

OBJET **Modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
 Approbation du projet

l) Contexte

A la date du 26 octobre 2013, le Conseil Municipal a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme, et de son article L.153-36, le Maire a lancé la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme par l'arrêté n°708/2017 en date du 3 février 2017, afin d'apporter des modifications mineures au Plan Local d'Urbanisme, d'actualiser certains emplacements réservés, les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement écrit et graphique du PLU, mais aussi pour tenir compte des observations qui ont été émises lors de la mise à disposition de la modification simplifiée n° 6, apparaissant justifiées mais n'ayant pas pu être traitées dans ce cadre.

Cette modification porte notamment sur la modification, la suppression et la création d'emplacements réservés, la modification du règlement concernant les occupations autorisées en zones Avap, Ud, Um, Uh, Auj, Aum, Auh, AUa, A, N, ainsi que dans les dispositions générales afin de favoriser la sauvegarde et la valorisation du patrimoine en centre ancien, de promouvoir le développement des activités économiques et touristiques, la prise en compte des évolutions législatives concernant le stationnement, de simplifier les dispositions générales relatives à la volumétrie des constructions, de limiter l'impact des installations techniques sur l'aspect extérieur des constructions, d'actualiser les pièces graphiques en conséquence.

Le Code de l'Urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté dans la mesure où les adaptations n'ont pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de 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.
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par conséquent, la mise en œuvre de la procédure de modification est parfaitement adaptée au cas d'espèce puisque les règles qui en seront issues n'auront ni pour effet directement ou indirectement de changer les orientations du PADD; ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière; ni de réduire une protection en faveur de la protection, de l'évolution et de la réduction des nuisances des paysages ou des milieux naturels, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

l) Objetifs poursuivis par la modification.

Assuré de l'assesseur en l'absence
974210740715-20170529-172009-DE
Date de télérmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Cette modification n°7 fait suite aux constats faits par les divers services de la Ville concernant des difficultés d'interprétation, des emplacements réservés ainsi que des demandes justifiées remontées par les administrés lors des évolutions précédentes du Plan Local d'Urbanisme, sans que soit portée atteinte à l'intérêt général.

La présente modification est menée en application des articles L.153-8, L.153-36, L.153-41 et L.153-43 du Code de l'Urbanisme. Elle porte sur les volets suivants :

-La modification des règles d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières du règlement :

- Dispositions générales** : les paragraphes XII, XVI, XVII et XXI.
- Article Uavap12** concernant le stationnement
- Article Ud3** concernant le nombre d'accès des terrains sur les voies publiques ou privées
- Article Ud4** concernant les règles de perméabilité
- Article Ud6** concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article Ud10** concernant la hauteur maximale des constructions
- Article Ud13** concernant les espaces libres, aire de jeux et plantations
- Articles Um11, Uh11, AUj11, Aum11, Auh11, AUa11, A11, N11** concernant l'aspect des toitures
- Article N2** concernant la zone Ntc.
- Modifications des annexes** pour prise en compte du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 modifiant le code de l'urbanisme : article R111-15 remplacé par l'article R111-26 et l'article R111-21 remplacé par l'article R111-27.

-L'actualisation des emplacements réservés :

Suppression de huit emplacements réservés : l'ER 24 au Centre-ville, l'ER 56 au Centre-Ville, l'ER 87 au Vauban, l'ER 574 aux Camélias, l'ER 492 à Montgaillard, l'ER 283 au Chaudron, l'ER 555 au Moufia, l'ER 556 à la Bretagne.

Modification de dix-sept emplacements réservés :

- Modification de la destination des ER 45, ER 53, ER 57, ER 58, ER 59, ER 64, ER 65, ER 108 et ER 506 au Centre-ville,
- Réduction de l'ER 313 au Chaudron,
- Modification de l'ER 315 au Chaudron, de l'ER 370 à Bois de Nèfles, de l'ER 375 à Bois De Nèfles, de l'ER 458 à Bois de Nèfles, de l'ER 307 à la Bretagne, de l'ER 569 à la Bretagne, de l'ER 184 à Saint François.

Création de six emplacements réservés :

La création de l'ER 590 au Centre-Ville, la création de l'ER 591 au Chaudron, la création Des ER 592, ER 593, ER 594 et ER 595 à la Bretagne.

-La modification des pièces graphiques du règlement ;

-Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- actualisation de l'OAP 2.1 relative à l'Espace Océan

Ces modifications sont exposées dans le dossier de modification n° 7 du PLU qui est librement consultable, auprès de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité – Hôtel de Ville – 1^{er} étage, aux jours et aux heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00.

974-219740115-20170529-172009-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

II) Recommandations du Commissaire Enquêteur

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

- L'enquête qui a été prescrite par un arrêté municipal, s'est déroulée en parfaite conformité avec la réglementation en vigueur ;
- L'enquête s'est déroulée sans incident et dans un bon climat, malgré l'absence de confidentialité pour l'accueil du public ;
- Les mesures de la dite enquête publique ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur assurant ainsi une participation satisfaisante du public ;
- Conformément aux articles L. 153-40 et L.132-7 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées ont été consultées pour avis ; seuls le Conseil Départemental, la Chambre de l'Agriculture, la Ville de la Possession et le Parc National de la Réunion ont émis un avis favorable dans les délais, les avis hors délais sont réputés favorables ;
- Les observations et courriers portés au registre d'enquête ont été principalement formulés par des propriétaires de parcelles concernées par des emplacements réservés, ainsi qu'un petit nombre de promoteurs ou architectes portants des projets immobiliers sur le territoire de la Commune ;
- Une grande majorité des remarques du public n'entrait pas dans le cadre de cette procédure d'enquête de modification n°7 ;
- Par ailleurs, une partie du public a fait des demandes de déclassement en zone constructible au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et Plan de Prévention des Risques (PPR) qui ne peuvent être traités uniquement lors d'une procédure de révision du PLU et du PPR, mais restent indépendantes de la présente « modification n° 7 du PLU » ;
- L'enquête publique a offert l'opportunité aux administrés de s'exprimer en faisant part de leurs remarques sur le projet ;

Les remarques émises ont porté sur :

- Les emplacements réservés qui interfèrent sur les projets personnels des propriétaires ou sur des équipements publics sur les secteurs du Bois de Nèfles, de la Montagne, de la Bretagne, du Centre-Ville, et de Sainte Clotilde notamment ;
- la notion d'espaces perméables, les passerelles, la réglementation concernant les limites parcellaires et la durée de prescription pour les constructions anciennes à redéfinir plus précisément, ainsi que le stationnement dans la marge de recul de 4 mètres par rapport à la voie ;
- le souhait de certains administrés de classer leur voie privée dans le domaine public ;
- le reclassement d'une zone Aum en Auj, augmentation de la hauteur en zone AUh ;
- la création d'un secteur délimité au titre de l'article L.151-28 ;
- des demandes de déclassement de terrains situés pour la plupart en zones à risques et/ou en zones agricole ou naturelle (hors champ d'application de la modification du PLU) ;

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172009-DE Date de réception préfecture : 02/06/2017 Enfin les conclusions sont positives :

Après avoir étudié le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis, le Commissaire Enquêteur estime notamment :

-la conformité du dossier prescrivant la modification n°7 du PLU de la ville de Saint-Denis soumis à la présente enquête publique ;

-l'absence d'incidents ou remarques de la part du public pouvant remettre en cause le déroulement de cette enquête publique ;

-l'intérêt général et de la justification de ce projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis ;

*-l'actualisation du projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 .1 (OPA) du PLU de la commune de Saint-Denis, à savoir le projet intitulé « **Espace Océan** » ;*

-la mise en valeur de cette façade littorale de la Ville ;

-l'absence d'incidence du projet sur l'environnement ;

*Compte tenu de la prise en considération des éléments mentionnés dans le rapport et ci-dessus et, de l'intérêt général de l'évolution du PLU de la commune de Saint-Denis, le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.*

1) Avis des Personnes Publiques Associées

Préalablement à l'enquête publique, comme précisé par le Code de l'Urbanisme, le dossier projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées. Seuls le Conseil Départemental, la Chambre de l'Agriculture, la Ville de la Possession et le Parc National de la Réunion ont émis un avis favorable dans les délais. Ceux des autres Personnes Publiques Associées sont réputés favorables car non parvenus dans les délais.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172009-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

COMMUNE DE SAINT-DENIS

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du lundi 29 mai 2017
Délibération n° 17/2-009

OBJET **Modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
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 le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 et suivants, L. 153-43 et L.153-44, R. 153-20 et R.153-21 ;

Vu la révision générale du Plan Local d'Urbanisme telle qu'adoptée le 26 octobre 2013 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°17/1-015 en date du 25/02/2017 s'opposant au transfert du PLU de la Commune à la CINOR;

Vu l'arrêté n° 708/2017 du 3 février 2017 prescrivant la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n° 920/2017 du 23 février 2017 portant mise à l'enquête publique du projet de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 09/05/2017;

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° 7 du Plan local d'Urbanisme ;

Vu le RAPPORT N°17/2-009 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur MAILLOT Gérald - 3ème adjoint 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

(10 abstentions : HO-SHING Cynthia, VITRY Faouzia (par procuration), JEAN-PIERRE Philippe, LATRA Sylvie, MOREL Jean-Jacques (par procuration), TÉCHER Régis, HUBERT Richeneil, DOKI-THONON Lisianne, LAGOURGUE Michel, ANILHA Fernande)

ARTICLE 1

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170529-172009-DE Date de télétransmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017

Approuve le projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme ci- annexé

ARTICLE 2

La présente Délibération sera affichée en Mairie pendant un mois, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme.

La mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans l'ensemble du Département.

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

Le dossier approuvé de la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme sera tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis à la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité, 1er étage, aux jours et heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00.

ARTICLE 3

Le projet modifié sera exécutoire :

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172009-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017



Gilbert ANNETTE

MODIFICATION DU PLU n°7 – LISTE DES MODIFICATIONS

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
01	Centre-Ville	Suppression d'un ER	ER n°24	Logements aidés	P1-1 liste ER	-	-	La Ville n'a pas de projet à court terme, contrairement à l'administré qui souhaite réaliser un projet qui répondrait à certaines orientations de développement du PADD. Il est opportun de procéder à sa suppression.
02	Centre -Ville	Suppression d'un ER	ER n°56	Voie	P1-1 liste ER	-	-	La Ville n'ayant pas de projet à court terme, il est pertinent de supprimer l'ER pour que l'administré puisse réaliser son projet qui répond aux objectifs de développement du PADD.
03	Vauban	Suppression d'un ER	ER n°87	Voirie	P1-1 P1-5 liste ER	-	-	Le projet est réalisé et le foncier est maîtrisé par la Ville. Il convient de supprimer l'emplacement réservé.
04	Camélias	Suppression d'un ER	ER n°574	Voirie	P1-1 P1-5 liste ER	-	-	Le foncier étant maîtrisé par la Ville, il est opportun de procéder à sa suppression.
05	Montgaillard	Suppression d'un ER	ER N°492	Voirie	P1-5 liste ER	-	-	La Ville n'a pas de projet à court et long terme, il est opportun de procéder à sa suppression.
06	Chaudron	Suppression d'un ER	ER n°283	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Le projet d'équipement est réalisé et le foncier est majoritairement maîtrisé par la Ville. Il est opportun de procéder à sa suppression.
07	Moufia	Suppression d'un ER	ER n°555	Equipement public	P1-8 liste ER	-	-	La Ville n'a pas de projet à court terme, contrairement à l'administré qui souhaite réaliser un projet qui répondrait à certaines orientations du PADD. Il est opportun de procéder à sa suppression.

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
08	Bois de Nêfles	Suppression d'un ER	ER n°556	Espace public-stationnement	P1-7 liste ER	-	-	La Ville n'a pas de projet à court terme, contrairement à l'administré qui souhaite réaliser un projet qui répondrait à certaines orientations du PADD. Il est pertinent de procéder à sa suppression.
09	Chaudron	Réduction d'un ER	ER n°313	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	L'emprise de l'emplacement réservé est réduite à 7m en cohérence avec la réalité de terrain
10	Chaudron	Modification d'un ER	ER n°315	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Le tracé de l'emplacement réservé est modifié en cohérence avec la réalité de terrain
11	Bois de Nêfles	Modification d'un ER	ER n°370	Voirie	P1-7 P1-8 liste ER	-	-	Le tracé de l'emplacement réservé est modifié en cohérence avec la réalité de terrain
12	Bois de Nêfles	Modification d'un ER	ER n°375	Voirie	P1-7, liste ER	-	-	Réduction de la mise à l'alignement du chemin Ylang-Ylang à 8m en cohérence avec la réalité de terrain
13	Bois de Nêfles	Modification d'un ER	ER n°458	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Mise à l'alignement de la totalité du chemin de la Clinique à 8m pour garantir des conditions suffisantes de circulation dans un secteur en pleine mutation
14	Bretagne	Modification d'un ER	ER n°307	Equipement public Alimentation AEP	P1-7 liste ER	-	-	Permettre les travaux d'extension et de protection du forage Cerf Il pour garantir l'alimentation en eau potable du territoire
15	Bretagne	Modification d'un ER	ER n°569	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Elargissement de l'emplacement réservé à 8m pour garantir des conditions suffisantes de circulation

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	
16	Saint François	Modification d'un ER	ER n°184	Voirie	P1-5 P1-6 liste ER	-	-	Mise à l'alignement de la totalité du chemin du Piton à 8m pour garantir des conditions suffisantes de circulation
17	Centre-Ville	Création d'un ER	ER n°590	Voirie	P1-1 liste ER	-	-	Préserver l'accès à l'EHPAD et aux opérations de logements aidés de l'ilot
18	Chaudron	Création d'un ER	ER n°591	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Elargissement de l'impasse des Papayers à 4m pour garantir la maintenance du réseau AEP situé en dessous de la voirie
19	Bretagne	Création d'un ER	ER n°592	Voirie	P1-8 liste ER	-	-	Elargissement 8m du chemin du Jardin avec une aire de retournement pour garantir des conditions suffisantes de circulation
20	Bretagne	Création d'un ER	ER n°593	Voirie	P1-8 liste ER	-	-	Elargissement à 6m et 8m du chemin du Finistère pour garantir des conditions suffisantes de circulation
21	Bretagne	Création d'un ER	ER n°594	Voirie	P1-8 liste ER	-	-	Elargissement partiel du chemin des Camphriers à 6m et de l'ensemble du chemin Château d'eau à 8m pour garantir des conditions suffisantes de circulation
22	Bois de Nêfles	Création d'un ER	ER n°595	Voirie	P1-7 liste ER	-	-	Elargissement à 10m du chemin des Vétivers pour garantir des conditions suffisantes de circulation et de fonctionnement pour le nouveau Lycée de Bois de Nêfles

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°45	Logements aidés	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°53	Logements aidés	P1-1 liste ER			la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°57	Equipements publics, logements aidés	P1-1 liste ER			la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre -Ville	Modification d'un ER	ER n°58	Logements aidés	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°59	Equipement public	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°64	Logements aidés	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	MOTIFS
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°65	Voirie et espaces verts	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°108	Logements aidés	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.
-	Centre-Ville	Modification d'un ER	ER n°506	Logements aidés, équipements et espaces publics	P1-1 liste ER	-	-	la destination de l'ER est modifiée en cohérence avec les préconisations des études d'aménagement pour PRUNEL. Le listing des ER est modifié en conséquence.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172099-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	
-	-	Modification du paragraphe XII des dispositions générales relatif à l'alignement des saillies sur voies et emprises publiques	-	-	-	-	Dispositions Générales paragraphe XII	Permettre la protection des commerces en rez-de-chaussée. Le paragraphe XII est modifié en conséquence en autorisant en plus des saillies, tout artifice architectural au-dessus de 3,50m.
-	-	Modification du paragraphe XVI des dispositions générales relative pour simplifier les règles relatives à la volumétrie des toitures	-	-	-	-	Dispositions Générales XVI	Simplifier les règles relatives à la volumétrie des toitures. Le paragraphe XVI des dispositions générales est modifié en conséquence
-	-	Modification du paragraphe XVI des dispositions générales pour diminuer l'impact des chauffe-eaux solaires sur l'aspect extérieur des constructions	-	-	-	-	Dispositions Générales XVI	Diminuer l'impact des chauffe-eaux solaires sur l'aspect extérieur des constructions. Le paragraphe XVI des dispositions générales est modifié en conséquence
-	-	Suppression de la possibilité de paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement pour non réalisation d'aire de parking	-	-	-	-	Dispositions Générales XVII	La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a abrogé l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme et supprimé la participation pour non réalisation d'aire de stationnement. L'alinéa correspondant est supprimé en conséquence.
-	-	Rajout de la possibilité en rez-de-jardin de créer de l'espace de stationnement pour les vélos	-	-	-	-	Dispositions Générales XVII	Permettre des aménagements pour favoriser le développement des modes de déplacement doux. Le paragraphe XVI des dispositions générales est modifié en conséquence.
-	-	Rajout de complément afin de favoriser la perméabilité des sols	-	-	-	-	Dispositions Générales XXI	Permettre une meilleure gestion des eaux pluviales en favorisant la percolation naturelle. Le paragraphe XXI des dispositions générales est modifié en conséquence

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT
-	-	Rajout de la possibilité de ne pas créer les places de stationnement lors de la création au maximum de 2 logements en secteur patrimonial	-	-	-	-	Article Uavap12
-	-	Rajout de la possibilité de créer plusieurs accès sur voies et emprises publiques	-	-	-	-	Article Ud3
-	-	Rajout de la non-application des règles de perméabilité en zone Udo	-	-	-	-	Article Ud4
-	-	Simplifier la règle d'alignement à l'angle des rues en zone Ud.	-	-	-	-	Article Ud6
-	-	Rajout de compléments afin d'apporter des précisions à la définition de la hauteur maximale en zone Ud10 et d'instituer la non application du paragraphe XV des dispositions générales en zone Udo	-	-	-	-	Article Ud10
-	-	Rajout de complément afin de confirmer l'obligation de planter et de créer des aires de jeux sur les espaces libres non seulement en zone Ud mais surtout en zone Udo	-	-	-	-	Article Ud13

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172009-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT	
-	-	Modification de l'article Um11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	Article Um11	Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.
-	-	Modification de l'article Uh11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	Article Uh11	Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.
-	-	Modification de l'article AUJ11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	Article AUJ11	Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.
-	-	Modification de l'article AUm11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	Article AUm11	Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.
-	-	Modification de l'article AUa11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	Article AUa11	Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.
-	-	Modification de l'article A11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	Article A11	Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.
-	-	Rajout de la possibilité de créer des structures d'accueil nécessaires au développement touristique en zone Ntc ;	-	-	-	-	Article N2	Permettre le développement des activités touristiques pour répondre aux orientations du PADD. Le règlement est modifié en conséquence

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172009-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	OAP	RGT
-	-	Modification de l'article N11 pour mise en cohérence avec les modifications qui seront apportées au paragraphe XVI des dispositions générales.	-	-	-	-	Article N11
							Permettre une meilleure gestion de la volumétrie des projets en simplifiant la règle correspondante.

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172009-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

→ 9A6P8M Cindac 15.03.17

La Possession, le 03 MARS 2017

COMMUNE DE LA POSSESSION
N° 07 3703
X Aménage

→ PA/FL
✓

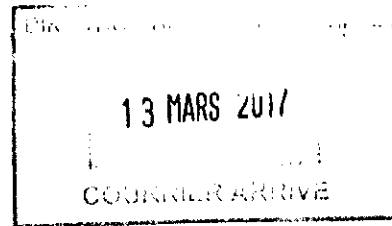
Monsieur le Maire
HÔTEL DE VILLE
14 rue de Paris
BP 47 717
97 803 SAINT-DENIS Cedex

Affaire suivie par B. VOLLAND
Tél : 06 92 83 93 45
Courriel : bvolland@lapossession.re

A l'attention de :
Direction de l'Aménagement, Grands Projets, Mobilité
P. PATOUMA

V/Réf. : DAGPM/XR/PP 029-2017
N/Réf. : SVI...036.../02/17

OBJET : Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis – Notification du Projet



Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis, vous nous avez sollicités en qualité de Personne Publique Associée.

Les changements envisagés consistent à clarifier certains articles du règlement, mettre à jour et modifier la liste des emplacements réservés et actualiser les orientations d'aménagement et de programmation. Aussi, la commune de la Possession émet un avis favorable sur cette modification sans aucune réserve.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.



Le Maire

Vanessa MIRAVET



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172009-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

DIRECTION AMENAGEMENT
PROJETS URBAINS
Le 13 MARS 2017
COURRIER ARRIVÉ



Parc national
de La Réunion

→ AP/PLL

✍

Objet
Modification simplifiée n°7 du PLU de Saint-Denis

Monsieur le Maire
HOTEL DE VILLE
Direction Générale Adjointe - Développement Urbain
Direction Aménagement, Grands Projets, Mobilité
14, Rue de Paris
BP 47 717
97803 SAINT-DENIS CEDEX

Suivi par
Secteur Nord
02 62 90 99 20
contact-nord@reunion-parcnational.fr
V/Ref : DAGPM/XR/PP/031-2017
N/Ref : 2017-0132/EB/YB/CD
DIR/AD/2017/038

A l'attention de P. PATOUMA
Date
Plaine des Palmistes, le 22 FEV. 2017

DIRECTION GÉNÉRALE
DEVELOPPEMENT URBAIN
08 MARS 2017
COURRIER ARRIVÉ

Monsieur le Maire,

Par courrier du 13 février 2017, vous m'avez informé de votre projet de modification n°7 du PLU de Saint-Denis portant sur des orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et sur des emplacements réservés.

Ces modifications n'étant pas de nature à affecter le cœur du Parc national, je n'ai pas d'observation particulière à formuler.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

03368

MAIRIE DE SAINT DENIS
COURRIER ARRIVEE
Date: 01 MAR 2017
N° enregistrement:

	TRAITEMENT	INFO
DGS		
DGAEM		
DGADU	X	
DGADT		
DGADH		
DGAST		
CABINET		
AUTRES		

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172009-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Le Directeur par intérim
Emmanuel BRAUN
PARC NATIONAL DE LA RÉUNION

→ DAGPM
09/03/17



Parc national de La Réunion

Saint-Denis, le 02 mars 2017

→ PLU
DP
+

DIRECTION AMÉNAGEMENT
PROJETS URBAINS
Le 14 MARS 2017
COURRIER ARRIVÉ

HOTEL DE VILLE
Monsieur le Maire
Gilbert ANNETTE
4 rue de Paris
BP 47 717
97803 SAINT-DENIS CEDEX

A l'attention de Madame
Pascaline PATOUMA,
Chargée d'études à la Direction
Aménagement, Grands Projets,
Mobilité

Vos Réf : DAGPM/XR/PP/2017-028
Nos Réf : JBG/JS/EP/VV/OR/ep/39.DTE 2017

Objet : Modification n°7 du PLU de Saint-Denis

Dossier suivi par : Olivier RIGLOS
Mail : olivier.riglos@reunion.chambagri.fr
Tél : 0262 96 20 50

13 MARS 2017

Date: 13 MARS 2017
N° enreg. préfecture: 4083

	TRAITEMENT	APC
DES		
DESAM		
DESAC		
DESAT		
DESAD		
DESAT		
DESAMET		
DESAC		

K. Amelag

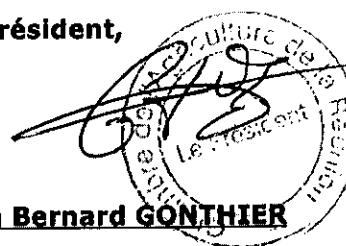
Monsieur le Maire,

Vous avez adressé à la Chambre d'Agriculture pour avis, au titre de personne publique associée, le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.

Ces modifications du PLU n'appellent pas d'observation particulière de la part de la Chambre d'Agriculture et nous émettons un avis favorable sur ce projet.

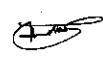
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,



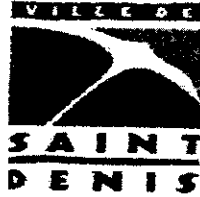
Jean Bernard GONTHIER

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170529-172009-DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017

Gilbert ANNETTE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-DENIS



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Rapport concernant l'enquête publique relative au projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune de Saint-Denis .

Décision n° E17000009/ 97, du 20-02-2017, du Tribunal Administratif de Saint-Denis.

Arrêté n° 920/2017, du 23-02-2017, de la commune de Saint-Saint-Denis.

Accusé de réception en préfecture
074 230740445 20170520 470000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017
Bonne de la préfecture : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE

I. GENERALITES02 à 20

1.1 Préambule

1.2 L'acteur du projet

1.3 Localisation du site d'étude

1.4 Objet de l'enquête

1.5 Cadre juridique

1.6 Composition du dossier d'enquête

1.7 Nature et Caractéristiques du projet

1.8 Le projet et l'environnement

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE21 à 25

2.1 Organisation

2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

2.1.2 Démarches préalables à l'enquête

2.1.2.1 *Démarches et formalités*

2.1.2.2 *Réunions et Entretiens*

2.1.2.3 *Visites sur le terrain*

2.1.3 Publicité officielle

2.2 Déroulement de l'enquête

2.2.1 Modalités et Climat

2.2.2 Les permanences du commissaire enquêteur

2.2.3 Les incidents survenus au cours de l'enquête

Accusé de réception en préfecture
074 219710145 20170520 170000 DF

Date de télétransmission : 02/06/2017
Objet : Réunion relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

2.2.4 Modalités de clôture et de fin d'enquête

2.2.4.1 Clôture de l'enquête

2.2.4.2 Fin d'enquête et transmission des documents

III AVIS, ANALYSES DES OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES DU C.E.
.....26 à 36

3.1 Les Avis des Personnes Publiques Associées

3.1.1 Bilan comptable des PPA notifiées

3.1.2 Analyse des notifications

3.2 Analyse des observations du public

3.2.1 Bilan comptable des observations recueillies

3.2.2 Analyse des observations du public.

3.3 Analyse, Remarques, Observations et commentaires de C.E

3.3.1 Généralités

3.3.2 Procès verbal des résultats de fin d'enquête

3.3.3 Mémoire ou lettre en réponse du Maire.

DEUXIEME PARTIE.

1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... 37 à 40

1.1 Conclusions du C.E

1.2 Avis du C.E

TROISIEME PARTIE.

LES ANNEXES41 à 62

Accusé de réception en préfecture
074 219740415 20470500 470000 DE

PREMIERE PARTIE

I. GENERALITES

1.1 PREAMBULE.

La modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis a été prescrite par arrêté n° 708/2017 en date du 03-02-2017. Cette modification n° 7 concernera notamment :

- La modification, la suppression et la création d'Emplacements Réservés ;
- La modification du règlement concernant les occupations autorisées en zone Uavap, Ud, Um, Uh, AUj, AUm, AUa, A, N ainsi que les dispositions générales relatives à l'alignement, le stationnement, la perméabilité et l'aspect extérieur des constructions ;
- L'actualisation des Orientations d'Aménagement, et de Programmation et l'actualisation des pièces graphiques en conséquence.

1.2 ACTEUR DU PROJET.

La Commune de Saint-Denis
Mairie de Saint-Denis
Direction Aménagement,
Grands Projets et Mobilité
2, Rue de Paris
97717 SAINT-DENIS- MESSAG- CEDEX 9.

1.3 LOCALISATION DU PROJET.

Les secteurs concernés par cette modification n° 7 sur la commune de Saint-Denis sont :

- Le Centre Ville ;
- Vauban ;
- Les Camélias ;
- Montgaillard ;
- Chaudron ;
- Moufia ;
- La Bretagne ;
- Bois de Nèfles ;
- Saint-François.

1.4 OBJET DE L'ENQUÊTE.

La présente procédure enquête a pour objet d'informer le public et de recueillir, ses observations, propositions ou contre propositions concernant le projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune de Saint-Denis.

Cette modification n°7 du PLU de la ville de Saint-Denis se résume ainsi :

- Suppression de 8 emplacements réservés (ER) ;
- Modification de 17 emplacements réservés (ER) ;
- ~~Création de 6 emplacements réservés (ER) ;~~

Accusé de réception en préfecture
974 210710145 20170520 170000 DF

Date de télétransmission : 02/06/2017
Bonne à l'impression relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

- Actualisation des Orientations d'Aménagement, et de Programmation (OPA n°2.1), relative à l'espace océan.

1.5 CADRE JURIDIQUE DU PROJET.

Cette procédure d'enquête publique concernant cette modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis est régi par :

- **Le code de l'environnement .**

Conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} .

- **Le code de l'urbanisme au titre des articles :**

L 153-8 ; L 153-41 et 153-43 ;

L 123-13 et L 123-13-1 modifiés par la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 -art.139 (M) ; 130 ; 139 (V) ;

L 123-13-2 modifié par la LOI n° 2015-990 du 06 août 2015 -art. 79 ;

Deuxième alinéa de L 123-1-11 ainsi qu'aux articles L 127-1 ; L 127-2 ; L 128-1 ; 128-2 ;

- **La Décision n° E 17000009 /97 du 20-02-2017,du Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis ;**

- **Arrêté n° 920/2017, en date du 23-02-2017, du Maire de la commune de Saint-Denis ;**

- **Arrêté n° 708-2017, en date du 03-02-2017 prescrivant la modification n° 7 du PLU ;**

- **Décret n° 85-453 du 23-04-1985, pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement .**

1.6 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE .

La composition du dossier de la modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis, soumis à la présente procédure d'enquête est la suivante :

- 1- La Note de présentation;
- 2- Le Règlement Modifié ;
- 3- Le Rapport de Présentation Modifié ;
- 4- Les Pièces Graphiques ;
- 5- Les Emplacements Réservés ;
- 6- Le Règlement en vigueur avant la Modification ;
- 7- Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- 8- Le Registre d'enquête.

Accusé de réception en préfecture
074 210710145 20170520 17000009_DF

Date de rétrotransmission : 02/06/2017
Enquête publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

1.7 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE LA MODIFICATION N° 7.

La Modification n° 7 du Plan Local d'urbanisme (PLU), est menée en application des articles L153-8, L 153-41 et L153 -43 du Code de l'Urbanisme. elle porte sur les points suivants :

- La modification des règles d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières du règlement ;
- L'actualisation des emplacements réservés ;
- La modification des pièces graphiques du règlement ;
- Les orientations d'aménagements et de programmation .

Cette modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis se traduit par :

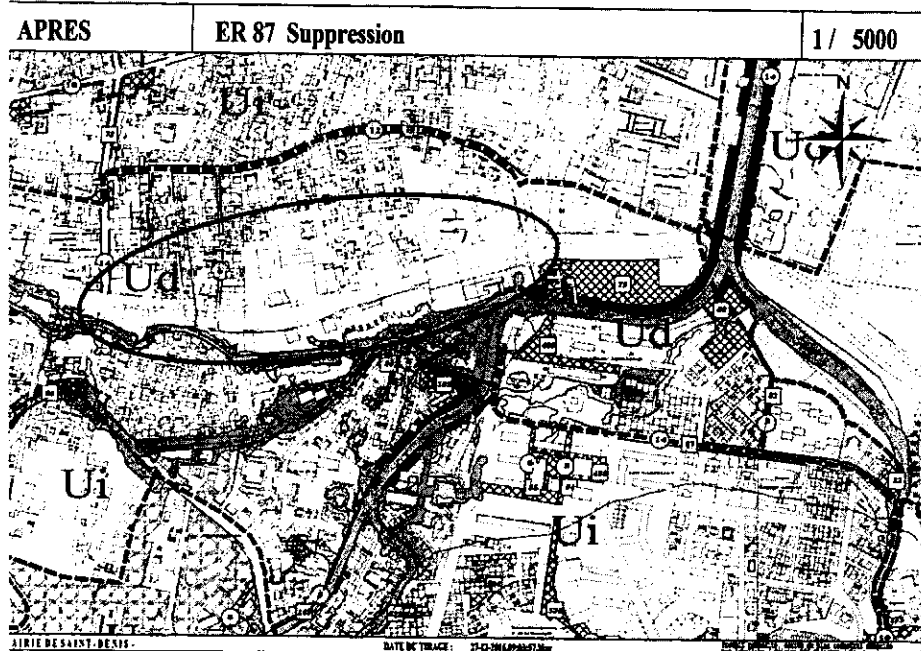
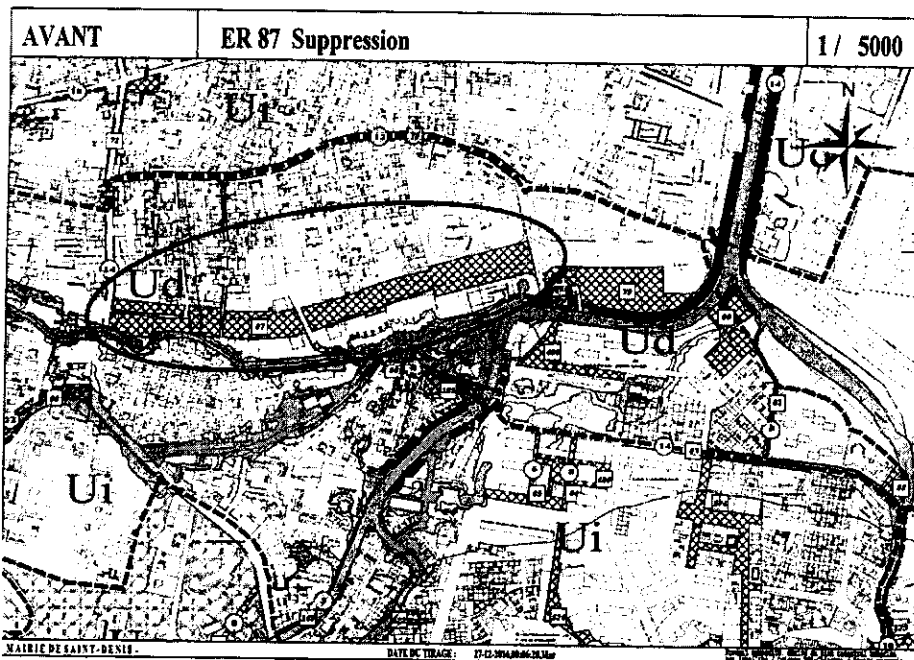
- 1- Suppression, modification et création des Emplacements Réservés ;
- 2- Modification concernant la réglementation ;
- 3- Actualisation de l'Orientation d'Aménagement, et de Programmation n°2.1, relative à l'espace océan.

- **I - Suppression, Modification et Création des Emplacements réservés (ER) :**

A) - Suppression des ER.

Secteur	Modification	E R	Destination
Centre- Ville	suppression	N° 24	Logements aidés
Centre- Ville	suppression	N° 56	Voirie
Vauban	suppression	N° 87	Voirie
Camélias	suppression	N° 574	Voirie
Montgaillard	suppression	N° 492	Voirie
Chaudron	suppression	N° 283	Voirie
Moufia	suppression	N° 555	Equipement public
Bois de Nèfles	suppression	N° 556	Espace public stationnement

Ci-après 3 exemples graphiques de suppression d'ER sur 8



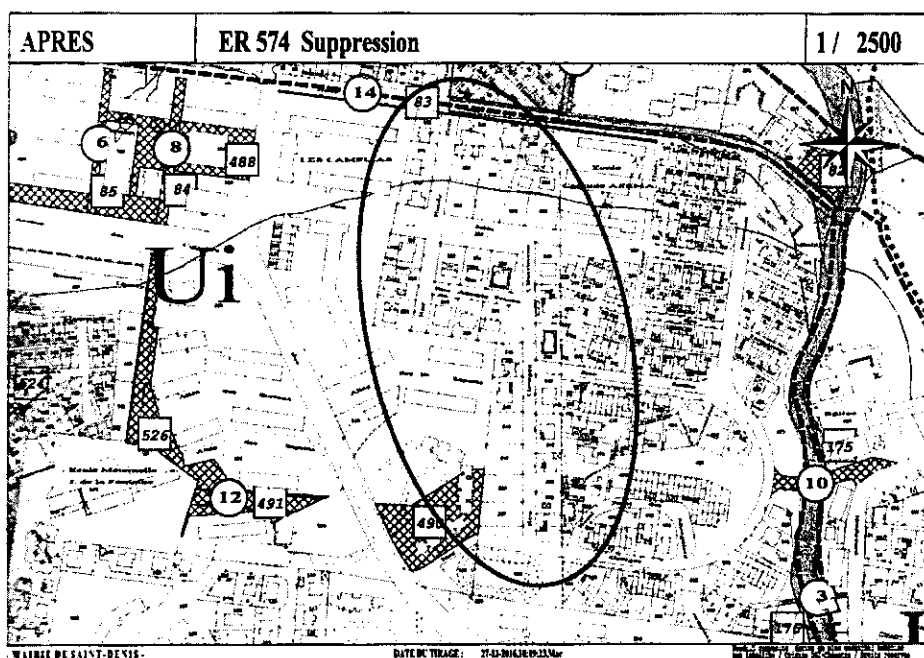
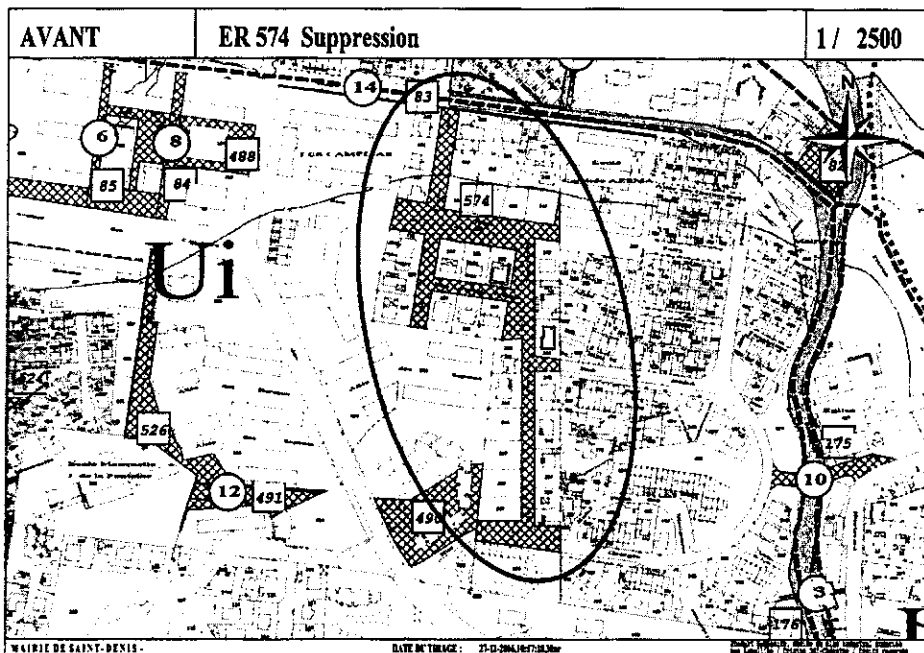
PRESENTATION DU PROJET

Institué depuis le POS de 1993, l'ER 87 a été maintenu jusqu'à la révision du PLU de 2013, pour permettre la maîtrise foncière nécessaire aux travaux d'aménagement et la maintenance du Boulevard Sud. Le Boulevard Sud a été réalisé et l'ensemble du foncier est maintenant maîtrisé.

Il convient donc de supprimer l'ER 87

Accusé de réception en préfecture
074 249740445 20170520 470000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception en préfecture : 02/06/2017
Bureau de l'urbanisme, préfecture au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.



PRESENTATION DU PROJET

Cet ER a été institué en 2016, lors de la modification n° 6 du PLU, en prévision d'aménagement de venelles dans le cadre de la rénovation du quartier des camélias. L'ensemble du foncier concerné est aujourd'hui maîtrisé par la ville. Par conséquent, il n'est plus nécessaire de maintenir cet emplacement réservé.

Il convient donc de supprimer l'ER 574.

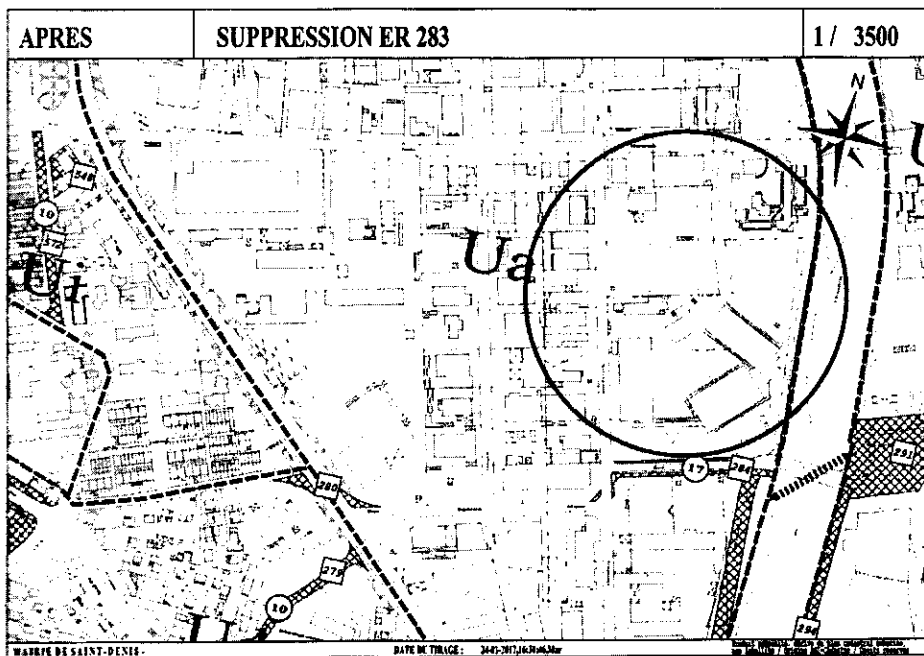
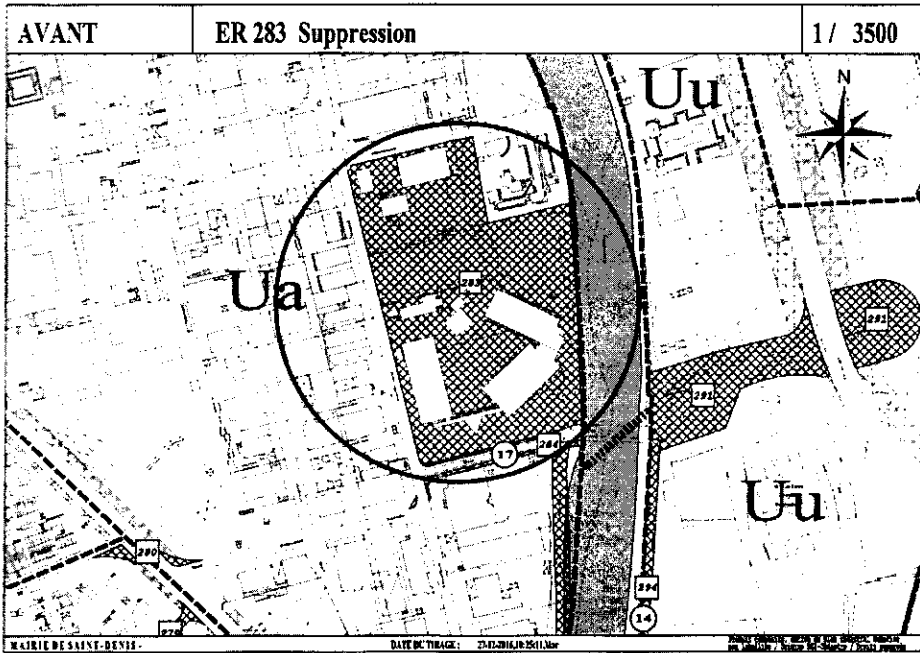
Accusé de réception en préfecture

874 210740145 20170520 170000 DE

Date de télétransmission: 02/06/2017

Date de réception préfecture: 02/06/2017

Enquête publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.



PRESENTATION DU PROJET

Depuis 2004, cet ER a été institué pour la réalisation d'un équipement au bénéfice de la CINOR. Aujourd'hui, l'équipement a été réalisé et la quasi-totalité du foncier concerné est maîtrisée par la ville. Par conséquent, il n'est plus nécessaire de maintenir l'emplacement réservé.

Il convient donc de supprimer l'ER 283

Accusé de réception en préfecture
074 249746415 20170520 470000 DF

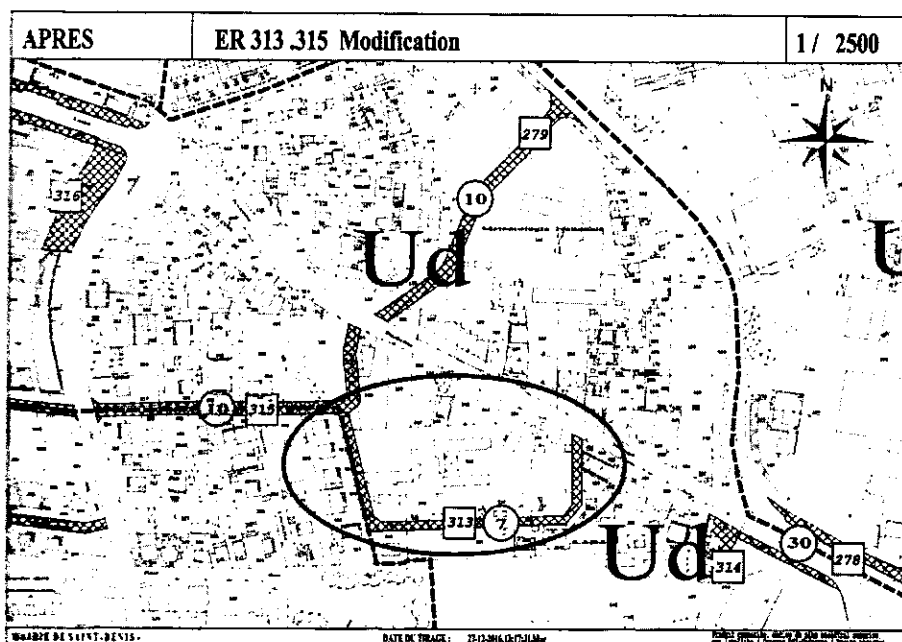
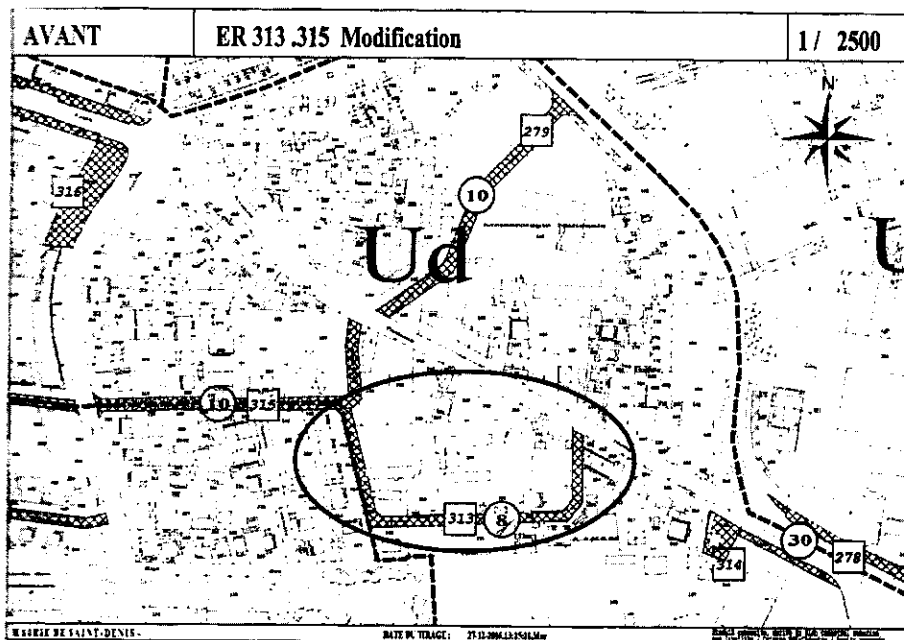
Date de télétransmission: 02/06/2017
Objet: projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Date de réception en préfecture: 02/06/2017
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

B) - Modification des ER .

Secteur	Modification	E R	Destination
Chaudron	Réduction d'un ER	N° 313	Voirie
Chaudron	Modification d'un ER	N° 315	Voirie
Bois de Nèfles	Modification d'un ER	N° 370	Voirie
Bois de Nèfles	Modification d'un ER	N° 375	Voirie
Bois de Nèfles	Modification d'un ER	N° 458	Voirie
Bretagne	Modification d'un ER	N° 307	Equipement public, Alimentation AEP
Bretagne	Modification d'un ER	N° 569	Voirie
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 45	Logements aidés
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 53	Logements aidés
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 57	Equipements publics Logements aidés
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 58	Logements aidés
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 59	Equipement public
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 64	Logements aidés
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 65	Voirie, espaces verts
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 108	Logements aidés
Centre- Ville	Modification d'un ER	N° 506	Logements aidés Equipements et espaces publics
Saint-François	Modification d'un ER	N° 184	Voirie

Ci-après 3 exemples graphiques de modification d'ER sur 17.

Accusé de réception en préfecture
074 210740445 20170520 470000 DF
Date de prétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017



PRESENTATION DU PROJET

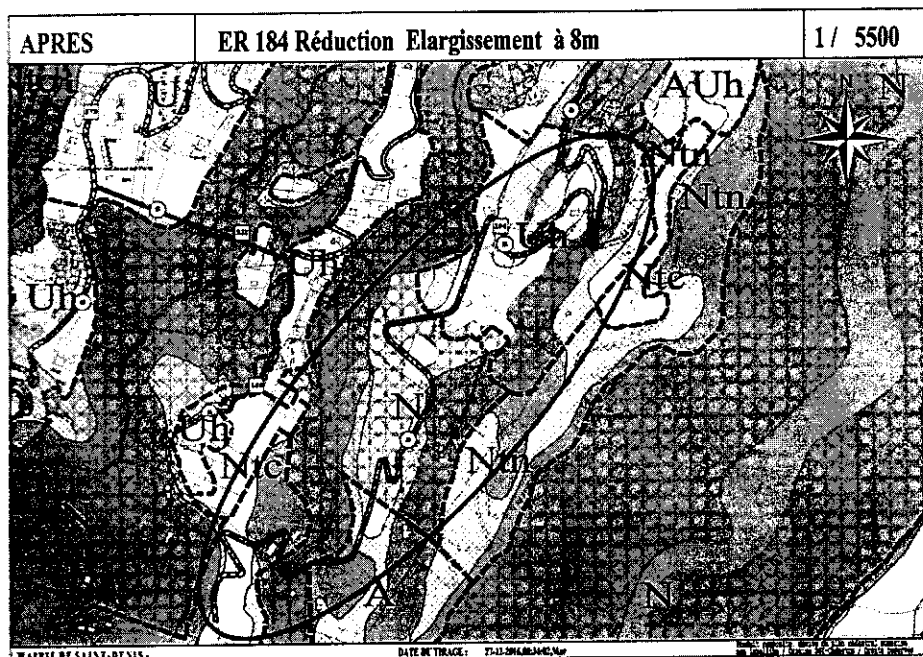
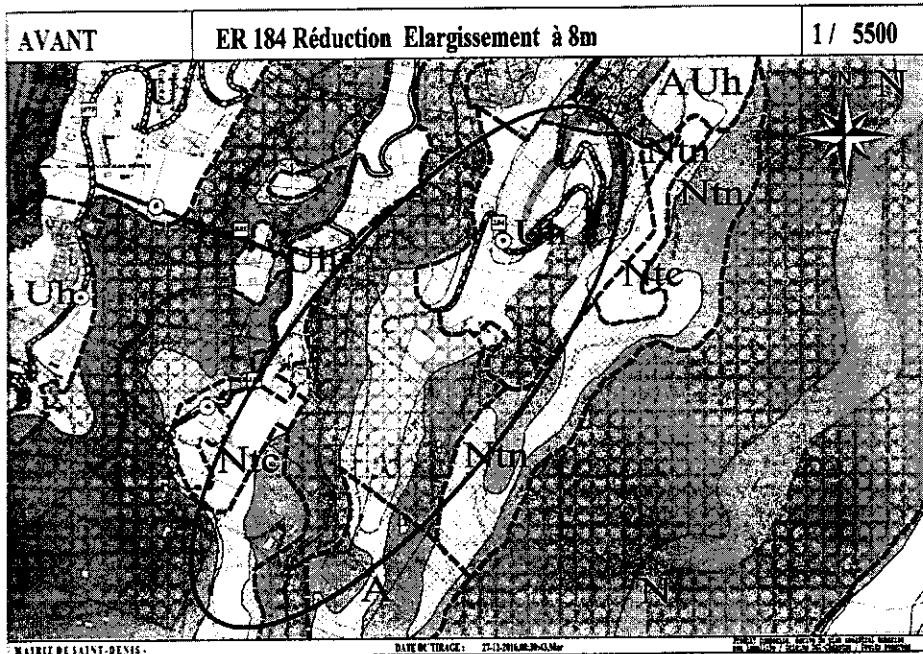
Institué depuis le POS de 1993, cet emplacement réservé a été maintenu lors de la révision du PLU de 2013 pour créer une jonction entre la rue des Ecoliers et l'avenue Eudoxie Nonge.

La réalité de terrain ne permet pas de conserver l'élargissement de la voie à 8 m. Par conséquent, il est nécessaire de réduire le gabarit de l'emprise à 7 m.

Il convient donc de modifier l'ER 313.

Accusé de réception en préfecture
934 249740445 20170520 470000 DE

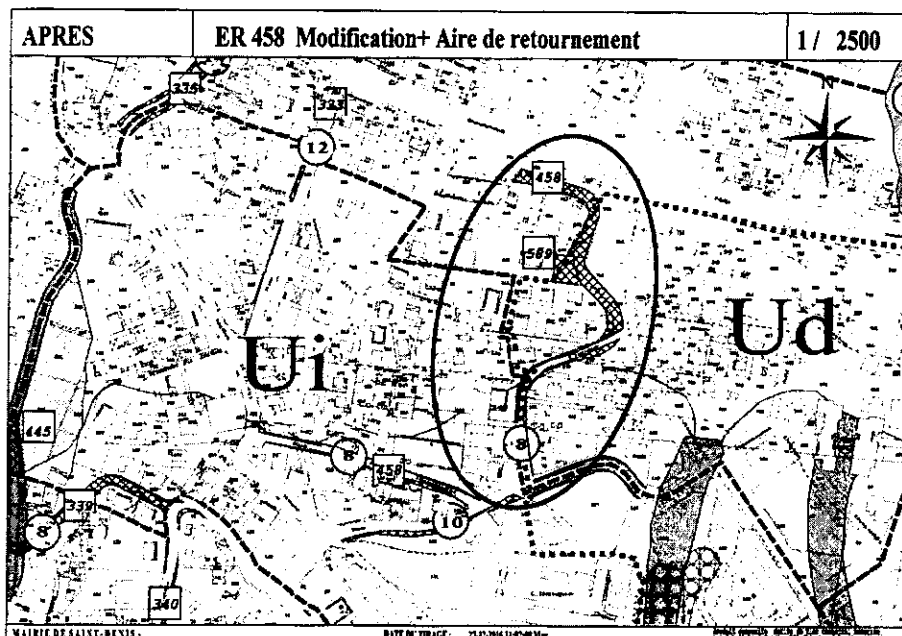
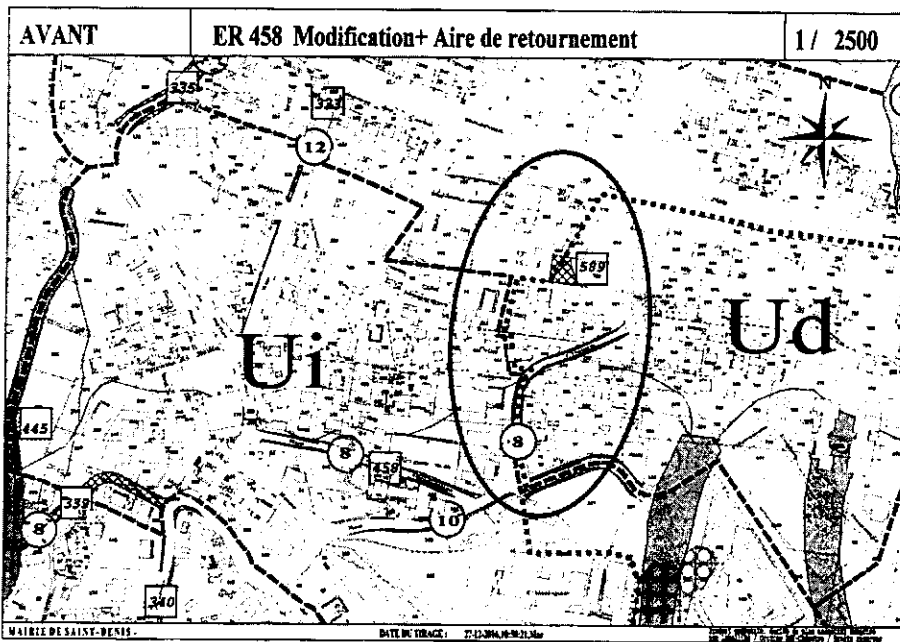
Date de télétransmission : 02/06/2017
 Date de réception en préfecture : 02/06/2017
 Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.



PRESENTATION DU PROJET

Dans le cadre de ses obligations, la ville doit garantir des conditions suffisantes en matière de circulation dans les zones urbaines et améliorer l'accès du quartier de Saint-François. Il est donc nécessaire de garantir une emprise de 8 m le long du chemin du Piton.

Il convient donc d'étendre l'ER 184 pour la mise en alignement à l'ensemble du chemin



PRESENTATION DU PROJET

Lors de la modification n° 1 du PLU de 2006, la ville a institué cet emplacement réservé pour préserver une emprise de 8 m de large sur la rue des hirondelles et une partie du chemin de la clinique. Aujourd'hui avec le développement urbain du secteur il est nécessaire d'étendre la mise en alignement de 8 m à l'ensemble de la rue de la clinique avec la possibilité d'aménager une aire de retournement. Par conséquent, la ville a décidé d'étendre l'emplacement réservé à la surface nécessaire pour la réalisation de cette voirie. Parallèlement, cette extension permettra aux administrés de réaliser des projets qui répondent aux enjeux de développement du PLU. Il convient donc de réduire l'ER 458.

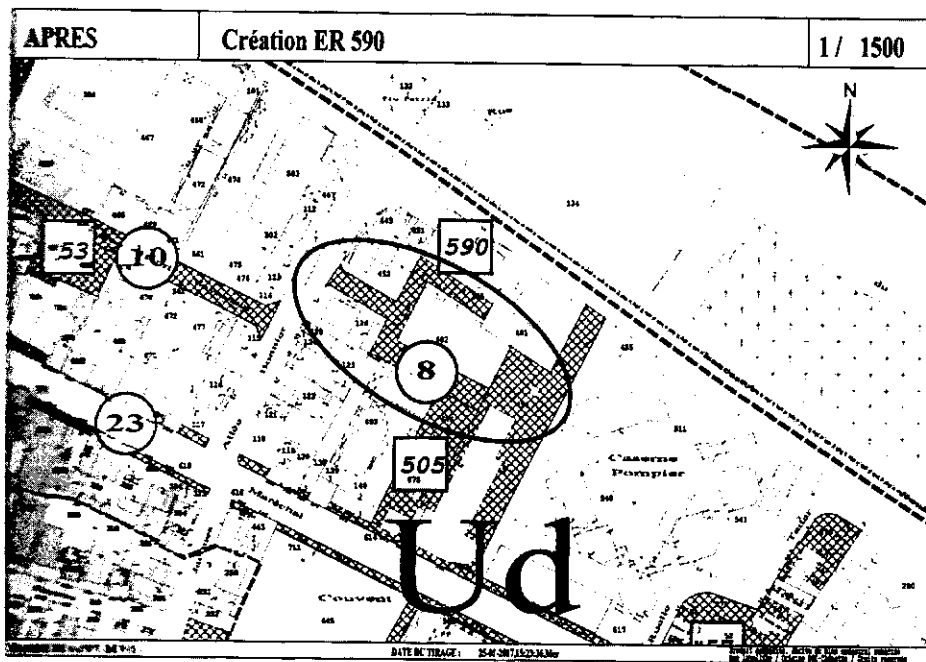
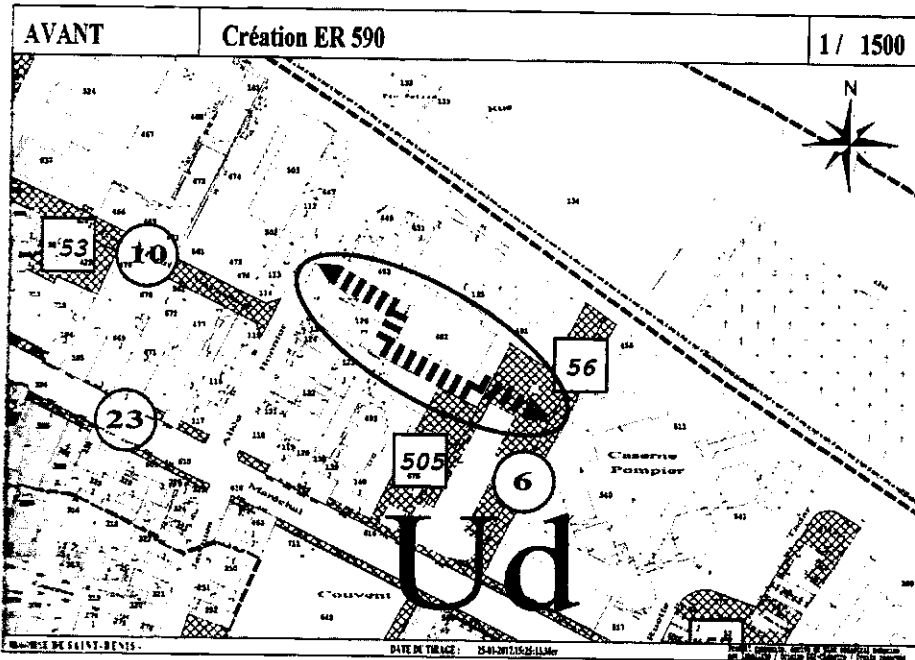
Accusé de réception en préfecture
074 219710145 20470500 470000 DE

Date de rétrotransmission : 02/06/2017
 Envoyé en préfecture relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
 Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

C) - Création des ER .

Secteur	Modification	E R	Destination
Centre- Ville	Création d'un ER	N° 590	Voirie
Chaudron	Création d'un ER	N° 591	Voirie
Bretagne	Création d'un ER	N° 592	Voirie
Bretagne	Création d'un ER	N° 593	Voirie
Bretagne	Création d'un ER	N° 594	Voirie
Bretagne	Création d'un ER	N° 595	Voirie

Ci-après 3 exemples graphiques de création d'ER sur 6.



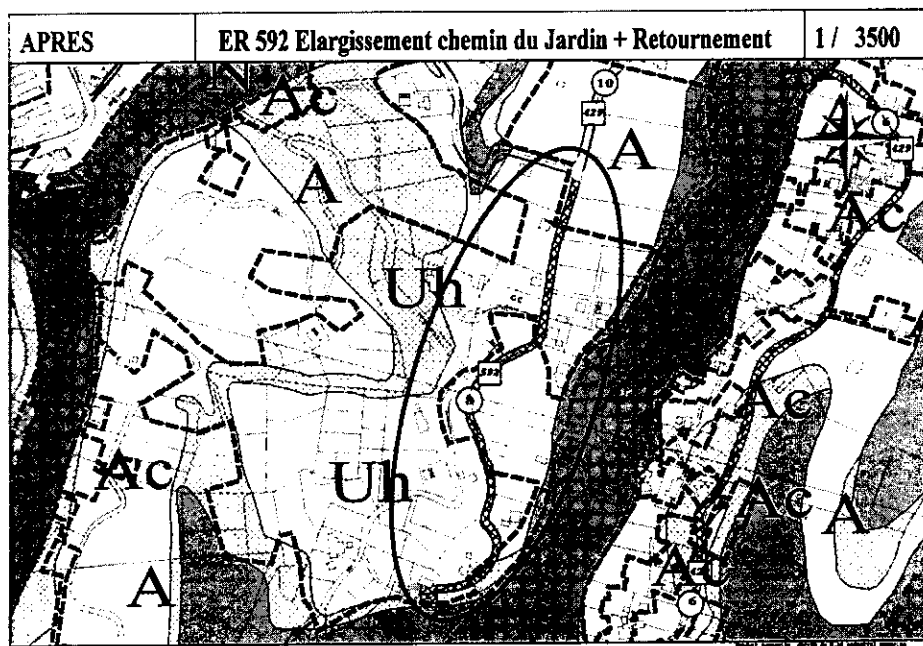
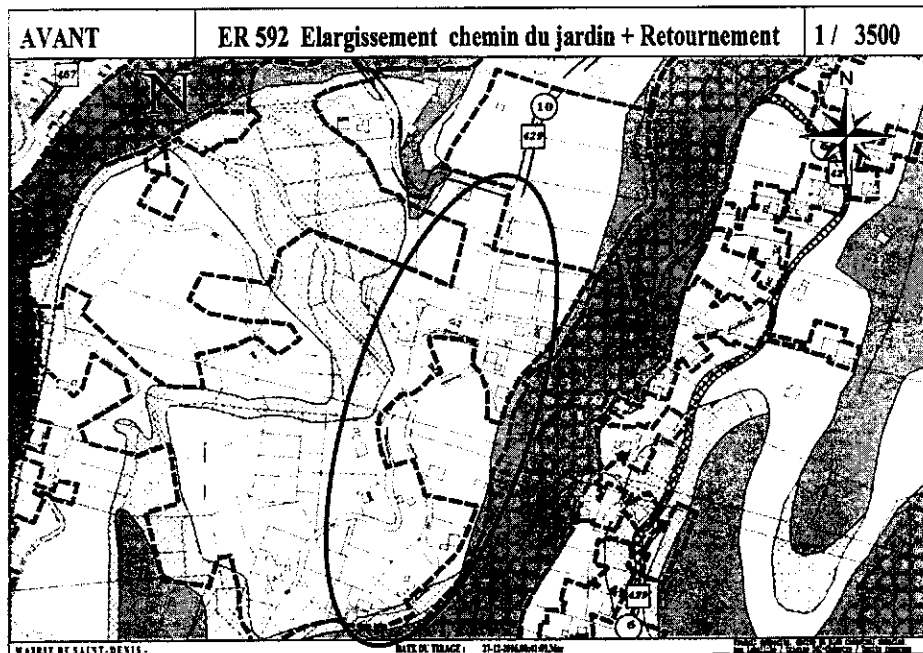
PRESENTATION DU PROJET

Lors de la modification n° 5 du Plu de 2010, la Ville a institué un principe de liaison afin de préserver l'accès à l'ensemble des opérations qui composent cet îlot. Au vu de la densité des opérations prévues sur cette dent creuse, la Ville souhaite garantir des conditions suffisantes de circulation pour mieux desservir l'EHPAD et les opérations de logements existants. Par conséquent, la Ville souhaite supprimer le principe de liaison et le remplacer par une mise à l'alignement à 8 m du chemin qui constitue cet accès.

Il convient donc de créer l'ER 590.

Accusé de réception en préfecture
074 218740415 20170529 470000 DE

Date de rétrotransmission : 02/06/2017
Date de réception en préfecture : 02/06/2017
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.



PRESENTATION DU PROJET

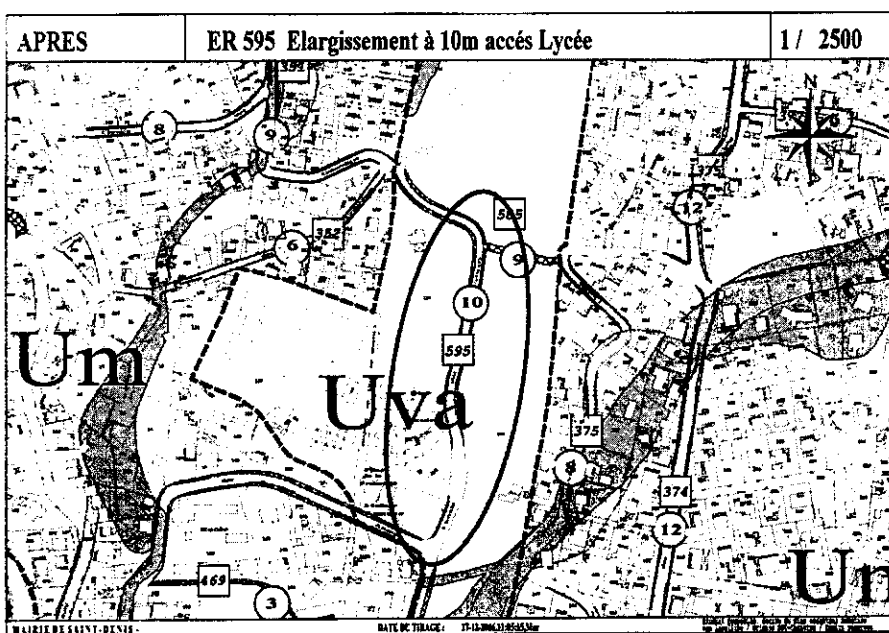
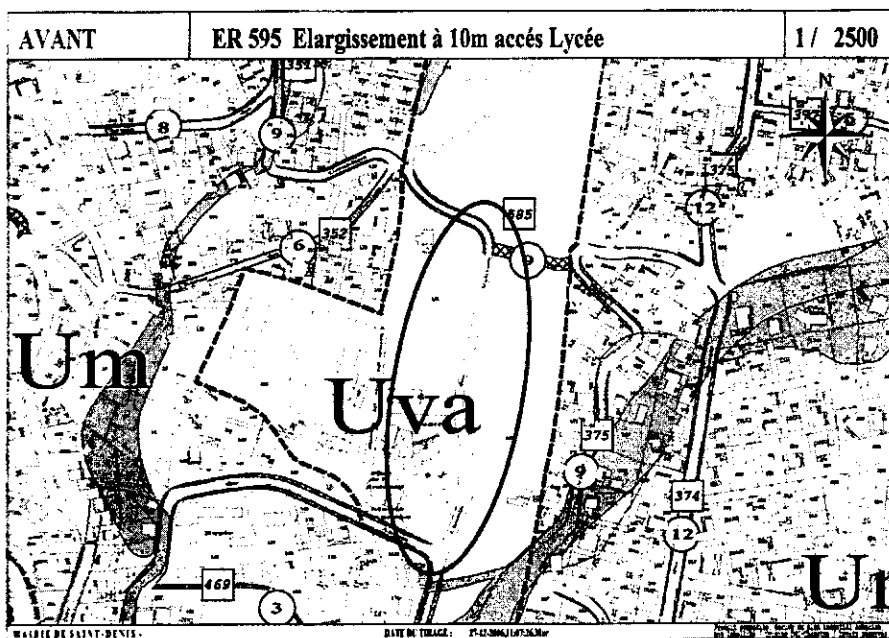
Dans le cadre de ses obligations, la Ville doit garantir des conditions suffisantes en matière de circulation dans les zones urbaines et améliorer l'accès sur la partie haute du quartier de la Bretagne. Il est donc nécessaire d'appliquer un alignement à 8 m sur l'ensemble du chemin du jardin avec la possibilité d'aménager une aire de retournement en fin de voie.

Il convient ainsi de créer l'ER 592

Accusé de réception en préfecture
074 219740145 20170520 170000 DE

Date de rétrotransmission : 02/06/2017
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.



PRESENTATION DU PROJET

Dans le cadre de ses obligations, la Ville doit garantir des conditions suffisantes en matière de circulation dans les zones urbaines et garantir des voies d'accès adaptés et nécessaires au fonctionnement du futur Lycée en cours de construction sur la quartier de Bois de Nêfles. Il est donc nécessaire d'appliquer un alignement à 10 m sur le chemin des vétérivers en cohérence avec les aménagements prévus pour le Lycée.

Il convient donc de créer l'ER 595.

- **II- Modification concernant la réglementation**

A) - Modification concernant des dispositions générales.

- Sont concernés, les paragraphes XII ; XVI ; XVII ; XXI.
- Modification des annexes pour prise en compte du décret n°2015-1783 du 28-12-2015 modifiant le code de l'urbanisme : article R111-15 remplacé par l'article R 111-26 et R 111-21 remplacé par l'article R111-27.

B) - Modification concernant des dispositions applicables aux zones.

1- à la zone U.

Les articles :

Uavap12 ;
Ud3 ; Ud4 ; Ud6 ; Ud10 ; Ud13 ;
Um11 ;
Uh11.

2- à la zone AU.

Les articles :

AUj11 ;
AUm11 ;
AUa11.

3- à la zone A.

L'article A11.

4- à La zone N.

Les articles :

N2.
N11

- **III- Actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP).**

Actualisation de l'OAP 2.1 relative à l'Espace Océan ;

Cette friche urbaine de 5 ha en façade de la ville ayant fait l'objet d'une succession de projets dont aucun n'a abouti jusqu'alors. Ainsi ce site Océan faisait l'objet d'une Orientation d'Aménagement au PLU 2004. Le précédent projet a été abandonné et remplacé par un nouveau projet intitulé " Espace Océan " .

1)- Les buts et les objectifs du projet.

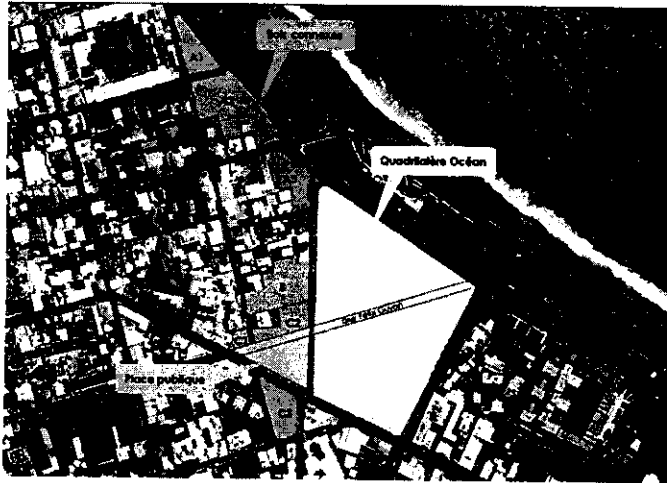
L'Espace Océan est un projet de développement et densification de la ville, qui s'étend sur 5 hectares environ et qui comprend plusieurs objectifs tels que :

- La construction d'un morceau de ville ;
- Un projet ouvert sur la zone du littorale ;
- Le prolongement de la rue Félix Guyon ;
- Un programme ambitieux ;
- Un projet offrant une part de logements plus importante ;
- Une écriture architecturale résolument contemporaine.

Accusé de réception en préfecture
074 219740415 201470500 170000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.



On distingue 3 zones d'aménagement au sein du projet Espace Océan:

Le Quadrilatère Océan: représentant une surface de 3ha environ.

Les îlots connexes: 7 îlots représentant une surface totale de 1,25ha

La place publique: Espace reliant l'ensemble des projets à la ville existante, elle s'étend sur 2 500m²

On distingue 3 zones d'aménagement au sein du projet Espace Océan :

- **Le Quadrilatère Océan** : représentant une surface de 3 ha environ ;
- **Les îlots connexes** : 7 îlots représentant une surface totale de 1,25 ha ;
- **La place publique** : Espace reliant l'ensemble des projets à la ville existante, elle s'étend sur 2500 m² .

2)- Le programme du projet.

Le programme mixte de constructions des îlots et quadrilatère est composé de plus de **80 000 m² de surface plancher** et comprend notamment :

- 790 logements environ ;
- environ 6000 m² de bureaux ;
- environ 20 000 m² de surfaces commerciales ;
- Une crèche ;
- Des hôtels ;
- Des équipements publics et des espaces de loisirs ;
- Le prolongement de la rue F. Guyon ;
- Des espaces publics importants ;
- Un principe de franchissement du boulevard Lancastel vers la mer ;
- Des zones de stationnement public et privé.

Les invariants de la programmation du projet sont les suivants :

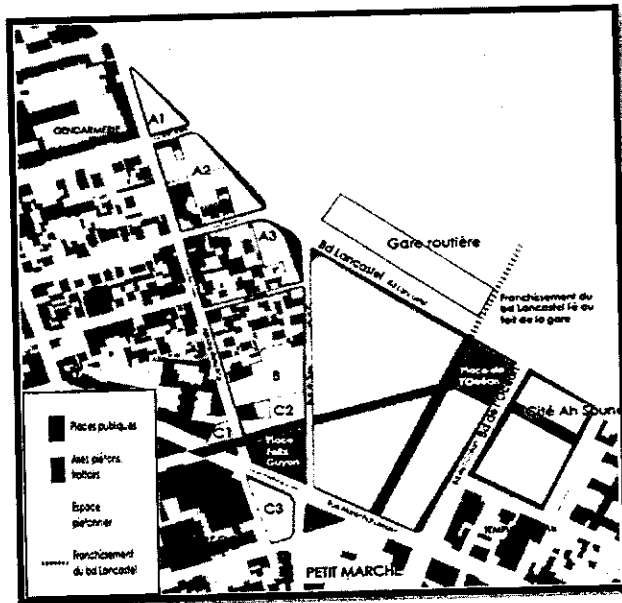
- Le prolongement de l'axe Félix Guyon ;
- Un espace public majeur ;
- Un programme mixte (logements, bureaux, commerces, hôtels) ;
- Un parking public ;
- Le franchissement du boulevard Lancastel.

Accusé de réception en préfecture
074 240740415 20170620 173000 DE

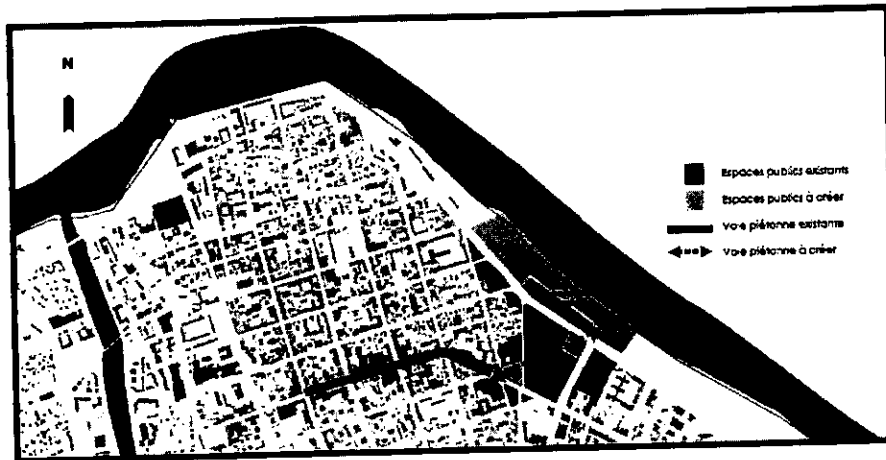
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Schémas d'aménagement



Plan de principe des espaces publics :



1.8 LE PROJET ET L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification n°7 du PLU de la commune de Saint-Denis n'enduit aucun impact sur l'environnement.

Accusé de réception en préfecture
074 2497404-15 20170520 172000 DF

Date de rétrotransmission : 02/06/2017
Date de réception en préfecture : 02/06/2017
Brimontelle - objet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 ORGANISATION

2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision n° 17000009 /97 du 20-02-2017, du Président du Tribunal de Saint-Denis, et de l'arrêté n°920/2017 du 23-02-2017, du maire de la commune de Saint-Denis, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis.

2.1.2 Démarches préalables à l'enquête

Suite aux différentes concertations préalables à l'enquête, avec le Tribunal Administratif de Saint-Denis et la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité de la ville de Saint-Denis :

2.1.2.1 Démarches et formalités

Le 20-02-2017, sollicitation et confirmation de Mme PACCA du Tribunal Administratif de ma désignation en tant que commissaire enquêteur pour conduire cette procédure d'enquête publique.

Le 24-02-2017, j'ai reçu par voie postale la décision n° 17000009 /97 du 20-02-2017, du Tribunal Administratif de Saint-Denis, confirmant ma désignation en qualité de commissaire enquêteur.

2.1.2.2 Réunions et Entretiens

Le 23-02-2017, prise de contact et réunion avec Mme Florence LAW - LAI de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité, la responsable du suivi de cette enquête publique afin, de fixer le calendrier des permanences, les modalités d'exécution de l'enquête (lieu de permanence, affichage des avis d'enquête, la tenue du registre et dossier d'enquête hors permanence, etc...).

Par ailleurs, lors de cette rencontre j'ai réceptionné le dossier d'enquête et l'arrêté 920/2017 prescrivant cette modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis.

2.1.2.3 Visites sur le terrain

Le 16-03-2017, j'ai effectué une vérification sur le terrain de l'affichage des avis d'enquête à la mairie centrale, en ville de Saint-Denis sur le site "Espace Océan", et à la mairie annexe du Moufia.

Accusé de réception en préfecture
074 240740445 20470500 470000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017
Branche de l'administration : Préfecture
Date de réception en préfecture : 02/06/2017

Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

2.1.3 Publicité officielle

La publicité de l'avis d'enquête a été conforme à l'article 7 de l'arrêté n° 920/2017 du 23-02-2017 de la commune de Saint-Denis.

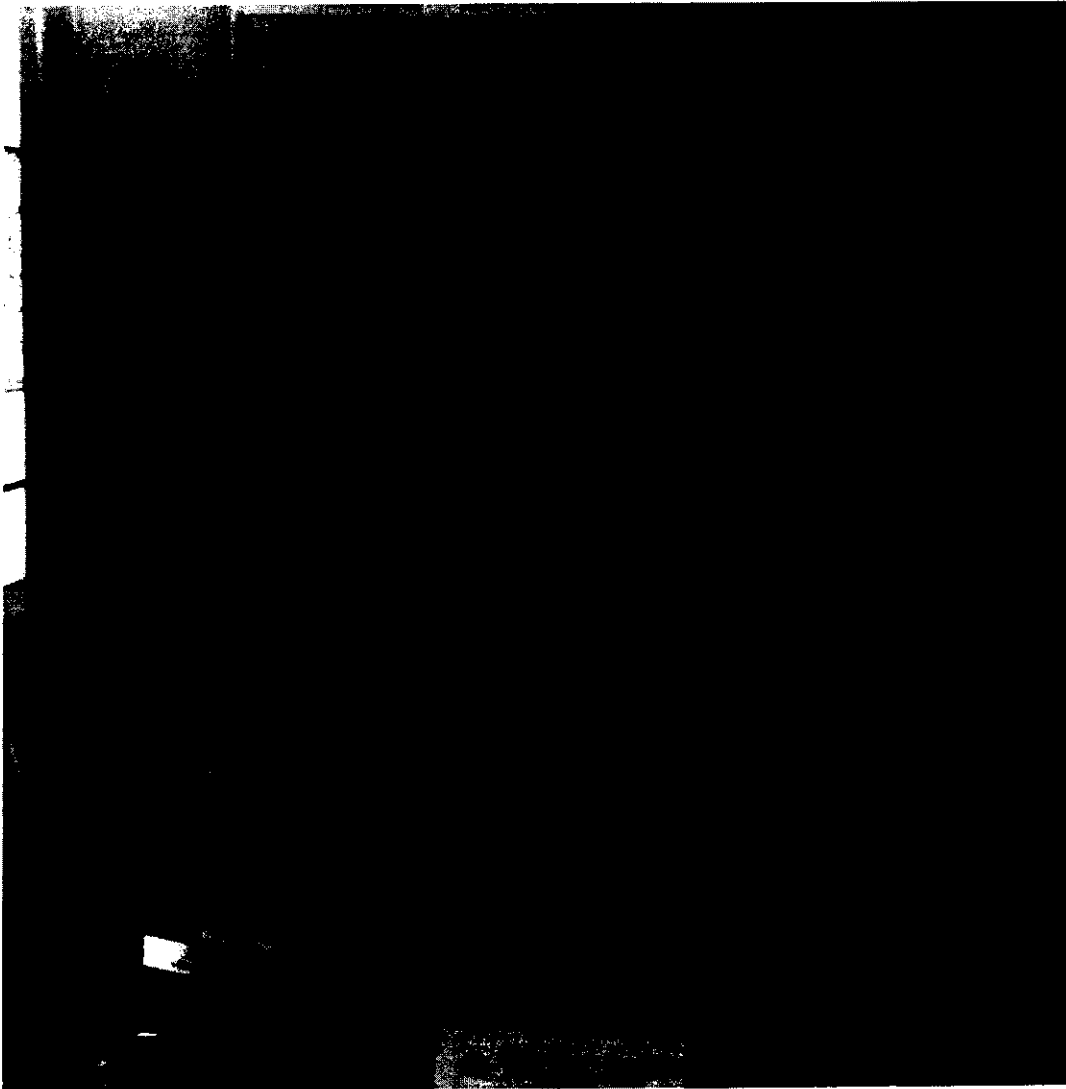
Le public a été informé :

- Par voie de presse ;

Par insertion dans la presse locale, **le Quotidien et le journal de l'île**, les 28-02-2017 et 07-03-2017.

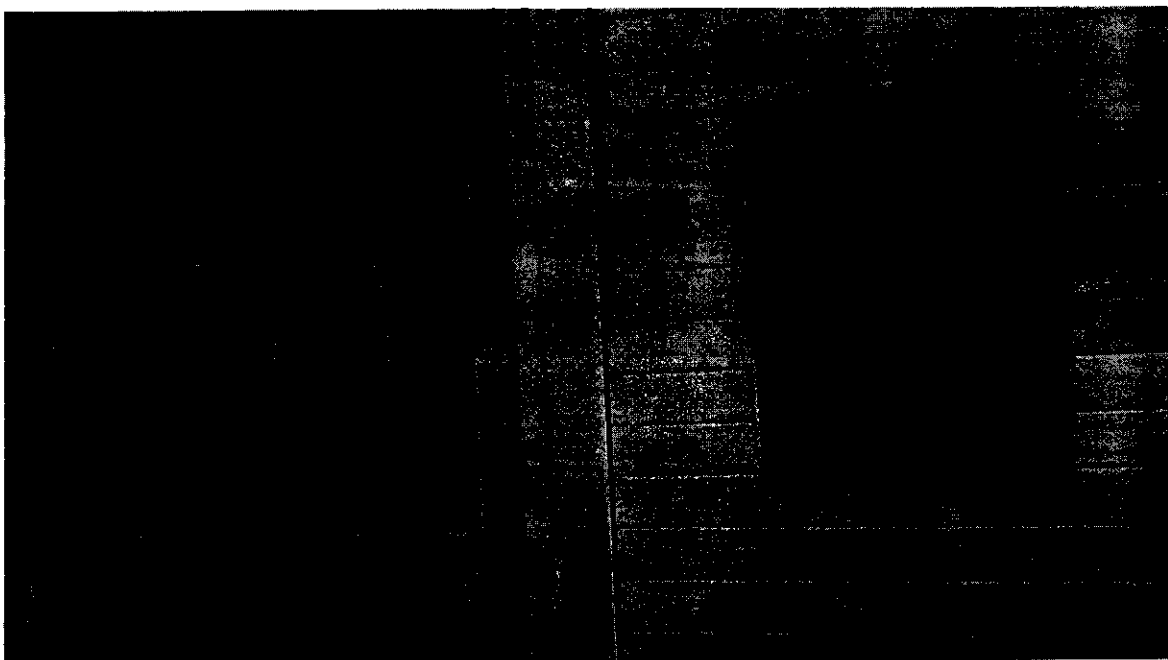
- Par affichage ;

Sur les panneaux officiels de la mairie centrale et les mairies annexes de la commune de Saint-Denis.

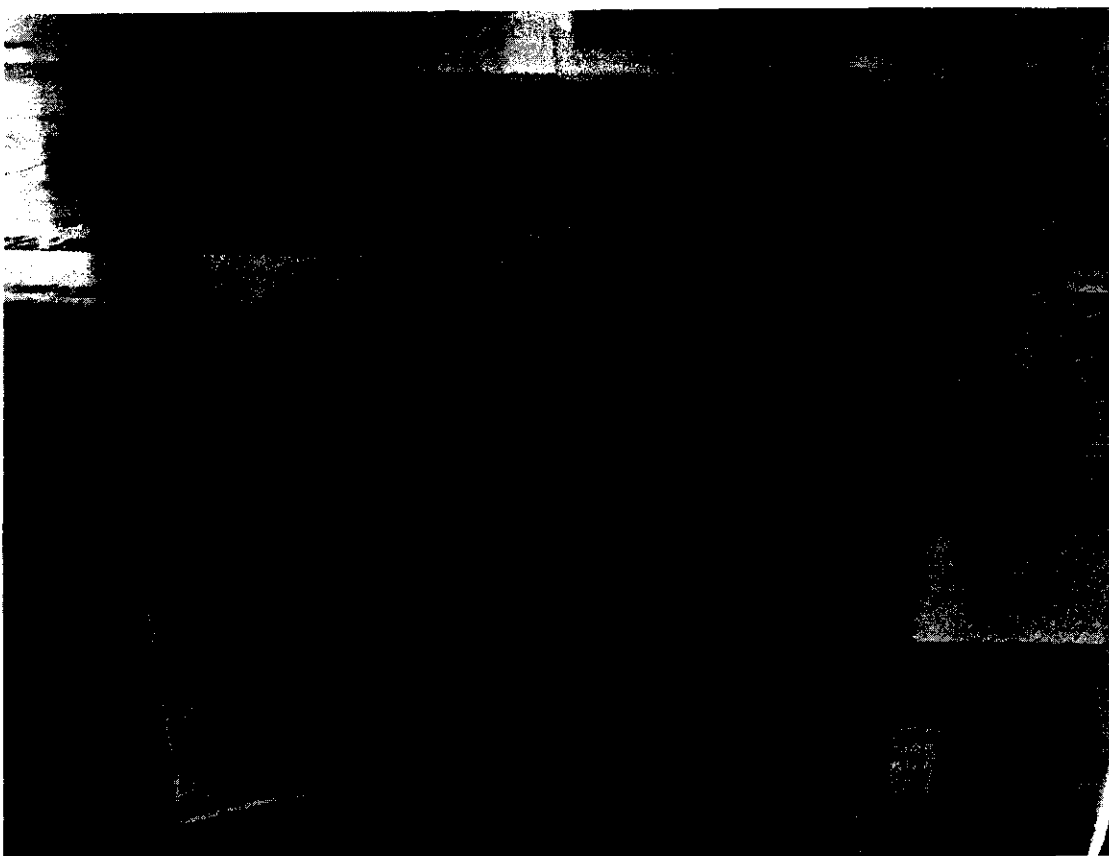


Mairie de Saint-Denis
Accusé de réception en préfecture
074 210710145 20420500 170000 DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Objet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.



Espace Océan Saint Denis Ville



Mairie annexe de Montgaillard

Accusé de réception en préfecture
074 210710415 20170520 470000 DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

- Sur le site internet de la mairie :
www.Saint-Denis.re

2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.2.1 Modalités et Climat

Les modalités du déroulement de l'enquête ont été fixées par l'arrêté municipal n° 920/2017 en date du 23-02-2017.

L'enquête s'est déroulée durant 34 jours consécutifs dont 23 jours ouvrés, du 16-03-2017 au 18-04-2017.

Un dossier et un registre d'enquête ouvert par Monsieur le maire, coté et paraphé par moi-même ont été mis à la disposition du public à la mairie centrale de Saint-Denis, le siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux afin, que chacun puisse prendre connaissance du projet et consigner leurs observations, propositions ou contre propositions sur le registre.

Par ailleurs le public pouvait adresser toute correspondance relative à cette procédure d'enquête à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Denis
Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité
2, Rue de Paris
97717- SAINT-DENIS- MESSAG CEDEX 9.
(à l'attention de Mr le Commissaire Enquêteur de la modification n°7 du PLU)

Faute de disponibilité de salle, j'ai assuré mes permanences dans le hall de la mairie, en un lieu sommairement aménagé, n'assurant pas la confidentialité du public.

Mes relations et sollicitations avec le personnel divers de la mairie et le service de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité ont été excellentes et constructives. Par ailleurs , j'ai apprécié l'excellente collaboration de Mme Florence LAW - LAI, la responsable du suivi de cette procédure d'enquête publique.

Accusé de réception en préfecture
074 210710145 20170520 172000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

2.2.2 Les permanences du commissaire enquêteur

En application de l'article 4 de l'arrêté n° 920/2017, en date du 23-02-2017 du maire de la commune de Saint-Denis, j'ai assuré mes dix (10) permanences au siège de l'enquête à la mairie centrale de Saint-Denis selon le calendrier ci-après :

- Le jeudi 16 mars 2017 de 09 h 00 à 12 h 00 ;
- Le lundi 20 mars 2017 de 09 h 00 à 12 h 00 ;
- Le mercredi 22 mars 2017 de 13 h 00 à 16 h 00 ;
- Le mercredi 29 mars 2017 de 13 h 00 à 16 h 00 ;
- Le vendredi 31 mars 2017 de 08 h 00 à 11 h 00 ;
- Le lundi 03 avril 2017 de 13 h 00 à 16 h 00 ; (1)
- Le mercredi 05 avril 2017 de 13 h 00 à 16 h 00 ;
- Le mercredi 12 avril 2017 de 13 h 00 à 16 h 00 ;
- Le vendredi 14 avril 2017 de 08 h 00 à 11 h 00 ;
- Le mardi 18 avril 2017 de 13 h 00 à 16 h 00 .

(1) : pour raison urgente familiale, j'ai assuré cette permanence de 13 h 00 à 16 h 00, en lieu et place de la permanence de ce jour de 09 h 00 à 12 h 00.

2.2.3 Les incidents survenus au cours de l'enquête

Aucun incident pouvant remettre en cause cette procédure n'a été relevé avant ou durant le déroulement de l'enquête.

2.2.4 Modalités de clôture et de fin d'enquête

2.2.4.1 Clôture de l'enquête

Conformément à l'article 5 de l'arrêté 920/2017 en date du 23-02-2017 du maire de la commune de Saint-Denis, le 18 avril 2017 à 16 h 00, le délai d'enquête étant expiré, j'ai clôturé et signé le registre d'enquête que j'ai conservé.

2.2.4.2 Fin d'enquête et transmission des documents

Le -05- 2017, j'ai remis à la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité de la mairie de Saint-Denis :

- Le registre d'enquête et le dossier d'enquête ;
- Mon rapport et mes conclusions motivées ;
- Télécharger sur le site de la mairie une copie de mon rapport et mes conclusions motivées.

Le -05- 2017, au Tribunal Administratif de Saint-Denis, j'ai remis :

- Un exemplaire de mon rapport et mes conclusions motivées ;
- Ma fiche d'indemnisation.

III AVIS, ANALYSES DES OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES DU C.E.

3.1 Les Avis des Personnes Publiques Associées

L'analyse des avis des PPA s'établit comme suit :

3.1.1 Bilan comptable des PPA notifiées

Nombre des PPA sollicitées : 14

Liste nominative des PPA :

- CCIR - La Chambre d' Agriculture - La Chambre des Métiers ;
- La CINOR- La CIREST - Le Conseil Départemental ;
- L'IRT - Mairie de la Possession - Mairie de Sainte-Marie ;
- La Mairie de Salazie - Le Parc National - La Préfecture ;
- Le conseil Régional - Le TCO.

Nombre des PPA ayant données une suite aux notifications : 4

3.1.2 Analyse des notifications

Les Observations des PPA enregistrées sur le registre.

Obs- PPA n°1 . de Mme La Présidente du Conseil Départemental de la Réunion.

Emplacement Réservé n° 520 -Quartier : Le Brûlé - (CM 10- 11)

Demande la suppression de l'ER n° 520

- **Avis du Maire.**

Une étude sur le secteur est en cours. dans l'attente de conclusions, L'ER est maintenu.

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure d'enquête du projet de Modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis.

Obs- PPA n° 2 .de Mr Le Président de la Chambre d'Agriculture.

Concernant ce projet de Modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis

Ces modifications du PLU n'appellent pas d'observation particulière de la part de la Chambre d'Agriculture et nous émettons un avis favorable.

- **Avis du Maire**

- **Avis du C.E.**

Donct acte

Accusé de réception en préfecture
071 210710115 20170500 170000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Obs- PPA n° 3 du Maire de la commune de la Possession.

Concernant ce projet de Modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis

La commune émet un avis favorable sur cette modification sans aucune réserve.

- **Avis du Maire**

- **Avis du C.E.**

Dont acte.

Obs- PPA n° 4 de Mr Le Directeur du Parc National de la Réunion.

Concernant ce projet de Modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis

Ces modifications n'étant pas de nature à affecter le cœur du parc national, je n'ai pas d'observation particulière à formuler.

Avis du Maire

- **Avis du C.E.**

Dont acte.

3.2 Analyse des observations du public

Durant le déroulement de l'enquête du 16-03-2017 au 18-04-2017 à 16 h 00. le bilan comptable des observations, courriers enregistrés sur le registre s'établit comme suit :

3.2.1 Bilan comptable des observations recueillies

- **Nombre d'observations, courriers et dossier enregistrés**

- orales : 0

- écrites : 24

- par courriers : 07

- dossiers : 01

- par internet : 0

3.2.2 Analyse des observations du public.

- **Analyse des observations, courriers et dossier enregistrés**

Obs n° 1 et 2 . de Mr Gilbert ELMA - 58 bis Chemin de la source- Moufia -Sainte Clotilde.
- de la Famille GRONDIN.
- ER- n° 555. HO 243 - Moufia.

Les intéressés sont satisfaits de la suppression de l'ER n° 555.

- **Avis du Maire**

Suppression prévue dans la modification n°7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

- **Avis du C.E.**

Dont acte.

Obs n° 3 - de Mr et Mme RODICQ.

Concernant le règlement du PLU.

Redéfinir plus précisément la notion des sols perméables et de considérer les deck comme espaces comme espaces imperméables.

- **Avis du Maire**

Requête non retenue.

- **Avis du C.E.**

Dont acte.

Obs n° 4 - de Mme Augustine BIDOIS

Demande de déclassement de terrain situé jardin Montauban- Chemin espérance-
La Bretagne .

- **Avis du Maire**

Hors cadre de procédure de modification.

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Obs n° 5 - de Mr Jean-Yves PAYET- 167 route Aristide BOYER-97417 - La Montagne.

Demande le déclassement de terrain agricole

- 1)- Le déclassement partielle de 8000 m² sur sa parcelle CI 238 classée en zona A.
- 2)- Le déclassement d'une bande ciblée classée en zone EBC, sur sa parcelle CI 236.

- **Avis du Maire**

Hors cadre de procédure de modification.

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Obs n° 6 - de Mr et Mme RAVILY Fabrice et Karine.

- ER n° 461. CT 832- Bois de Nèfles.

Demande la levée de l'ER 461 en vue d'une construction.

- **Avis du Maire**

La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n° 8.

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Obs n° 7 et 20 - de La Famille SAUTRON

- ER n° 460. CT 1480 - Bois de Nèfles.

Demande la levée de l'ER 460 en vue d'une construction.

La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n° 8.

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Obs n°8 - de Mr et Mme RAMASAMY .- parcelles HD 72 et 77.

Demande la révision du Plan de Prévention des Risques (PPR) .

- **Avis du Maire**

Hors cadre de procédure de modification.

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Obs n° 9 - de Monseigneur Gilbert AUBRY - Evêque Président Association Diocésaine.
- du Père Pascal GRONDIN- Président Syndical Eclésiastique.
- Mr André LACHOUMANE- Président OGEC Saint-Gabriel.
- Mr Joël GAY- Président Union Régionale.

- ER n° 127. BZ 234 - La Montagne.

- **Avis du Maire**

La ville préconise de changer l'objet de l'emplacement réservé n° 127 afin de permettre la construction d'équipements publics.

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Obs n° 10 - de Hervé MATHIEU- 8 Chemin des vétivers - 97490 Sainte - Clotilde

- ER n° 375. Bois de Nèfles - Chemin Ylang-ylang.

Demande de ne pas procéder à l'élargissement de la voie dans sa partie haute du Chemin Ylang-ylang.

- **Avis du Maire**

Requête non retenue- La modification prévoit une réduction de l'emprise de l'emplacement réservé à 8 mètres.

- **Avis du C.E.**

Confirmation de l'avis du maire, il n'y a pas d'élargissement à 9 mètres, mais un retour à l'alignement de la voie à 8 mètres.

Accusé de réception en préfecture
074 210710115 00170520 172000 DE
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Boulevard Pauline relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Obs n° 11 - de Mr et Mme AH SENG- 29, rue Trésamicq- 97441- Sainte- Suzanne.
- Tél: Dom: 0262788978 - Gsm: 0692046039- Mail: as.yoan@orange.fr

Parcelle CY 797- Chemin de la confiance - La Bretagne.

Proposition pour que l'accès à leur propriété (chemin privé) devienne public.

- **Avis du Maire**

Hors cadre de procédure de modification.

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Obs n° 12 - de Mr Nicolas DESPRES- Responsable des Activités Projets et Commercialisation à la SODIAC .

- **ER n° 411.** (en lieu et place de l'ER 461-corrrection d'erreur)- IC389- 390 et HZ 300.

1) sollicite la suppression de l'ER 411

2) réduction de 12 à 10 mètres, l'emprise globale de la rue Marcel VAUTHIER.

- **Avis du Maire**

1) Le numéro de l'emplacement réservé est erroné. Il ne s'agit pas du numéro 421 mais du numéro 411- La ville émet un avis favorable à la suppression de cet emplacement réservé.

2) La ville émet un avis défavorable concernant la réduction d'emprise de la rue Marcel VAUTHIER.

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Accusé de réception en préfecture
071 21 07 10 14 5 00 17 05 00 17 00 00 DF

Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Obs n° 13 - de Mr François FONTAINE- Tél : 0692449990 -de la SHLMR

- ER n° 119 et 120.- EH 44- La Montagne

1) Demande de modifier le tracé de l'ER n° 119 et 120 (voirie) pour correspondre avec les voiries de l'opération.

2) Propose 2 propositions concernant les constructions

- Reclasser la partie haute de l'opération (actuellement en AUm) en AUj ;

- Pour la partie basse, augmentation de la hauteur

- Création d'un secteur sur l'ensemble de l'opération selon l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme permettant de majorer le volume constructible (gabarit, hauteur, emprise au sol) pour les programmes comportant des logements sociaux.

- **Avis du Maire**

1) - La ville émet un avis favorable concernant la modification du tracé des emplacements réservés.

2) - La ville opte pour la deuxième proposition, c'est à dire la création d'un secteur délimité au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, mais uniquement sur la partie haute de l'opération, celle destinée aux logements sociaux.

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Obs n°14 - Mme MOUROUVAYE née HATIA Aïcha.- Représentante de Mme HATIA Zoubéda - 85-89 rue Maréchal Leclerc - 97400 Saint-Denis.

- ER n° 42.

Demande la levée de l'emplacement n°42 pour la construction d'un projet immobilier.

- **Avis du Maire**

La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n° 8

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Accusé de réception en préfecture

071 210710145 20170520 172000 DF

Date de télétransmission : 02/06/2017

Objet : Demande de levée relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -

Date de réception préfecture : 02/06/2017

Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Obs n°15 . de Mr LACOMBE-ALLARD - Atelier LOCATE Tél :0262412790

- ER n° 42 et ER 505 .

- 1) 175 rue Juliette Dodu - Parcelles AM 368 - centre ville.
- 2) 313 - 315 rue Maréchal Leclerc - AO 675 et AO 676 - centre ville.

Demande la levée des ER 42 (AM 368) et ER 505 (AO 675 et AO 676)

Demande de revoir la réglementation concernant les limites des parcelles, le stationnement dans la marge de recul de 4 mètres par rapport à la voie, et celle applicable aux passerelles.

Définir la durée de prescription pour les constructions anciennes n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construire (3 ans, 10 ans, 30 ans?).

- **Avis du Maire**

La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n° 8

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Obs n° 16 - Mr Richard ROUANET de la SIDR.

- ER n° 466 et ER 570. (KD 31)- route des Ananas- Bois de Nèfles.

La SIDR sollicite ;

- 1) La réduction de la surface de l'ER 466 pour une nouvelle surface de 7 900 m² environ.
- 2) De la part de la ville une subvention d'équilibre ou de vente foncier destiné à l'emplacement à l'ER 570.

- **Avis du Maire**

- 1) La ville émet un avis favorable pour la modification de l'emplacement réservé n° 466.
- 2) La ville sera maître d'ouvrage pour l'équipement public et envisage donc de modifier l'emplacement réservé n° 570.

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Accusé de réception en préfecture
071 200710445 20170520 172000 DE

Date de transmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Objet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -

Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Obs n°17 - de Mr Ibrahim GANY - Gérant de la SCI LOTUS -Siège: 40 rue Félix Guyon
97400- Saint-Denis.

- ER n° 505. (AO 675 et AO 676)

Demande la levée de l'ER 505 pour la construction de logements aidés.

- **Avis du Maire**

La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n° 8

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Obs n° 18 - de Mr et Mme BOUCHER Narcisse et Vivienne.

Parcelle CY 389.

Demande le déclassement de leur parcelle située 39 chemin des jardins - La Bretagne.

- **Avis du Maire**

Hors cadre de procédure de modification.

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Obsn° 19 - Mr Nicolas ROBERT - 433 route de Bois de Nèfles- 97490 Sainte- Clotilde.

- ER n° 261. (BC 395 et BC 396)

Demande la levée de l'ER n° 261.

- **Avis du Maire**

Avis favorable de la ville.

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

Obs n° 20 et 7 - De la Famille SAUTRON Ludovic. 24 chemin des papayes- 97490
Sainte- Clotilde

ER n° 460

Réitère ses demandes de suppression de l'emplacement réservé n° 460.

Demande pour que la voirie devienne publique.

- **Avis du Maire**

La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n° 8

- **Avis du C.E.**

Cette observation ne concerne pas la présente procédure de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis.

3.3 Analyse, Remarques, Observations et commentaires de C.E

3.3.1 Généralités

De l'étude et des informations recueillies avant et pendant cette procédure d'enquête du projet de modification n° 7 du PLU de la ville de Saint-Denis, j'ai noté les remarques ou observations suivantes :

- *Le dossier d'enquête.*

Le 23-02-2017, réunion de travail à la mairie centrale de la ville de Saint-Denis avec la responsable du suivi de cette enquête en la personne de Mme Florence LAW - LAI de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité, ayant pour objet de :

- De la mise en place du calendrier des permanences du commissaire enquêteur ;
- De reconnaître le lieu d'accueil du public par le C.E ;
- De fixer modalités d'exécution de l'enquête à savoir , l'affichage des avis d'enquête sur le terrain, et le lieu de consultation du dossier et registre d'enquêtes hors permanence du commissaire enquêteur.
- De la perception par le C.E, du dossier d'enquête et de l'arrêté n°920 /2017, en date du 23-02-2017 du maire de la commune de Saint-Denis.

- *Déroulement de l'enquête*

L'enquête publique s'est déroulée du 16-03-2017 au 18-04-2017 inclus dans des conditions acceptables.

Les formalités de publicité, d'affichage d'avis d'enquête et d'expression du public ont été respectées.

De l'excellente implication du personnel de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité

Accusé de réception en préfecture
074 240710415 00470520 470000 DE
Date de transmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Bureau d'urbanisme relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Evènement survenu : Concernant la permanence du lundi 03-04-2017, pour raison urgente familiale, j'ai assuré cette permanence de 13 h 00 à 16 h 00, en lieu et place de la permanence de ce jour prévue initialement de 09 h 00 à 12 h 00.

Le public qui s'est manifesté pour ce projet de modification n°7 du PLU de la ville de Saint-Denis, une grande majorité n'entrait pas dans le cadre de cette procédure d'enquête.

Le lieu d'accueil du public, le hall de la mairie centrale ne permettait pas d'assurer la confidentialité de ce dernier. Néanmoins, aucune contestation ou remarque n'ont été relevées.

Les Personnes Publiques Associées sur 14 notifications, **le bilan des réponses n'est que de 4 .**

3.3.2 Procès verbal des résultats de fin d'enquête

Le 18-04-2017, à 16 h 00, le délai d'enquête étant expiré, et conformément à l'article 5 de l'arrêté n° 920 /2017 en date du 23-02-2017 du maire de la commune de Saint-Denis, j'ai clôturé la présente procédure et signé le registre d'enquête que j'ai conservé.

Le 20-04-2017, j'ai tenu une réunion avec Mme Florence LAW - LAI pour un rendu du déroulement de l'enquête, à l'issue, je lui ai remis le procès verbal des résultats de fin d'enquête, en invitant Monsieur le maire de me faire parvenir un mémoire ou lettre réponse dans les meilleurs délais (délai de 15 jours à compter de la de remise citée plus haut).

Le contenu du procès verbal relate le déroulement de l'enquête et en pièces jointes, les copies des observations, lettres et dossier du public recueillies au cours de cette procédure.

3.3.3 Mémoire ou lettre en réponse du Maire.

Le 02-05-2017, de visu, Mme Florence LAW - LAI, la responsable du suivi de cette procédure m'a remis la lettre réponse de Monsieur le maire dans laquelle ce dernier apporte les réponses aux différents points énumérés dans le Procès verbal de fin d'enquête et en pièces jointe l'analyse et son avis concernant les observations, lettres et dossier du public.

(le procès verbal et la lettre réponse du maire sont annexés au présent rapport sous les n° 5 et 6)

Fait à la Possession le, 09 /05 /2017

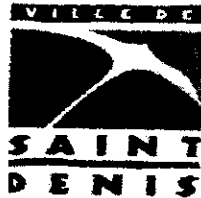
Le Commissaire Enquêteur

Mr Paul ETNARD.



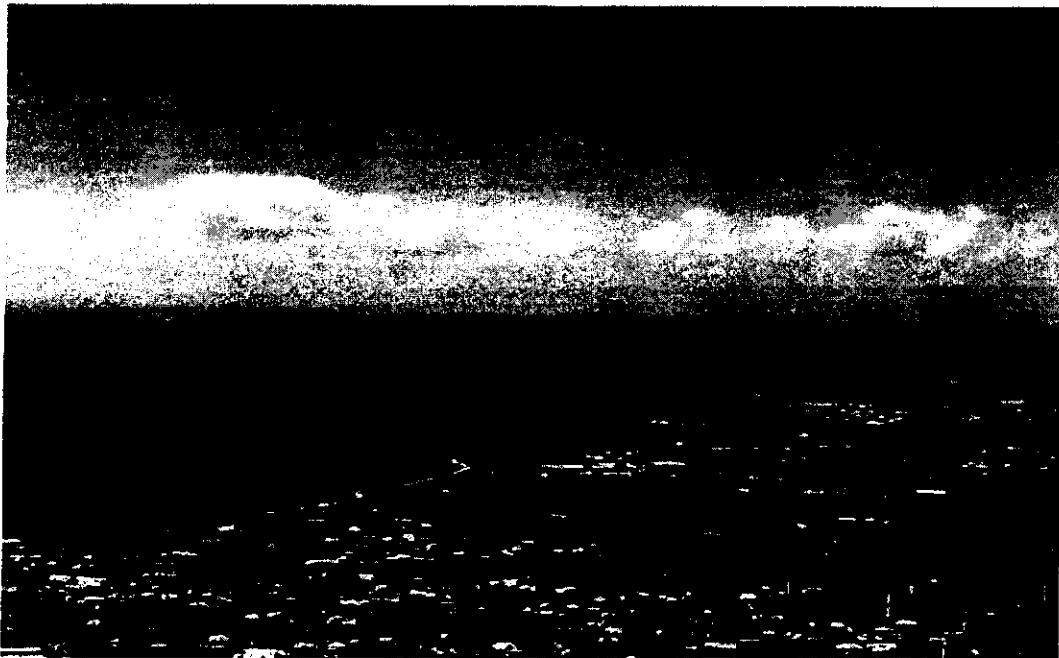
DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-DENIS



DEUXIEME PARTIE

LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Les Conclusions du C.E, concernant l'enquête publique relative au projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune de Saint-Denis .

Décision n° E17000009/ 97, du 20-02-2017, du Tribunal Administratif de Saint-Denis.

Arrêté n° 920/2017, du 23-02-2017, de la commune de Saint-Saint-Denis.

Accusé de réception en préfecture
074 340740435 00470520 470000 DE
Date de rétrotransmission : 02/06/2017
Enquête Publique Relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

DEUXIEME PARTIE.

1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

1.1 LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Par Décision n° E 17000009 /97 du 20-02- 2017, du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion et de l'Arrêté n° 920/2017 du 23-02-2017 du maire de la commune de Saint-Denis, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique ci-après :

Enquête Publique, portant sur le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune.

Ont été conformes à la réglementation en vigueur :

- Le dossier soumis à l'enquête ;
- Les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête ;
- La publicité officielle.

Le public avait à sa disposition pour s'exprimer sur le projet de modification n°7 du PLU de la commune de Saint-Denis, à la mairie centrale, le siège de l'enquête :

- Le dossier et le registre d'enquêtes, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- De la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses dix (10) permanences ;
- Pouvait , adresser toute correspondance relative à cette procédure d'enquête à :

Mairie de Saint-Denis

Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité

2, rue de Paris

97717- SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9

(à l'attention de Mr le commissaire enquêteur de la modification n°7 du PLU).

Le 23-02-2017, à la Mairie de Saint-Denis, j'ai rencontré Mme Florence LAW - LAI, de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité, la responsable du suivi de cette procédure d'enquête.

Cette rencontre avait pour but :

- De fixer le calendrier des permanences du commissaire enquêteur ;
- De situer le lieu d'accueil du public ;
- De définir les lieux d'affichage d'avis d'enquête sur le terrain ;
- De situer le lieu de consultation du dossier d'enquête par le public en dehors des permanences du commissaire enquêteur ;
- De la mise place des modalités du suivi du bon déroulement de la procédure.

Le 24-02-2017, j'ai reçu par voie postale la Décision n° E1700000 /97 du 20-02-2017, du Tribunal Administratif de Saint-Denis.

Le 16-03-2017, j'ai effectué une vérification des affichages d'avis d'enquête sur le terrain.

J'ai assuré mes 10 permanences à la mairie de Saint-Denis, le siège de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans incident et dans un bon climat, malgré l'absence de confidentialité pour l'accueil du public.

Mes sollicitations et relations diverses auprès des différents services de la mairie et les impliqués par la procédure, ont été excellentes et constructives.

Le 20-04-2017, j'ai tenu une réunion avec Mme Florence LAW - LAI pour un rendu du déroulement de l'enquête et, à l'issue de cet entretien, je lui ai remis le procès verbal de résultats de fin d'enquête, le contenu relatant le résumé du déroulement de la procédure et en annexe les copies des avis du public.

Le 02-05-2017, de visu, Mme Florence LAW - LAI, la responsable du suivi de cette procédure m'a remis la lettre réponse de Monsieur le maire dans laquelle ce dernier apporte les réponses aux différents points énumérés dans le Procès verbal de fin d'enquête..

Accusé de réception en préfecture
071 210719415 20170520 170000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017
Bureau d'Aménagement relatif au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

1.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Après avoir étudié les avantages et les inconvénients du projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis, j'estime pour les raisons citées plus haut dans le rapport joint et celles qui suivent, notamment :

- De la conformité du dossier prescrivant la modification n°7 du PLU de la ville de Saint-Denis soumis à la présente enquête publique ;

- De l'absence d'incidents ou remarques de la part du public pouvant remettre en cause déroulement de cette enquête publique ;

- De l'intérêt général et de la justification de ce projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis ;

- De l'actualisation du projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 .1 (OPA) du PLU de la commune de Saint-Denis, à savoir le projet intitulé " Espace Océan ", qui est un projet de développement et de densification de la ville ;

- **Des objectifs de ce projet Espace Océan tels que :**

- *La construction d'un morceau de la ville ;*

- *Un projet ouvert sur une zone littorale ;*

- *Le prolongement de la rue Félix Guyon ;*

- *Un programme ambitieux ;*

- *Un projet offrant une part de logements plus importante ;*

- *Une écriture architecturale résolument contemporaine.*

- De la mise en valeur de cette façade littorale de la ville de Saint-Denis par ce projet ;

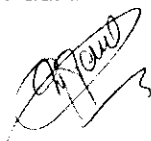
- De l'absence d'incidence du projet sur l'environnement.

Compte tenu de la prise en considération des éléments mentionnés dans le rapport et ci-dessus et, de l'intérêt général de l'évolution du PLU de la commune de Saint-Denis, **j'émet : un " AVIS FAVORABLE "** ,au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Fait à la Possession le, 09 /05 /2017

Le Commissaire Enquêteur

Mr Paul ETNARD.



TROISIEME PARTIE.

LES ANNEXES

- 1) Décision n° E17000009 / 97 en date 20-02-2017, du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion ;
- 2) Arrêté n° 920 / 2017 en date du 23-02-2017, portant sur la mise en enquête publique du projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion ;
- 3) Copie du certificat d'affichage d'avis d'enquête dans la mairie centrale et les mairies annexes de la commune de Saint-Denis ;
- 4) Coupures des journaux de la presse locale, **Le Quotidien et Le Journal de l'Île**, relatant les deux (2) parutions de l'avis d'enquête publique **les 28-02-2017 et 07-03-2017** ;
- 5) Procès verbal de fin d'enquête du commissaire enquêteur ;
- 6) Le mémoire réponse du pétitionnaire au commissaire enquêteur ;
- 7) Arrêté n° 708 / 2017 en date du 03-02-2017, prescrivant la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion ;
- 8) Liste nominative des Personnes Publiques Associées notifiées - de la modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis.

Accusé de réception en préfecture
071 210710115 00170520 170000 DF

Date de transmission : 02/06/2017
Boulevard de l'Industrie relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA RÉUNION

20/02/2017

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

N° E17000009 /97

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 14/02/2017, la lettre par laquelle le 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 :

Modification n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Paul Emilien ETNARD 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 au maire de la commune de Saint-Denis et à M. Paul Emilien ETNARD.

Fait à Saint-Denis, le 20/02/2017

Le Président,

Bernard CHEMIN

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

Pour expédition certifiée conforme,
Le greffier en chef,


V. RAMIN

Accusé de réception en préfecture

074 210710415 20470520 470000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Objet : modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Axe - n° 2

Affichage mairie le 01/03/17

REPUBLIQUE FRANCAISE



VILLE DE SAINT-DENIS
DGA- DEVELOPPEMENT URBAIN
Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité

ARRETE N°920/2017

PORTANT MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'Environnement ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-37 et L.153-19 ;

VU le décret n°85-453 du 23 avril 1985 pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

VU l'arrêté n°708/2017 en date du 3 février 2017 prescrivant la modification n° 7 du PLU ;

VU la décision du Tribunal Administratif n°E17000009/97 en date du 20 février 2017 désignant le Commissaire Enquêteur ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique du projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Denis, pour une durée d'un mois à compter du jeudi 16 mars 2017 et jusqu'au mardi 18 avril 2017 inclus ;

ARTICLE 2 :

Le Commissaire Enquêteur désigné est **Monsieur ETNARD Paul Emilion** ;

ARTICLE 3 :

Le projet de PLU modifié ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, paginés et paraphés par le Commissaire Enquêteur seront déposés à la mairie de Saint-Denis, et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de l'administration - **du jeudi 16 mars 2017 au mardi 18 avril 2017 inclus** (exceptés les samedis, dimanches et jours fériés).

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170223-920-17-AR
Date de télétransmission : 23/02/2017
Date de réception préfecture : 23/02/2017

HÔTEL DE VILLE - 2, RUE DE PARIS - 97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9 - TÉL. 02 62 40 04 04
www.ville-saintdenis-reunion.fr

19.

Accusé de réception en préfecture

974-219740115-20170223-920-17-AR

Date de télétransmission : 02/06/2017

Date de réception préfecture : 02/06/2017

Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Denis
Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité
2, rue de Paris
97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9
à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur de la modification n°7 du PLU

ARTICLE 4 :

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie centrale de Saint-Denis les jours et heures suivants :

- > le jeudi 16 mars 2017 de 9h00 à 12h00
- > le lundi 20 mars 2017 de 9h00 à 12h00
- > le mercredi 22 mars 2017 de 13h00 à 16h00
- > le mercredi 29 mars 2017 de 13h00 à 16h00
- > le vendredi 31 mars 2017 de 8h00 à 11h00
- > le lundi 3 avril 2017 de 9h00 à 12h00
- > le mercredi 5 avril 2017 de 13h00 à 16h00
- > le mercredi 12 avril 2017 de 13h00 à 16h00
- > le vendredi 14 avril 2017 de 8h00 à 11h00
- > le mardi 18 avril 2017 de 13h00 à 16h00

ARTICLE 5 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire de la Commune de Saint-Denis le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées ;

ARTICLE 6 :

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 la mairie centrale de Saint-Denis - Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité - 1er étage - aile Ouest, aux jours et heures d'ouverture habituels de l'administration pendant un (1) an ;

ARTICLE 7 :

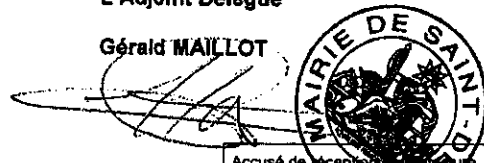
Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze (15) jours avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit (8) premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché à la mairie centrale, dans les mairies annexes et éventuellement par tout autre procédé.

Fait à Saint-Denis, le 23 FEV 2017

L'Adjoint Délégué

Gérald MAILLOT



Accusé de réception
974-219740 M - 2017-02-23-17-AR
Date de télétransmission : 23/02/2017
Date de réception préfecture : 23/02/2017

HÔTEL DE VILLE - 2, RUE DE PARIS - 97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9 - TÉL. 02 82 40 04 04
www.ville-saintdenis-reunion.fr

Accusé de réception en préfecture

974-219740 M - 2017-02-23-17-AR

Date de télétransmission : 02/06/2017

Date de réception préfecture : 02/06/2017

REPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION



Hôtel de Ville, le 03 AVR. 2017

Direction Générale Adjointe
Entreprise Municipale

Le Maire de Saint-Denis

Direction Police Administrative
Juridique & Elections

à

DGA Développement Urbain
Direction Aménagement,
Grands Projets et Mobilité

Affaire suivie par : C de BOISVILLIERS
Tél : 0262 400589
Fax : 0262 400670

VILLE DE SAINT-DENIS - ÎLE DE LA RÉUNION

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Maire de la commune de Saint-Denis,

Certifie avoir procédé à l’affichage, à l’Hôtel de Ville et dans les mairies annexes, à partir du 01 mars 2017 :

- Un arrêté municipal N°920/2017, portant mise à l’enquête publique du projet de modification N°7 du Plan Local d’Urbanisme de la commune, daté du 23 février 2017 ;
- Un avis au public, modification n°7 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Saint-Denis

L’adjoint (e) délégué (e)

M. Virgile KICHENIN

LIBERTÉ ■ ÉGALITÉ ■ FRATERNITÉ

Hôtel de Ville - 97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9 - Tél : 0262 40 04 04 - Fax SG : 0262 41 57 44 - Fax Cabinet : 02 62 21 29 79 - Téléc : 916 439

Accusé de réception en préfecture

071 210710415 00170520 170000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017

Date de réception préfecture : 02/06/2017

Objet : **Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.**



Modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis Arrêté n° 202/2017 Mise à l'enquête publique du projet

Le public est informé, qu'en vertu de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, et dans les conditions définies par le Code de l'environnement, notamment les articles L.122-10 et R.122-11, une enquête publique sera ouverte pendant un mois, du jeudi 19 mars 2017 au mardi 18 avril 2017 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Denis, conformément à l'arrêté municipal n° 202/2017 du 23 février 2017.

Le dossier complet, ainsi qu'un registre, est mis à disposition du public, à l'Hôtel de ville de Saint-Denis. Le public pourra prendre connaissance de l'état et compléter ses observations sur les registres d'enquête ouverte à cet effet à l'Hôtel de ville de Saint-Denis, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les remarques pourront également être adressées, par écrit, au commissaire enquêteur, fixé à la mairie de Saint-Denis :

Hôtel de ville - 2, rue de Paris 97717 SAINT-DENIS MESSIAS CERRE S A l'attention de Monsieur ETHARD Paul

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie centrale de Saint-Denis les jours et heures suivants :

- Jeudi 16 mars 2017 : 9 h 00 à 12 h 00
Lundi 20 mars 2017 : 9 h 00 à 12 h 00
Mercredi 22 mars 2017 : 13 h 00 à 16 h 00
Mercredi 29 mars 2017 : 13 h 00 à 16 h 00
Vendredi 31 mars 2017 : 8 h 00 à 11 h 00
Lundi 3 avril 2017 : 9 h 00 à 12 h 00
Mercredi 5 avril 2017 : 13 h 00 à 16 h 00
Mercredi 12 avril 2017 : 13 h 00 à 16 h 00
Vendredi 14 avril 2017 : 8 h 00 à 11 h 00
Mardi 18 avril 2017 : 13 h 00 à 16 h 00

La Mairie de Saint-Denis est l'authority responsable du PLU. Des informations peuvent être demandées auprès de la : Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité - 1er étage de l'Hôtel de ville de Saint-Denis - site Ouest, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente (30) jours pour transmettre au maire de la commune le dossier avec son rapport dans lequel figureraient ses conclusions motivées.

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 Tribunal Administratif.

Par ailleurs, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport et de l'avis, du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Le public pourra consulter ce rapport à la Mairie centrale de Saint-Denis - Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité - 1er étage - site Ouest, aux jours et heures ouvrables de l'administration pendant un (1) an.

Enfin, l'arrêté de mise à l'enquête publique de la modification n° 7 du PLU et l'avis au public ont été affichés à la mairie centrale et dans les mairies annexes de la commune.

97761

Communiqués officiels



Modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis Arrêté n°202/2017 Mise à l'enquête publique du projet

Le public est informé, qu'en vertu de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, et dans les conditions définies par le Code de l'environnement, notamment les articles L.122-10 et R.122-11, une enquête publique sera ouverte pendant un mois, du jeudi 19 mars 2017 au mardi 18 avril 2017 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Denis, conformément à l'arrêté municipal n° 202/2017 du 23 février 2017.

Le dossier complet, ainsi qu'un registre, est mis à disposition du public, à l'Hôtel de ville de Saint-Denis. Le public pourra prendre connaissance du dossier et compléter ses observations sur les registres d'enquête ouverte à cet effet à l'Hôtel de ville de Saint-Denis, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les remarques pourront également être adressées, par écrit, au commissaire enquêteur, fixé à la mairie de Saint-Denis :

Hôtel de ville - 2, rue de Paris

97717 Saint-Denis Messias Cerres A l'attention de Monsieur ETHARD Paul

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie centrale de Saint-Denis les jours et heures suivants :

- Jeudi 16 mars 2017 : 9h00 à 12h00
Lundi 20 mars 2017 : 9h00 à 12h00
Mercredi 22 mars 2017 : 13h00 à 16h00
Mercredi 29 mars 2017 : 13h00 à 16h00
Vendredi 31 mars 2017 : 8h00 à 11h00
Lundi 3 avril 2017 : 9h00 à 12h00
Mercredi 5 avril 2017 : 13h00 à 16h00
Mercredi 12 avril 2017 : 13h00 à 16h00
Vendredi 14 avril 2017 : 8h00 à 11h00
Mardi 18 avril 2017 : 13h00 à 16h00

La Mairie de Saint-Denis est l'authority responsable du PLU. Des informations peuvent être demandées auprès de la : Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité - 1er étage de l'Hôtel de ville de Saint-Denis - site Ouest, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente (30) jours pour transmettre au Maire de la commune le dossier avec son rapport dans lequel figureraient ses conclusions motivées.

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 Tribunal Administratif.

Par ailleurs, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport et de l'avis, du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Le public pourra consulter ce rapport à la Mairie centrale de Saint-Denis - Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité - 1er étage - site Ouest, aux jours et heures ouvrables de l'administration pendant un (1) an.

Enfin, l'arrêté de mise à l'enquête publique de la modification n° 7 du PLU et l'avis au public ont été affichés à la mairie centrale et dans les mairies annexes de la commune.

ref 193276

LE 28-03-2017

LE 28-03-2017 - 11h PARUTION

Accusé de réception en préfecture 074 240740445 20470520 172000 DE Date de transmission : 02/06/2017 Date de réception préfecture : 02/06/2017 Rapport et Conclusions du C.E Paul ETHARD.

ES LEGALES



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LA PREFECTURE COMMUNALE

Installations Classées pour
la Protection de l'Environnement

Des modifications et prescriptions
complémentaires à l'arrêté n° 90-
0105/DMSJ de 24 janvier 1990
relatif à l'exploitation d'une instal-
lation de stockage sur le territoire
de la commune de Saint-Denis, par
l'exploitant TERNIA Grandet Béton
Réunis (1990) ont été prescrites par
arrêté préfectoral n° 2017-
340/SURJETCJ de 23 février 2017.

Les prescriptions liées à l'explo-
itation peuvent être consultées à la
sous-préfecture de SAINT-PIERRE, à
la Direction de l'Environnement, de l'É-
quipement et du Logement (DEAL) -
SPREL

07354



Modification n° 7 du Plan local
d'urbanisme de la commune de
Saint-Denis
Arrêté n° 920/2017

Mise à l'enquête publique du projet

Le public est informé, qu'en vertu
de l'article L. 153-19 du Code de l'Ur-
banisme, et dans les conditions dé-
finies par le Code de l'environnement,
notamment les articles L.123-10 et
L.123-11, une enquête publique sera
ouverte pendant un mois, du jeudi 16
mars 2017 au mardi 18 avril 2017
inclus, sur le territoire de la commune
de Saint-Denis, conformément à l'ar-
rêté municipal n° 920/2017 du 23
février 2017.

Le dossier complet, ainsi qu'un re-
gistre est mis à disposition du public,
à l'Hôtel de ville de Saint-Denis. Le
public pourra prendre connaissance
du dossier et formuler ses observa-
tions sur les registres d'enquête
ouverts à cet effet à l'Hôtel de ville de
Saint-Denis, aux jours et heures habi-
tuelles d'ouverture des bureaux.

Les remarques pourront également
être adressées, par écrit, au commis-
saire enquêteur, fixé à la mairie de
Saint-Denis.

Hôtel de ville
2, rue de Paris
97717 Saint-Denis Messag - Cedex 9
À l'attention de
Monsieur ETNARD Paul

Le commissaire-enquêteur se tien-
dra à la disposition du public à la veu-
re centrale de Saint-Denis les jours et
heures suivants :

- Judi 16 mars 2017 : 9h à 12h
- Lundi 20 mars 2017 : 9h à 12h
- Mardi 21 mars 2017 : 13h à 16h
- Mercredi 22 mars 2017 : 13h à 16h
- Jeudi 23 mars 2017 : 13h à 16h
- Vendredi 24 mars 2017 : 9h à 11h
- Lundi 3 avril 2017 : 9h à 12h
- Mardi 4 avril 2017 : 13h à 16h
- Mercredi 5 avril 2017 : 13h à 16h
- Jeudi 6 avril 2017 : 13h à 16h
- Vendredi 7 avril 2017 : 9h à 11h
- Mardi 14 avril 2017 : 13h à 16h

La mairie de Saint-Denis est l'auto-
rité responsable du PLU. Des informa-
tions peuvent être demandées auprès
de la Direction Aménagement Grande
Projets et Mobilité - 1^{er} étage de l'Hô-
tel de Ville de Saint-Denis - allée Ouest,
aux jours et heures habituelles d'ou-
verture.

À l'expiration du délai de l'enquête,
le registre sera clos et signé par le
commissaire-enquêteur qui déposera
d'un côté de trente (30) jours pour
transmettre au Maire de la commune
le dossier avec son rapport dans
lequel figurera ses conclusions
motivées. Une copie de rapport du
commissaire-enquêteur sera adres-
sée à Monsieur le Préfet de la Région
et du Département de La Réunion,
ainsi qu'au Tribunal administratif.

Par ailleurs, le projet de PLU, éven-
tuellement modifié pour tenir compte
des avis joints au dossier, des observa-
tions du public et, du rapport et de
l'avis du commissaire-enquêteur,
sera mis à disposition par délibéra-
tion du Conseil municipal.

Le public pourra consulter ce rap-
port à la Mairie centrale de Saint-
Denis - Direction Aménagement
Grande Projets et Mobilité - 1^{er} étage
allée Ouest, aux jours et heures habi-
tuelles de l'administration pendant un
(1) an.

Enfin, l'arrêté de mise à l'enquête
publique de la modification n° 7 du
PLU et l'avis au public ont été affi-
chés à la mairie centrale et dans les
mairies annexes de la commune.

07352



Modification n° 7 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune
de Saint-Denis

Arrêté n° 920/2017

Mise à l'enquête publique du
projet

Le public est informé, qu'en vertu
de l'article L.153-19 du Code de l'Ur-
banisme, et dans les conditions définies
par le Code de l'Environnement, no-
amment les articles L.123-10 et L.123-
11, une enquête publique sera ouverte
pendant un mois, du jeudi 16 mars
2017 au mardi 18 avril 2017 inclus, sur
le territoire de la commune de Saint-
Denis, conformément à l'arrêté munici-
pal n° 920/2017 du 23 février 2017.

Le dossier complet, ainsi qu'un re-
gistre, est mis à disposition du public,
à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis. Le pu-
blic pourra prendre connaissance du
dossier et formuler ses observations
sur les registres d'enquête ouverte à
cet effet à l'Hôtel de Ville de Saint-De-
nis, aux jours et heures habituelles d'ou-
verture des bureaux.

Les remarques pourront également
être adressées, par écrit, au commis-
saire enquêteur, fixé à la mairie de
Saint-Denis :

Hôtel de Ville - 2, rue de Paris
97717 Saint-Denis Messag Cedex 9
À l'attention de Monsieur
ETNARD Paul

Le Commissaire Enquêteur se tiendra
à la disposition du public à la Mairie
centrale de Saint-Denis les jours et
heures suivants :

- Judi 16 mars 2017 : 9h00 à 12h00
- Lundi 20 mars 2017 : 9h00 à 12h00
- Mardi 21 mars 2017 : 13h00 à 16h00
- Mercredi 22 mars 2017 : 13h00 à 16h00
- Jeudi 23 mars 2017 : 13h00 à 16h00
- Vendredi 24 mars 2017 : 9h00 à 11h00
- Lundi 3 avril 2017 : 9h00 à 12h00
- Mardi 4 avril 2017 : 13h00 à 16h00
- Mercredi 5 avril 2017 : 13h00 à 16h00
- Jeudi 6 avril 2017 : 13h00 à 16h00
- Vendredi 7 avril 2017 : 9h00 à 11h00
- Mardi 14 avril 2017 : 9h00 à 11h00
- Mardi 18 avril 2017 : 13h00 à 16h00

La Mairie de Saint Denis est l'autorité
responsable du PLU. Des informations
peuvent être demandées auprès de la
Direction Aménagement Grande
Projets et Mobilité - 1^{er} étage de
l'Hôtel de Ville de Saint Denis - allée
Ouest, aux jours et heures habituelles
d'ouverture.

À l'expiration du délai de l'enquête,
le registre sera clos et signé par le
commissaire enquêteur qui déposera d'un
côté de trente (30) jours pour trans-
mettre au Maire de la commune le dossier
avec son rapport dans lequel figu-
reront ses conclusions motivées.

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 Tribunal Ad-
ministratif.

Par ailleurs, le projet de PLU, éven-
tuellement modifié pour tenir compte des
avis joints au dossier, des observations
du public et, du rapport et de l'avis, du
commissaire enquêteur, pourra être
approuvé par délibération du Conseil

Municipal.

Le public pourra consulter ce rapport à
la Mairie centrale de Saint Denis - Di-
rection Aménagement Grande Projets
et Mobilité - 1^{er} étage- allée Ouest, aux
jours et heures ouvrables de l'adminis-
tration pendant un (1) an.

Enfin, l'arrêté de mise à l'enquête
publique de la modification n° 7 du
PLU et l'avis au public ont été affi-
chés à la mairie centrale et dans les
mairies annexes de la commune.

Ref 15320

LE 07-03-2017 - 2^{ème} PARTITION

Monsieur Paul ETNARD
Commissaire Enquêteur
2 Rue du Père MONNET
97419 LA POSSESSION.

PROCES VERBAL DE FIN D'ENQUÊTE;

DESTINATAIRE :

Monsieur Le MAIRE
Hôtel de Ville de SAINT-DENIS.
2, Rue de Paris
97717 - SAINT-DENIS. Messag- Cedex 9

OBJET : Procès verbal de fin d'enquête publique relative au projet de modification n° 7 du Plan Local, d'Urbanisme de Saint-Denis.

Réf: Arrêté n° 920/2017 en date du 23-02-2017 du maire de la commune de Saint-Denis.

Monsieur Le Maire,

Conformément à la réglementation en vigueur, je vous adresse le procès verbal de résultats de fin d'enquête publique qui s'est déroulée durant la période du 16-03-2017 au 18-04-2017 à 16 h 00.

- L'interlocutrice responsable du suivi de cette procédure :

Mme Florence LAW LAI, de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité.

- L'organisation matérielle et le déroulement de l'enquête ont été conformes à la réglementation.

- Elle s'est déroulée dans un bon climat.

- Mes relations et sollicitations avec le personnel divers de la mairie et le service de la Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité ont été excellentes et constructives. Par ailleurs j'ai apprécié excellente collaboration de Mme Florence LAW-LAI, la responsable du suivi de cette procédure d'enquête publique.

- J'ai assuré mes 10 permanences à la mairie centrale dans des conditions acceptables.

- Durant le déroulement de cette procédure, le bilan de la participation s'établit comme suit :

Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.[Tapez un texte]

Page 1

Accusé de réception en préfecture
074 240740445 00430520 470000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Page 48

A) - Participation du public :

- Observations enregistrées : 20
- Courriers reçus : 06
- Dossiers reçus : 02

B) Participation des Personnes Publiques Associées (PPA).

- Nombre des organismes sollicités : 14
- Nombre de réponses enregistrées : 04

- **Mes remarques, observations ou suggestions sont les suivantes.**

Concernant :

Le Dossier d'enquête :

Le dossier et son contenu soumis à l'enquête étaient conformes à la réglementation en vigueur.

Le Public :

- Le C.E, note et regrette que le lieu de permanence situé dans le hall de la mairie centrale, ne permettait pas d'assurer la confidentialité du public, néanmoins, aucune contestation ou remarque n'ont été relevées.

- Le 18-04-2017, à 16 h 00, le délai d'enquête étant expiré, j'ai clôturé la présente procédure conformément à l'article 5 de l'Arrêté n° 920/2017 du maire de la commune de Saint-Denis.

- Le 20-04-2017, j'ai tenu une réunion avec Mme Florence LAW-LAI pour un rendu de résultats de fin d'enquête, à l'issue de cet entretien, je lui ai remis le présent procès verbal en pièces jointes les copies des observations enregistrées du public.

En application de la réglementation en vigueur, je vous prie Monsieur Le Maire de me faire parvenir dans les meilleurs délais, sous quinzaine (15 j), un mémoire ou lettre réponse à compter de la date de remise du présent procès verbal mentionnée ci dessus.

(Procès verbal transmis le 20/04/2017, par dépôt de courrier ce jour à :

Mme Florence LAW LAI de la Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité).

Reçu le 20/04/2017

Fait à la Possession le; 19/04/2017

Le Commissaire Enquêteur

Mr Paul ETNARD.





REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 27 AVR 2017

DGA - DEVELOPPEMENT URBAIN
DIRECTION AMENAGEMENT, GRANDS PROJETS ET MOBILITE

Monsieur Paul ETNARD
Commissaire Enquêteur
2 rue du Père Monnet
97419 LA POSSESSION

Affaire suivie par F. LAW-LAI Poste 02 62 40-06-52
N/Réf : DAGPMXR/LF/MA 17 -

Objet : Procès-verbal de fin d'enquête en date du 19/04/2017
relatif au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur,

Par la présente, je vous prie de trouver en annexe l'avis de la Ville concernant les observations recensées au registre d'enquête publique pour la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

L'Adjoint délégué

Gérald MAILLOT

PJ : tableau récapitulatif



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 27 AVR 2017

DGA - DEVELOPPEMENT URBAIN
DIRECTION AMENAGEMENT, GRANDS PROJETS ET MOBILITE

Monsieur Paul ETNARD
Commissaire Enquêteur
2 rue du Père Monnet
97419 LA POSSESSION

Affaire suivie par F. LAW-LAI Poste 02 62 40-06-52
N/Ref: DAGPMXR/LF/110 17-

Objet : Procès-verbal de fin d'enquête en date du 19/04/2017
relatif au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur,

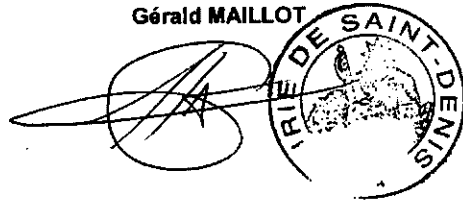
Par la présente, j'accuse réception du procès-verbal de fin d'enquête en date du 19/04/2017, remis à mes services le 20 avril 2017, suite à l'enquête publique qui s'est tenue en mairie centrale du 16 mars 2017 au 18 avril 2017, relative au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme.

Dans vos observations, vous mentionnez que le lieu de permanence, situé dans le hall de la mairie centrale, ne permettait pas d'assurer la confidentialité du public. En réponse, je vous informe qu'à l'avenir, je prendrais les dispositions nécessaires afin d'y remédier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

L'Adjoint délégué

Gérald MAILLOT



HÔTEL DE VILLE - 2, RUE DE PARIS - 97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9 - TÉL. 02 62 40 04 04
www.ville-saintdenis-reunion.fr

110

Accusé de réception en préfecture
071 210710415 20170520 172009 DF
Date de télétransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Enquête Publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Axe - n°6

Observations n°1 et 2	Quartier	Références
	Moufia	Cadastrales - adresse HO243
ELMA Gilbert et Famille GRONDIN	Satisfait de la suppression de l'emplacement réservé n°555	
Réponse de la Ville	Suppression prévue dans la modification n°7	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°3	Quartier	Références
	Sur l'ensemble du territoire	cadastrales Sur l'ensemble du territoire
M. et Mme RODICQ	Redéfinir plus précisément la notion de sol perméable et de considérer les deck comme espaces perméables.	
Réponse de la Ville	Requête non retenue	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°4	Quartier	Références
	La Bretagne	Cadastrales - adresse Jardin de Montauban – Chemin de l'Espérance
BIDOIS Augustine	Demande de déclassement de terrain	
Réponse de la Ville	Hors cadre procédure de modification	
Avis du Commissaire Enquêteur		

3/10

Axe - n°6

Observation n°5	Quartier	Références
		Cadastrales - adresse
	Montagne	CI 238 et CI 236
PAYET Jean-Yves	Demande de déclassement de terrain agricole (CI 238) et levée de l'espace boisé classé (CI 236)	
Réponse de la Ville	Hors cadre procédure de modification	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°6	Quartier	Références
		Cadastrales - adresse
	Bois de Nêfles	CT 832
RAVILY Fabrice et Karine	Levée de l'emplacement réservé n°461 en vue de construire	
Réponse de la Ville	La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n°8	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°7	Quartier	Références
		Cadastrales - adresse
	Bois de Nêfles	CT 1480
Famille SAUTRON	Levée de l'emplacement réservé n°460 en vue de construire	
Réponse de la Ville	La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n°8	
Avis du Commissaire Enquêteur		

4/10

Axe - n°6

Observation n°8	Quartier	Références
		Cadastrales - adresse
	Bois de Nêfles	HD 72 et 77
M. Mme RAMSAMY	Demande de déclassement concernant le Plan de Prévention des Risques	
Réponse de la Ville	Hors cadre procédure de modification	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°9	Quartier	Références
		Cadastrales - adresse
	Montagne	BZ 234
Ecole Saint-Gabriel	Levée de l'emplacement réservé °127	
Réponse de la Ville	La Ville préconise de changer l'objet de l'emplacement réservé n°127 afin de permettre la construction d'équipements publics	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°10	Quartier	Références
		Cadastrales - adresse
	Bois de Nêfles	Chemin Ylang Ylang
M.MATHIEU	Ne pas procéder à l'élargissement de la voie dans la partie haute du chemin Ylang Ylang	
Réponse de la Ville	Requête non retenue -La modification prévoit une réduction de l'emprise de l'emplacement réservé (à 8 mètres)	
Avis du Commissaire Enquêteur		

5/10

Axe - n°6

Observation n°11	Quartier	Références
	La Bretagne	Cadastrales - adresse CY 797 – chemin de la Confiance
M. et Mme AH SENG	Proposition pour que l'accès à leur propriété (chemin privé) devienne public.	
Réponse de la Ville	Hors cadre procédure de modification	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°12	Quartier	Références
	Domenjod	Cadastrales - adresse IC 389-390 et HZ 300
SODIAC	1/Suppression de l'emplacement réservé n°421 2/Réduction de 12 à 10 mètres de l'emprise de la rue Marcel Vauthier	
Réponse de la Ville	1/Le numéro de l'emplacement réservé est erroné. Il ne s'agit pas du numéro 421 mais du numéro 411 – la Ville émet un avis favorable à la suppression de cet emplacement réservé. 2/La Ville émet un avis défavorable concernant la réduction d'emprise de la rue Marcel VAUTHIER	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Accusé de réception en préfecture
074 210710415 00470520 470000 DE
Date de rétrotransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Axe - n°6

Observation n°13	Quartier	Références
	Montagne	Cadastrales - adresse EH 44
SHLMR	1/Modifier le tracé de l'emplacement réservé n°119 et 120 (voirie) pour correspondre avec les voiries de l'opération 2/Concernant les constructions, 2 propositions : <u>Première proposition</u> -Reclasser la partie haute de l'opération (actuellement en AUm) en AUj -pour la partie basse, augmentation de la hauteur <u>Deuxième proposition</u> Création d'un secteur délimité sur l'ensemble de l'opération selon l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme permettant de majorer le volume constructible (gabarit, hauteur, emprise au sol) pour les programmes comportant des logements sociaux	
Réponse de la Ville	1/La Ville émet un avis favorable concernant la modification du tracé des emplacements réservés. 2/La Ville opte pour la deuxième proposition, c'est-à-dire la création d'un secteur délimité au titre de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, mais uniquement sur la partie haute de l'opération, celle destinée aux logements sociaux.	
Avis du Commissaire Enquêteur		
Observation n°14	Quartier	Références
	Centre-Ville	Cadastrales - adresse 175 rue Juliette Dodu – AM 368
MOUROUVAYE née HATIA Aïcha	Levée de l'emplacement réservé n°42 pour la construction d'un projet immobilier	
Réponse de la Ville	La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n°8	
Avis du Commissaire Enquêteur		

7/10

Axe - n°6

Observation n°15	Quartier	Références
	Centre-Ville	Cadastrales - adresse 1/ 175 rue Juliette Dodu – AM 368 2/ 313-315 rue Maréchal Leclerc - AO 675 et AO 676
Atelier LOCATE	-Levée de l'emplacement réservé n°42 sur la parcelle AM 368 -Levée de l'emplacement réservé n°505 sur les parcelles AO 675 et AO 676 -Revoir la réglementation concernant les limites parcellaires, le stationnement dans la marge de recul des 4 mètres par rapport à la voie, et celle applicable aux passerelles. -Définir la durée de prescription pour les constructions anciennes n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construire.	
Réponse de la Ville	La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n°8	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°16	Quartier	Références
	Bois de Nèfles	Cadastrales - adresse Route des Ananas – KD 31
SIDR	1/Réduction de la surface de l'emplacement réservé n°466 pour une nouvelle surface de 7 900 m2 environ 2/La SIDR sollicite de la part de la Ville une subvention d'équilibre ou une vente du foncier destiné à l'emplacement réservé n°570	
Réponse de la Ville	1/ la Ville émet un avis favorable pour la modification de l'emplacement réservé n°466 2/ la Ville sera maître d'ouvrage pour l'équipement public et envisage donc de modifier l'emplacement réservé n°570	
Avis du Commissaire Enquêteur		

8/
/m

Axe - n°6

Observation n°17	Quartier	Références
	Centre-Ville	Cadastrales - adresse 313-315 rue Maréchal Leclerc AO 675 et AO 676
SCI LOTUS	-Levée de l'emplacement réservé n°505 sur les parcelles AO 675 et AO 676 pour la construction de logements aidés	
Réponse de la Ville	La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n°8	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°18	Quartier	Références
	La Bretagne	Cadastrales - adresse 39 chemin du Jardin
M. et Mme BOUCHER	Demande de déclassement	
Réponse de la Ville	Hors cadre procédure de modification	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Observation n°19	Quartier	Références
	Sainte-Clotilde	Cadastrales - adresse BC 395-396
NICOLAS Robert	Levée de l'emplacement réservé n°261	
Réponse de la Ville	Avis favorable de la Ville	
Avis du Commissaire Enquêteur		

9/10

Axe - n°6

Observation n°20	Quartier	Références
		Cadastrales - adresse
	Bois de Nèfles	Chemin des Papayes
SAUTRON Ludovic	-Suppression de l'emplacement réservé n°460 -demande pour que la voirie devienne publique	
Réponse de la Ville	La requête sera étudiée dans le cadre de la modification n°8	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Avis Personnes Publiques Associées	Quartier	Références
		Cadastrales - adresse
	Brûlé	CM 10-CM 11
Département de la Reunion	Suppression de l'emplacement réservé n°520	
Réponse de la Ville	Une étude sur le secteur est en cours. Dans l'attente de conclusions, l'emplacement réservé est maintenu	
Avis du Commissaire Enquêteur		

Accusé de réception en préfecture
071 210710415 20170520 470000 DE
Date de rétrotransmission : 02/06/2017
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Enquête publique relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

109/110

Axe - n°7

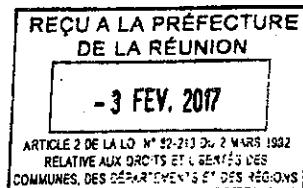
Affichage mairie 24/02/17



DGA - DEVELOPPEMENT URBAIN
Direction Aménagement et Projets Urbains

REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 03 FEV 2017.



ARRETE N° 708/2017

**DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU la loi n° 82 - 213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée ;

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 le code de l'urbanisme, et notamment son article L.153-37, en vertu desquels la procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire ; et son article L.153-36 ;

CONSIDERANT la nécessité d'apporter des modifications mineures au PLU, d'actualiser certains emplacements réservés, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement écrit et graphique du PLU ;

CONSIDERANT que la modification n°7 envisagée aura dès lors notamment pour effet de modifier, supprimer et créer des emplacements réservés, de modifier le règlement, concernant les occupations autorisées en zone Uavap, Ud, Um, Uh, AUJ, AUm, AUa, A, N afin de favoriser la sauvegarde et la valorisation du patrimoine en centre ancien, de promouvoir le développement des activités économiques et touristiques, la prise en compte des évolutions législatives concernant le stationnement, de simplifier les dispositions générales relatives à la volumétrie des constructions, de limiter l'impact des installations techniques sur l'aspect extérieur des constructions, d'actualiser les pièces graphiques en conséquence ;

CONSIDERANT en outre que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification, conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, dans la mesure où elles n'auront pas pour effet :

1

Accusé de réception en préfecture

071 210710415 00470520 470000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017

Bureau d'Urbanisme relative à l'objet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Date de réception préfecture : 02/06/2017

Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Page 60

- « 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

CONSIDERANT que pour la mise en œuvre de la procédure de modification, le projet de modification et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L132-9 sont soumis à enquête publique conformément à l'article L.132-11 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

ARRETE

ARTICLE 1 : La procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis est prescrite.

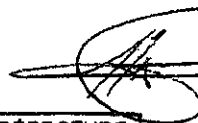
ARTICLE 2 : La modification n°7 concernera notamment la modification, la suppression et la création d'emplacements réservés, la modification du règlement concernant les occupations autorisées en zone Uavap, Ud, Um, Uh, AUJ, AUm, AUa, A, N ainsi que des dispositions générales relatives à l'alignement, le stationnement, la perméabilité et l'aspect extérieur des constructions, l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation et l'actualisation des pièces graphiques en conséquence.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie Centrale et en Mairies Annexes de Saint-Denis pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans la presse départementale.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

Fait à Saint-Denis, le 03 FEV 2017

L'Adjoint délégué,



REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LA RÉUNION

-3 FEV. 2017 GÉRARD MAILLOT

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982
RELATIVE AUX DROITS ET LÉGISLATIONS DES
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS

2

Accusé de réception en préfecture
074 210710415 00470520 470000 DE

Date de télétransmission : 02/06/2017
Boulevard Pauline relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis -
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES – MODIF 7 PLU

- CCIR
- Chambre d'Agriculture
- Chambre des Métiers
- CINOR
- CIREST
- Département
- IRT
- MAIRIE DE LA POSSESSION
- MAIRIE DE SAINTE-MARIE
- MAIRIE DE SALAZIE
- PARC NATIONAL
- PREFECTURE
- REGION
- TCO

Accusé de réception en préfecture
071 210710145 20170520 172000 DE

Date de prétransmission : 02/06/2017
Envoyé en préfecture relative au projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Saint-Denis
Date de réception préfecture : 02/06/2017
Rapport et Conclusions du C.E Paul ETNARD.

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/06/2017



Gilbert ANNETTE