

**OBJET PLAN LOCAL D'URBANISME
 MODIFICATION N° 3
 APPROBATION DU PROJET**

Le tissu urbain de Saint-Denis est actuellement en pleine mutation. Afin d'accompagner et de mieux encadrer l'évolution de son territoire, la Commune a décidé de préciser certaines modalités de sa politique d'urbanisme.

Plus particulièrement, les changements visés portent sur :

- des modifications mineures sur les pièces graphiques du PLU ;
- la suppression, création ou modification d'un nombre limité d'emplacements réservés (ER) ;
- la mise en cohérence des créations et aménagements avec les projets de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de zones à urbaniser (zones « AU ») ayant évoluées ;
- et, des modifications mineures apportées au règlement.

L'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU n'est donc pas remise en cause par ces projets. Aussi, l'emploi de la procédure de modification du PLU (entrée en vigueur par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) est particulièrement pertinent.

Conformément à l'Article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n° 3 du PLU a été notifié aux personnes publiques associées, ce, en date du 17 août 2007. Aucune observation des PPA n'a été retournée à la Commune pendant la phase d'enquête publique ; exception faite du Conseil Général de la Réunion qui « *n'apporte pas de remarques particulières sur les modifications proposées* ».

L'enquête publique prescrite par arrêté municipal en date du 8 août 2007 s'est déroulée du 3 septembre au 3 octobre 2007 inclus. Sur cette période, un dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en la Mairie centrale de Saint-Denis, siège des permanences du Commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Saint-Denis, M. Michel COURTOIS.

Au vu des conclusions du Commissaire enquêteur, il apparaît que :

- 1) le contenu du dossier a répondu aux dispositions de l'Article R.123-1 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) les mesures de publicité de ladite enquête ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur ;

- 3) les documents présentés par la Commune ont été jugés suffisamment clairs pour permettre au public d'apprécier les enjeux de cette modification ;
- 4) par ailleurs, la majeure partie du public était vraisemblablement intéressée par des consultations relatives aux procédures de révision du PLU ou de révision du Plan de Prévention des Risques communal ; ces procédures sont actuellement en cours, mais restent indépendantes de la présente « modification n° 3 du PLU » ; de ce fait, ces remarques n'ont pas été portées au registre d'enquête.
- 5) les observations et courriers portés au registre d'enquête ont été principalement formulés par des propriétaires de parcelles concernées par les emplacements réservés objets de la modification, ainsi que par un petit nombre de promoteurs portant des projets immobiliers dans les zones concernées. Ainsi, trois dossiers de présentation de projets immobiliers ont été annexés au registre d'enquête.

Les remarques et observations portent sur :

- a. la localisation des emplacements réservés qui, pour la plupart, divisent certaines parcelles voire créent des délaissés inexploitable ;
- b. les emplacements réservés qui interfèrent sur les projets personnels des propriétaires ; notamment sur le secteur de la ZAC « Pente Z'Ananas » ;
- c. la localisation de l'emplacement de l'école « Pente Z'Ananas » qui ne semble pas judicieux quant à la sécurité des usagers et à la notion de centralité du secteur scolaire ;
- d. l'insuffisance du traitement environnemental du projet d'aménagement « ZAC Pente Z'Ananas » au regard de la qualité du site.

Toutefois, les conclusions du Commissaire Enquêteur sont positives :

1. le projet de « modification n° 3 du PLU » élaboré par la Commune de Saint-Denis est justifié ; le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable ;
2. néanmoins, des mesures devront être prises pour qu'un consensus soit trouvé entre la Commune et les porteurs de projets particuliers, afin d'établir un équilibre satisfaisant les parties ;
3. enfin, le Commissaire Enquêteur souhaite que ses propositions concernant l'implantation des emplacements réservés soient retenues.

La Note de Synthèse ci-annexée fait apparaître l'ensemble des modifications avant enquête publique, les recommandations du rapport du Commissaire Enquêteur, les avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que les ultimes changements opérés dans le PLU suite à l'enquête publique.

OBJET PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N° 3
APPROBATION DU PROJET

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu la Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité ;

Vu la Loi Urbanisme et Habitat en date du 2 juillet 2003 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé par Délibération n° 04/6-17 du 17 décembre 2004, puis successivement modifié par Délibérations du Conseil Municipal intervenues en séances des 5 décembre 2005 et 14 décembre 2006 ;

Vu l'Arrêté municipal n° 3130/ 2007 daté du 8 août 2007 portant mise à l'enquête publique du projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ;

Vu les avis, remarques et observations communiquées pendant la phase d'enquête publique par les Personnes Publiques Associées sur le projet notifié de modification n°3 du PLU ;

Vu la Note de Synthèse ci-jointe faisant apparaître les recommandations du rapport du Commissaire enquêteur, les avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que les ultimes changements opérés dans le PLU suite à l'enquête publique ;

Vu le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis ;

Sur le RAPPORT N° 07/5-24 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Cadre de Vie et Habitat, et 2° Aménagement du Territoire ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

Aujourd'hui, le projet de modification n° 3 du PLU soumis à votre approbation intègre donc des évolutions souhaitées par le Commissaire Enquêteur suite aux remarques du public et des PPA pendant la phase d'enquête publique. Il est à noter que les changements opérés ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du PLU. Par conséquent, le cadre juridique de la modification du PLU reste opportun.

Ces ultimes modifications concernent :

- la modification du tracé du Chemin des Noyers décalé vers l'Est -confer ER n° 369- ;
- la modification des carrefours aux intersections des Chemins des Gerberas et des Noyers avec le Chemin des Papayers (future voie primaire de la ZAC) -confer ER n° 369 et 370- ;
- la modification du tracé du Chemin du Papayers sur la section Chemin des Noyers - Chemin des Papayers -confer ER n° 461- ;
- le prolongement du Chemin des Fandamanes jusqu'au Chemin Bois de Camphres - confer ER n° 462- ;
- enfin, une meilleure répartition des logements sociaux sur l'emprise de la ZAC a été recherchée.

Au vu de ces éléments, je vous demande d'approuver le projet de modification n° 3 du PLU.

La présente Délibération sera transmise au contrôle de légalité du Préfet.

En outre, conformément aux Articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, elle fera l'objet d'un affichage pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. De plus, cette Délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs mentionné à l'Article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Enfin, le dossier approuvé de modification n° 3 du PLU sera mis à la disposition du public et deviendra exécutoire un mois après sa transmission au Préfet.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE DEPUTE MAIRE

Paul VICTORIA

**APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ
A L'UNANIMITÉ**

2 abstentions

pour

M. Emmanuel HOARAU ; Mme Marie Monique ORPHE

autres élus présents et mandatés

ARTICLE 1

Approuve le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme ci-annexé.

ARTICLE 2

La présente Délibération fera l'objet d'un affichage en l'Hôtel de Ville pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

De même, elle sera publiée au Recueil des Actes Administratifs.

Par ailleurs, le dossier approuvé de modification n° 3 du PLU sera tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis - Direction de l'Aménagement - 2ème étage / aile Ouest - aux jours et heures ouvrables de l'administration.

Enfin, la présente Délibération sera exécutoire :

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

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le **28 DEC. 2007**



LE DEPUTE-MAIRE

René-Paul VICTORIA

NOTE DE SYNTHÈSE

La présente note de synthèse fait apparaître les modifications apportées au PLU en vigueur, les recommandations du Commissaire enquêteur, les avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que les ultimes changements opérés dans le PLU suite à l'enquête publique (du 03 sept. au 03 oct. 2007 inclus) :

1. Modifications opérées au PLU en vigueur : cf. tableau ci-après

2. Recommandations du Commissaire enquêteur :

Au vu des conclusions du Commissaire enquêteur, il apparaît que :

- 1) le contenu du dossier a répondu aux dispositions de l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) les mesures de publicité de ladite enquête ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur ;
- 3) les documents présentés par la Commune ont été jugés suffisamment clairs pour permettre au public d'apprécier les enjeux de cette modification ;
- 4) la majeure partie du public était vraisemblablement intéressée par des consultations relatives aux procédures de révision du PLU ou de révision du Plan de Prévention des Risques communal. Ces procédures sont actuellement en cours, mais restent indépendantes de la présente « modification n° 3 du PLU » ; de ce fait, ces remarques n'ont pas été portées au registre d'enquête ;
- 5) les observations et courriers portés au présent registre d'enquête ont été principalement formulées par des propriétaires de parcelles concernées par les emplacements réservés objets de la modification, ainsi que par un petit nombre de promoteurs portant des projets immobiliers dans les zones concernées ; dans ce cadre, 3 dossiers de projets immobiliers ont été annexés au registre d'enquête.

Les remarques émises ont portées sur :

- a. une modification réglementaire sur l'article Ui.7 - 1er alinéa du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- b. la localisation de nouveaux emplacements réservés qui, pour la plupart, divisent certaines parcelles voire créent des délaissés inexploitable ;
- c. les emplacements réservés qui interfèrent sur les projets personnels des propriétaires ; notamment sur le secteur de la ZAC « Pente Z'Ananas » ;
- d. la localisation de l'emplacement de l'école « Pente Z'Ananas » qui ne semble pas judicieux quant à la sécurité des usagers et à la notion de centralité du secteur scolaire ;
- e. l'insuffisance du traitement environnemental du projet d'aménagement « ZAC Pente Z'Ananas » au regard de la qualité du site.

**MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
LISTE DES MODIFICATIONS**

SECTEUR	MODIFICATION	N° FICHE	ER	PG	OA	RP	RGT	MOTIFS
ZAC Canne Mapou (voir notice explicative en annexe)	Rectification de l'ER pour l'école	(1)	ER n° 302	Liste ER				Rectification des limites de l'ER afin de faire coïncider ses limites avec celles du domaine public
	Rectifications du tracé de la voie de desserte principale et du mail central	(1)	ER n° 304	Liste ER				Rectifications faites selon levé topographique plus précis
	Modification de l'OA	(1)			Fiche « secteur Canne Mapou »			Modification nécessaire pour mise en cohérence avec le projet, avec les pièces graphiques et le règlement du PLU modifié
	Modification de l'article 6 du secteur AUj	Voir règlement					Implantation possible à l'alignement de la voie de piémont	Modification nécessaire afin de rendre possible la densification et afin d'harmoniser les formes urbaines du secteur.
							Implantation à 5 m de la limite des voies publiques	
	Suppression des règles particulières d'implantation des constructions	(1)		Se reporter à la pièce graphique correspondante				Ces règles ne sont plus nécessaires au vu de l'évolution du projet et de la nouvelle rédaction de l'implantation le long de la voie de piémont

<p>ZAC Pente z'ananas (voir notice explicative en annexe)</p>	Suppression ER chemin des palmistes	(2)	ER n° 367	Liste ER			<p>(1) Mise en concordance des ER avec les études préalables à la ZAC menées sur le secteur : un maillage de voies et d'espaces publics nécessaires à la desserte et à la qualité de vie des futurs habitants est proposé. Il a été mis en place selon la topographie connue du site, en fonction du parti d'aménagement qui avait pour but de relier la ZAC au centre de bourg, de permettre l'accès au secteur aux véhicules comme aux vélos et aux piétons, de mettre en place les équipements publics principaux (espaces verts et structure scolaire)</p>
	Suppression bouclage papayes, amandiers et bois de camphres	(2)	ER n° 368	Liste ER			
	Modification emprise à 12 m - Chemin des Noyers (partie basse)	(2)	ER n° 369	Liste ER			
	Modification emprise à 8 m - Chemin des Gerberas	(2)	ER n° 370	Liste ER			
	Création ER à 12 m des Chemins des Palmistes et du Bois d'Arnette, et jonction avec le Chemin des Papayers	(2)	ER n° 459	Liste ER			
	Création ER Logements aidés	(2)	ER n° 460	Liste ER			
	Création ER à 12 m du Chemin des Papayers et prolongement jusqu'à la Route des Ananas	(2)	ER n° 461	Liste ER			
	Création ER à 10 m du Chemin des Fandamanes	(2)	ER n° 462	Liste ER			
	Création ER à 8 m du Chemin du Bois de Camphre	(2)	ER n° 463	Liste ER			
	Création ER Logements aidés	(2)	ER n° 464	Liste ER			
	Création ER – équipement public - Ecole	(2)	ER n° 465	Liste ER			
	Création ER Logements aidés	(2)	ER n° 466	Liste ER			

	Création ER évacuation EP	(2)	ER n° 367 ER n° 368 ER n°469 ER n°470 ER n° 471 Er n° 472 ER n° 473 ER n° 474	Liste ER			Ouvrage pour évacuation des Eaux Pluviales	
	Création Cheminement piéton / gerberas	(2)	ER n° 367	Liste ER			Idem (1)	
	Création Cheminement piéton/ papayers	(2)	ER n°469	Liste ER				
	Création Espace vert	(2)	ER n°470	Liste ER				
	Création Espaces vert et voirie –jonction papayers et fandamanes	(2)	ER n° 471	Liste ER				
	Création Espaces verts – chemin bois de camphres	(2)	Er n° 472	Liste ER				
	Création Canalisation rejet E.P.	(2)	ER n° 473	Liste ER				
	Création Mail piéton et espaces verts	(2)	ER n° 474	Liste ER				
	Changement de secteur	(2 bis)		Zonage de Aux en AUj				
	Modification de l'OA pour la mettre en cohérence avec le projet				Fiche n° 14			
								Nécessité de définir une forme urbaine compatible avec le programme des études préalables présentées en concertation
							mise en cohérence avec le projet, avec les pièces graphiques et le règlement	

SECTEUR	MODIFICATION	N° FICHE	ER	PG	OA	RP	RGT	MOTIFS
Saint-Bernard	Zonage de CE 471	(3)		Passer de Uh à Um		tableau surfaces modifié		secteur desservi en E.U et projet de logements sociaux prévus pour la 2 ^{ème} tranche RHI Saint-Bernard
	ER 6m à créer pour desservir l'opération sur CE 472	(4)	Création de l'ER n° 148	Liste des ER				Désenclèvement de la parcelle CE 472
La Montagne	Modification du zonage (densification en entrée de bourg, le long de la voie principale)	(5)		De Uh en Uj		Changer tableau surfaces		Harmonisation de la forme urbaine en entrée de bourg de la Montagne
	Créer un ER pour logements sociaux Parcelle BZ 276	(6)	Création de l'ER n° 147	Liste des ER				Création d'un ER pour réaliser 20 logements sociaux (LLS)
	Créer ER à 8m (chemin I.M.E.)	(7)	ER n°146	Liste des ER				Conformément à la densification opérée, les voies de desserte sont re-calibrées.
	Modifier ER 14 m (chemin des palmiers)	(8)	ER n°129	Liste des ER				Idem ci-dessus
	Créer ER 8 m (Chemin Decotte)	(9)	ER N° 145	Liste des ER				Idem ci-dessus
	Changement de zonage (Partie CE 169)	(10)		Modification de zone AUh en AUm	Modification Fiche 4			programme global d'aménagement comptant des logements sociaux ; EU étant mis en place, la densification peut être opérée (parcelle CE 169 en partie)
	élargissement de voie ER n° 134	(11)	ER à 10 m au lieu de 8m					Cet élargissement est lié au déclassement de la CE 169 (la densification nécessite un re-calibrage des voies)
	Mise à l'alignement du chemin Hautbois (création)	(12)	ER à 9 m					ER nécessaire aux acquisitions des portions de voie publique

SECTEUR	MODIFICATION	N° FICHE	ER	PG	OA	RP	RGT	MOTIFS
Domenjod	Modification du tracé ER n° 439	(13)	Tracé modifié	Liste des ER				Modification de tracé afin de le mettre en cohérence avec la topographie et l'usage des chemins existants.
CV (Centre-Ville)	ER n° 222 à créer	(14)	ER 6 m (Ruelle Esparon) N°222	Liste des ER				Voie nécessaire à la desserte de logements sociaux
	Modification du règlement Modification art.2 de la zone Uvi	Voir règlement					Uvi 2 : Autoriser la « valorisation » des espaces publics au lieu de « préservation »	Dans les espaces publics de la zone littorale (cf découpage du territoire dans le PADD), certains espaces ne peuvent être préservés en l'état (espèces végétales malades nécessitant leur abattage pour la sécurité et la salubrité publiques), il convient donc de valoriser les espaces publics par la mise en place d'autres espèces ou par l'implémentation de projets de mise en valeur du secteur.
	Modification de l'art VI. Dispositions générales	Voir règlement					Art VI : Autoriser la suppression des arbres si valorisation de l'ensemble du site ; hors bande littorale Remplacer « nonobstant » par « indépendamment »	idem ci-dessus.

	Modification emprise ER n°32 (AE 225)	(15)	Projet de logements sociaux					projet de logements sociaux déprogrammé
	Modification emprise ER n°40	(16)	Suppression sur parcelles 400 et 399					projet de logements sociaux déprogrammé
	Modification ER n°16	(17)	Suppression sur les parcelles AT 383 et 621					projet non compris sur l'emprise
	Modification de l'emprise ER n° 22 (12m au lieu de 14m)	(18)	Emprise modifiée					Tracé selon le projet de voirie et dans en vue de protéger des bâtiments d'intérêt architectural

Saint- François	Modification ER n° 201	(19)	Ajustement de l'emprise pour l'ER n° 201			Tracé Liste des ER		Ajustement de l'emprise à 8 m
--------------------	---------------------------	------	---	--	--	--------------------------	--	-------------------------------

Le Brûlé	ER à créer ER n° 202	(20)	Equipement public ER n°202					Canalisations pour renforcement de la station de renforcement
----------	-------------------------	------	----------------------------------	--	--	--	--	--

Montagne, Sainte-Clotilde, Providence	Suppression des périmètres de ZAC	Voir annexes		Suppression des pièces graphiques + suppression dans les annexes				Ces ZAC sont clôturées
---	-----------------------------------	--------------	--	--	--	--	--	------------------------

Tous secteurs	Mise à jour des annexes des dispositions générales du règlement au regard de la loi EN L. (Engagement National pour le Logement)	Voir règlement					Modifier notamment la série des R111	Mise à jour selon la nouvelle législation
	Remplacer la mention « arbre(s) de haute tige » par « arbre(s) »	Voir règlement						

Au vu de ces éléments, les propositions du Commissaire Enquêteur sont :

- « *en ce qui concerne les interférences créées par les emplacements réservés, aux projets montés par des promoteurs et notamment le projet de valorisation patrimoniale présenté par les conjoints Ricquebourg, un compromis devrait être trouvé afin d'établir un équilibre entre le programme de logements sociaux envisagé par la Commune et les aménagements particuliers* » ;
- « *d'autre part, il paraît souhaitable de revoir autant que possible l'implantation des emplacements réservés destinés à la voirie, en particulier sur le secteur de l'opération ZAC Pente Z'Anarás, afin de léser le moins possible l'exploitabilité des parcelles concernées* ».

Enfin, les conclusions sont positives :

1. le projet de « modification n° 3 du PLU » élaboré par la Commune de Saint-Denis est justifié ;

le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable ;

2. toutefois, des mesures devront être prises pour qu'un consensus soit trouvé entre la Ville et les porteurs de projet particuliers afin d'établir un équilibre satisfaisant les parties ;
3. enfin, le Commissaire Enquêteur souhaite que ses propositions concernant l'implantation des emplacements réservés soient retenues.

3. Avis des Personnes Publiques Associées

Seul le Conseil Général a exprimé son avis qui est favorable.

L'avis des autres personnes publiques associées est réputé également favorable.

4. Les modifications apportées au PLU (suite à l'enquête publique) concernent :

- a) **modification réglementaire** au niveau de l'article Ui.7 - 1er alinéa du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : remplacement du terme « profondeur » par « longueur » :

« chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives sur une longueur maximale de 18 m ».

- b) **parcelle CE 471** : une demande visait la suppression de l'ER n° 144 institué au PLU 2006 (sur la zone Uh) en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux et, ce, dans l'optique de réaliser un lotissement d'une trentaine de pavillons individuels ;

le zonage du PLU évolue en secteur « Um » (R+1+C au lieu de R+C) ce qui doit favoriser la densité du bâti sur la zone ; par ailleurs, l'emplacement réservé est maintenu sur la parcelle CE 471 qui a été identifiée pour recevoir une opération de logements sociaux dans les études préalables à la 2ème tranche de la RHI Saint-Bernard.

c) pour la ZAC Pente Z'Ananas, les ultimes modifications ont porté sur :

- la modification du tracé du Chemin des Noyers décalé vers l'Est (confer ER n° 369) ;
- la modification des carrefours aux intersections des Chemin des Gerberas et des Noyers avec le Chemin des Papayers -future voie primaire de la ZAC- (confer ER n° 369 et n° 370) ;
- la modification du tracé du Chemin du Papayers sur la section Chemin des Noyers - Chemin des Papayers (confer ER n° 461) ;
- le prolongement du Chemin des Fandamans jusqu'au Chemin Bois de Camphres (confer ER n° 462) ;
- enfin, une meilleure répartition des logements sociaux sur l'emprise de la ZAC a été recherchée.

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis
En séance du 14/12/2007
En annexe à la Délibération N° 0715-24

LE MAIRE

