



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 12 OCT 2023

DGA – VILLE ECOLOGIQUE
Direction Aménagement Urbanisme
Patrimoine Historique et Artistique

ARRETE N°2460/2023

TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE 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.103-2 et suivants, L. 104-3, L. 153-36 et suivants et R.153-20 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 Plan Local d'Urbanisme, actuellement en vigueur ;

VU l'arrêté n°715/2023 en date du 28 mars 2023 engageant la procédure de modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation ;

VU le dossier de concertation mis à disposition du public ;

VU les observations formulées au registre et les courriers reçus en Mairie ;

VU le bilan de la concertation annexé au présent arrêté ;

CONSIDERANT QUE la concertation organisée du vendredi 31 mars 2023 au vendredi 06 octobre 2023 inclus s'est déroulée conformément aux dispositions prévues par l'arrêté n°715/2023 en date du 28/03/2023 ;

CONSIDERANT QUE l'observation relative au projet de modification simplifiée n°8 du PLU, recueillie dans le cadre de la concertation, porte sur la suppression de l'emplacement réservé n°498.

CONSIDERANT QUE cet emplacement réservé fait déjà partie de cette modification simplifiée n°8 du PLU de la commune de Saint-Denis.

CONSIDERANT QUE la concertation a produit tous ses effets, permettant à chacun de s'exprimer de manière satisfaisante et qu'il convient d'en tirer le bilan.

Madame La Maire de la Commune de SAINT-DENIS

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il est pris acte du bilan de la concertation, qui s'est tenue tout au long de l'élaboration du projet de modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme, et qui a posé les conditions favorables à la poursuite de cette procédure de modification.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté et le bilan de la concertation en annexe seront joints au dossier de mise à disposition.

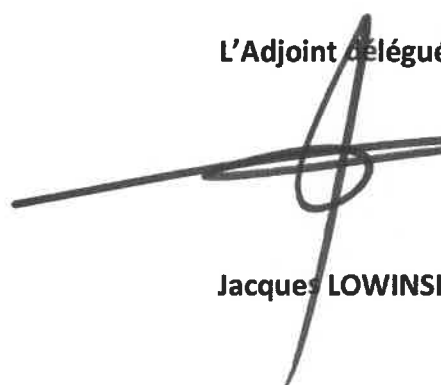
ARTICLE 3 : Le présent arrêté fera l'objet :

- D'une transmission à Monsieur le Préfet de La Réunion ;
- 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 :

- A la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) de La Réunion ;

L'Adjoint Délégué



Jacques LOWINSKY



ANNEXE

BILAN DE LA CONCERTATION SUR LE DOSSIER PROJET DE MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
de la Commune de Saint-Denis

I. INTRODUCTION

1/ Par arrêté n°715/2023 du 28 mars 2023, la Maire a lancé la procédure de Modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme.

Elle porte sur les volets suivants :

- Suppression des emplacements réservés n°23, n°300, n°314, n°411 et n°498 ;
- 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.

2/ Cet arrêté a également défini les modalités de la concertation, qui sont les suivantes :

- 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 ;
- Informations sur le site internet de la Ville.

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Cette procédure n'ayant pas pour objectifs de :

- Changer les orientations du 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 nuisance ;
- De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer les possibilités de construire ;
- 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.

Elle entre donc dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée avec mise à disposition prévue par les articles L.153-45 et suivants.

III. DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION

1/ Publicité et informations

L'arrêté n°715/2023 du 28 mars 2023, engageant la procédure de Modification simplifiée n°8 du PLU et définissant les modalités de la concertation a été affiché à l'Hôtel de Ville le 31/03/2023. Une mention de cet affichage est parue dans les deux journaux à portée départementale (le JIR et le Quotidien du 31/03/2023).

Des affiches informant le public des modalités de la concertation ont été affichées à l'Hôtel de Ville durant toute la période de la concertation.

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

- L'Arrêté n°715/2023 du 28/03/2023, engageant la procédure de Modification simplifiée n°8 du PLU et définissant les modalités de la concertation ;

- Des informations concernant son affichage à l'Hôtel de Ville ;
- Les modalités de la concertation.

2/ Éléments mis à disposition du public

- Le registre de concertation côté et paraphé accompagné de l'Arrêté n°715/2023 du 28/03/2023, engageant la procédure de Modification simplifiée n°8 du PLU ;
- Le projet de Modification simplifiée a été ajouté au dossier de concertation le 31/03/2023 ;
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 10 août 2023 a été ajoutée au dossier de concertation le 19 septembre 2023.

3/ Consultation du dossier

La concertation a eu lieu **du vendredi 31 mars 2023 au vendredi 06 octobre 2023**.

Les consultations ont été libres pendant la durée de la concertation à l'Hôtel de Ville, auprès de la Direction de la Réglementation, aux jours et heures ouvrables de l'administration. Le nombre de consultation sans remarque n'est donc pas connu. 1 observation a été formulée dans le registre.

IV. OBSERVATIONS FORMULÉES DANS LE REGISTRE ET COURRIERS REÇUS EN MAIRIE

1/ Les observations formulées au registre :

1 observation a été formulée dans le registre :

Observation n°1 : Monsieur Sabir VALLY qui demande la suppression de l'emplacement réservé n°498 sur la parcelle AH0245 à la rue Sainte-Anne. Il porte un projet immobilier qui prendra en compte le caractère patrimonial du secteur.

Réponse de la Ville : La suppression de l'emplacement réservé n°498 fait déjà partie de cette modification simplifiée n°8 du PLU.

2/ Courriers reçus en mairie :

Aucun courrier n'a été envoyé en mairie concernant le projet de Modification simplifiée n°8 du PLU.

V. CONCLUSION

La requête recueillie lors de la concertation, relative à la suppression de l'emplacement réservé n°498, entre dans le périmètre retenu pour la procédure de modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme, dans la mesure où elle fait déjà partie de l'objet de cette modification. Cette requête ne nécessite donc pas d'adaptation du projet de modification porté à la connaissance du public.

Dans la mesure où le projet de modification simplifiée n°8 du PLU soumis à la concertation de l'ensemble des personnes physiques ou morales intéressées n'est pas remis en cause, le bilan de la concertation remplit les conditions favorables à la poursuite de la procédure et le dossier est prêt à être soumis à une mise à disposition au public.

ANNEXES

- Arrêté n°715/2023 prescrivant la procédure de Modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation ;
- Parution presse en date du 31/03/2023 (JIR et Quotidien) concernant l'Arrêté de prescription n°715/2023 du 28/03/2023 ;
- Photos de l'affichage des informations concernant la concertation et de l'Arrêté n°715/2023 à l'Hôtel de Ville ;
- Extraits du site web de la Ville ;
- Copie du registre de concertation.



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.

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.


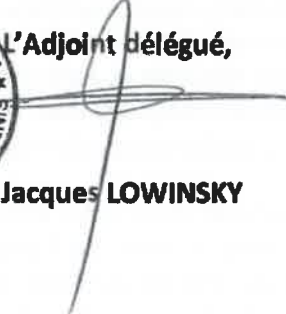
ARTICLE 4 : A l'issue de cette mise à disposition, le bilan sera présenté en conseil municipal qui approuvera le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

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

- **Affichage mairie :**

Arrêté de prescription de la modification simplifiée n°8 du PLU de Saint-Denis

Hall de l'Hôtel de Ville :

- ✓ **Avis au public :**



14:35 78%

< Détails Modifier

📅 24 avril 2023 11:37

📎 **20230424_113753.jpg**
/Espace de stockage interne/DCIM/Camera
2,54 Mo 2240x4608

📷 **Samsung SM-G525F**
F1,8 1/50 s 4,00mm ISO 320
Balance des blancs Auto
Aucun flash

☰ ○ <

15:04

75%

< Détails

Modifier

📅 24 avril 2023 11:38

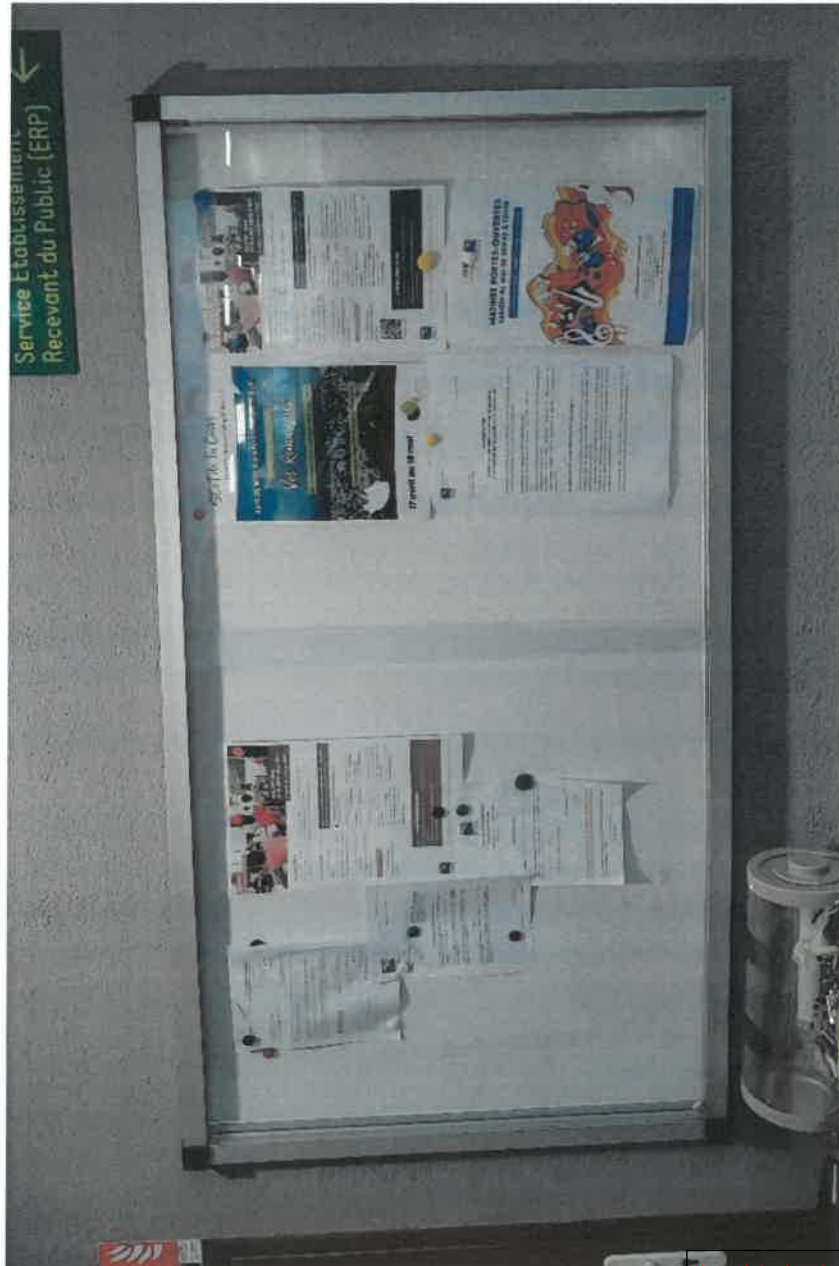
📎 20230424_113801.jpg

/Espace de stockage interne/DCIM/
Camera

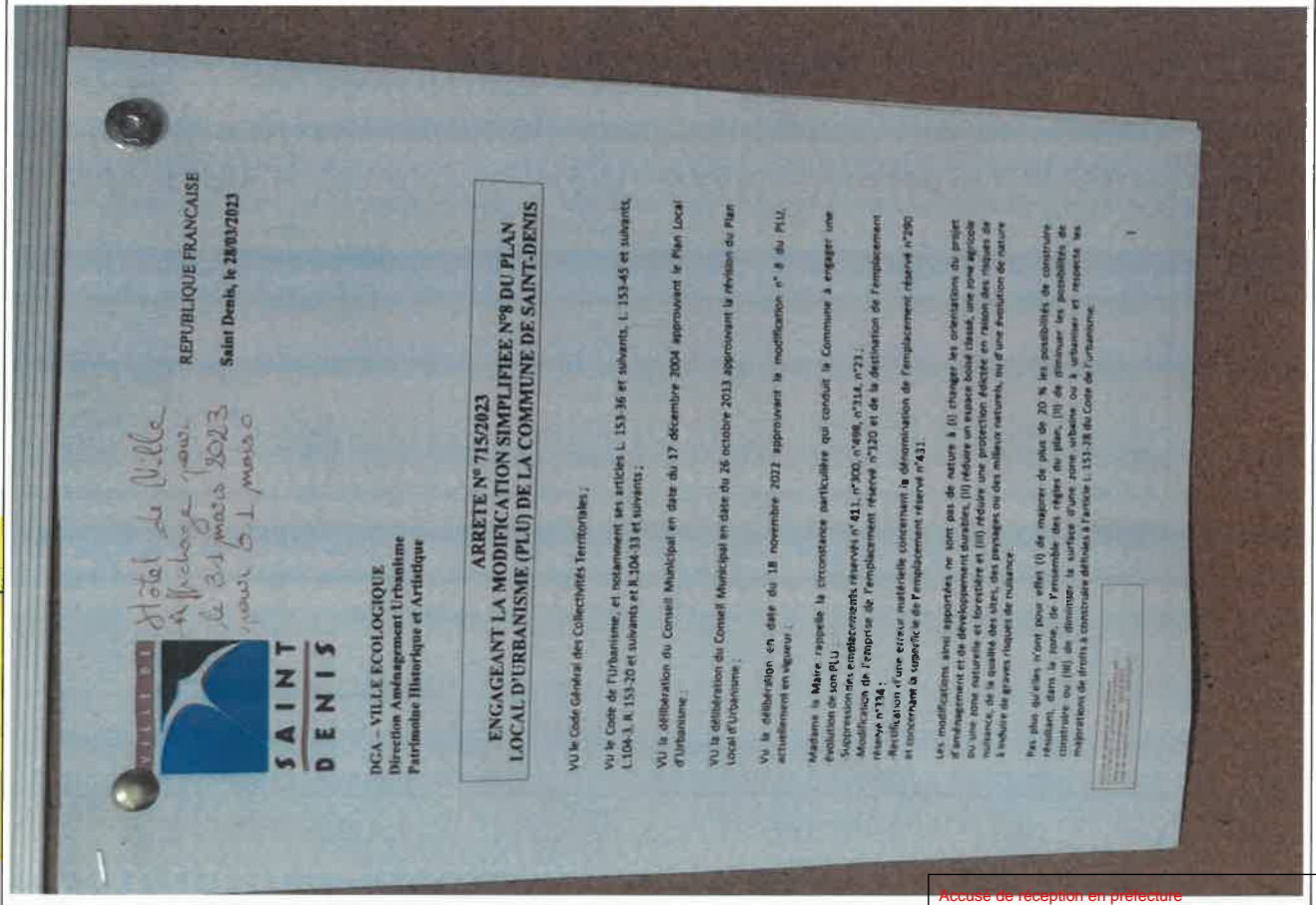
3,01 Mo 4608x2240

📷 Samsung SM-G525F

F1,8 1/50 s 4,00mm ISO 250
Balance des blancs Auto
Aucun flash



✓ Arrêté de Prescription :



11:51 96%

< Détails Modifier

📅 24 avril 2023 11:48

📎 20230424_114831.jpg

/Espace de stockage interne/DCIM/
Camera

2,25 Mo 2240x4608

📷 Samsung SM-G525F

F1,8 1/50 s 4,00mm ISO 250

Balance des blancs Auto

Aucun flash

☰ ○ <

11:51

96%

< Détails

Modifier

📅 24 avril 2023 11:49

📷 20230424_114901.jpg
/Espace de stockage interne/DCIM/
Camera
2,81 Mo 4608x2240

📷 Samsung SM-G525F
F1,8 1/33 s 4,00mm ISO 250
Balance des blancs Auto
Aucun flash



14:49

4G 76%

< Détails

Modifier

📅 24 avril 2023 11:38

📎 20230424_113843.jpg

/Espace de stockage interne/DCIM/
Camera

2,32 Mo 4608x2240

📷 Samsung SM-G525F

F1,8 1/50 s 4,00mm ISO 160

Balance des blancs Auto

Aucun flash



- [2] Approbation Modif 8 - carte 1
- [2] Approbation Modif 8 - carte 2
- [2] Approbation Modif 8 - carte 3
- [2] Approbation Modif 8 - carte 4
- [2] Approbation Modif 8 - carte 5
- [2] Approbation Modif 8 - carte 6
- [2] Approbation Modif 8 - carte 7
- [2] Approbation Modif 8 - carte 8
- [2] Approbation Modif 8 - carte 9
- [2] Approbation Modif 8 - Bilan de la concertation
- [2] Approbation Modif 8 - Pièces administratives
- [2] Modif 8 Délibération d'approbation
- [2] Approbation modif 8 - Rapport et conclusions du commissaire enquêteur
- [2] Modif 9 - Approbation 2-3 carte 3
- [2] Modif 9 - Approbation 2-4 carte 4.pdf
- [2] Modif 9 - Approbation 2-5 carte 5
- [2] Modif 9 - Approbation 2-6 carte 6
- [2] Modif 9 - Approbation 2-7 carte 7
- [2] Modif 9 - Approbation 2-8 carte 8
- [2] Modif 9 - Approbation 2-9 carte 9
- [2] Modif 9 - Approbation 3 - Extrait du Rapport Présentation modifié
- [2] Modif 9 - Approbation 4 - Bilan de la concertation
- [2] Modif 9 - Approbation 5 - Rapport et conclusions du commissaire enquêteur
- [2] Modif 9 - Approbation 6 - Pièces administratives
- [2] Modif 9 - Délibération approbation 23-09-22
- [2] Modif 9 - Approbation - 1 - Note présent M9
- [2] Modif 9 - Approbation 2-1 Carte 1
- [2] Modif 9 - Approbation 2-2 carte 2
- [2] Modification simplifiée n°8 PLU - Concertation de l'arrêté n°715/2023
- [2] PLU - Volume 1 - Octobre 2013
- [2] PLU - Volume 2 - Octobre 2013
- [2] Règlement novembre 2018 - modification simplifiée n°6 du PLU

URBANISME ET GRANDS PROJETS DÉVELOPPEMENT DURABLE

Taper ici pour rechercher

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20231012-2460-2023-AR
Date de télétransmission : 17/10/2023
Date de réception préfecture : 17/10/2023



DÉPARTEMENT **REUNION**

COMMUNE **S^tDENIS**

Registre de concertation du public

Cocher la case correspondante

- Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.)
- Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
- Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
- Opération d'aménagement
- Autre

Relatif à : **Modification Simplifiée
n° 8 du PLU**

Lieu de la concertation : **Hôtel de Ville**

réf. 501 071

Berger
Levfaul

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20231012-2460-2023-AR
Date de télétransmission : 17/10/2023
Date de réception préfecture : 17/10/2023

Registre de concertation du public

Concertation préalable à : Modification simplifiée n° 8 du PLU

En exécution de la délibération du ^{l'arrêté} (1) 715/2023

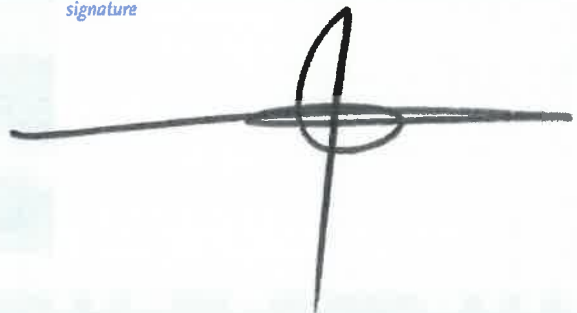
en date du 28/03/2023

je soussigné(e) (2) J. LOWINSKY

ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

à St Denis, le 31/03/23

signature



(1) Conseil Municipal
Comité Directeur
Conseil Communautaire

(2) Maire de..., Président du..., Préfet de...

OBSERVATIONS DU PUBLIC

SF DENIS le 28/03/2023 à 11h50.

Je soussigné M. Saboir VALLEY, demeurant au 4 rue Ste Marie à SF DENIS tiens à apporter les éléments suivants dans le cadre de la suppression de l'ER n°498 au 4 rue Ste Anne à SF DENIS :

En effet, suite à un compromis signé le 07 Juin 2023 avec le propriétaire de la parcelle n° AH 245, M. BUNNERYDET, ce dernier Paul Henri à sollicité la suppression de cet emplacement réservé sur la parcelle n° AH 245 pour les raisons suivantes :

- Son projet consistera à l'édification d'un ensemble immobilier de caractère en étroite relation avec le caractère patrimonial du secteur - la réalisation de logements de bon standing ainsi que les travaux RDE correspondants seront traités avec rigueur, qualité et concertation avec les services urbanisme de la Maire et l'ABF.

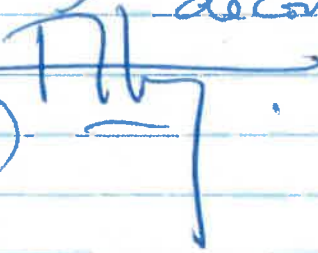


- Le projet permettra par ailleurs de supprimer cette "dent creuse"
urbaine et conforter le caractère urbain, patrimonial du secteur.

Le traitement qualitatif du projet intégrera des matériaux nobles

Fait à Le Havre le 28/03/2023. M. Sabir VALEY pour
le "SCCV LE PICASSO" en cours
de constitution.

(chanase974@gmail.com)



Registre de concertation clos le 06 octobre 2023

1 observations ont été consignées au registre

0 lettres ou notes écrites sont annexées au présent registre.

signature



Jacques LOWINSKY