

# PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT  
DE LA REUNION

COMMUNE  
DE SAINT-DENIS

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



MODIFICATION N°9 DU PLU



6. PIECES ADMINISTRATIVES RELATIVES A  
LA MODIFICATION N°9 DU PLU

DOSSIER APPROUVÉ

SEPTEMBRE  
2022



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 02/11/2021

DGA – VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement Urbanisme  
Patrimoine Historique et Artistique

## ARRETE N° 2385/2021

### ENGAGEANT LA MODIFICATION N°9 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.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 12 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n° 7 du PLU, actuellement en vigueur ;

Vu la décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis en date du 26/04/2018,

Vu l'avis de la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement en date du 22/06/2021,

Madame La Maire rappelle l'élément qui conduit la Commune à engager une évolution de son PLU :

Par décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis en date du 26/04/2018, il est enjoint à la Commune de Saint-Denis de mettre en œuvre une procédure de gestion tendant à ce que l'assise de la construction existante à usage d'habitation située sur la parcelle CX 270, à Domenjod, soit classée en zone Ac au Plan Local d'Urbanisme ;

Dans le PLU en vigueur, cette construction existante est située en zone A (agricole) et en limite de la zone Ac. La zone Ac est un secteur de taille et de capacité limitée qui a été instauré au PLU de 2013 et qui correspond à une délimitation stricte des constructions existantes.

Afin de répondre au jugement du Tribunal Administratif de Saint-Denis du 26/04/2018, le classement en zone Ac de ladite construction se limitera à la stricte enveloppe du bâti existant et n'entraînera pas de droit à construire supplémentaire.

Considérant que cette modification apportée n'est pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, s'agissant d'une décision du Tribunal Administratif pour prise en compte en zone Ac d'une construction existante ;
- 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.

Considérant ainsi que ce motif d'évolution du PLU relève, comme mentionné dans l'avis de la DEAL en date du 22/06/2021, de la modification avec enquête publique prévue par les articles L. 153-41 à L153-43 du Code de l'urbanisme.

**Madame La Maire de la commune de SAINT-DENIS**

#### **ARRETE**

**ARTICLE 1 :** La mise en œuvre de la procédure de modification n°9 avec enquête publique du PLU, conformément aux dispositions des articles L. 153-41 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 concertations 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 sera notifié aux personnes publiques associées (P.P.A) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même Code, avant le début de l'enquête publique.

**ARTICLE 4 :** La présente modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 5 :** A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement, amendé pour tenir compte des avis des P.P.A., des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

**ARTICLE 6 :** 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 publication dans le recueil des actes administratifs de la commune ;
- d'une mise en ligne sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re)

Des copies du présent arrêté seront adressées :

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

 L'Adjoint délégué,  
Jacques LOWINSKY



Saint-Denis, le 03/06/2022

VILLE DE SAINT-DENIS  
DGA- VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique

## ARRETE N°1230/2022

### PORTANT MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DES PROJETS DE MODIFICATIONS n°8 et n°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

**Cet arrêté annule et remplace l'arrêté n°1190/2022 du 1<sup>er</sup> juin 2022**

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

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Environnement, notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-33 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-37 et suivants et L.153-41 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 l'arrêté n°2301/2021 en date du 20 octobre 2021 prescrivant la modification n° 8 du PLU ;

VU l'arrêté n°2385/2021 en date du 2 novembre 2021 prescrivant la modification n° 9 du PLU ;

Vu l'arrêté n° 1125/2020 en date du 02/11/2020 portant délégation à M. Jacques LOWINSKY ;

VU les différents avis recueillis sur les projets de modifications n° 8 et n° 9 du PLU ;

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 07/04/2022 de ne pas soumettre les projets de modifications n°8 et n°9 du PLU à évaluation environnementale ;

Vu l'arrêté n°1185/2022 du 30/05/2022 tirant le bilan de la concertation de la procédure de modification n° 8 du PLU ;

Vu l'arrêté n°1186/2022 du 30/05/2022 tirant le bilan de la concertation de la procédure de modification n° 9 du PLU ;

VU la décision du Vice-Président du Tribunal Administratif de SAINT-DENIS n°E22000009/97 en date du 4 mai 2022 désignant le Commissaire Enquêteur ;

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20220603-1230-2022-AR  
Date de télétransmission : 07/06/2022  
Date de réception préfecture : 07/06/2022

**ARRETE****ARTICLE 1 :**

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n°1190/2022 du 01/06/2022.

**ARTICLE 2 :**

Il sera procédé à une enquête publique sur les **projets de modifications n°8 et n°9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de Saint-Denis, pour une durée d'un mois à compter du **lundi 27 juin 2022 jusqu'au jeudi 28 juillet 2022 inclus**, soit 32 jours consécutifs.

L'objet de la modification n°8 porte sur :

- La modification, suppression et création d'emplacements réservés ;
- La modification du règlement ;
- La création d'un secteur indicé « p » sur le périmètre de l'opération PRUNEL pour les zones Ud, Udo, Ui ;
- La modification des OAP, en particulier l'OAP « Espace Océan » et « ZAC Canne Mapou 2 » ;
- La création d'une OAP pour l'opération PRUNEL ;
- La modification des pièces graphiques (pièces de 1 à 9, périmètres de ZAC et périmètres de forages et de captages) ;
- La modification d'une partie du zonage Uva sur le secteur du Vauban en zone Uvac ;
- La modification de la limite actuelle du zonage Udo/Uva sur le périmètre de PRUNEL au niveau du Butor ;
- La mise à jour des annexes concernant la réglementation des captages/forages ;
- La mise en concordance des documents du PLU concernant les réseaux de transports innovants et concernant la dénomination « Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine » et « Sites Patrimoniaux Remarquables » ;
- La rectification d'erreurs matérielles (pièces écrites et graphiques).

L'objet de la modification n°9 porte sur :

La mise en œuvre une procédure de gestion tendant à ce que l'assise de la construction existante à usage d'habitation située sur la parcelle CX 270, à Domenjod, soit classée en zone Ac au Plan Local d'Urbanisme (décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis du 26/04/2018).

**ARTICLE 3 :**

Afin de conduire l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur désigné par ordonnance en date du 4 mai 2022 du Vice-Président du Tribunal administratif de SAINT-DENIS est **Monsieur Hubert DI NATALE**.

**ARTICLE 4 :**

Le dossier d'enquête publique est constitué des projets de modifications n° 8 et n°9, des avis exprimés par les personnes publiques associées, de la décision de la MRAe de ne pas soumettre ces projets à évaluation environnementale, ainsi que par les arrêtés tirant le bilan de la concertation réalisée pour les projets de modification n° 8 et n°9 du PLU.

Il contient également une note mentionnant les textes qui régissent l'enquête publique ainsi que la façon dont cette enquête publique s'insère dans la procédure de modification du PLU.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20220603-1230-2022-AR  
Date de télétransmission : 07/06/2022  
Date de réception préfecture : 07/06/2022

Ce dossier sera consultable :

- En version papier, à l'**Hôtel de Ville de Saint-Denis et au Centre municipal de Vauban**, aux jours et heures habituels d'ouverture de l'administration (exceptés les samedis, dimanches et jours fériés) ;
- En version dématérialisée, sur un poste informatique laissé à disposition du public, à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique pendant toute la durée de l'enquête publique le **lundi, mardi et jeudi de 8h30 à 12h00 et le vendredi de 8h30 à 11h00**.
- Le dossier sera également consultable sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re).

#### **ARTICLE 5 :**

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations :

- Sur la version papier du registre d'enquête à feuillets non mobiles, paginés et paraphés par le Commissaire Enquêteur ;
- En les adressant par écrit au Commissaire Enquêteur, au siège de l'enquête, à l'adresse suivante :

**Mairie de Saint-Denis**  
**Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique**  
**2, rue de Paris**  
**97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9**  
**à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur des modifications n°8 et n°9 du PLU**

- Par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquetepubliqueplu@saintdenis.re](mailto:enquetepubliqueplu@saintdenis.re)

Ces observations devront être réceptionnées avant la clôture de l'enquête publique fixée au 28 juillet 2022 à 16h00. Elles sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

- Pour les observations reçues par courrier électronique, elles seront consultables sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re).

#### **ARTICLE 6 :**

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public :

**A l'Hôtel de Ville de Saint-Denis** les jours et heures suivants :

- Lundi 27 juin 2022 de 9h00 à 12h00
- Mardi 5 juillet 2022 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 15 juillet 2022 de 8h00 à 11h00
- Vendredi 22 juillet 2022 de 8h00 à 11h00
- Jeudi 28 juillet 2022 de 13h00 à 16h00

**Au centre municipal de Vauban** les jours et heures suivants :

- Mercredi 29 juin 2022 de 13h à 16h00
- Jeudi 7 juillet 2022 de 12h00 à 15h00
- Mercredi 13 juillet 2022 de 13h à 16h00
- Lundi 25 juillet 2022 de 11h00 à 14h00

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740115-20220603-1230-2022-AR  
 Date de télétransmission : 07/06/2022  
 Date de réception préfecture : 07/06/2022

**A la mairie annexe de Domenjod le :**

➤ Mardi 19 juillet 2022 de 10h00 à 13h00

**ARTICLE 7 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1<sup>er</sup>, les registres seront clos et signés par le Commissaire Enquêteur qui rencontrera, dans la huitaine, la Maire de la Commune de Saint-Denis et lui communiquera les observations écrites et orales, dans un procès-verbal de synthèse.

La maire de Saint-Denis disposera d'un délai de quinze jours pour émettre un mémoire en réponse.

Le Commissaire enquêteur disposera de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour transmettre au Maire de la Commune de Saint-Denis le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées séparées, qui préciseront si elles sont favorables, favorables avec réserves, ou défavorables aux projets.

**ARTICLE 8 :**

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 l'Hôtel de Ville de Saint-Denis – Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique – 1<sup>er</sup> étage – aile Ouest, aux jours et heures d'ouverture habituels de l'administration pendant un (1) an, et également sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re)

**ARTICLE 9 :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze (15) jours au moins 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 également affiché à l'Hôtel de Ville, dans les mairies annexes et éventuellement par tout autre procédé.

**ARTICLE 10 :** A l'issue de l'enquête publique, les projets de modifications n°8 et n°9, éventuellement, amendés pour tenir compte des avis des personnes publiques associées (P.P.A.), des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, seront approuvés par délibération du Conseil Municipal.

**ARTICLE 11 :**

Le présent arrêté fera l'objet :

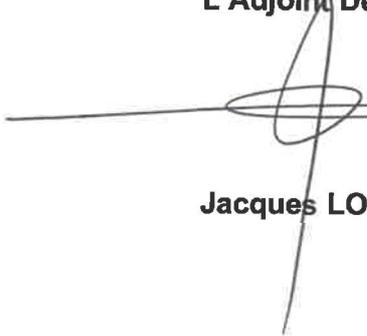
- d'une transmission à Monsieur le Préfet de la Réunion ;
- d'un affichage en mairie pendant un mois ;
- d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- d'une publication dans le recueil des actes administratifs de la commune ;
- d'une mise en ligne sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re)

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20220603-1230-2022-AR  
Date de télétransmission : 07/06/2022  
Date de réception préfecture : 07/06/2022

Copies du présent arrêté seront adressées :

- A la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Réunion ;
- Au Commissaire Enquêteur ;
- A Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

L'Adjoint Délégué



Jacques LOWINSKY



Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20220603-1230-2022-AR  
Date de télétransmission : 07/06/2022  
Date de réception préfecture : 07/06/2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA RÉUNION

04/05/2022

N° E22000009 /97

LE VICE- PRESIDENT

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 02/05/2022, la lettre par laquelle la 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 :

*Projet de modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis ;*

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** :Monsieur Hubert DI NATALE 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 à Madame la Maire de la commune de Saint-Denis et à Monsieur Hubert DI NATALE.

Fait à Saint-Denis, le 04/05/2022

Le vice-président,

Marc-Antoine AEBISCHER

Pour expédition conforme,  
La greffière en chef,

  
Régine VITRY



## Affichage de l'avis au public à l'accueil de l'Hôtel de Ville

Photos - ~8562915.jpg

Voir toutes les photos + Ajouter à

### Infos sur le fichier

Nom de fichier  
~8562915

Horodatage

9	juin	2022
14		24

Taille  
0 o

Dimensions  
3024 x 4032

Capture  
1/50 sec. ima/1.7 4.2 mm

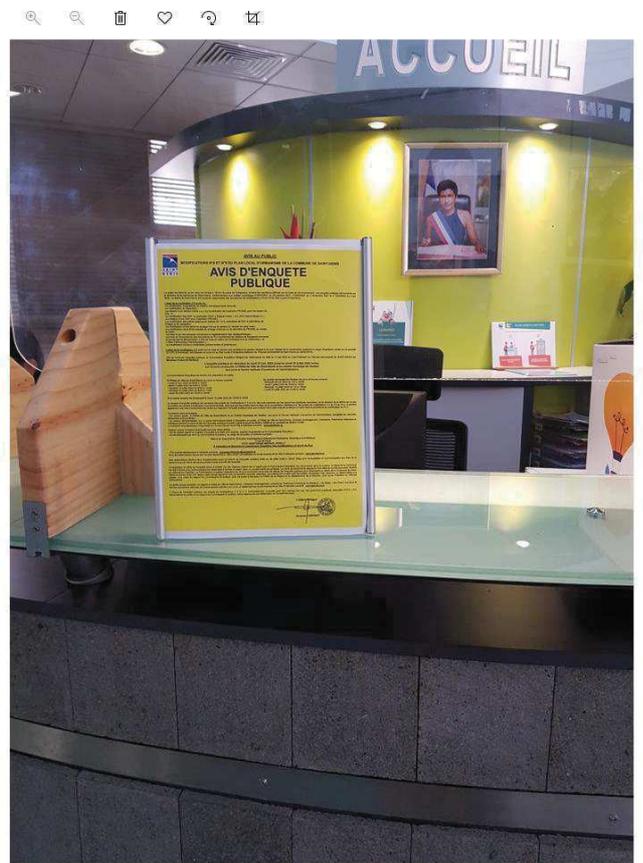
ISO  
125

Appareil

Chemin d'accès du dossier

Ouvrir le dossier

Source  
Ce PC



## Avis d'enquête publique dans le hall d'accueil de l'Hôtel de Ville

Photos - ~5903995.jpg

Voir toutes les photos + Ajouter à

### Infos sur le fichier

Nom de fichier  
~5903995

Horodatage

9	juin	2022
15		07

Taille  
0 o

Dimensions  
4032 x 3024

Capture  
1/50 sec. ima/1.7 4.2 mm

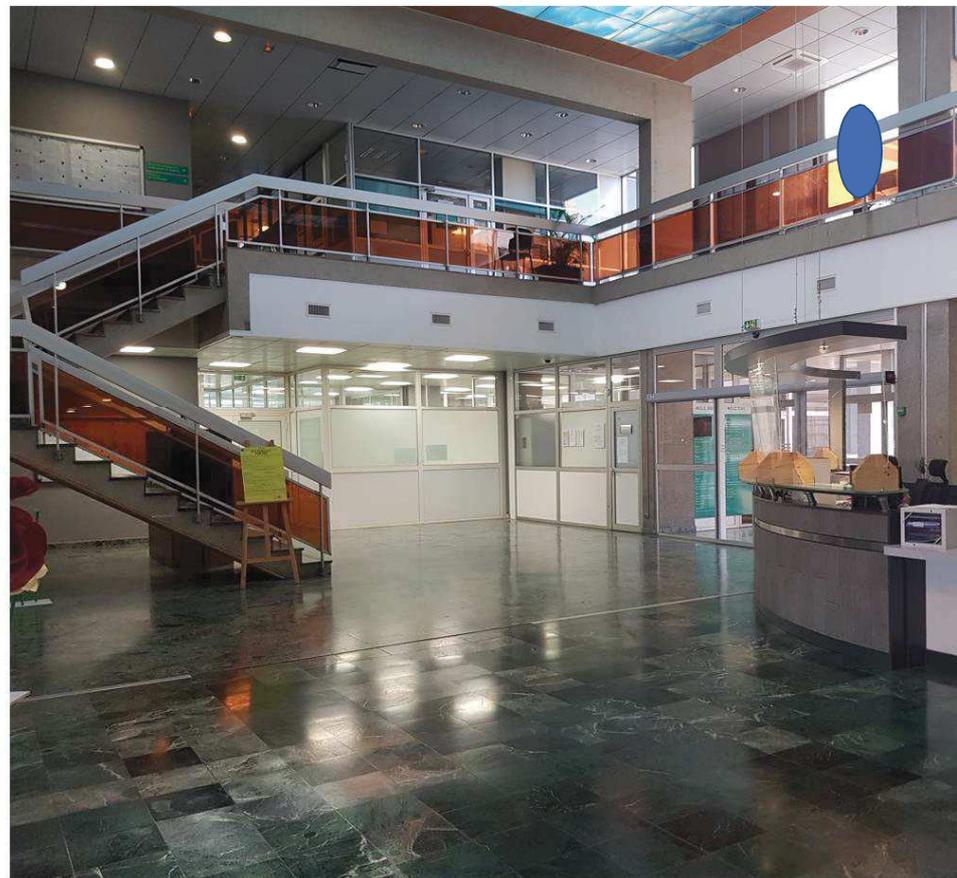
ISO  
125

Appareil

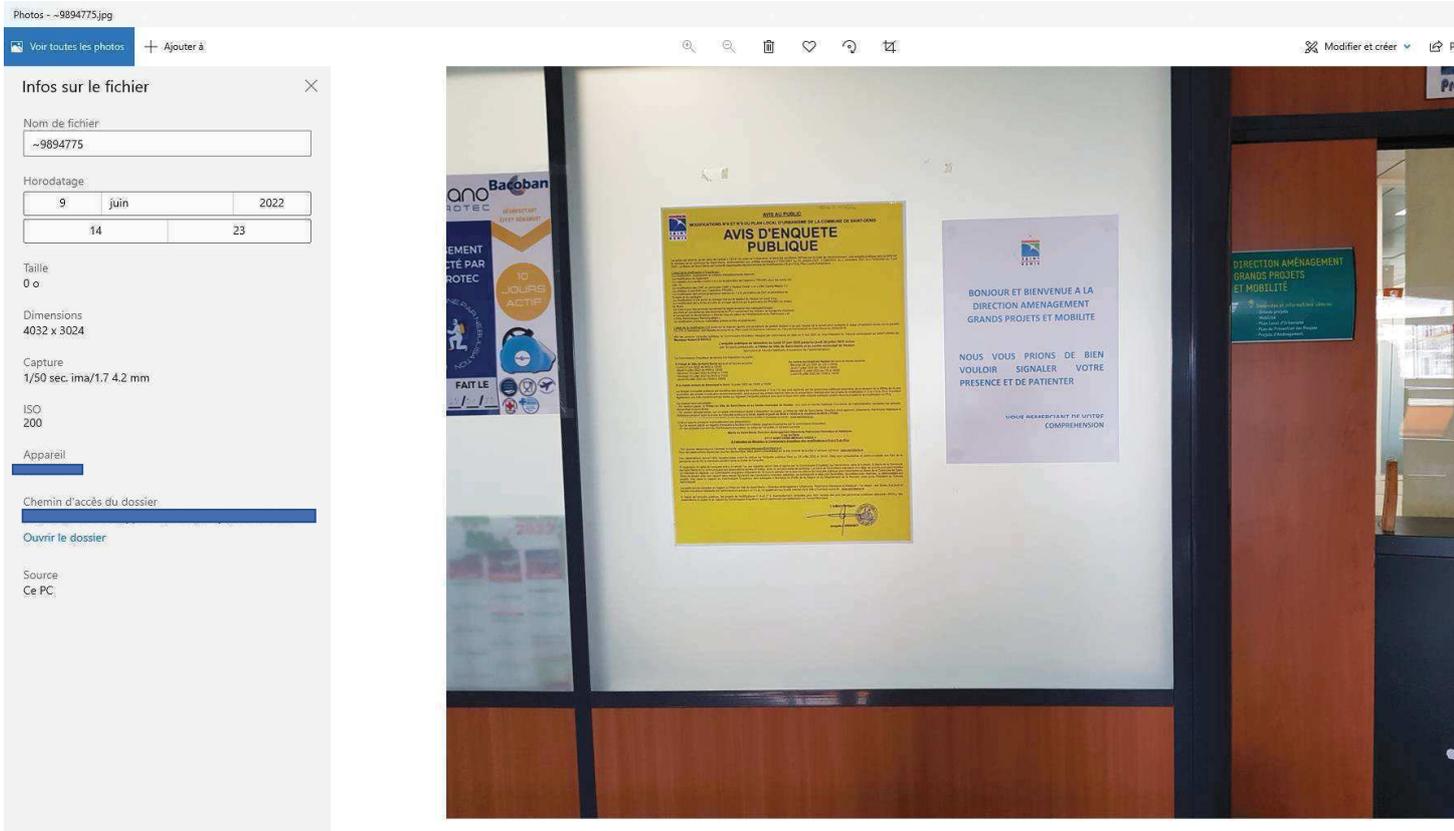
Chemin d'accès du dossier

Ouvrir le dossier

Source  
Ce PC



## Affichage à l'entrée de la Direction Aménagement Urbanisme Patrimoine Historique et Artistique



## AFFICHAGE AVIS ENQUETE PUBLIQUE A L'ETAT CIVIL (Ancienne Mairie)

Photos - --6623226.jpg

Voir toutes les photos + Ajouter à

Infos sur le fichier

Nom de fichier  
--6623226

Horodatage

10	juin	2022
8		46

Taille  
0 o

Dimensions  
3096 x 4128

Capture  
1/100 sec. ima/1,9 3,7 mm

ISO  
64

Appareil  
[redacted]

Chemin d'accès du dossier  
[redacted]

Ouvrir le dossier

Source  
Ce PC



Modifier et créer Partager

Taper ici pour rechercher

23°C Ensoleillé 09:37 10/06/2022

## AFFICHAGE AVIS ENQUETE PUBLIQUE A L'ETAT CIVIL (Ancienne Mairie)

Photos - ~5610504.jpg

Voir toutes les photos + Ajouter à

Infos sur le fichier

Nom de fichier  
~5610504

Horodatage

10	juin	2022
8		47

Taille  
0 o

Dimensions  
3096 x 4128

Capture  
1/200 sec. ima/1.9 3,7 mm

ISO  
40

Appareil  
SM-G390F

Chemin d'accès du dossier  
[Ouvrir le dossier](#)

Source  
Ce PC



## Avis au public dans le hall d'accueil de l'Hôtel de ville

Photos - ~4066616.jpg

Voir toutes les photos + Ajouter à

### Infos sur le fichier

Nom de fichier  
~4066616

Horodatage

9	juin	2022
15		07

Taille  
0 o

Dimensions  
3024 x 4032

Capture  
1/60 sec. ima/1,7 4.2 mm

ISO  
200

Appareil

Chemin d'accès du dossier

Ouvrir le dossier

Source  
Ce PC

Modifier et



**Affichage sur le tableau officiel des arrêtés n°1185/2022 (Bilan de la concertation de la modification n°8 du PLU), n°1186/2022 (Bilan de la concertation de la modification n°9 du PLU) et n°1230/2022 (Mise en enquête publique des projets de modifications n°8 et n°9 du PLU)**

Photos - --8868181.jpg

Voir toutes les photos + Ajouter à

**Infos sur le fichier** ✕

Nom de fichier

Horodatage

9	juin	2022
9		13

Taille  
 0 α

Dimensions  
 4128 x 3096

Capture  
 1/30 sec. ima/1.9 3.7 mm

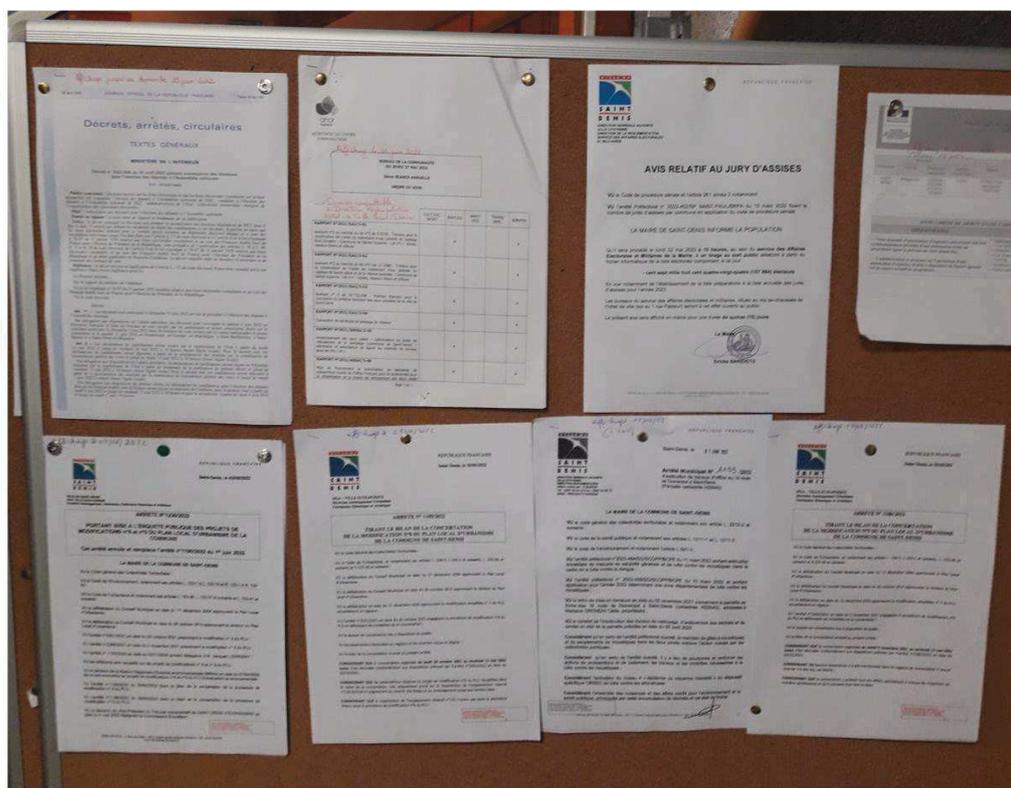
ISO  
 200

Appareil

Chemin d'accès du dossier

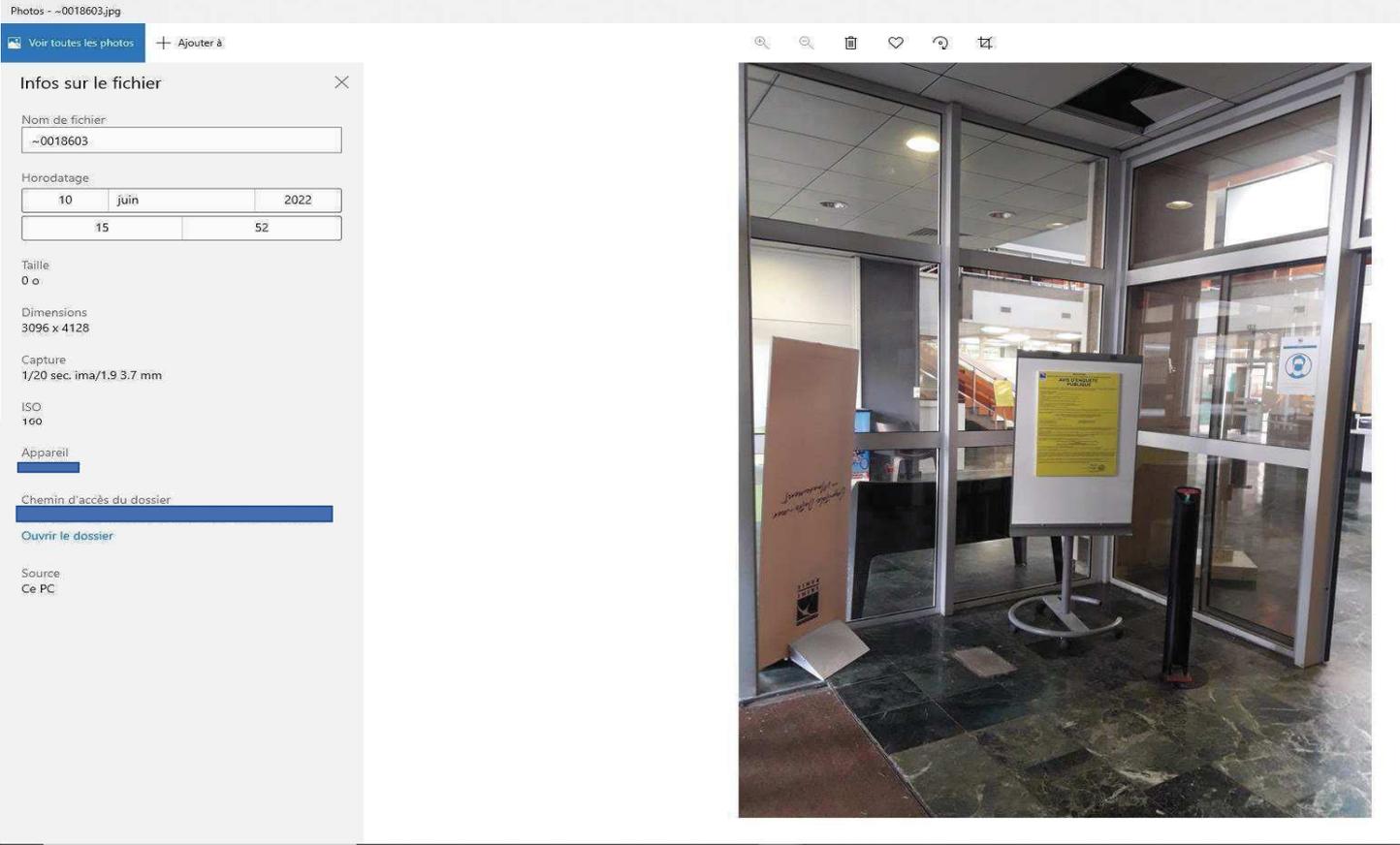
Ouvrir le dossier

Source  
 Ce PC





# AFFICHAGE A L'ENTREE DE L'HÔTEL DE VILLE





## Avis d'enquête publique

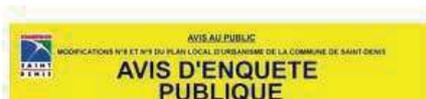
🕒 juin 10, 2022

Des modifications concernant le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis sont à prévoir. Elles concernent, notamment le secteur PRUNEL.

Pour cela, vous êtes invités à participer à l'enquête publique qui se déroulera du lundi 27 juin 2022 jusqu'au jeudi 28 juillet 2022 inclus, à l'hôtel de Ville de Saint-Denis et au centre municipal de Vauban. Un Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public.

Retrouvez toutes les informations ci-dessous.

[DÉCOUVREZ L'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE](#)



a pour objectif de partager vos anecdotes, photos, vidéos, articles ...

**Tu sais que tu viens de Saint-Denis quand...**  
 Groupe (Privé) · 7 K membres · 6 publications par jour  
 La famille Bescherelle n'est pas admise dans le groupe )) // La propagande politique non plus :-)) // Vous êtes également prié de n...

Rejoindre le groupe

Voir tout

---

**PRUNEL - Ville de Saint-Denis**  
 8 h · 🌐

[Enquête publique]

Des modifications concernant le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis sont à prévoir. Elles concernent notamment le secteur PRUNEL.  
 Pour cela, vous êtes invités à participer à l'enquête publique qui se déroulera du lundi 27 juin 2022 jusqu'au jeudi 28 juillet 2022 inclus, à l'hôtel de Ville de Saint-Denis et au centre municipal de Vauban. Un Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public. ... Voir plus

**MODIFICATIONS N°8 ET N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

Le public est informé, au vu de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, et dans les conditions définies par le code de l'environnement, une enquête publique sera ouverte sur le territoire de la commune de Saint-Denis, conformément aux arrêtés municipaux n°2301/2021 du 20 octobre 2021, n°2385/2021 du 2 novembre 2021 et n°1230/2022 du 3 juin 2022. Le Maire de Saint-Denis est l'autorité responsable des procédures de modifications n°8 et n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

L'objet de la modification n°8 porte sur :  
 - La modification, suppression et création d'emplacements réservés.  
 - La modification du règlement.

L'objet de la modification n°9 porte sur :  
 - La création d'un secteur inséré « p » à son périmètre de l'opération PRUNEL, pour les zones LU1, U9b, U11.  
 - La modification des DAP, en particulier (DAP « Espace Océan » et « ZAC Centre Mécop 2 »).  
 - La création d'une DAP pour l'opération PRUNEL.  
 - La modification des plans graphiques (plans de 1 à 5, périmètres de ZAC et périmètre de tranchée et de voirie).  
 - La modification d'une partie du zonage U9b sur le secteur du Vauban en zone U9b.  
 - La modification de la limite actuelle du zonage U9b/LU1 sur le périmètre de PRUNEL, au niveau du R+2.  
 - La mise à jour des annexes conformément au règlementation des zones/forages.  
 - La mise en concordance des documents du PLU concernant les réseaux de transports routiers et notamment la délimitation « Aire de Réseaux de l'Infrastructure et du Patrimoine » et « Sites Patrimoniaux Remarquables ».  
 - La rectification d'erreurs matérielles (plans annexes et graphiques).

L'objet de la modification n°10 porte sur la mise en œuvre d'une procédure de gestion fondée à ce que l'assise de la construction résistante « usage d'habitation située sur la parcelle CA 211, à Commerce, soit classée en zone de Plan Local d'Urbanisme (décret du Tribunal Administratif de Saint-Denis du 26/09/2018).

Afin de conduire l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur désigné par ordonnance en date du 8 mai 2022 du Vice-Président du Tribunal administratif de SAINT-DENIS est Monsieur Hubert DI NATALE.

L'enquête publique se déroulera du lundi 27 juin 2022 jusqu'au jeudi 28 juillet 2022 inclus.

tit moment. Voulez-vous lui donner un coup de jeune pour profiter d'une meilleure navigation ? Au fait, ça fait plaisir de vous retrouver !

Réparer Firefox... X

**PRUNEL - Ville de Saint-Denis**  
 8 h · 🌐

[Enquête publique]

Des modifications concernant le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis sont à prévoir. Elles concernent notamment le secteur PRUNEL.  
 Pour cela, vous êtes invités à participer à l'enquête publique qui se déroulera du lundi 27 juin 2022 jusqu'au jeudi 28 juillet 2022 inclus, à l'hôtel de Ville de Saint-Denis et au centre municipal de Vauban. Un Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public.

Retrouvez toutes les informations ici : <https://prunel.re/avis-denquete-publique/>

**MODIFICATIONS N°8 ET N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

Le public est informé, au vu de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, et dans les conditions définies par le code de l'environnement, une enquête publique sera ouverte sur le territoire de la commune de Saint-Denis, conformément aux arrêtés municipaux n°2301/2021 du 20 octobre 2021, n°2385/2021 du 2 novembre 2021 et n°1230/2022 du 3 juin 2022. Le Maire de Saint-Denis est l'autorité responsable des procédures de modifications n°8 et n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

L'objet de la modification n°8 porte sur :  
 - La modification, suppression et création d'emplacements réservés.  
 - La modification du règlement.

L'objet de la modification n°9 porte sur :  
 - La création d'un secteur inséré « p » à son périmètre de l'opération PRUNEL, pour les zones LU1, U9b, U11.  
 - La modification des DAP, en particulier (DAP « Espace Océan » et « ZAC Centre Mécop 2 »).  
 - La création d'une DAP pour l'opération PRUNEL.  
 - La modification des plans graphiques (plans de 1 à 5, périmètres de ZAC et périmètre de tranchée et de voirie).  
 - La modification d'une partie du zonage U9b sur le secteur du Vauban en zone U9b.  
 - La modification de la limite actuelle du zonage U9b/LU1 sur le périmètre de PRUNEL, au niveau du R+2.  
 - La mise à jour des annexes conformément au règlementation des zones/forages.  
 - La mise en concordance des documents du PLU concernant les réseaux de transports routiers et notamment la délimitation « Aire de Réseaux de l'Infrastructure et du Patrimoine » et « Sites Patrimoniaux Remarquables ».  
 - La rectification d'erreurs matérielles (plans annexes et graphiques).

L'objet de la modification n°10 porte sur la mise en œuvre d'une procédure de gestion fondée à ce que l'assise de la construction résistante « usage d'habitation située sur la parcelle CA 211, à Commerce, soit classée en zone de Plan Local d'Urbanisme (décret du Tribunal Administratif de Saint-Denis du 26/09/2018).

Afin de conduire l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur désigné par ordonnance en date du 8 mai 2022 du Vice-Président du Tribunal administratif de SAINT-DENIS est Monsieur Hubert DI NATALE.

L'enquête publique se déroulera du lundi 27 juin 2022 jusqu'au jeudi 28 juillet 2022 inclus.

PRUNEL.RE  
 Avis d'enquête publique PRUNEL

Voulez-vous lui donner un coup de jeune pour profiter d'une meilleure navigation ? Au fait, ça fait plaisir de vous retrouver !

Réparer Firefox... X



## Avis d'enquête publique - PLU

8 Juin 2022



### Vos démarches

Bourse de voyage

Le Portail Petite Enfance

Carte d'identité

Passeport

### Saint-Denis pratique

Les menus des cantines dionysiennes

## Avis d'enquête publique - PLU

8 juin 2022



Document(s) à télécharger:

- [Avis d'enquête publique - PLU](#)
- [arrête\\_1230-2022](#)
- [arrête\\_1185\\_2022](#)
- [arrête\\_1186\\_2022](#)

### Vos démarches |

[Bourse de voyage](#)

[Le Portail Petite Enfance](#)

[Carte d'identité](#)

[Passeport](#)

### Saint-Denis pratique |

[Les menus des cantines dionysiennes](#)

[OpenData SIG](#)

[Eau potable et assainissement](#)

[Les déchetteries](#)

[L'École Municipale des Sports](#)









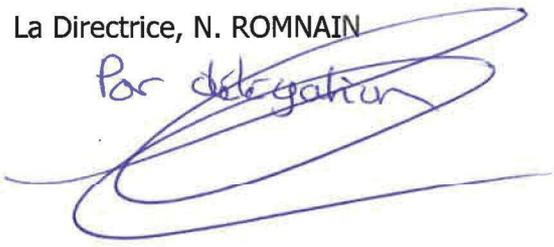
## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Par la présente, Madame Natacha ROMNAIN, Directrice de la Direction Réglementation, certifie que **l’avis d’enquête publique pour les procédures de Modifications n°8 et n°9 du Plan Local d’Urbanisme de Saint-Denis**, a été affiché à l’Hôtel de Ville de Saint-Denis, dans les mairies annexes et les centres municipaux les 09/06/2022 et 10/06/2022.

Fait à Saint-Denis le 14/06/2022

La Directrice, N. ROMNAIN

*Par dérogation*









Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion



Saint-Denis, le 7 avril 2022

Objet : Décision de l'Autorité environnementale (Ae) après examen au cas par cas  
Dossier : Modification n° 9 du PLU de la commune de Saint-Denis  
Réf. : votre courrier référencé DAUPHA/SG/FL 009-2022 en date du 11 février 2022  
Nos réf. : SCETE/JEE/FO/ appui MRAe /n°2022DKREU5

Madame la maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) après l'examen au cas par cas du projet de modification n° 9 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis.

Cette décision est mise en ligne :

- sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr) ;
- 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](http://www.side.developpement-durable.gouv.fr).

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

Didier KRUGER

Monsieur la maire de Saint-Denis  
Hôtel de Ville  
Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique  
14, rue de Paris – BP 47 717  
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

**Décision de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de La Réunion  
après examen au cas par cas pour la modification n° 9  
du PLU de la commune de SAINT-DENIS**

n°MRAe 2022DKREU5

La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion,

Vu la directive 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, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, R.104-8 et R.104-28 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-4, R.122-17 et R.122-24 ;

Vu le décret n°2020-1029 du 11 août 2020 modifiant le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020 et 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 décision du 22 mars 2021 de la MRAe de la Réunion donnant délégation à son président pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, enregistrée sous le numéro 2022DKREU5, présentée le 11 février 2022 par la mairie de Saint-Denis relative à la modification n° 9 du PLU de ladite commune ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) de La Réunion du 28 mars 2022 ;

Décision N° 2022DKREU5

Mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion

1/3

## Décide :

### Article 1<sup>er</sup>

En application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 9 du PLU de la commune de Saint-Denis, **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

### Article 2

La présente décision ne dispense pas des autorisations administratives ou des procédures de consultations auxquelles le projet permis par la procédure de modification du document d'urbanisme, peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le PLU, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

### Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet dédié donnant accès aux informations des missions régionales d'autorité environnementale, et notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Saint-Denis, le 7 avril 2022

Le président de la MRAe,



Didier Kruger

#### Voies et délais de recours

##### **1) décision dispensant le projet d'évaluation environnementale :**

Les décisions dispensant d'évaluation environnementale ne constituent pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elles ne peuvent pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elles sont susceptibles d'être contestées à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant ou autorisant le projet.

##### **2) décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale :**

Vous pouvez déposer **un recours administratif** avant le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision.

En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision.

L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Le recours administratif peut être un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision :

Monsieur le président de la Mission régionale de l'Autorité environnementale

DEAL de la Réunion

2, rue Juliette Dodu

97706 SAINT-DENIS messag cedex 9

**Le recours contentieux** doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif. Il peut aussi être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la présente décision.

Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif à l'adresse suivante :

Tribunal administratif de La Réunion – CS 61107 – 97404 SAINT-DENIS Cédex



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNIC**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**MAIRIE DE SAINT-DENIS**  
Reçu  
Le **21 AVR. 2022**  
**BUREAU DU COURRIER**

21/04/2022



**Direction de l'environnement  
de l'aménagement et du logement**

Saint-Denis, le **12 AVR. 2022**

Service Aménagement et Construction Durables  
Unité Aménagement Planification  
Affaire suivie par : Aurélie SIDOU  
Tél : 02 62 40 26 40  
Courriel : aurelie.sidou@developpement-durable.gouv.fr  
Réf : N° 2022 - 212

Le Préfet de la région Réunion

à

**DAUPHA** *FLU*  
Le **26 AVR. 2022**  
**COURRIER ARRIVÉ**

Madame le Maire de Saint-Denis  
14 rue de Paris  
97803 SAINT-DENIS CEDEX

**Objet : Avis sur le projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis**

Par courrier en date du 15 février 2022, vous m'avez transmis pour avis en tant que personne publique associée votre projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis.

Conformément aux échanges que vous avez eus avec mes services tout au long de l'année 2021, la procédure engagée par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021 pour démarrer la procédure de modification n°9 de votre document d'urbanisme paraît adaptée à votre problématique.

En effet, elle porte sur la mise en œuvre d'une décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis en date du 26 avril 2018, dans laquelle il est enjoint à la Commune de Saint-Denis de mettre en œuvre une procédure de gestion tendant à ce que l'assise de la construction existante à usage d'habitation, située sur la parcelle cadastrée CX 270 à Domenjod, soit classée en zone Ac au PLU.

Dans le PLU en vigueur, cette construction existante est située en zone A (agricole) et en limite de la zone Ac. La zone Ac est un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées qui a été instauré au PLU de 2013 et qui correspond à une délimitation stricte des constructions existantes.

Ces adaptations n'emportent pas de modifications du projet d'aménagement et de développement durable, et elles ne réduisent pas d'espaces boisés classés, zones agricoles, naturelles et forestières, puisque la construction est existante et que ces modifications se limitent à une surface d'environ 200 m<sup>2</sup> n'entraînent pas de droit à construire au regard de la disparition de la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement au sein de la loi littoral.

Elles ne réduisent pas de protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Votre projet de modification n°9 n'appelle donc aucune remarque de ma part et vous pouvez poursuivre la procédure de modification.

Je vous rappelle que cette dernière devra faire l'objet d'un avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) dont l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Le Préfet,

Pour le préfet et par délégation,  
la secrétaire générale  
  
Raïne PAM

MAIRIE DE SAINT DENIS				
	Att	CI	CT	Service
Cabinet				
DGS				
DGA HPST				
DGA OM				
DGA VA				
DGA VC				
DGA VE	X			DAUPHA
DGA VF				
DGA VM				
CCAS				

MAIRIE DE SAINT-DENIS  
Reçu  
Le 17 MARS 2022  
BUREAU DU COURRIER

REGION REUNION  
www.regionreunion.com



MAIRIE DE SAINT DENIS				
	Att	CI	CT	Service
Cabinet				
DGS				
DGA HPST				
DGA OM				
DGA VA				
DGA VC				
DGA VE	X			DAUPHA
DGA VF				
DGA VM				
CCAS				

Sainte-Clotilde, le 15 MARS 2022

MAIRIE DE SAINT DENIS  
Madame ERICKA BAREIGTS  
RUE PASTEUR  
97400 SAINT-DENIS

DAUPHA  
Le 23 MARS 2022  
COURRIER ARRIVÉ  
02022/2743  
Aménagement  
FLL

Affaire suivie par : Maëlle NICAULT – Pôle Stratégie Territoriale  
Direction de l'Aménagement et du Développement du Territoire  
Mél : [maelle.nicault@cr-reunion.fr](mailto:maelle.nicault@cr-reunion.fr) Tel : 0262 48 28 98  
SAR : 2C 136 477 724 1 4  
N/REF : D2022/2743

**OBJET : Analyse de la compatibilité des modifications 8 et 9 du PLU de Saint-Denis au regard du SAR**

Madame la Maire,

Par courrier en date du 18 février 2022, vous m'avez fait parvenir vos projets de modification n°8 et n°9 de votre Plan Local d'Urbanisme, afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) en tant que personne publique associée.

Concernant votre projet de modification n°9, celui-ci portant sur la mise en œuvre d'une décision du Tribunal administratif de Saint-Denis, demandant le classement de la construction existante de la parcelle CX270 en Ac, nous prenons acte de celle-ci.

Concernant votre projet de modification n°8, celle-ci concerne la modification du règlement, des OAP, des pièces graphiques, la mise à jour d'annexes, la mise en concordance des documents du PLU concernant les réseaux de transports innovants, le remplacement de la dénomination « aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine » en « Sites Patrimoniaux Remarquables » et la rectification d'erreurs matérielles. Après analyse, celui-ci appelle les observations suivantes :

- Les modifications ont pour objectif principalement de préciser et d'affiner les pièces du PLU pour que celui-ci soit le plus précis possible. Les dispositions relatives à la protection de la ressource en eau, à la meilleure perméabilité des sols, à la protection et au maintien de la biodiversité en milieu urbain, à l'expérimentation de l'agriculture urbaine, de mobilités décarbonées et à la spécification du projet PRUNEL au sein du PLU permettent de garantir le respect du projet de territoire et les enjeux contemporains de la ville durable réunionnaise ;
- Il n'a pas été fait mention de justifications ou de développement au sein du dossier sur le remplacement de la dénomination « aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine » en « Sites Patrimoniaux Remarquables ». Si cette modification permet une meilleure protection des sites et leur prise en compte au sein des projets urbains, elle répond aux enjeux de protection et de mise en valeur de l'identité urbaine réunionnaise portés par le SAR 2011 ;
- Concernant les dispositions relatives aux logements aidés, nous souhaitons rappeler que la prescription 13 du SAR indique que ceux-ci doivent représenter a minima 40 % des logements nouveaux à construire sur l'ensemble du territoire communal. A titre d'information, nous souhaiterions avoir des éléments complémentaires sur les incidences des développements récents du projet PRUNEL sur ce point précis.

Pour conclure, la Région Réunion prend acte de la modification n°8 de votre PLU, puisque celle-ci est compatible avec les orientations et prescriptions du SAR.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée,

La Présidente

Signé  
électroniquement par :  
Claudine BAREIGTS  
Date de signature :  
15/03/2022



MAIRIE DE SAINT-DENIS

Saint-Denis, le 04 MARS 2022

V/Réf. : V/courrier du 15/02/2022  
(DAUPHA/SC/FL025-2022)  
22000795

Reçu  
Le 08 MARS 2022  
BUREAU DU COURRIER

Madame Ericka BAREIGTS  
Maire de la commune de Saint-Denis

N/Réf. : DPE/POE/AA/WV/VH-CD22000417

Contact : Vanessa HAW-SHING  
Pôle Observatoire Etudes Data  
Tél. : (0262) 94 21 20  
[vanessa.haw-shing@reunion.cci.fr](mailto:vanessa.haw-shing@reunion.cci.fr)

DAUPHA  
Le 16 MARS 2022  
COURRIER ARRIVE  
FLL  
CD

Hôtel de Ville  
14, rue de Paris  
BP 47 717  
97803 Saint-Denis cedex

**Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée N°9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Denis**

**Madame la Maire,**

Par courrier reçu le 22 février 2022, vous avez sollicité l'avis de la CCI de La Réunion en tant que Personne Publique Associée sur le projet de modification N°9 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis, et je vous en remercie.

Nous avons analysé les documents transmis qui ont pour objectif l'ajustement de limite de zonage Ac/A sur la parcelle cadastrée CX270 à DOMENJOD, autorisé suite à la mise en œuvre d'une décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis, en date du 26/04/2018.

Cette modification n'engendre pas de réelle nouvelle constructibilité ou inconstructibilité par rapport au PLU actuellement en vigueur. La CCI de La Réunion ne voit aucune objection à cette évolution de votre document d'urbanisme.

**Notre Compagnie émet un avis favorable sur la modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme.**

Je vous prie de croire **Madame la Maire** à l'assurance de ma considération distinguée.

14/03/2022



Le Président de la Commission  
Provisoire,

MAIRIE DE SAINT DENIS				
	AH	CI	CT	Service
Cabinet				
DGS				
DGA HPST				
DGA OM				
DGA VA				
DGA VC				
DGA VE	6			DAUPHA
DGA VF				
DGA VM				
CCAS				

  
Alex HOW - CHOONG  


DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
POLE DEVELOPPEMENT

Mission Aménagement

N/Réf. : MAD c 2022 - 05

Affaire suivie par : Madeleine Kulagowski

Tél : 0262 94 41 05

DAUPHA



Saint-Denis, le 16/03/2022.

**Le Président du Conseil Départemental**

A

Madame la Maire de Saint-Denis  
Hôtel de ville  
14 rue de Paris-BP 47 717  
97803 Saint-Denis Cedex



*A l'attention de la Direction  
Aménagement, Urbanisme, Patrimoine  
Historique et Artistique*

V/Réf. : DAUPHA/SC/LF/019-2022

Objet : Modification N°9 du PLU



Madame la Maire,

Vous m'avez transmis par courrier en date du 15 février 2022, un exemplaire du dossier de modification N°9 du PLU engagée dans le cadre de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme pour avis et remarques éventuelles.

Il s'agit donc d'actualiser les documents du PLU à savoir les pièces graphiques, et la page 239 du rapport de présentation afin de mettre en œuvre la décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis concernant la parcelle CX 270 à Domenjod.

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

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

*P/* **Le Président du Conseil Départemental**  
Le Directeur Général Adjoint  
du Pôle Développement *Pi*  


Frédéric GUHUR



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
RÉUNION

**Siège Social**

24 rue de la Source  
CS 11048

97404 SAINT-DENIS CEDEX  
Tél. 02 62 94 25 94

Email : [president@reunion.chambagri.fr](mailto:president@reunion.chambagri.fr)

MAIRIE DE SAINT-DENIS

Reçu  
Le **17 MARS 2022**

BUREAU DU COURRIER

Saint-Denis, le **15 MARS 2022**

*2C 162 487 1841 1*

MAIRIE DE SAINT DENIS				
	Att	CI	CT	Service
Cabinet				
DGS				
DGA HPST				
DGA OM				
DGA VA				
DGA VC				
DGA VE	<i>h</i>			<i>DAUPHA</i>
DGA VF				
DGA VM				
CCAS				

**Madame La Maire**  
Hôtel de Ville – Saint Denis  
14 rue de Paris  
BP 47 717  
97803 Saint-Denis

CEDEX DAUPHA

Le **23 MARS 2022**

COURRIER ARRIVÉ

*L'amenagement -> FL4*

**Vos Réf :** DAUPHA/SC/FL023-2022 (22 000797)

**Nos Réf :** FV/JA/IC/GS/KP/ca/2022\_D3P

**Objet :** Avis modification N°9 du PLU de Saint-Denis

**Dossier suivi par :** Kelvin PAVADEPOULLE

Email : [kelvin.pavadepouille@reunion.chambagri.fr](mailto:kelvin.pavadepouille@reunion.chambagri.fr)

Tél : 0262 94 69 41

21/03/2022



\* C A - 2 2 0 0 3 0 4 5 \*

Madame La Maire,

Vous avez adressé à la Chambre d'Agriculture, par courrier en date du 15 février 2022, la modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis, conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

J'ai l'honneur de vous transmettre les observations et l'avis de la Chambre d'Agriculture sur la modification N°9 du PLU.

La présente modification est menée en application des articles L.153-36 et suivant du Code l'Urbanisme. Elle porte sur la mise en œuvre d'une décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis en date du 26/04/2018, dans laquelle il est imposé à votre commune d'appliquer une procédure de gestion tendant à ce que l'assise de la construction existante à usage d'habitation, située sur la parcelle cadastrée CX 270 sise à Saint-Denis, soit classée en zone Ac au Plan Local d'Urbanisme.

Dans le PLU en vigueur, cette construction existante est située en zone A et en limite de la zone Ac. Ce sont 200 m² déjà urbanisés qui seront classés en zone Ac, ce qui n'a donc aucun impact sur l'agriculture de votre commune.

Ainsi, au vu du jugement du Tribunal Administratif de Saint-Denis du 26/04/2018 et l'impact néant qu'il y a sur les terres et productions agricoles dionysiennes, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation  
Le Directeur Général des Services

Le Président,

Le Directeur Général des Services

**Frédéric VIENNE**

**Johny APAYA**



[www.afnor.org](http://www.afnor.org)  
Conseil-Formation



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Établissement public  
Loi du 31/01/1924

Siret 189 741 119 000 11  
APE 94.11Z  
[www.reunion.chambagri.fr](http://www.reunion.chambagri.fr)



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt

Saint-Denis, le 27 avril 2022

Service territoires environnement et  
forêt

Pôle protection des terres agricoles

**EXTRAIT DU COMPTE RENDU  
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE  
PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,  
AGRICILES ET FORESTIERS  
DU 27 AVRIL 2022**

---

REDACTEUR : Sabrinella Gauvin  
Tél. : Expéditeur (fixe) 02 62 30 89 54  
Fax : 02 62 30 89 99  
Courriel : [sabrinella.gauvin@agriculture.gouv.fr](mailto:sabrinella.gauvin@agriculture.gouv.fr)

## **Ordre du jour**

---

- Validation des comptes rendus de la CDPENAF du 23 mars 2022 ;
- Examen des modifications simplifiées N°8 et N°9 du PLU de SAINT-DENIS ;
- Examen des demandes d'autorisation d'urbanisme en zone A et N ;
- Questions diverses.

## **Participants**

---

### **Présidente de séance :**

Mme PAM Régine

Secrétaire Générale à la Préfecture

- **Collège des administrations :**

M. AUGIER Pascal

DAAF – Directeur

Mme KIENTZ Marie DAAF – Cheffe du STEF

Mme MOLIN Mélanie DEAL – Cheffe du SACOD

- **Collège des collectivités :**

M. ROBERT Bruno Représentant du Conseil Départemental

- **Collège des professionnels :**

M. HENRIETTE Thierry Président de la SAFER

M. METANIRE Jean Julius Représentant des propriétaires agricoles

- **Collège des associations :**

Mme BURY Aurore Représentante d'Ecologie Réunion

M. FUTHAZAR Jean-Claude Représentant de la SREPEN

M. LEGER Christian Représentant de la SEOR

- ***Étaient également présents :***

M. RAYBAUD Mickaël  
DEAL / SACOD – UAP

M. GUEZELLO Albert  
DAAF / STEF – Chef du PPTA

Mme CLOTAGATILDE Béatrice  
DAAF / STEF – PPTA

Mme DERREUMAUX Lydie  
DAAF / STEF – PPTA

Mme GAUVIN Sabrinella  
DAAF / STEF - PPTA

- ***Excusé :***

M. VIENNE Frédéric  
Pouvoir donné à M. ROBERT  
Bruno Représentant du Conseil Départemental

M. MARATCHIA Jean Bernard  
Pouvoir donné à M. FUTHAZAR  
Jean-Claude Représentant du Conseil Régional  
Représentant de la SREPEN

## Déroulement de la réunion

---

Afin de respecter les règles sanitaires liées au contexte actuel, le déroulement de la commission est organisé en visioconférence via l'application zoom.

Après avoir constaté que le quorum est atteint, la Présidente ouvre la séance avec le premier point de l'ordre du jour.

### ◆ Approbation des comptes rendus de la CDPENAF du 23 mars 2022

La Présidente de la séance demande si les membres de la commission ont des remarques concernant les comptes rendus de la CDPENAF du 23 mars 2022.

En l'absence d'observation, les comptes rendus sont validés à l'unanimité.

### ◆ Examen des modifications simplifiées N°8 et N°9 du PLU de SAINT-DENIS

M. GUEZELLO expose les éléments d'analyse des projets modifications du PLU de SAINT-DENIS.

#### **Les objectifs poursuivis par le projet de modification n°8 :**

- ❖ Créations, suppressions et modification d'emplacements réservés. **Les ER créés n'impactent pas de manière significative les espaces naturels, agricoles et forestiers.**
- ❖ Évolution du règlement écrit du PLU au niveau **de la zone Ntc**, consistant à supprimer la mention interdisant les constructions à destination de location saisonnière.
- ❖ **Hors champ CDPENAF** : il est noté des évolutions apportées sur certains zonages U, afin de permettre l'agriculture urbaine et de l'agriculture à titre expérimental (zone Uv du secteur Prunel notamment). Cette modification, illustre l'une des actions entreprises par la commune dans le cadre de son projet global en faveur de la préservation et du développement des espaces pour l'agriculture. Parmi ces actions, on peut notamment citer, la convention SAFER pour le recensement de foncier mobilisable pour l'agriculture en zones A et N et l'engagement de la collectivité dans les démarches PAT et PAEN.

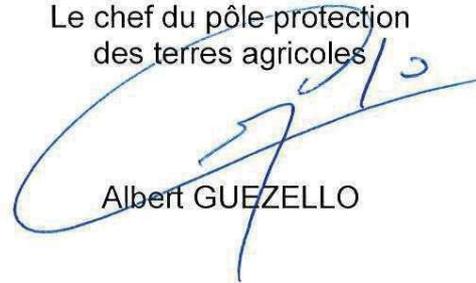
#### **L'objectif poursuivi par le projet de modification n°9 :**

- ❖ **Mettre en œuvre une décision du Tribunal Administratif du 26 avril 2018** enjoignant la commune d'intégrer l'assise d'une construction existante (située sur la parcelle CX 270 à Domenjod), au zonage Ac. Zonage correspondant à un STECAL instauré au PLU de 2013, issu d'une délimitation stricte des constructions existantes du secteur concerné. **L'intégration de l'emprise bâtie a un impact très modéré sur l'espace agricole.** La fin du régime dérogatoire permettant la constructibilité des STECAL rend toutefois cette modification inopérante,

dans l'attente de la définition des SDU par le SCoT CINOR dont une procédure de modification simplifiée a été engagée dans cette perspective.

Suite à la présentation et après échanges, l'ensemble des membres présents adopte à l'unanimité un avis favorable sur les projets de modifications n°8 et n°9 du PLU de SAINT-DENIS.

Pour le préfet et par délégation,  
Le directeur de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt  
Le chef du pôle-protection  
des terres agricoles



Albert GUEZELLO

**N° 1600433**

---

**M. SOUNDROM**

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Sauvageot  
Rapporteur

---

Le tribunal administratif de La Réunion,

M. Gayrard  
Rapporteur public

---

(1<sup>ère</sup> chambre)

Audience du 12 avril 2018  
Lecture du 26 avril 2018

---

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire, enregistrés respectivement le 7 avril 2016 et le 20 avril 2017, M. Régis Soundrom, représenté par Me Dugoujon, avocat, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 19 octobre 2015 par laquelle le maire de la commune de Saint-Denis a refusé de classer l'emprise de la construction édifiée sur la parcelle CX 270 en zone Ac du plan local d'urbanisme de la commune, ainsi que la décision implicite de rejet de son recours gracieux ;

2°) d'enjoindre à la commune de Saint-Denis de réaliser une modification simplifiée de son plan local d'urbanisme tendant au classement de l'emprise de la construction édifiée sur la parcelle CX 270 en zone Ac, sous astreinte de 300 euros par jour de retard passé un délai de 15 jours à compter de la notification du jugement à intervenir, ou, à défaut, de statuer à nouveau sur sa demande, sous la même astreinte ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Denis une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

.....

Par un mémoire en défense et un mémoire en production de pièces, enregistrés respectivement le 7 octobre 2016 et le 7 juillet 2017, la commune de Saint-Denis, représentée par Me Armoudom, avocat, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 5 000 euros soit mise à la charge de M. Soundrom au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

.....

Par une ordonnance du 3 mai 2017, la clôture d'instruction a été fixée au 30 juin 2017.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Sauvageot, premier conseiller,
- les conclusions de M. Gayrard, rapporteur public,
- et les observations de Me Ponapin, substituant Me Dugoujon, avocat de M. Soundrom.

1. Considérant que par une lettre du 13 août 2015, M. Régis Soundrom a demandé au maire de la commune de Saint-Denis de mettre en œuvre une procédure de révision simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune afin de classer en zone Ac la totalité de l'assise de la construction existante sur la parcelle CX 270 ; que par une décision du 19 octobre 2015, le maire a rejeté cette demande, au motif que la construction concernée n'existait pas au 15 décembre 2012, date à laquelle le projet de plan local d'urbanisme instituant les zones Ac a été arrêté par le conseil municipal et qu'un tel classement nécessitait l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles ; que par un courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2015, M. Soundrom a présenté un recours gracieux contestant l'absence de réalisation de la construction à la date du 15 décembre 2012 ; que, M. Soundrom demande l'annulation de la décision de refus du 19 octobre 2015, ainsi que de la décision implicite de rejet de son recours gracieux ;

Sur la fin de non-recevoir opposée à la requête :

2. Considérant qu'il résulte des pièces du dossier, que M. Régis Soundrom a reçu donation de la parcelle CX 270 par acte du 14 mai 1984 ; que, dans ces conditions, la fin de non-recevoir soulevée en défense tirée du défaut d'intérêt à agir du requérant doit être rejetée ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme : « Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. » ;

4. Considérant qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; qu'ils peuvent être amenés, à cet effet, à créer dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquelles des constructions peuvent être autorisées, en application des dispositions précitées de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ; que leur appréciation sur ce point ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ;

5. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport de présentation, du plan d'aménagement et de développement durable et du règlement du plan local d'urbanisme de la commune adopté par délibération du 26 octobre 2013, que le conseil municipal de Saint-Denis a créé des zones « Ac », à l'intérieur desquelles sont autorisées les constructions à usage d'habitation dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans le but de régulariser les constructions existantes à usage d'habitation situées au sein de hameaux agricoles ; qu'une telle zone a ainsi été créée dans le quartier de Domenjod ;

6. Considérant qu'il ressort également des pièces du dossier, et notamment de l'avis de la direction des affaires de l'alimentation et des affaires agricoles et forestières du 19 novembre 2012, ainsi que du procès-verbal du 2 octobre 2012 par lequel la police municipale a constaté la réalisation du gros œuvre d'une construction pour lequel un permis de construire a été refusé le 3 septembre 2012 sur la parcelle CX 270, que, contrairement à ce que soutient la commune de Saint-Denis, il existait une construction à usage d'habitation sur cette parcelle tant au 15 décembre 2012, date à laquelle le projet de plan local d'urbanisme instituant les zones Ac a été arrêté par le conseil municipal, qu'à la date du 26 octobre 2013, date à laquelle ce plan a été approuvé ;

7. Considérant qu'il est constant que cette parcelle se situe au cœur du hameau comprenant les parcelles incluses dans cette zone, et le mur Est de la construction précitée est située sur l'une des limites de cette zone ; que, dès lors que la création de la zone Ac de Domenjod répond un objectif de régularisation des constructions existantes à usage d'habitation situées au sein de hameaux, la commune ne peut se prévaloir utilement de la circonstance que la construction existante sur la parcelle CX 270 a été irrégulièrement édiflée en méconnaissance du permis de construire délivré le 19 février 2013 au fils du requérant pour la construction d'un bâtiment technique à usage agricole, après le rejet de deux demandes de permis de construire concernant un construction à usage d'habitation également présentés par le fils du requérant ; que, dans ces conditions, le conseil municipal de Saint-Denis n'a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, exclure la construction existante sur la parcelle CX 270 du périmètre de la zone Ac de Domenjod ; que, par suite, le requérant est fondé à soutenir que les décisions litigieuses, qui refusent la mise en œuvre d'une procédure de gestion du plan local d'urbanisme de la commune tendant au classement de l'assise de cette construction dans le périmètre de cette zone Ac, sont elles-mêmes illégales, et à demander pour ce motif leur annulation ;

Sur les conclusions à fin d'injonction :

8. Considérant qu'aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative :  
« Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne une mesure d'exécution dans un sens déterminé, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision, cette mesure assortie, le cas échéant, d'un délai d'exécution. » ;

9. Considérant que l'exécution du présent jugement implique nécessairement que la commune de Saint-Denis mette en œuvre une procédure de gestion du plan local d'urbanisme de la commune tendant à ce que le conseil municipal classe l'assise de la construction existante située sur la parcelle CX 270 en zone Ac de ce plan ; que, par suite, il y a lieu d'enjoindre à la commune de mettre en œuvre la procédure de gestion pour réaliser ce classement dans un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement ; que, dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir cette injonction d'une astreinte ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

10. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. Soundrom qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la commune de Saint-Denis demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Saint-Denis une somme de 1 500 euros, à verser à M. Soundrom sur le fondement des mêmes dispositions ;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La décision du 19 octobre 2015 du maire de la commune de Saint-Denis, ainsi que la décision implicite de rejet du recours gracieux formé contre cette décision sont annulées.

Article 2 : Il est enjoint à la commune de Saint-Denis de mettre en œuvre une procédure de gestion tendant à ce que l'assise de la construction existante à usage d'habitation située sur la parcelle CX 270 soit classée en zone Ac du plan local d'urbanisme de la commune, dans un délai de 4 mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La commune de Saint-Denis versera à M. Régis Soundrom la somme de 1 500 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions de la commune de Saint-Denis présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. Régis Soundrom et à la commune de Saint-Denis.

Délibéré après l'audience du 12 avril 2018 à laquelle siégeaient :

- M. Chemin, président ;
- M. Sauvageot, premier conseiller ;
- Mme Coutarel, conseiller.

Lu en audience publique, le 26 avril 2018.

Le rapporteur,

F. SAUVAGEOT

Le président,

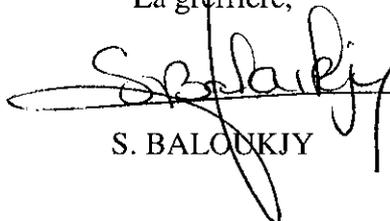
B. CHEMIN

La greffière,

S. BALOUKJY

La République mande et ordonne au préfet de La Réunion en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,  
Pour le greffier en chef,  
La greffière,

  
S. BALOUKJY





REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint-Denis, le 11 FEV 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS  
DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/ FL 009 -2022

Monsieur le Président de la MRAE de la  
Réunion  
Service régional chargé de l'Environnement  
(appui à la MRAe)  
DEAL/SCETE/unité évaluation  
environnementale  
2, rue Juliette Dodu – CS 41009  
97743 Saint-Denis Cedex 9

**Objet : Saisine de l'Autorité Environnementale pour le  
projet de modification n°9 du PLU de la commune de  
Saint-Denis.**

LRAR 2C 121 830 3671 4

Monsieur le Président,

Conformément au chapitre IV du titre préliminaire du livre 1<sup>er</sup> de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, je vous consulte dans le cadre du projet de modification n°9 du PLU de la commune de Saint-Denis afin de déterminer l'éligibilité à évaluation environnementale.

Le dossier contenant le formulaire d'examen au cas par cas, tel qu'il figure dans votre site internet, ainsi que ses annexes, ont été transféré à vos services par voie numérique le 08 février 2022.

Selon l'article R.104-32, vous disposez de deux mois afin de nous notifier de votre décision. L'absence de réponse de votre part au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma parfaite considération.

L'Adjoint Délégué

Jacques LOWINSKY



15 FEV 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/ FL 025 -2022

Monsieur le Président de la CCIR  
5 bis, rue de Paris  
97 463 Saint-Denis Cedex

**Objet : Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis – Notification du projet aux  
personnes publiques associées (art. L.132-7 et  
L.132-9 du Code de l'Urbanisme).**

Lettre en recommandé avec AR 2021 8303629 5

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire a prescrit la procédure de Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification et je vous demande de me faire connaître, sous un délai d'un mois à compter de la réception de la présente notification, vos observations sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

L'Adjoint Délégué

Jacques LOWINSKY

Handwritten signature of Jacques Lowinsky and the official seal of the Mayor of Saint-Denis.

**Pièce jointe :**  
Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM)

15 FEV 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF/ 013 2022

Monsieur Bernard PICARDO  
Président de la Chambre  
des Métiers de la Réunion  
42, rue Jean Cocteau Champ Fleuri  
97 490 Sainte-Clotilde

**Objet : Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis – Notification du projet aux personnes  
publiques associées (art. L.132-7 et L.132-9 du Code de  
l'Urbanisme).**

**Lettre en recommandé avec AR.** 20 121 830 3622 6

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire a prescrit la procédure de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification et je vous demande de me faire connaître, sous un délai d'un mois à compter de la réception de la présente notification, vos observations sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

L'Adjoint Délégué

Jacques LOWINSKY



**Pièce jointe :**  
Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM)

15 FEV 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/FL 023 -2022

Monsieur Frédéric VIENNE  
Président de la Chambre  
D'Agriculture de la Réunion  
BP 134  
97 463 Saint-Denis Cedex

**Objet : Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis – Notification du projet aux  
personnes publiques associées (art. L.132-7 et  
L.132-9 du Code de l'Urbanisme).**

Lettre en recommandé avec AR 2021 83036288

Monsieur le Président,

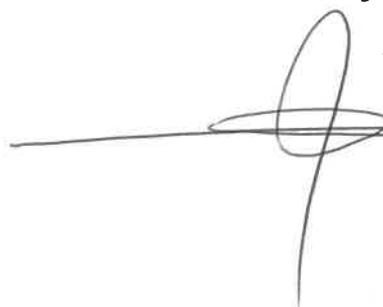
Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire a prescrit la procédure de Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification et je vous demande de me faire connaître, sous un délai d'un mois à compter de la réception de la présente notification, vos observations sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

**L'Adjoint Délégué**

Jacques LOWINSKY



Pièce jointe :  
Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM)

Saint-Denis, le 15 FEV 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF 015 -2022

Monsieur Maurice GIRONCEL  
Président de la CINOR  
3, rue de la Solidarité  
CS 61025  
97495 SAINTE-CLOTILDE CEDEX

**Objet : Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis – Notification du projet aux  
personnes publiques associées (art. L.132-7 et  
L.132-9 du Code de l'Urbanisme).**

Lettre en recommandé avec AR 2012183036240

Monsieur le Président,

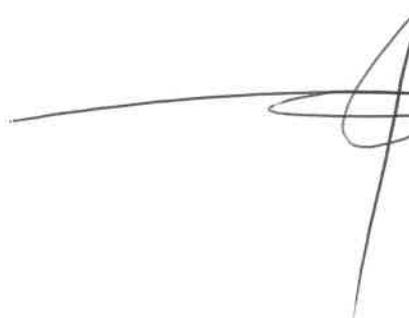
Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire prescrit la procédure de Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification et je vous demande de me faire connaître, sous un délai d'un mois à compter de la réception de la présente notification, vos observations sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

L'Adjoint délégué

Jacques LOWINSKY



REPUBLICAN FRENCH  
MAYOR OF SAINT-DENIS

**Pièce jointe :**

Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM)

Saint-Denis, le 15/02/2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF/ 017 -2022  
22000 802

Monsieur Patrice SELLY  
Président de la CIREST  
29, rue Leconte de Lisle  
97 470 Saint-Benoît

**Objet : Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis – Notification du projet aux  
personnes publiques associées (art. L.132-7 et  
L.132-9 du Code de l'Urbanisme).**  
Lettre en recommandé avec AR 26 121 830 36.39 4

Monsieur le Président,

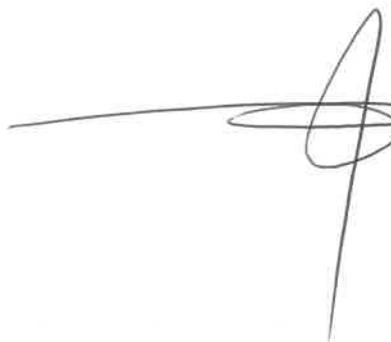
Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire a prescrit la procédure de Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification et je vous demande de me faire connaître, sous un délai d'un mois à compter de la réception de la présente notification, vos observations sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

**L'Adjoint Délégué**

Jacques LOWINSKY



Pièce jointe :  
Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM)

Saint-Denis, le 15/02/2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF/ 036 -2022

Monsieur Jacques BILLANT  
Préfet de la Région et du Département  
de la Réunion  
Avenue de la Victoire  
97 407 Saint-Denis Cedex

**Objet : Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis – Saisine de la Commission  
Départementale de la Nature, des Paysages et  
des Sites (CDNPS).**

*Lettre remise en main propre*

Monsieur le Préfet,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire a prescrit la procédure de Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification pour avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

A défaut d'un avis rendu dans un délai de deux mois à compter de la réception de la présente, votre avis sera réputé favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma haute considération.

L'Adjoint Délégué

Jacques LOWINSKY



**Pièce jointe :**

Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM)

Saint-Denis, le 15 FEV 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF/019 -2022

Monsieur Cyrille MELCHIOR  
Président du Conseil Départemental  
de la Réunion  
2, rue de la Source  
97 400 Saint-Denis

**Objet : Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis – Notification du projet aux  
personnes publiques associées (art. L.132-7 et  
L.132-9 du Code de l'Urbanisme).**

Lettre en recommandé avec AR 2C 121 830 36264

Monsieur le Président,

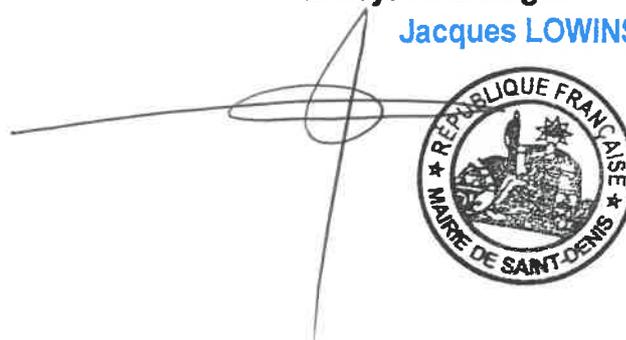
Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire a prescrit la procédure de Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification et je vous demande de me faire connaître, sous un délai d'un mois à compter de la réception de la présente notification, vos observations sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

L'Adjoint Délégué

Jacques LOWINSKY



Pièces jointes :  
Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM)

15 FEV 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF/021 -2022

Monsieur Patrick LEBRETON  
Président de L'Ile de la Réunion  
Tourisme  
4, rue Jules Thirel  
Immeuble la Balance – Bâtiment B  
97 460 SAINT-PAUL

**Objet : Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis – Notification du projet aux  
personnes publiques associées (art. L.132-7  
et .132-9 du Code de l'Urbanisme).**

Lettre en recommandé avec AR

2C 121 830 3627 1

Monsieur le Président,

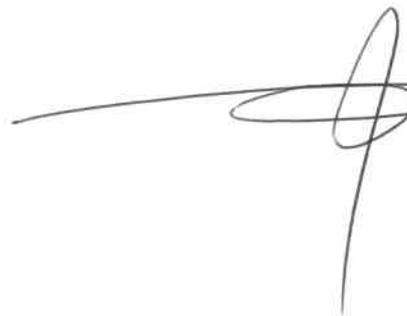
Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire a prescrit la procédure de Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification et je vous demande de me faire connaître, sous un délai d'un mois à compter de la réception de la présente notification, vos observations sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

L'Adjoint Délégué

Jacques LOWINSKY



Pièces jointes :  
Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM)

15 FEV 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF/ 031 -2022

Madame Vanessa MIRANVILLE  
Maire de la Possession  
BP 92  
Rue Waldeck-Rochet  
97 419 LA POSSESSION

**Objet :** Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis –Notification du projet aux  
personnes publiques associées (art. L.132-7 et  
L.132-9 du Code de l'Urbanisme).

Lettre en recommandé avec AR 2C 121 83 0 36 32 5

Madame le Maire,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire a prescrit la procédure de Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification et je vous demande de me faire connaître, sous un mois à compter de la réception de la présente notification, vos observations sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma haute considération.

L'Adjoint Délégué

Jacques LOWINSKY


**Pièces jointes :**  
Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM)

Saint-Denis, le 15/02/2022

La MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF/ 35 -2022

Monsieur Stéphane FOUASSIN  
Maire de Salazie  
Hôtel de Ville  
1 place Théodore Simonette  
97433 SALAZIE

**Objet : Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis –Notification du projet aux  
personnes publiques associées (art. L. 132-7 et  
L.132-9 du Code de l'Urbanisme).**  
Lettre en recommandé avec AR 2C 121 830 36363

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire a prescrit la procédure de Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification et je vous demande de me faire connaître, sous un délai d'un mois à compter de la réception de la présente notification, vos observations sur ce projet.

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

L'Adjoint Délégué

Jacques LOWINSKY



REPUBLICQUE FRANCAISE  
MAIRE DE SAINT-DENIS

Pièces jointes :  
Projet de modification n°9 du PLU(CD-ROM)

15 FEV 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF/ 033 -2022

Monsieur Richard NIRLO  
Maire de Sainte-Marie  
3 rue de la République  
97438 SAINTE-MARIE

**Objet : Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis –Notification du projet aux  
personnes publiques associées (art. L.132-7 et  
L.132-9 du Code de l'Urbanisme).**

Lettre en recommandé avec AR 2012183036332

Monsieur le Maire,

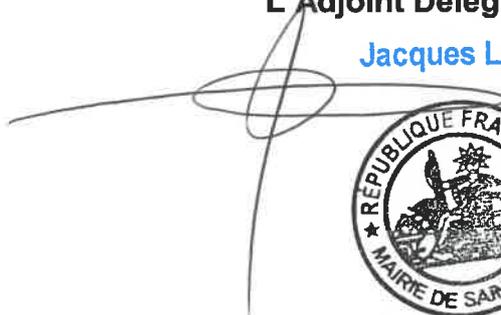
Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire a prescrit la procédure de Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification et je vous demande de me faire connaître, sous un délai d'un mois à compter de la réception de la présente notification, vos observations sur ce projet.

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

L'Adjoint Délégué

Jacques LOWINSKY


Pièces jointes :  
Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM)

15 FEV 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF/ 029 -2022

Monsieur Eric FERRERE  
Président du Parc National  
De la Réunion  
258, rue de la République  
97 431 Plaine des Palmistes

**Objet : Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis – Notification du projet aux  
personnes publiques associées (art L.132-7 et  
L.132-9 du Code de l'Urbanisme).**

Lettre en recommandé avec AR 20 12 1 830 363 1 8

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire a prescrit la procédure de Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification et je vous demande de me faire connaître, sous un délai d'un mois à compter de la présente notification, vos observations sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

L'Adjoint Délégué

Jacques LOWINSKY



**Pièces jointes :**  
Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM)

Saint-Denis, le 15 FEV 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF/ *ou* -2022

Madame Huguette BELLO  
Présidente de la Région Réunion  
Hôtel de Région  
Avenue René Cassin  
Le Moufia  
97 719 Saint-Denis Cedex

**Objet : Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis – Notification du projet aux  
personnes publiques associées (art. L.132-7 et  
L.132-9 du Code de l'Urbanisme).**

**Lettre en recommandé avec AR *QC 12183036233***

Madame la Présidente,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire a prescrit la procédure de Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification et je vous demande de me faire connaître, sous un mois à compter de la réception de la présente notification, vos observations sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma haute considération.

L'Adjoint Délégué

Jacques LOWINSKY



**Pièces jointes :**

Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM)

15 FEV 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF 027 -2022  
22000792

Monsieur Olivier HOARAU  
Président du TCO  
1, rue Martin Luther King  
97 420 le Port

**Objet : Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de  
Saint-Denis – Notification du projet aux  
personnes publiques associées (art. L.132-7 et  
L.132-9 du Code de l'Urbanisme).**

Lettre en recommandé avec AR 2C 121 830 36 40 0

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire a prescrit la procédure de Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, vous trouverez ci-joint un exemplaire du dossier de modification et je vous demande de me faire connaître, sous un délai d'un mois à compter de la réception de la présente notification, vos observations sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

L'Adjoint Délégué

Jacques LOWINSKY



REPUBLIC FRANCAISE  
MAIRE DE SAINT-DENIS

**Pièces jointes :**

Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM)



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint-Denis, le 15 FEV 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Dossier suivi par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF/  -2022

Direction de l'Alimentation,  
de l'Agriculture et de la Forêt  
Secrétariat de la CDPENAF  
Monsieur Albert GUEZELLO  
Boulevard de la Providence  
97 489 SAINT-DENIS CEDEX

**Objet :** Modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme de  
Saint-Denis - Consultation CDPENAF pour avis  
Lettre remise en main propre contre signature

Monsieur,

Par arrêté n°2385/2021 du 2 novembre 2021, la Maire de Saint-Denis a prescrit la procédure de Modification n°9 du PLU.

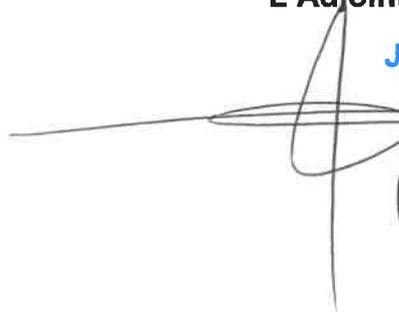
Conformément à l'arrêté n°2372 SGAR/DAAF du 28 novembre 2016 portant création de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, je vous transmets le dossier de modification pour avis.

A défaut d'un avis rendu dans un délai de trois mois à compter de la réception de la présente, votre avis sera réputé favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma haute considération.

L'Adjoint Délégué

Jacques LOWINSKY



**Pièces jointes :**  
Projet de modification n°9 du PLU (CD-ROM+ dossier papier)



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint-Denis, le 02 MAI 2022

LA MAIRE DE SAINT DENIS

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement, Urbanisme,  
Patrimoine Historique et Artistique  
Affaire suivie par F. LAW-LAI  
Tél : 0262 40 06 52  
N/Réf : DAUPHA/SC/LF/ 057 -2022

**Monsieur le Président du Tribunal  
Administratif**  
27, rue Félix Guyon  
CS 61107  
97 404 Saint-Denis CEDEX

**Objet : Modification n°8 et 9 du Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Denis - Désignation d'un commissaire  
d'enquêteur**

A l'attention de Mme HAMOT

N° CINDOC = 22002520

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous informer que la Ville a décidé de soumettre à enquête publique deux procédures de modification du Plan Local d'Urbanisme : le projet de modification n°8, qui a été prescrit par l'arrêté municipal n°2301/2021 du 20 octobre 2021, ainsi que le projet de modification n°9 qui a été prescrit par l'arrêté municipal n°2385/2021 du 2 novembre 2021.

La modification n°8 concerne la modification du règlement, la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la modification des pièces graphiques et la rectification d'erreurs matérielles (pièces écrites et graphiques).

Vous trouverez ci-joint le dossier projet de la modification n°8 du PLU comprenant :

- la note de présentation
- le règlement du PLU modifié
- le règlement du PLU en vigueur avant modification
- l'extrait du rapport de présentation modifié
- la liste des emplacements réservés
- l'extrait des orientations d'aménagement et de programmation
- les pièces graphiques
- les annexes aux pièces graphiques
- l'arrêté de prescription de la Modification n°8

La modification n°9 porte sur la mise en œuvre d'une décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis en date du 26/04/2018.

Vous trouverez ci-joint le dossier projet de la modification n°9 du PLU comprenant :

- la note de présentation
- les pièces graphiques
- l'extrait du rapport de présentation modifié
- l'arrêté de prescription de la Modification n°9.

Ces projets ont fait l'objet d'un examen par l'autorité environnementale et ne nécessitent pas d'évaluation environnementale (avis du 07/04/2022). Ils ont été également notifiés aux Personnes Publiques Associées (PPA), à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Avant le début de l'enquête publique, les avis des PPA qui auront répondu et ceux de la CDPENAF et de la MRAe seront annexés au dossier de PLU. Sera également joint au dossier d'enquête publique le bilan de la concertation.

Conformément à l'article R.123-5 du Code de l'Environnement, je sollicite de votre part la désignation d'un commissaire d'enquêteur pour une enquête publique commune qui pourrait se dérouler du **lundi 20 juin 2022 au mercredi 20 juillet 2022 inclus**.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes sentiments respectueux.

L'adjoint délégué



Jacques LOWINSKY

**Pièces jointes :**

- 1 dossier du projet de modification n°8 PLU
- 1 dossier du projet de modification n°9 PLU
- Avis de la MRAe du 07/04/2022

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

---

# **PROCÈS-VERBAL**

## **DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Relative aux projets de modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Saint-Denis de la Réunion.**

•  
Réalisée du 27 juin 2022 au 28 juillet 2022

---

### **SOMMAIRE**

**1/ RAPPEL SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE  
L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**2/ OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

## **1/ RAPPEL SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Afin de satisfaire aux obligations du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Denis a élaboré deux dossiers distincts de projet de modification de son PLU, respectivement numérotés 8 et 9.

J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur, par décision n° E22000009 / 97 du 4 mai 2022, du vice-président du Tribunal Administratif de la Réunion.

Par l'arrêté n° 1230/2022 du 3 juin 2022, l'adjoint délégué à l'Urbanisme de Saint-Denis a prescrit l'ouverture de l'enquête publique conjointe, portant sur les 2 projets de modification du PLU, et fixé la période d'accueil du public du lundi 27 juin 2022 au jeudi 28 juillet 2022, aux heures et jours ouvrables de la mairie de Saint-Denis.

La réception du public par moi-même était assurée sur 10 permanences de 3 heures chacune programmées à des plages horaires variables (matin ou après-midi), et sur 3 lieux (mairie centrale, annexes de Vauban et de Domenjod) afin d'offrir le maximum de possibilités aux administrés de s'y rendre, en fonction de leurs disponibilités familiales, personnelles ou professionnelles.

## **2/ PARTICIPATION DU PUBLIC**

Il est à noter qu'il y a eu une assez faible participation du public lors des permanences (6 observations). Hors les permanences, 1 seule observation a été recueillie ; quant aux personnes venues éventuellement consulter le dossier en mairie, il n'est pas possible d'en communiquer le nombre, aucune statistique n'ayant été tenue à cette fin,

La participation par voie électronique (9 observations), sur l'adresse dédiée à l'enquête [enquetepubliqueplu@saintdenis.re](mailto:enquetepubliqueplu@saintdenis.re), a été la plus fournie, comparativement celle des courriers déposés en mairie et des lettres postales, qui a été inexistante (0).

Du point de vue comptable, les observations du public se répartissent selon le tableau suivant :

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

Observations déposées dans le registre en mairie centrale :	<b>6</b>
Observations déposées dans le registre au centre municipal de Vauban :	<b>1</b>
Observations déposées lors de la permanence à Domenjod :	<b>0</b>
Observations adressées par courriel à <a href="mailto:enquetepubliqueplu@saintdenis.re">enquetepubliqueplu@saintdenis.re</a>	<b>9</b>
Observations adressées par lettre postale ou déposée en mairie	<b>0</b>
<b>TOTAL des observations</b>	<b>16</b>

Le détail et contenu de ces observations peut être synthétisé comme suit :

**Observations registre mairie centrale :**

Référence	Identification de la problématique	Nature de la problématique
MC-01	Parcelles AR 210, 211, 214, 215 et 192, Boulevard VAUBAN.  M. Max MOREAU, exploitant du bowling, assisté de ses architectes	Le demandeur porte un projet de commerces, bureaux, services de proximité et hôtel, sur les parcelles sur lesquelles il dispose d'un bail amphithéotique.  Ses terrains étant sis entre la ravine du butor et le boulevard Vauban, vu la faible largeur de l'assiette, il demande le maintien du projet PLU avec hauteur à 15 m, marge de recul à 4 m, mais suppression du prospect à 45°.
MC-02	Emplacement réservé ER 139 sur parcelle DZ 96  Mme Maryse RAMSAMY, 61 chemin neuf,	La demandeure est mitoyenne de la parcelle DZ 96 intégrée à l'ER 139 qui concerne un projet de liaison entre le chemin neuf et le chemin haut-bois.

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

	97417, La Montagne (parcelle DZ 93)	<p>Elle demande la suppression de cet ER, car elle estime que réaliser une voirie de liaison en ces lieux étroits, pentus, et enclavés entre des parcelles habitées, est de nature à créer des nuisances au voisinage.</p> <p>Elle demande une visite des lieux.</p>
MC-03 Complément obs MC-01	<p>Parcelles AR 210, 211, 214, 215 et 192, Boulevard VAUBAN.</p> <p>M. Daniel ROUX, architecte</p>	<p>Concernant le règlement, le demandeur propose d'autoriser les places de stationnement en surfaces perméables, afin de récupérer de la constructibilité effective (par le ratio de surface minimale perméable par parcelle).</p>
MC-04	<p>Parcelle CX 271 à Domenjod</p> <p>M. ZANEGUY Heddy Jean David</p>	<p>Cette parcelle est mitoyenne de la CX 270, qui fait l'objet de la modification n° 9 du PLU. Le propriétaire présente 2 demandes :</p> <p>1/ En partie sud-est, un décalage du zonage Ac vers le nord-ouest, afin d'intégrer de la surface hors servitude de passage et zone rouge du PPR.</p> <p>2/ En partie nord-ouest, élargir la bande Ac.</p> <p>Le demandeur joint un extrait graphique avec surlignage en jaune de l'assiette concernée par sa double demande.</p>
MC-05	<p>Parcelle CV 134 à Piton Bois de Nèfles, chemin des noisetiers.</p> <p>M. Dominique PLANTE</p>	<p>Le demandeur constate que sa vaste parcelle est principalement classée en A, avec zones R1 et R2 du PPR, et de faibles superficies en zone Uh.</p> <p>Il demande un agrandissement de la surface classée en Uh, sur les parties en R1-R2 du PPR qu'il souhaite voir réduire.</p> <p>Un extrait graphique est joint à sa demande.</p>
MC-06	<p>Emplacement réservé ER 461 devant parcelle 296, 24 chemin des papayes (anciennement cadastrée</p>	<p>L'ER 461 concerne une mise en alignement du chemin des papayers (et prolongement jusqu'à la route des ananas). Le demandeur estime que cet alignement, qui revient à faire une voirie de 12 m de large, n'est pas pertinent, car 8 m suffi-</p>

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

	CT 1479) M. Ludovic SAUTRON	raient aux besoins de la circulation locale.  Il regagnerait ainsi de la surface constructible de parcelle en bordure du chemin, compatible avec un projet de seconde construction.
--	--------------------------------	---

### Observations registre Vauban :

Référence	Identification de la problématique	Nature de la problématique
VB-01	Aire de convivialité Bd Vauban / ravine du Butor  M. ZENI Thimotée, chef de projet à la politique de la ville, en charge des QPV.	Le demandeur questionne la faisabilité de projets d'économie sociale et solidaire sur cette parcelle.  Les recherches identifient l'assiette de cette aire (parcelles AR 162 et AR 192) et un classement dont le règlement autorise des activités qui peuvent être portées par ce type de projet.

### Observations par email :

Référence	Identification de la problématique	Nature de la problématique
EM-01 20/07/2022	ER 139 chemin Hautbois à la Montagne, sur DZ 96.  M. SAUTRON, parcelle DZ 91 au 54 chemin Hautbois.	Le demandeur est très proche de la parcelle DZ 96 intégrée à l'ER 139 qui concerne un projet de liaison entre le chemin neuf et le chemin Hautbois.  Il demande la suppression de cet ER, car il estime que réaliser une voirie de liaison en ces lieux étroits, pentus, et enclavés entre des parcelles habitées, est de nature à créer

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

		des nuisances au voisinage et dangereux pour les piétons.
EM-02 Doublon de MC-02 25/07/2022	Emplacement réservé ER 139 sur parcelle DZ 96  Mme Maryse RAMSAMY, 61 chemin neuf, 97417, La Montagne (parcelle DZ 93)	Demande suppression de l'ER 139, reformulée par Mme RAMSAMY, qui joint un courrier de demande identique de M. BABBET, voisin, du 14 avril 2014.
EM-03 25/07/2022	ER 139 chemin Hautbois à la Montagne, sur DZ 96.  M. Cédric STRABACH, parcelle DZ 89 au 48 bis chemin Hautbois, la Montagne.	Le demandeur demande la suppression de l'ER 139, au motif d'une pente de 23 %, et de nombreuses difficultés de réalisations, les nuisances au voisinage et les aspects accidentogènes d'une voirie en ce lieu.
EM-04 Doublon de MC-03 26/07/2022	ER 139 chemin Hautbois à la Montagne, sur DZ 96.  M. Cédric STRABACH, parcelle DZ 89 au 48 bis chemin Hautbois, la Montagne.	Le demandeur complète son argumentation en alléguant que le ramassage des déchets ne s'effectue pas en aval du n° 48 du chemin Hautbois, vu sa pente trop élevée.
EM-05 26/07/2022	ER 139 chemin Hautbois à la Montagne, sur DZ 96.  Mme Lyne ABROUSSE, parcelle DZ 90 au 52 chemin Hautbois, la Montagne.	L'intéressée demande la suppression du projet de liaison ER 139, au motif de l'excès de pente et d'étroitesse des lieux, qui rendront la voirie très dangereuse.
EM-06 26/07/2022	ER 139 chemin Hautbois à la Montagne, sur DZ 96.  M. Victor MAYOT	L'intéressé demande la suppression du projet de liaison ER 139, au motif de l'excès de pente et d'étroitesse des lieux, qui rendront la voirie très dangereuse, et généreront des nuisances sonores.
EM-07 26/07/2022	ER à Bois-de-Nèfles Sainte-Clotilde  M. Cancémi Ricquebourg, pro-	Le demandeur, propriétaire de la parcelle KD 24 affectée par un emplacement réservé.  Il s'oppose à ce dernier car il a un projet

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

	priétaire parcelle KD 24.	de lotissement et de crèche sur la parcelle.  <i>Commentaire du commissaire enquêteur : Il semble d'après mes recherches, qu'il s'agit des ER 369 et ER 465.</i>
EM-08 27/07/2022  Complément de MC-01 par fourniture de documents	Parcelles AR 210, 211, 214, 215 et 192, Boulevard VAUBAN.  M. Daniel ROUX, architecte de M. Max MOREAU, exploitant du bowling de Vauban, porteur d'un projet en mitoyenneté de ce dernier.	Pour faire suite aux observations MC-01 et MC-03, l'architecte du demandeur présente un projet de commerces, bureaux, services de proximité et hôtel, sur les parcelles (en bail amphithéotique).  Les terrains, d'une superficie totale de 5243 m <sup>2</sup> ne sont constructibles que sur 2415 m <sup>2</sup> , vu la zone R1 du PPR (bord de ravine du butor).  Vu la faible largeur de l'assiette, il demande le maintien du projet PLU avec hauteur à 15 m, marge de recul à 4 m, mais suppression du prospect à 45°.  Il estime que son projet entre dans les objectifs de PRUNEL, notamment pour la densification, la diversification d'activités, et la végétalisation.
EM-09 27/07/2022	Demande de suppression de l'ER 29  Groupe Opale Alsei	Le groupe immobilier porte un programme de restructuration d'îlot en centre-ville de Saint-Denis, qui n'est pas compatible avec l'ER 29.

Sur ces 16 observations, 10 concernent 4 ER pour des demandes de modification ou de suppression : ER461, ER465, ER29 et surtout ER 139 qui focalise 7 observations.

4 observations sont relatives au règlement Uvac dans le quartier Vauban, dont 3 relatives à un projet multi activités (commerces, bureaux, services, hôtel), et 1 relatif à l'économie sociale et solidaire.

Enfin, 2 particuliers sollicitent une constructibilité accrue de leur parcelle, dont 1 voisin mitoyen de la parcelle faisant l'objet de la M9 du PLU.

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

---

Dont procès-verbal de synthèse de l'enquête, remis avec copie intégrale des registres et des observations formulées par courriel.

Le vendredi 5 août 2022

A handwritten signature in black ink, reading "Di Natale", written in a cursive style. A horizontal line is drawn underneath the signature, extending to the right.

Hubert DI NATALE

Le Commissaire Enquêteur

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

---

# **PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Relative aux projets de modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Saint-Denis de la Réunion.**

Réalisée du 27 juin 2022 au 28 juillet 2022

---

## **SOMMAIRE**

**1/ RAPPEL SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE  
L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**2/ OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

## **1/ RAPPEL SUR L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Afin de satisfaire aux obligations du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Denis a élaboré deux dossiers distincts de projet de modification de son PLU, respectivement numérotés 8 et 9.

J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur, par décision n° E22000009 / 97 du 4 mai 2022, du vice-président du Tribunal Administratif de la Réunion.

Par l'arrêté n° 1230/2022 du 3 juin 2022, l'adjoint délégué à l'Urbanisme de Saint-Denis a prescrit l'ouverture de l'enquête publique conjointe, portant sur les 2 projets de modification du PLU, et fixé la période d'accueil du public du lundi 27 juin 2022 au jeudi 28 juillet 2022, aux heures et jours ouvrables de la mairie de Saint-Denis.

La réception du public par moi-même était assurée sur 10 permanences de 3 heures chacune programmées à des plages horaires variables (matin ou après-midi), et sur 3 lieux (mairie centrale, annexes de Vauban et de Domenjod) afin d'offrir le maximum de possibilités aux administrés de s'y rendre, en fonction de leurs disponibilités familiales, personnelles ou professionnelles.

## **2/ PARTICIPATION DU PUBLIC**

Il est à noter qu'il y a eu une assez faible participation du public lors des permanences (6 observations). Hors les permanences, 1 seule observation a été recueillie ; quant aux personnes venues éventuellement consulter le dossier en mairie, il n'est pas possible d'en communiquer le nombre, aucune statistique n'ayant été tenue à cette fin,

La participation par voie électronique (9 observations), sur l'adresse dédiée à l'enquête [enquetepubliqueplu@saintdenis.re](mailto:enquetepubliqueplu@saintdenis.re), a été la plus fournie, comparativement celle des courriers déposés en mairie et des lettres postales, qui a été inexistante (0).

Du point de vue comptable, les observations du public se répartissent selon le tableau suivant :

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

Observations déposées dans le registre en mairie centrale :	<b>6</b>
Observations déposées dans le registre au centre municipal de Vauban :	<b>1</b>
Observations déposées lors de la permanence à Domenjod :	<b>0</b>
Observations adressées par courriel à <a href="mailto:enquetepubliqueplu@saintdenis.re">enquetepubliqueplu@saintdenis.re</a>	<b>9</b>
Observations adressées par lettre postale ou déposée en mairie	<b>0</b>
<b>TOTAL des observations</b>	<b>16</b>

Le détail et contenu de ces observations peut être synthétisé comme suit :

**Observations registre mairie centrale :**

Référence	Identification de la problématique	Nature de la problématique
MC-01	Parcelles AR 210, 211, 214, 215 et 192, Boulevard VAUBAN.  M. Max MOREAU, exploitant du bowling, assisté de ses architectes	<p>Le demandeur porte un projet de commerces, bureaux, services de proximité et hôtel, sur les parcelles sur lesquelles il dispose d'un bail amphithéotique.</p> <p>Ses terrains étant sis entre la ravine du butor et le boulevard Vauban, vu la faible largeur de l'assiette, il demande le maintien du projet PLU avec hauteur à 15 m, marge de recul à 4 m, mais suppression du prospect à 45°.</p> <p><b><u>Réponse de la Ville : Avis défavorable à cette requête.</u></b></p> <p><b>Vu les remarques du Préfet de la Réunion dans son avis en date du 13/05/2022, la Ville décide de ne pas modifier le zonage du PLU sur ce</b></p>

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

		<p><b>secteur et de le maintenir en zone Uva.</b></p> <p><b>Elle décide également de ne pas modifier la hauteur des constructions en zone Uvac, qui restera à 10m comme indiqué dans le PLU en vigueur.</b></p>
MC-02	<p>Emplacement réservé ER 139 sur parcelle DZ 96</p> <p>Mme Maryse RAMSAMY, 61 chemin neuf, 97417, La Montagne (parcelle DZ 93)</p>	<p>La demandeure est mitoyenne de la parcelle DZ 96 intégrée à l'ER 139 qui concerne un projet de liaison entre le chemin neuf et le chemin haut-bois.</p> <p>Elle demande la suppression de cet ER, car elle estime que réaliser une voirie de liaison en ces lieux étroits, pentus, et enclavés entre des parcelles habitées, est de nature à créer des nuisances au voisinage.</p> <p>Elle demande une visite des lieux.</p> <p><b><u>Réponse de la Ville</u> : Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p><b>Pour des questions de sécurité et de circulation (il s'agit d'une zone urbaine avec une voie actuellement sous dimensionnée, qui se termine en impasse et qui ne dispose pas d'aire de retournement) le maintien de cet emplacement réservé est justifié.</b></p>
MC-03 Complément obs MC-01	<p>Parcelles AR 210, 211, 214, 215 et 192, Boulevard VAUBAN.</p> <p>M. Daniel ROUX, architecte</p>	<p>Concernant le règlement, le demandeur propose d'autoriser les places de stationnement en surfaces perméables, afin de récupérer de la constructibilité effective (par le ratio de surface minimale perméable par parcelle).</p> <p><b><u>Remarque de la Ville</u> : La zone Uv du PLU ne mentionne pas de pourcentage d'espaces perméables. Il est mentionné : « Autant que possible la surface de l'unité foncière sera plantée et perméable, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Les plantations seront correctement entretenues. » Néanmoins, le PLU dissocie les places de stationnement et les espaces perméables.</b></p>

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

MC-04	<p>Parcelle CX 271 à Domenjod</p> <p>M. ZANEGUY Heddy Jean David</p>	<p>Cette parcelle est mitoyenne de la CX 270, qui fait l'objet de la modification n° 9 du PLU. Le propriétaire présente 2 demandes :</p> <p>1/ En partie sud-est, un décalage du zonage Ac vers le nord-ouest, afin d'intégrer de la surface hors servitude de passage et zone rouge du PPR.</p> <p>2/ En partie nord-ouest, élargir la bande Ac.</p> <p>Le demandeur joint un extrait graphique avec surlignage en jaune de l'assiette concernée par sa double demande.</p> <p><b><u>Réponse de la Ville</u> : Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p><b>Cette demande de déclassement de la zone A (zone agricole) n'entre pas dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Elle nécessite une procédure de révision.</b></p>
MC-05	<p>Parcelle CV 134 à Piton Bois de Nèfles, chemin des noisetiers.</p> <p>M. Dominique PLANTE</p>	<p>Le demandeur constate que sa vaste parcelle est principalement classée en A, avec zones R1 et R2 du PPR, et de faibles superficies en zone Uh.</p> <p>Il demande un agrandissement de la surface classée en Uh, sur les parties en R1-R2 du PPR qu'il souhaite voir réduire.</p> <p>Un extrait graphique est joint à sa demande.</p> <p><b><u>Réponse de la Ville</u> : Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p><b>Cette demande de déclassement de la zone A (zone agricole) n'entre pas dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Elle nécessite une procédure de révision.</b></p> <p><b>Concernant les zonages liés au Plan de Prévention des Risques, cette compétence relève de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.</b></p>

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

MC-06	<p>Emplacement réservé ER 461 devant parcelle 296, 24 chemin des papayes (anciennement cadastrée CT 1479)</p> <p>M. Ludovic SAUTRON</p>	<p>L'ER 461 concerne une mise en alignement du chemin des papayes (et prolongement jusqu'à la route des ananas). Le demandeur estime que cet alignement, qui revient à faire une voirie de 12 m de large, n'est pas pertinent, car 8 m suffiraient aux besoins de la circulation locale.</p> <p>Il regagnerait ainsi de la surface constructible de parcelle en bordure du chemin, compatible avec un projet de seconde construction.</p> <p><b><u>Réponse de la Ville</u> : Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p><b>Cette requête nécessite une étude globale sur le secteur liée notamment à l'opération « pente Z'Ananas », qui fait l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Elle sera étudiée lors de la procédure de révision du PLU.</b></p>
-------	---	---

**Observations registre Vauban :**

Référence	Identification de la problématique	Nature de la problématique
VB-01	<p>Aire de convivialité Bd Vauban / ravine du Butor</p> <p>M. ZENI Thimotée, chef de projet à la politique de la ville, en charge des QPV.</p>	<p>Le demandeur questionne la faisabilité de projets d'économie sociale et solidaire sur cette parcelle.</p> <p>Les recherches identifient l'assiette de cette aire (parcelles AR 162 et AR 192) et un classement dont le règlement autorise des activités qui peuvent être portées par ce type de projet.</p> <p><b><u>Remarque de la Ville</u> : Vu les remarques du Préfet de la Réunion dans son avis en date du 13/05/2022, la Ville décide de ne pas modifier le zonage du PLU sur ce secteur et de le maintenir en zone Uva.</b></p>

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

		<p><b>La zone Uva autorise :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les équipements ou services directement liées aux loisirs et aux sports ;</li> <li>-les équipements de proximité d'intérêt collectif, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;</li> <li>-les constructions à destination de commerces ou d'artisanat à la condition que leur surface n'excède pas 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> </ul>
--	--	--

**Observations par email :**

Référence	Identification de la problématique	Nature de la problématique
<p>EM-01 20/07/2022</p>	<p>ER 139 chemin Hautbois à la Montagne, sur DZ 96. M. SAUTRON, parcelle DZ 91 au 54 chemin Hautbois.</p>	<p>Le demandeur est très proche de la parcelle DZ 96 intégrée à l'ER 139 qui concerne un projet de liaison entre le chemin neuf et le chemin Hautbois.</p> <p>Il demande la suppression de cet ER, car il estime que réaliser une voirie de liaison en ces lieux étroits, pentus, et enclavés entre des parcelles habitées, est de nature à créer des nuisances au voisinage et dangereux pour les piétons.</p> <p><b><u>Réponse de la Ville :</u> Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p><b>Pour des questions de sécurité et de circulation (il s'agit d'une zone urbaine avec une voie actuellement sous dimensionnée, qui se termine en impasse et qui ne dispose pas d'aire de retournement) le maintien de cet emplacement réservé est justifié.</b></p>

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

<p>EM-02 Doubleton de MC-02 25/07/2022</p>	<p>Emplacement réservé ER 139 sur parcelle DZ 96  Mme Maryse RAMSAMY, 61 chemin neuf, 97417, La Montagne (parcelle DZ 93)</p>	<p>Demande suppression de l'ER 139, reformulée par Mme RAMSAMY, qui joint un courrier de demande identique de M. BABBET, voisin, du 14 avril 2014.</p> <p><b><u>Réponse de la Ville</u> : Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p><b>Pour des questions de sécurité et de circulation (il s'agit d'une zone urbaine avec une voie actuellement sous dimensionnée, qui se termine en impasse et qui ne dispose pas d'aire de retournement) le maintien de cet emplacement réservé est justifié.</b></p>
<p>EM-03 25/07/2022</p>	<p>ER 139 chemin Hautbois à la Montagne, sur DZ 96.  M. Cédric STRABACH, parcelle DZ 89 au 48 bis chemin Hautbois, la Montagne.</p>	<p>Le demandeur demande la suppression de l'ER 139, au motif d'une pente de 23 %, et de nombreuses difficultés de réalisations, les nuisances au voisinage et les aspects accidentogènes d'une voirie en ce lieu.</p> <p><b><u>Réponse de la Ville</u> : Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p><b>Pour des questions de sécurité et de circulation (il s'agit d'une zone urbaine avec une voie actuellement sous dimensionnée, qui se termine en impasse et qui ne dispose pas d'aire de retournement) le maintien de cet emplacement réservé est justifié.</b></p>
<p>EM-04 Doubleton de MC-03 26/07/2022</p>	<p>ER 139 chemin Hautbois à la Montagne, sur DZ 96.  M. Cédric STRABACH, parcelle DZ 89 au 48 bis chemin Hautbois, la Montagne.</p>	<p>Le demandeur complète son argumentation en alléguant que le ramassage des déchets ne s'effectue pas en aval du n° 48 du chemin Hautbois, vu sa pente trop élevée.</p> <p><b><u>Réponse de la Ville</u> : Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p><b>Pour des questions de sécurité et de circulation (il s'agit d'une zone urbaine avec une voie actuellement sous dimensionnée,</b></p>

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

		<b>qui se termine en impasse et qui ne dispose pas d'aire de retournement) le maintien de cet emplacement réservé est justifié.</b>
EM-05 26/07/2022	ER 139 chemin Hautbois à la Montagne, sur DZ 96.  Mme Lyne ABROUSSE, parcelle DZ 90 au 52 chemin Hautbois, la Montagne.	L'intéressée demande la suppression du projet de liaison ER 139, au motif de l'excès de pente et d'étroitesse des lieux, qui rendront la voirie très dangereuse.  <b><u>Réponse de la Ville</u> : Avis défavorable à cette requête.</b>  <b>Pour des questions de sécurité et de circulation (il s'agit d'une zone urbaine avec une voie actuellement sous dimensionnée, qui se termine en impasse et qui ne dispose pas d'aire de retournement) le maintien de cet emplacement réservé est justifié.</b>
EM-06 26/07/2022	ER 139 chemin Hautbois à la Montagne, sur DZ 96.  M. Victor MAYOT	L'intéressé demande la suppression du projet de liaison ER 139, au motif de l'excès de pente et d'étroitesse des lieux, qui rendront la voirie très dangereuse, et généreront des nuisances sonores.  <b><u>Réponse de la Ville</u> : Avis défavorable à cette requête.</b>  <b>Pour des questions de sécurité et de circulation (il s'agit d'une zone urbaine avec une voie actuellement sous dimensionnée, qui se termine en impasse et qui ne dispose pas d'aire de retournement) le maintien de cet emplacement réservé est justifié.</b>
EM-07 26/07/2022	ER à Bois-de-Nèfles Sainte-Clotilde  M. Cancémi Ricquebourg, propriétaire parcelle KD 24.	Le demandeur, propriétaire de la parcelle KD 24 affectée par un emplacement réservé.  Il s'oppose à ce dernier car il a un projet de lotissement et de crèche sur la parcelle.

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

		<p><i>Commentaire du commissaire enquêteur : Il semble d'après mes recherches, qu'il s'agit des ER 369 et ER 465.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville : Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p><b>Cette parcelle est située dans le périmètre de Pente z'Ananas, qui fait l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) pour la réalisation de logements, un groupe scolaire et des services de proximité.</b></p> <p><b>Elle est concernée par 2 emplacements réservés :</b></p> <p><b>-l'ER 369 pour la mise à l'alignement du chemin des Noyers à 12m</b></p> <p><b>-l'ER 465 pour la réalisation d'un équipement public.</b></p> <p><b>La suppression de ces emplacements réservés ne peut donc se faire dans le cadre de la présente procédure.</b></p>
<p>EM-08 27/07/2022 Complément de MC-01 par fourniture de documents</p>	<p>Parcelles AR 210, 211, 214, 215 et 192, Boulevard VAUBAN.</p> <p>M. Daniel ROUX, architecte de M. Max MOREAU, exploitant du bowling de Vauban, porteur d'un projet en mitoyenneté de ce dernier.</p>	<p>Pour faire suite aux observations MC-01 et MC-03, l'architecte du demandeur présente un projet de commerces, bureaux, services de proximité et hôtel, sur les parcelles (en bail amphithéotique).</p> <p>Les terrains, d'une superficie totale de 5243 m<sup>2</sup> ne sont constructibles que sur 2415 m<sup>2</sup>, vu la zone R1 du PPR (bord de ravine du butor).</p> <p>Vu la faible largeur de l'assiette, il demande le maintien du projet PLU avec hauteur à 15 m, marge de recul à 4 m, mais suppression du prospect à 45°.</p> <p>Il estime que son projet entre dans les objectifs de PRUNEL, notamment pour la densification, la diversification d'activités,</p>

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

		<p>et la végétalisation.</p> <p><b>Réponse de la Ville : Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p><b>Vu les remarques du Préfet de la Réunion dans son avis en date du 13/05/2022, la Ville décide de ne pas modifier le zonage du PLU sur ce secteur et de le maintenir en zone Uva.</b></p> <p><b>Elle décide également de ne pas modifier la hauteur des constructions en zone Uvac, qui restera à 10m, comme indiqué dans le PLU en vigueur.</b></p>
EM-09 27/07/2022	<p>Demande de suppression de l'ER 29</p> <p>Groupe Opale Alsei</p>	<p>Le groupe immobilier porte un programme de restructuration d'îlot en centre-ville de Saint-Denis, qui n'est pas compatible avec l'ER 29.</p> <p><b>Réponse de la Ville : Avis favorable à cette requête.</b></p> <p><b>La Ville souhaite, sur cet îlot stratégique du centre-ville, développer un programme mixte répondant à son objectif de dynamiser le cœur de ville. Le projet présenté correspond à ces attentes.</b></p>

Sur ces 16 observations, 10 concernent 4 ER pour des demandes de modification ou de suppression : ER461, ER465, ER29 et surtout ER 139 qui focalise 7 observations.

4 observations sont relatives au règlement Uvac dans le quartier Vauban, dont 3 relatives à un projet multi activités (commerces, bureaux, services, hôtel), et 1 relatif à l'économie sociale et solidaire.

Enfin, 2 particuliers sollicitent une constructibilité accrue de leur parcelle, dont 1 voisin mitoyen de la parcelle faisant l'objet de la M9 du PLU.

Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

---

Dont procès-verbal de synthèse de l'enquête, remis avec copie intégrale des registres et des observations formulées par courriel.

Le vendredi 5 août 2022



Hubert DI NATALE  
Le Commissaire Enquêteur

Le 16/08/2022

L'élú délégué,

Jacques LOWINSKY





**{Dans l'archive} Avis de la Ville sur les remarques du procès-verbal  
d'enquête publique pour les modifications n°8 et 9 du PLU**

**Florence LAW-LAI** A : HDN

17/08/2022 11:06

De : Florence LAW-LAI/Utilisateurs/MAIRIE-STD/SDR  
A : HDN <hublyn@gmail.com>  
Archiver : Ce message est en cours d'affichage dans une archive.

Bonjour Monsieur DI NATALE,

Veillez trouver ci-joint le retour de la Ville concernant les remarques du procès-verbal d'enquête publique des procédures de modifications n°8 et 9 du PLU.

Vous souhaitant bonne réception.

Cordialement



Avis Ville procès-verbal enquête publique 16-08-22.pdf

LAW-LAI Florence  
Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique  
Ville de Saint-Denis  
Tél : 02 62 40 06 52



Message de Hubert DI NATALE - Enquête publique : rapport, annexes et conclusions  
GrosFichiers

A :

f.lawlai

29/08/2022 12:06

Masquer les détails

De : "GrosFichiers" <noreply@grosfichiers.com>

A : f.lawlai@saintdenis.re

Veillez répondre à "Hubert DI NATALE" <hublyn@gmail.com>

Sécurité :

Dans un souci de confidentialité, les images de sites distants n'ont pas été téléchargées. Afficher images

[Cliquez sur 'télécharger des images' pour afficher les images](#)

**Hubert DI NATALE**  
**hublyn@gmail.com**  
**vous a envoyé 4 fichier(s)**

Disponible(s) 14 jours (jusqu'au lundi 12 sept. 2022 à 10h03)

---

Madame Law-Lai,

Ayant transmis au Tribunal Administratif de Saint-Denis mon rapport et mes conclusions (pour respecter les délais), et étant dans l'obligation de transmettre simultanément à l'autorité organisatrice, je vous adresse un exemplaire pdf du rapport, annexes et des conclusions de l'enquête.

Je passerai demain dans la matinée pour vous remettre l'exemplaire papier, et restituer les registres d'enquête que vous devez conserver (en cas de recours notamment).

Bonne réception.

Bien cordialement.

Hubert DI NATALE

---

-->[Téléchargez vos fichiers](#)

**Lien du téléchargement**

[www.grosfichiers.com/zwBirDEUmrE](http://www.grosfichiers.com/zwBirDEUmrE)

**4 fichier(s) (13.8 Mo)**

- 1- Rapport EP modif PLU n...pdf (779.7 ko)
- 2- ANNEXES rapport EP mod...pdf (12.5 Mo)
- 3- Conclusions EP modif n...pdf (270.1 ko)
- 4 - Conclusions EP modif ...pdf (259.5 ko)

---

Prenez part à l'aventure GrosFichiers ! [Découvrez nos abonnements](#)

Pour être sûr(e) de recevoir nos e-mails, veuillez ajouter [noreply@grosfichiers.com](mailto:noreply@grosfichiers.com) à vos contacts.

[Signaler comme indésirable](#) | [Mode d'emploi](#) | [Aide](#) | [CGU](#)