

**OBJET    MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**APPROBATION DU PROJET**

---

Le tissu urbain de Saint-Denis est en constante évolution.

Pour disposer d'un PLU à jour, il convient de procéder à sa modification.

Les changements visés plus particulièrement, portent sur :

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

Les ajustements ci-dessus décrits ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. 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.

L'enquête publique prescrite par arrêté municipal daté du 7 octobre 2010 (n° 2770/ 2010), s'est déroulée du 22 octobre 2010 au 19 novembre 2010 inclus, avec mise à disposition au public d'un dossier et d'un registre d'enquête à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, siège des permanences du Commissaire Enquêteur. Le Tribunal Administratif de Saint-Denis a désigné Monsieur Serge RAMBAUD comme Commissaire Enquêteur.

Lors de cette enquête publique, 26 observations écrites ont été consignées dans le registre; 7 dossiers ont été déposés, 4 courriers ont été adressés et 4 observations orales ont été formulées.

Les remarques et observations recueillies lors de cette enquête publique portent sur :

- 1) la localisation des emplacements réservés qui, pour la plupart, divisent certaines parcelles voire créent des délaissés inexploitable ;
- 2) les emplacements réservés qui interfèrent sur des projets qui seront développés sur le territoire (notamment du Chaudron)

## Rapport n° 10/7-27

- 3) l'insuffisance d'informations sur certains projets d'aménagement au regard de la qualité patrimoniale du site ;
- 4) des demandes de déclassements de terrains situés pour la plupart en zone à risques et/ ou en zone agricole ou naturelle (hors champ de la modification de PLU) ;
- 5) La densification autorisée dans certaine zone du règlement sur le secteur du Chaudron.

Au vu du rapport du Commissaire Enquêteur, il apparaît que :

- 1) l'enquête publique qui a été prescrite par un Arrêté municipal, s'est déroulée en parfaite conformité avec la réglementation en vigueur ;
- 2) les mesures de ladite enquête publique ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur assurant ainsi une participation satisfaisante du public ;
- 3) conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées ont été consultées pour avis ; seul le Département a émis dans les délais de l'enquête publique une remarque qui sera prise en compte par la Ville ;
- 4) les observations et courriers portés au registre d'enquête ont été principalement formulés par des propriétaires de parcelles concernées par des emplacements réservés, ainsi que par un petit nombre de promoteurs portant des projets immobiliers sur le territoire de la Commune ;
- 5) par ailleurs, une grande partie du public était vraisemblablement intéressée par les procédures de révision du PLU et de Plan de Prévention des risques ; ces procédures sont actuellement en cours, mais restent indépendantes de la présente « modification n° 5 du PLU ».

Les conclusions du Commissaire Enquêteur sont positives :

- 1) le projet de modification n° 5 du PLU élaboré par la Commune de Saint-Denis est justifié ; le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable assorti de recommandations ;
- 2) néanmoins, le Commissaire Enquêteur souhaite que la demande de Monsieur KICHENIN pour la suppression de l'ER n° 29 soit réexaminée ;
- 3) en outre, afin de lever les obstacles, la Ville doit entreprendre des négociations avec les porteurs de projets qui pourraient trouver satisfaction lors de la prochaine révision du PLU ;
- 4) enfin, le Commissaire Enquêteur souhaite que le Maire porte une attention particulière aux demandes de déclassements de terrains en zone agricole en particulier sur les secteurs qui ne sont plus cultivés dans le cadre de la procédure de révision du PLU (hors champ de la présente modification).

## Rapport n° 10/7-27

La note explicative annexée fait apparaître :

- l'ensemble des modifications après 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.
  - o la modification du tracé du Chemin des Taille-vents vers l'Ouest (confer l'ER n° 138),
  - o la réduction de l'ER n° 283.

Aujourd'hui, le projet de modification n° 5 du PLU soumis à votre approbation intègre donc les modifications souhaitées par le Commissaire Enquêteur suite aux remarques du public et des Personnes Publiques Associées (PPA) recueillis 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.

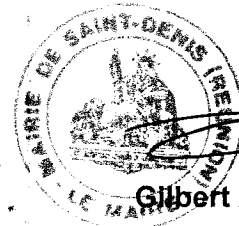
Par conséquent, au vu des éléments présentés, je vous demande d'approuver le projet de modification n° 5 du PLU.

Par la suite :

- la présente Délibération sera transmise au contrôle de légalité du Préfet ;
- la présente Délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en Mairie, conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme ;
- la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- de plus, la présente 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 la modification n° 5 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.

28 DEC. 2010



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

**OBJET    MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**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, 14 décembre 2006, 14 décembre 2007, 21 février 2009 et 27 février 2010 ;

Vu l'Arrêté municipal n° 2770/ 2010 du 7 octobre 2010 portant mise à l'enquête publique du projet de modification n° 5 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° 5 du PLU ;

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

Vu le projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis ;

Sur le RAPPORT N° 10/7-27 du Maire ;

Vu le rapport de Madame Monique ORPHE, 1<sup>ère</sup> Adjointe, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

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

**ARTICLE 1 - Approbation du dossier**

Approuve le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme ci-annexé.

**ARTICLE 2 - Modalités d'affichage**

Approuve que la présente Délibération sera affichée en Mairie pendant un mois, conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme.

Approuve que la mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

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

Approuve que le dossier approuvé de la modification n° 5 du PLU sera tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis - Direction « Aménagement/ Projets Urbains » - 1er étage / aile Ouest, aux jours et heures ouvrables de l'administration.

**ARTICLE 3 - Exécution**

Approuve que 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. 2010

28 DEC. 2010



LE MAIRE

Gilbert ANNETTE