modification porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Le rapport de présentation

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°406 a été institué au POS de 2000 pour la mise à l'alignement du chemin Fontbrune. Or, sur le document graphique l'emplacement réservé s'étend jusqu'au chemin de la Grotte.

Pour une mise en cohérence avec le document graphique, il convient donc de rectifier la dénomination.

Note de présentation – FICHE 16 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°431 à la Bretagne

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle concernant la superficie de l'emplacement réservé n°431 à la Bretagne.

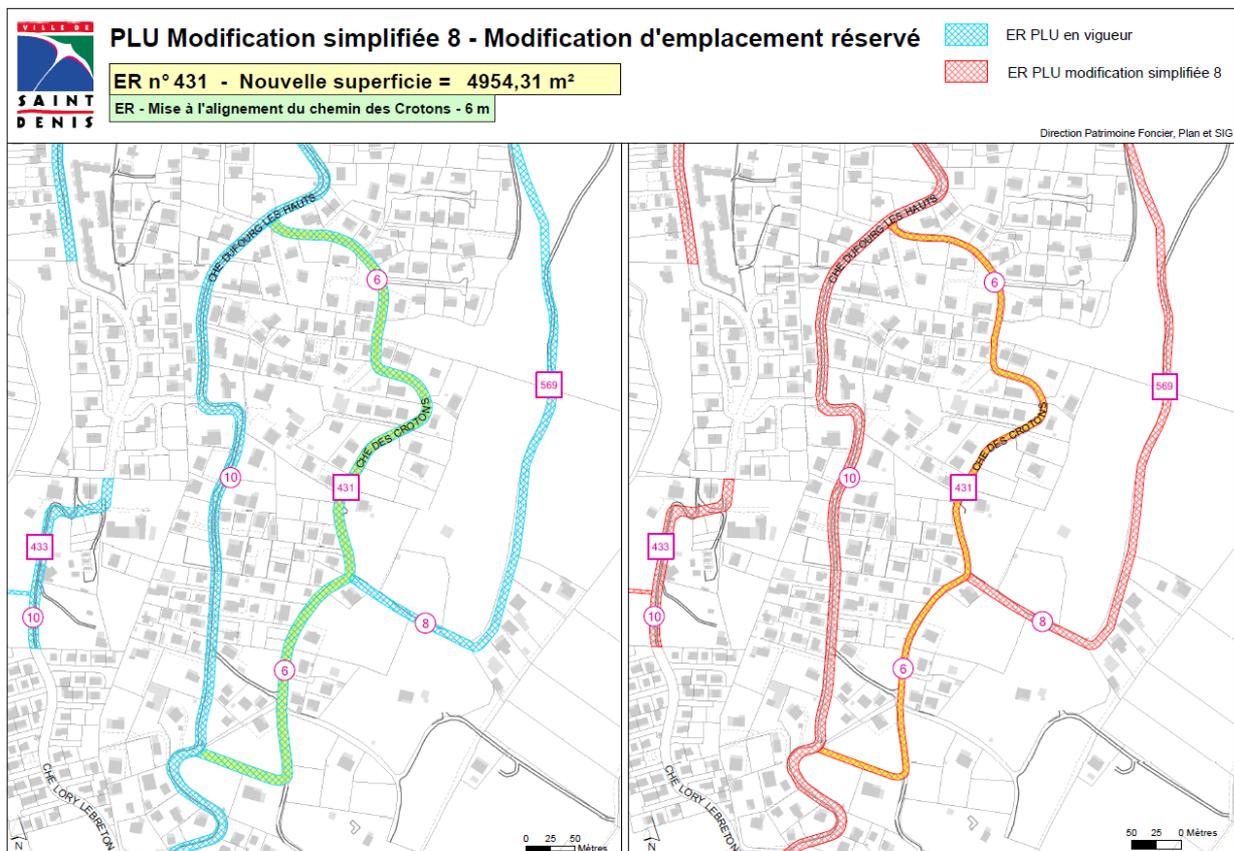
Cette modification porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Le rapport de présentation

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°431 a été institué au PLU de 2004 pour la mise à l'alignement du chemin des Crotons à 8 m. Lors de la révision de 2013, cette emprise a été ramenée à 6 m avec une surface de 8237 m². Néanmoins, la nouvelle superficie de l'emplacement réservé n'a pas été rectifiée, soit 4954,31 m².

Il convient donc de la rectifier.



Note de présentation – FICHE 17 **Modification du règlement en zone Ui**

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de rectifier l'article Ui.13 concernant la non réglementation du taux de perméabilité pour les unités foncières inférieures ou égales à 200 m².

Cette modification porte sur la pièce suivante du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- Le règlement

2. PRESENTATION DU PROJET

La zone Ui représente la zone urbaine du littoral et du piémont qui a vocation à être densifiée en préservant toutefois son aspect verdoyant, notamment en bordure de l'espace public.

Dans son article *Ui.9 - « Emprise au sol des constructions »*, il est mentionné que pour les constructions inférieures ou égales à 200 m², le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé alors même que dans son article *Ui.13 - « Espaces libres, aires de jeux et/ou de loisirs, plantations »* - un taux de perméabilité de 25% à 40% est souhaité sur chaque unité foncière en secteur Ui et Uicm.

Afin de permettre une corrélation du règlement de l'article Ui.9 et Ui.13, il convient donc de modifier le règlement et de compléter l'article Ui.13.

Pour les opérations d'habitat collectif, à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus), un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ **Perméabilité**

25% de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et devra ne pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m² et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le taux de perméabilité n'est pas réglementé.

En secteur Uip :

Minimum 40% de la parcelle doit être en pleine terre

Maximum 60% de la parcelle peuvent être aménagés

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m² et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le taux de perméabilité n'est pas réglementé.

Note de présentation – FICHE 18 **Modification du règlement en zone Uj**

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de rectifier l'article Uj.13 concernant la non réglementation du taux de perméabilité pour les unités foncières inférieures ou égales à 200 m².

Cette modification porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- Le règlement

2. PRESENTATION DU PROJET

La zone Uj représente la zone urbaine « jardin » de centre bourgs.

Dans son article *Uj.9 - « Emprise au sol des constructions »*, il est mentionné que pour les constructions inférieures ou égales à 200 m², le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé alors même que dans son article *Uj.13 - « Espaces libres, aires de jeux et/ou de loisirs, plantations »* - un taux de perméabilité de 35% est souhaité sur chaque unité foncière.

Afin de permettre une corrélation du règlement de l'article Uj.9 et Uj.13, il convient donc de modifier le règlement.

Article Uj.13 . Espaces libres, aires de jeux et/ou de loisirs, plantations

▪ Espaces libres et obligations de planter

Les marges de recul, en bordure de voies ou d'emprises publiques, seront traitées en jardins d'agrément et plantés d'arbres et d'arbustes. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes.

Les espaces libres (y compris les aires de stationnement en surface) seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. Il est recommandé de recourir à des plantations d'essences locales, endémiques ou indigènes et de compléter cette plantation par des arbustes et des plantes de plus petite taille.

Les projets de constructions neuves ou d'extensions devront respecter le système racinaire des arbres d'intérêt, des massifs forestiers ou des arbres isolés.

Pour les opérations d'habitat collectif, à l'exception des villas individuelles groupées de moins de 5 lots (jusqu'à 4 lots inclus), un espace libre commun, séparé de l'espace public, d'une surface minimale de 5m² pour 100m² de surface plancher, sera aménagé à l'air libre en aire de jeux fonctionnelle et planté. Cet espace pourra être réalisé sur un espace minéralisé en prévoyant une intégration paysagère par des plantations adaptées.

▪ Perméabilité

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, 35 % de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface sera plantée et ne devra pas être imperméabilisée, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les plantations existantes seront maintenues dans toute la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes. Pour les opérations de lotissement, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés.

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m² et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le taux de perméabilité n'est pas réglementé.

Note de présentation – FICHE 19

Modification du règlement en zone AUj

(secteur de Pente Z'Ananas à Bois de Nèfles)

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit, dans le règlement de la zone AUj, d'ajouter au « caractère de la zone » les modalités de constructibilité en zone AUj.

Cette modification porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- Le règlement
- L'OAP Pente Z'Ananas.

2. PRESENTATION DU PROJET

L'OAP Pente Z'Ananas a été instaurée en 2013 lors de la révision du PLU afin de répondre à une importante demande en logements. L'aménagement de cette zone doit traduire des objectifs de mixité sociale et urbaine et contribuer à « mieux vivre à Saint-Denis ».

Dans le règlement de la zone AUj, la constructibilité est précisée dans l'article AUj.2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières), mais pas dans le caractère de la zone.

Afin de mettre en cohérence le règlement de la zone AUj, il convient de compléter le paragraphe « caractère de la zone ».

Zone AUj

Zone A Urbaniser jardin centre de bourg

Caractère de la zone

Il s'agit du secteur de Pente Z'Ananas à Bois-de-Nèfles.

Sa vocation générale est celle de la zone Uj : aspect verdoyant, morphologie diversifiée et fonctions multiples ; zone de densité modérée.

La contiguïté du secteur de la Pente Z'Ananas avec le bourg de Bois-de-Nèfles milite en faveur d'une certaine densité pour participer à la structuration de bourg des mi-pentes. En contrepartie, leur insertion dans un environnement paysager de qualité nécessite d'être attentif aux transitions entre espace naturel et espace bâti et au maintien des ambiances paysagères du site.

Ce secteur fait l'objet d'une « orientation d'aménagement et de programmation » qui en précise les conditions de constructibilité au regard notamment des prévisions de réalisation des équipements d'infrastructure.

Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sa constructibilité à vocation mixte de densité moyenne sera conditionnée par leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU applicables dans la zone.

Article AUj.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2,
- Les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les exploitations de carrières ;
- Les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets.

Article AUj.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis et soumis à des conditions particulières , soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus à l'orientation d'aménagement correspondante, et sous réserve de leur bonne insertion dans le site et de la préservation du caractère paysager :

- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques liés et nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :

Note de présentation – FICHE 20 **Modification de l'OAP Pente Z'Ananas**

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de compléter en « Objet » les modalités de constructibilité de la zone concernée par l'opération concession Pente Z'Ananas.

Cette modification porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- Le règlement
- L'OAP Pente Z'Ananas.

2. PRESENTATION DU PROJET

L'OAP Pente Z'Ananas a été instaurée en 2013 lors de la révision du PLU afin de répondre à une importante demande en logements. L'aménagement de cette zone doit traduire des objectifs de mixité sociale et urbaine et contribuer à « mieux vivre à Saint-Denis ».

Cette OAP ne précise pas que l'urbanisation de son périmètre pourra se faire soit par un aménagement d'ensemble soit par paliers selon l'avancement des équipements internes. Il convient donc de compléter l'OAP Pente Z'Ananas.

S'agissant du règlement de la zone AUj, la constructibilité est précisée dans l'article AUj.2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières),

Il convient donc de compléter l'OAP Pente Z'Ananas afin qu'elle soit en cohérence avec le règlement de la zone AUj.



Objet

Les objectifs poursuivis sont :

- Assurer la cohérence entre le Bois de Nèfles et les hauts du Moufia
- Diversifier les produits et les publics
- Développer l'offre de logements sociaux sur Bois de Nèfles
- Intégrer la démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme
- Offrir une meilleure qualité de vie à la population

Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Arrêté n°715/2023 prescrivant la Modification Simplifiée n°8 du PLU



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 28/03/2023

DGA – VILLE ECOLOGIQUE
Direction Aménagement Urbanisme
Patrimoine Historique et Artistique

ARRETE N° 715/2023 **ENGAGEANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8 DU PLAN** **LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 153-36 et suivants, L. 153-45 et suivants, L.104-3, R. 153-20 et suivants et R.104-33 et suivants ;

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 en date du 18 novembre 2022 approuvant la modification n° 8 du PLU, actuellement en vigueur ;

Madame la Maire rappelle la circonstance particulière qui conduit la Commune à engager une évolution de son PLU :

- Suppression des emplacements réservés n° 411, n°300, n°498, n°314, n°23 ;
- Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°120 et de la destination de l'emplacement réservé n°334 ;
- Rectification d'une erreur matérielle concernant la dénomination de l'emplacement réservé n°290 et concernant la superficie de l'emplacement réservé n°431.

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20230328-715-2023-AR
Date de télétransmission : 28/03/2023
Date de réception préfecture : 29/03/2023

Ces suppressions et cette modification d'emplacements réservés ne relèvent 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).

Madame la Maire de la commune de SAINT-DENIS

ARRETE

ARTICLE 1 : La mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée n°8 du PLU est engagée, conformément aux dispositions des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : Le projet de modification pourra être consulté à la mairie de SAINT-DENIS et fera l'objet des formalités de concertation suivantes :

- informations sur le site internet de la Ville
- mise à disposition d'un registre à l'Hôtel de Ville aux jours et heures ouvrables de l'administration
- possibilité pour les personnes intéressées d'inscrire leurs observations sur ce registre.

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées (P.P.A) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même Code, avant sa mise à disposition au public dans les conditions fixées par l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : A l'issue de cette mise à disposition, le bilan sera présenté en conseil municipal qui approuvera le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant 1 mois ;
- d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- d'une mise en ligne sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.saintdenis.re

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Réunion.
- A la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Réunion .

 L'Adjoint délégué,
Jacques LOWINSKY

Accusé de réception en préfecture
974-219740119-20230329-716-2023-AR
Date de M/Transmission : 29/03/2023
Date de réception préfecture : 29/03/2023

ANNEXE 2 : Avis de la MRAe sur le projet de modification simplifiée n°8 en date du 10 août 2023.

1



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

Saint-Denis, le 10 août 2023

Objet: Avis conforme de l'Autorité environnementale (Ae)

Dossier: Modification simplifiée n° 8 du PLU de Saint-Denis

Vos réf.: votre courriel en date du 26 juin 2023

Nos réf.: SCETE/UEE/FO/ appui MRAe /n°2023ACREU6

Madame la Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion sur le dossier cité en objet, en application de l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme.

Cet avis conforme confirme l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale et est mis en ligne :

- sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) :

<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-la-reunion-a59.html> ;

- et sur le site internet de la DEAL de La Réunion, portail SIDE (système d'informations documentaires du développement durable et de l'environnement) :

www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Il devra par ailleurs être joint au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, être mis à disposition du public.

Service régional chargé de l'environnement (appui à la MRAe)
DEAL / SCETE / unité d'évaluation environnementale
2, rue Juliette Dodu – CS 41009
97743 SAINT-DENIS Cedex 9
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/la-reunion-r30.html>

2

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale

A blue ink signature of Didier Kruger, consisting of a stylized 'D' followed by a cursive 'K' and 'R'.

Didier KRUGER

Madame la maire de Saint-Denis
Hôtel de Ville
Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique
14, rue de Paris – BP 47717
97803 SAINT-DENIS

Copie : Préfecture de La Réunion – Secrétariat Général – Service de la coordination
des politiques publiques, pour information



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale de La Réunion rendu en application du
deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme
pour la modification simplifiée n° 8 du PLU de Saint-Denis**

n°MRAe 2023ACREU6

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion a délibéré collégalement, le 10 août 2023, en présence de M. Didier KRUGER et de Mme Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN.

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 janvier 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié le 25 septembre 2020 au bulletin officiel du ministère de la Transition écologique ;

Vu la réception de la demande d'avis conforme en date du 26 juin 2023 relative à la modification simplifiée n° 8 du PLU de la commune de Saint-Denis, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du Code de l'urbanisme ;

Avis conforme N° 2023ACREU6
Mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion
1/2

■ **Considérant que :**

- le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 octobre 2013, et a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale en avril 2013 ;
- la présente procédure de modification simplifiée n° 8 du PLU de la commune de Saint-Denis est engagée par arrêté municipal n° 715/2023 du 28 mars 2023 conformément aux dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- cette procédure a pour objectif de procéder exclusivement à la modification ou la suppression de neufs emplacements réservés (ER) dûment listés dans l'arrêté municipal précité ;

■ **Considérant que :**

- la procédure de modification simplifiée n° 8 du PLU n'est pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'induit pas la suppression d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- la notice détaillée d'auto-évaluation de juin 2023 produite par la commune de Saint-Denis avec l'appui du bureau d'études ECO-Stratégie Réunion analyse les incidences environnementales probables des modifications projetées du PLU et justifie les différents choix retenus à partir d'un état initial de l'environnement, en concluant qu'aucune évaluation environnementale n'est nécessaire ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n° 8 du PLU de la commune de Saint-Denis n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Denis rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Saint-Denis, le 10 août 2023

Le président de la MRAe,



Didier KRUGER