

L'an DEUX MIL DIX-HUIT, le MARDI 27 NOVEMBRE, à 14 h 00, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en cinquième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 15 h 00).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques / ORPHÉ Monique / MAILLOT Gérald / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / FRANÇOISE Gérard / ADAME Brigitte (arrivée à 14 h 09 au Rapport n° 18/5-003) / HOAREAU Jean-François / CLAIN Claudette / COUDERC Alain / FONTAINE Gabrielle / HOARAU Brigitte / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / EUPHRASIE Didier / LESCAT Michel / SUDNIKOWICZ Christiane / ASSABY Maximilien / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLLOT Nicole / JAVEL François / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / BAREIGTS Éricka / BÉLIM Audrey

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

Pour toute la durée de la séance

BELDA David	par HOAREAU Jean-François
BOMMALAIS Geneviève	par LOWINSKY Jacques
MARCHAU Jean-Pierre	par DELORME Éric
DUCHMANN Yvette	par ASSABY Maximilien
LOYHER Jeanne	par ANDAMAYE Marie-Annick
MÉLADE Thierry	par BAREIGTS Éricka
SILOTIA William	par CHOPINET Gérard

Les membres présents, au nombre de 31 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

ANNETTE Gilbert	(Président)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis	Rapport n° 18/5-015
CADJEE Ibrahim	(délégués / Ville)		
CHOPINET Gérard			
CLAIN Claudette			
ADAME Brigitte			
(*) HO-SHING Cynthia			

CDÉ... Caisse des Écoles de Saint-Denis
(*) absente à la séance

ADAME Brigitte	(déléguée / Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 18/5-021
(*) KICHENIN Virgile	(délégué / Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 18/5-023
MAILLOT Gérald	(lien de parenté)	terrains sur chemin Dufourg-les-Hauts à la Bretagne	Rapport n° 18/5-029

SHLMR Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

(*) absent à la séance

DÉPLACEMENT D'ÉLUE

ADAME Brigitte	arrivée à 14 h 09	au Rapport n° 18/5-003
----------------	-------------------	------------------------

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le MERCREDI 5 DÉCEMBRE 2018 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 31 sur 55.

OBJET **Modification simplifiée n° 6 du Plan local d'Urbanisme**
Bilan de la mise à disposition et adoption

I **Contexte**

Le Conseil municipal a approuvé la révision du Plan local d'Urbanisme à la date du 26 octobre 2013.

Conformément à l'article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, le Maire a lancé la procédure de modification simplifiée n° 6 du Plan local d'Urbanisme par l'Arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017, afin d'y apporter des modifications mineures, d'actualiser certains emplacements réservés, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à l'OAP 1.4. Cette procédure tient compte des observations émises lors de l'enquête publique de la modification n° 7 du PLU, apparaissant justifiées mais n'ayant pas pu être traitées dans ce cadre.

Cette modification simplifiée n° 6 porte notamment sur :

- la création, la modification et la suppression d'emplacements réservés,
- la rectification d'erreurs matérielles (sur les pièces graphiques et dans le Règlement),
- l'actualisation des pièces graphiques en conséquence,
- la modification du règlement,
- l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à l'OAP 1.4 concernant l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Le Code de l'Urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée, en dehors des cas suivants :

- majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan ;
- diminution des possibilités de construire ;
- réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- application de l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure simplifiée peut par ailleurs être employée pour la rectification d'une erreur matérielle.

Par conséquent, étant donné les éléments ci-dessus énoncés et les modifications envisagées, la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée est parfaitement adaptée au cas d'espèce.

II Objet de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée porte sur :

- la suppression de cinq emplacements réservés :
 - ER 261 à Sainte-Clotilde,
 - ER 411 à la Bretagne,
 - ER 490 aux Camélias,
 - ER 518 au Brûlé,
 - ER 543 à Sainte-Clotilde ;

- la modification de douze emplacements réservés :
 - réduction de l'ER 466 à Bois-de-Nèfles,
 - modification de l'ER 512 à la Montagne,
 - modification de l'ER 115 à la Montagne,
 - modification de l'ER 594 à la Bretagne,
 - réduction de l'ER 111 à la Montagne,
 - modification de l'ER 72 au Centre-Ville,
 - réduction de l'ER 364 à Bois-de-Nèfles,
 - réduction de l'ER 123 à la Montagne,
 - modification de l'ER n°13 au Centre-Ville,
 - modification de la destination de l'ER 570 à Bois-de-Nèfles,
 - modification de la destination de l'ER 127 à la Montagne,
 - modification de la destination de l'ER 198 au Brûlé ;

- la création d'un emplacement réservé :
 - ER 597 à Bois-de-Nèfles ;

- la rectification de deux erreurs matérielles :
 - numérotation d'un ER 598 au chemin du Pic Adam à Bois-de-Nèfles,
 - attribution d'un nouveau numéro ER 596 au chemin Canal ;

- la rectification d'erreurs matérielles dans les Dispositions générales du Règlement :
 - l'absence de schémas explicatifs dans le lexique,
 - l'erreur de numérotation des articles survenue lors d'un problème de mise en page ;

- la rectification d'une erreur matérielle du règlement (p. 35) concernant la dénomination d'une voie : la voie Leconte de Lisle est modifiée en avenue Leconte de Lisle ;

- la modification des Dispositions générales concernant l'article IX - Dessertes et accès :
 - ajout d'une règle concernant la possibilité de réaliser un deuxième accès dénommé « accès livraison » sur une même voie publique ou privée destiné à l'approvisionnement du (ou des) commerce(s) ayant vocation à s'implanter ;

- la modification de l'article Uv2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions Particulières » :
- ajout d'une règle autorisant le stockage de marchandises lié à un commerce en zone Uvac ;
- l'actualisation de l'OAP relative à l'Aire mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (devenue SPR : site patrimonial remarquable depuis la Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016) suite à l'approbation de la modification n° 1 par la Délibération du Conseil municipal du 25 février 2017 ;
- la cartographie qui est mise à jour dans le PLU.

Ces modifications sont exposées dans le dossier de modification simplifiée n° 6 du PLU qui est librement consultable, auprès de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité - 1er étage de l'Hôtel de Ville - aux jours et heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 8h à 16h et le vendredi de 8h à 11h.

III Avis des Personnes publiques associées

Conformément aux articles L. 153-40, L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet a été notifié par courrier en date du 26 juin 2018 aux Personnes publiques associées (PPA), qui ont disposé d'un mois pour faire part de leur avis.

- La CCI Ile de la Réunion a émis un avis favorable dans le délai imparti.
- Le Parc national de la Réunion a émis un avis sans remarque particulière dans le délai imparti.
- La CINOR, qui a répondu dans le délai imparti, a attiré l'attention de la Ville sur l'emplacement réservé n° 323 en lien avec le projet de transport par câble Chaudron/ Bois-de-Nèfles et a sollicité une modification de cet emplacement réservé (destination et destinataire).
- Le Département de la Réunion, qui a répondu dans le délai imparti, n'a pas de remarque particulière sur le projet. Il demande néanmoins à la Ville la suppression de l'emplacement réservé n° 520 en vue de la mise en œuvre d'un projet de développement du territoire du Brûlé intégrant des dimensions sociales, économiques et touristiques.
- La Région Réunion, qui a répondu dans le délai imparti, n'a pas de remarque particulière sur le projet mais souhaite l'extension de l'emplacement réservé n° 312 sur une portion du boulevard Sud pour les besoins du futur Réseau régional de Transport guidé (RRTG).
- La Préfecture de la Réunion, dont la réponse nous est parvenue hors délai, a fait part à la Ville de remarques concernant la suppression ou la réduction d'emplacements réservés pour du logement aidé et de remarques concernant certaines évolutions à intégrer à la procédure de modification simplifiée afin de sécuriser le PLU et certains projets.

Les autres Personnes publiques associées n'ont pas fait de réponse.

A la suite des avis exprimés, le projet est donc modifié selon les requêtes de la CINOR, du Département de la Réunion, de la Région Réunion et du Préfet de la Réunion.

Les remarques du Préfet de la Réunion sont également prises en compte dans la modification simplifiée n° 6, afin de sécuriser la procédure et le PLU.

Le projet de modification simplifiée n° 6 n'est, par conséquent, pas remis en cause par les PPA.

<p>Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20181127-185024-DE Date de télétransmission : 06/12/2018 Date de réception préfecture : 06/12/2018</p>
--

IV Modalités de la mise à disposition

Le Conseil municipal a délibéré sur les modalités de mise à disposition du projet par Délibération n° 17/3-035 du 24 juin 2017, qui sont :

- la mise à disposition du dossier complet de modification simplifiée n° 6 consultable à l'Hôtel de Ville pendant un mois minimum ;
- la mise à disposition d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- la mise à disposition d'informations sur le site web de la Ville.

V Bilan de la mise à disposition

L'ensemble des modalités de mise à disposition précitées et précisées par le Conseil municipal, qui ont été portées à la connaissance du public par affichage en l'Hôtel de Ville le 20 juillet 2018 et par parution dans deux journaux à diffusion départementale le 20 juillet 2018, soit au moins huit jours avant le début de la mise à disposition, a été mis en œuvre.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, les avis émis par les Personnes publiques associées reçus dans le délai d'un mois (CCI Réunion, Parc national de la Réunion, CINOR, Département de la Réunion, la Région Réunion), ainsi qu'un registre, afin que le public puisse formuler des observations, ont été mis à la disposition du public du mardi 31 juillet 2018 au vendredi 7 septembre 2018.

Par ailleurs, des informations ont été mises sur le site web de la Ville, concernant l'Arrêté de lancement de la procédure de modification simplifiée n° 6, la Délibération précisant les modalités de la mise à disposition et les informations relatives à la mise à disposition.

Lors de la mise à disposition qui a duré un mois, deux observations ont été formulées dans le registre :

- la première, sans remarque particulière,
- la deuxième demandant la suppression de l'emplacement réservé n° 509 sur une propriété privée, en vue de construire.

Cette affaire ayant été portée devant le Tribunal administratif sans décision à ce jour, il apparaît prématuré de se prononcer sur la suppression de cet emplacement réservé.

Le projet de modification simplifiée n° 6 n'est donc pas remis en cause par la mise à disposition.

Des moyens adaptés, à l'ampleur des modifications prévues, ont donc été mis en œuvre, conformément à la Délibération du 24 juin 2017, pour permettre au public de formuler ses observations. Le nombre d'observations est resté faible (deux).

VI Modification du projet mis à disposition

Les requêtes de la CINOR, du Département de la Réunion et de la Région Réunion ont conduit à une adaptation mineure du projet de modification porté à la connaissance du public.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

Les remarques du Préfet de la Réunion sont prises en compte dans le dossier projet afin de sécuriser le PLU et certains projets.

La modification du projet mis à disposition concerne donc :

- le maintien de l'emplacement réservé n° 411 à destination de logements aidés, initialement prévu en suppression ;
- la suppression de l'emplacement réservé n° 520 pour permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif ;
- l'extension de l'emplacement réservé n° 312 pour permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif ;
- la modification de l'emplacement réservé n° 323 (superficie, destination et bénéficiaire) pour permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif ;
- la modification du Règlement du PLU (dispositions générales) concernant l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- la complétude de la fiche n° 6 de la note de présentation apportant des précisions concernant les logements aidés.

VII Conclusion

En conséquence et en application de l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, je vous demande :

1° de tirer le bilan de la mise à disposition, qui est joint en annexe ;

2° d'adopter le projet de modification simplifiée n° 6 du PLU, modifié sur des points mineurs, qui est joint en annexe.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en l'Hôtel de Ville durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département et sera également publiée au Recueil des Actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des Collectivités territoriales.

Le projet de PLU modifié sera exécutoire dès la transmission de la présente Délibération et du dossier de PLU annexé au Préfet de la Réunion pour l'exercice du contrôle de légalité, et l'accomplissement des mesures de publicité ci-dessus visées.

NB Le dossier de modification simplifiée n° 6 du PLU et le bilan de la mise à disposition peuvent être librement consultés auprès de la Direction Aménagement, Grands Projets et Mobilité - 1er étage de l'Hôtel de Ville - aux jours et heures ouvrables de l'administration communale, soit du lundi au jeudi de 8h à 16h et le vendredi de 8h à 11h.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

OBJET **Modification simplifiée n° 6 du Plan local d'Urbanisme**
Bilan de la mise à disposition et adoption

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, L.153-37, L.153-40, L.153-45, L.153-47, L.153-48, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu la révision générale du PLU telle qu'adoptée le 26 octobre 2013 ;

Vu l'arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017 lançant la procédure de modification simplifiée n° 6 du PLU ;

Vu la Délibération n° 17/3-035 du 24 juin 2017 du Conseil municipal précisant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification ;

Vu la mise à disposition du public qui s'est déroulée du mardi 31 juillet 2018 au vendredi 7 septembre 2018 ;

Vu le dossier de modification simplifiée n° 6 du PLU notifié aux Personnes publiques associées, modifié après la mise à disposition et annexé à la présente Délibération, comprenant notamment la note de présentation, le Règlement modifié complet, les extraits du rapport de présentation modifié, les pièces graphiques 1-1 à 1-9, le listing des emplacements réservés, le Règlement complet en vigueur avant modification ;

Vu le bilan de la mise à disposition ;

Vu le RAPPORT N°18/5-024 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur DELORME Éric - 15ème 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 DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Tire le bilan de la mise à disposition ci-annexé.

ARTICLE 2

Adopte la modification simplifiée n° 6 du Plan Local d'Urbanisme ci annexé.

ARTICLE 3

La présente Délibération fera l'objet d'un affichage en l'Hôtel de Ville pendant un mois et sera publiée au Recueil des Actes administratifs de Saint-Denis.

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

ARTICLE 4

Le projet de PLU modifié sera exécutoire dès la transmission de la présente Délibération et du dossier de PLU annexé au Préfet de la Réunion pour l'exercice du contrôle de légalité, et l'accomplissement des mesures de publicité ci-dessus visées.



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 24 MAI 2017

DGA – DEVELOPPEMENT URBAIN
Direction Aménagement Grands Projets et Mobilité

ARRETE N°1995 /2017

**DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS**

ANNULE ET REMPLACE L'ARRETE N°1906/2017 DU 19 MAI 2017

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

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 ses articles L.153-36 et L.153-45 en vertu desquels la procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-47 et suivants, L.151-28,

VU l'arrêté n°1906/2017 en date du 19/05/2017, prescrivant la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'erreur matérielle dans l'arrêté n°1906/2017 concernant les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT la nécessité d'apporter des modifications mineures au Plan Local d'Urbanisme, d'actualiser certains emplacements réservés, ainsi que le règlement du PLU, la création d'un secteur délimité et l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à l'OAP 1.4 concernant l'Aire mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

CONSIDERANT que la modification simplifiée n°6 envisagée aura dès lors notamment pour effet de modifier et supprimer des emplacements réservés, d'actualiser les pièces graphiques en conséquence, de modifier le règlement concernant les règles de hauteur, de créer un secteur délimité et d'actualiser les Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à l'OAP 1.4 concernant l'Aire mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ;

CONSIDERANT en outre que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L.153-36 et L.153-45 du code de l'urbanisme, dans la mesure où elles n'auront pas pour effet :

- « 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 qu'en l'espèce, les règles issues de la modification n'auront pas pour effet ~~directement ou indirectement de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de application de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer ces possibilités de construction.~~ ~~ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.~~

CONSIDERANT que pour la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

CONSIDERANT que les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

CONSIDERANT l'oubli dans l'article 2 de l'arrêté n°1906/2017 de la création d'un secteur délimité,

ARRETE

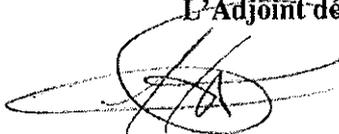
ARTICLE 1 : La procédure de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis est prescrite.

ARTICLE 2 : La modification simplifiée n°6 envisagée aura dès lors notamment pour effet de modifier et supprimer des emplacements réservés, d'actualiser les pièces graphiques en conséquence, de modifier le règlement concernant les règles de hauteur, de créer un secteur délimité et d'actualiser les Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à l'OAP 1.4 concernant l'Aire mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ;

ARTICLE 3 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n°1906/2017 en date du 19/05/2017.

ARTICLE 4 : 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 5 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Réunion pour exercice du contrôle de légalité.

L'Adjoint délégué,

Gérald MAILLOT



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170524-1995-2017-AR
Date de télétransmission : 24/05/2017
Date de réception préfecture : 24/05/2017

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018



LE MAIRE DE SAINT-DENIS

Saint-Denis, le 05 JUL. 2018

AVIS AU PUBLIC

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

AVIS SUR LES MODALITES DE MISE A DISPOSITION

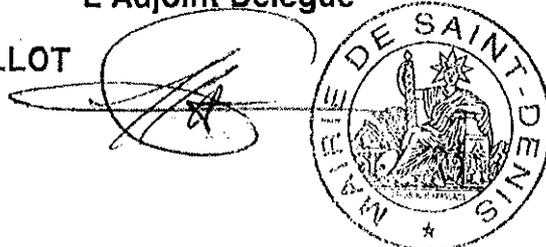
Par arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017, le Maire a lancé la procédure de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil municipal de Saint-Denis a précisé les modalités de la mise à disposition de cette modification simplifiée n°6 par la **délibération n°17/3-035 du 24 juin 2017**.

Ces modalités sont :

- la mise à disposition du **dossier complet**, constitué du projet de modification simplifiée n°6, de l'exposé des motifs qui figure au sein de la note de présentation et des avis des personnes publiques associées, à l'**Hôtel de Ville**,
du mardi 31 juillet 2018 au vendredi 7 septembre 2018 inclus ;
- la mise à disposition d'un **registre d'observations** à l'**Hôtel de Ville** pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- et la mise à disposition des informations sur le site web de la Ville.

L'Adjoint Délégué

Gérald MAILLOT



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

L'an DEUX MIL DIX-SEPT, le SAMEDI 24 JUIN, à 09 h 12, le Conseil Municipal de Saint-Denis s'est assemblé en troisième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (séance clôturée à 11 h 32).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivité Territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise dans le sein du Conseil Municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

ANNETTE Gilbert / LOWINSKY Jacques (*arrivé 10 h 12 au Rapport n° 17/3-021*) / VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini / MAILLOT Gérald / ADAME Brigitte / FRANÇOISE Gérard / CLAIN Claudette / HOAREAU Jean-François / FONTAINE Gabrielle / COUDERC Alain / HOARAU Brigitte / ESPÉRET Jean-Pierre / ALI Laïnati / PESTEL René Louis / ISIDORE Marylise / DELORME Éric / ANDAMAYE Marie-Annick / CHOPINET Gérard / VOLIA-GARNIER Laetitia / KICHENIN Virgile / BOMMALAIS Geneviève / EUPHRASIE Didier / ASSABY Maximilien / MARCHAU Jean-Pierre / MAMODE Nourjhan / CADJEE Ibrahim / HUMBLLOT Nicole / JAVEL François / DUCHEMANN Yvette / LOYHER Jeanne / FIDJI Jean-Claude / NAILLET Philippe / BARDINOT Sonia / ORPHÉ Monique / BAREIGTS Éricka / ARLANDON Corine / BELDA David / SILOTIA William / BÉLIM Audrey / ANILHA Fernande / LAGOURGUE Michel / HUBERT Richenel / TÉCHER Régis / LATRA Sylvie / JEAN-PIERRE Philippe (*arrivé à 09 h 51 au Rapport n° 17/3-007*)

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

*À partir de 09 h 31 au Rapport n° 17/3-001
et jusqu'à 10 h 55 au Rapport n° 17/3-025*

ORPHÉ Monique

par EUPHRASIE Didier

*À partir de 11 h 02 au Rapport n° 17/3-028
et jusqu'à 11 h 22 au Rapport n° 17/3-042*

FONTAINE Gabrielle

par COUDERC Alain

Pour toute la durée de la séance

LESCAT Michel

par FRANÇOISE Gérard

MÉLADE Thierry

par BELDA David

DOKI-THONON Lisianne

par TÉCHER Régis

MOREL Jean-Jacques

par LAGOURGUE Michel

Les membres présents, au nombre de 45 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

VOTE DU COMPTE ADMINISTRATIF

En application de l'article L. 2121-14 (alinéas 2 et 3) du Code Général des Collectivités Territoriales, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, il a été procédé à la nomination de LOWINSKY Jacques en qualité de président de séance chargé de remplacer le Maire pour diriger les débats et pour mettre aux voix les Rapports n° 17/3-016 (Budget Annexe Eau), n° 17/3-022 (Régie Marchés et Droits de Place) et n° 17/3-025 (Budget Principal).

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173035-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception en préfecture : 30/06/2017
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

ORDRE DU JOUR DE SÉANCE

Sur proposition du Maire, le rapport n° 17/3-045 relatif à l'aménagement du temps de travail de la Police Municipale a été inscrit en ordre du jour de séance complémentaire par vote à main levée et à l'unanimité des votants.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

(1)	<i>LOWINSKY Jacques</i>	(lien de parenté)	au titre du GSMJ	Rapport n° 17/3-008
	ANNETTE Gilbert	(président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 17/3-028
	CLAIN Claudette	(délégués / Ville)		thématique « CCAS »
	HOAREAU Jean-François			
	FONTAINE Gabrielle			
	ISIDORE Marylise			
	ANDAMAYE Marie-Annick			
	ASSABY Maximilien			
(2)	<i>HUBERT Richenel</i>			
(3)	<i>VITRY Faouzia</i>			
(3)	PESTEL René Louis	(délégués / Ville)	au titre de l'AGCVD	Rapport n° 17/3-028
	<i>MÉLADE Thierry</i>			thématiques
	NAILLET Philippe	(délégué / Centre-Ville)		« Culture »
	FRANÇOISE Gérard	(délégué / CINOR)		« Economie »
	CHOPINET Gérard	(lien de parenté)	au titre du CRGSH	« Education populaire »
	ANNETTE Gilbert	(président)	au titre de la MLN	Rapport n° 17/3-028
	LOWINSKY Jacques	(délégués / Ville)		thématique « Handicap/ Intégration »
	ALI Laïnati			
	VOLIA-GARNIER Laetitia			
	BÉLIM Audrey			
	ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de RUN Action	
	ANNETTE Gilbert	(président)	au titre de la CDE de Saint-Denis	Rapport n° 17/3-028
	ADAME Brigitte	(délégués / Ville)		autres thématiques
	CLAIN Claudette			
	CHOPINET Gérard			
	CADJEE Ibrahim			
(3)	<i>HO-SHING Cynthia</i>			
(3)	BELDA David	(délégué / Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 17/3-029
	<i>FOURNEL Dominique</i>	(administrateur)		
	ESPÉRET Jean-Pierre	(délégués / CINOR	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 17/3-032
	LOYHER Jeanne	titulaires)		
	NAILLET Philippe			
(3)	<i>HOARAU Serge</i>			
	FIDJI Jean-Claude	(délégués / CINOR		
	MARCHAU Jean-Pierre	suppléants)		
	LOWINSKY Jacques			
	ADAME Brigitte	(délégués / Ville)	au titre de la SHLMR	
(4)	<i>FONTAINE Gabrielle</i>	(lien de parenté)	(ZAC de la Colline des Camélias)	Rapport n° 17/3-041
	ANNETTE Gilbert	(président)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 17/3-044
	CLAIN Claudette	(délégués / Ville)		
	HOAREAU Jean-François			
	FONTAINE Gabrielle			
	ISIDORE Marylise			
	ANDAMAYE Marie-Annick			
	ASSABY Maximilien			
(2)	<i>HUBERT Richenel</i>			
(3)	<i>VITRY Faouzia</i>			

GSMJ Groupement Sportif Mécanique de la Jamaïque
 AGCVD Association de Gestion du Centre-Ville Dionysien
 MLN Mission Locale Nord
 SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de la Réunion
 SHLMR Société d'Habitations à Loyer Modéré de la Réunion

CCAS Centre Communal d'Action Sociale
 CRGSH Club Roland Georget Sports Handicap
 CDE Caisse des Ecoles
 ÉPFR Établissement Public Foncier de la Réunion
 ZAC Zone d'Aménagement Concerté

(1) Arrivé au Rapport n° 17/3-021
 (2) Accusé de réception en préfecture
 (3) 974-219740115-20170624-173035-DE
 (4) Date de réception en préfecture : 06/12/2017
 Date de télétransmission : 06/12/2018
 Date de réception préfecture : 06/12/2018
 974-219740115-20181127-185024-DE
 Date de télétransmission : 06/12/2018
 Date de réception préfecture : 06/12/2018

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

Élus	Horaires	Remarques
JEAN-PIERRE Philippe	arrivé à 09 h 51	au Rapport n° 17/3-007
LOWINSKY Jacques	arrivé à 10 h 12	au Rapport n° 17/2-021
ORPHÉ Monique	sortie de 09 h 31 à 10 h 55	du Rapport n° 17/3-001 au Rapport n° 17/3-025 procuration à EUPHRASIE Didier
BÉLIM Audrey	sortie de 09 h 50 à 09 h 55	du Rapport n° 17/3-007 au Rapport n° 17/3-009
PESTEL René Louis	sorti de 09 h 51 à 09 h 56	du Rapport n° 17/3-008 au Rapport n° 17/3-010
BAREIGTS Éricka	sortie de 09 h 55 à 10 h 14	du Rapport n° 17/3-009 au Rapport n° 17/3-022
VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini	sortie de 09 h 59 à 10 h 05	du Rapport n° 17/3-011 au Rapport n° 17/3-016
LATRA Sylvie	sortie de 10 h 03 à 10 h 05	du Rapport n° 17/3-014 au Rapport n° 17/3-016
LAGOURGUE Michel	sorti de 10 h 03 à 10 h 07	du Rapport n° 17/3-014 au Rapport n° 17/3-017
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 04 à 10 h 07	du Rapport n° 17/3-016 au Rapport n° 17/3-017
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 14 à 10 h 18	du Rapport n° 17/3-022 au Rapport n° 17/3-023
LAGOURGUE Michel	sorti de 10 h 18 à 10 h 35	du Rapport n° 17/3-023 au Rapport n° 17/3-025
ANNETTE Gilbert	sorti de 10 h 20 à 10 h 55	du Rapport n° 17/3-025 au Rapport n° 17/3-026
FONTAINE Gabrielle	sortie de 11 h 02 à 11 h 22	du Rapport n° 17/3-028 au Rapport n° 17/3-042 procuration à COUDERC Alain
ANILHA Fernande	sortie de 11 h 02 à 11 h 07	du Rapport n° 17/3-029 au Rapport n° 17/3-032
JEAN-PIERRE Philippe	sorti de 11 h 06 à 11 h 07	du Rapport n° 17/3-031 au Rapport n° 17/3-032
HUBERT Richenel	parti à 09 h 30	avant examen des Rapports à l'Ordre du Jour

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le JEUDI 29 JUIN 2017 et que le nombre de Conseillers Municipaux a été de 44 sur 55.

LE MAIRE

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173035-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
Date de réception préfecture : 30/06/2017
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/06/2017

Gilbert ANNETTE

OBJET **Modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
Modalités de mise à disposition

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

Conformément aux articles L. 153-36 et L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, le Maire a lancé la modification simplifiée n° 6 du PLU par l'arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017, afin d'apporter des modifications mineures au PLU, d'actualiser certains emplacements réservés, ainsi que le règlement, notamment pour tenir compte des observations qui ont été émises lors de l'enquête publique de la modification n° 7 du PLU, apparaissant justifiées mais n'ayant pas pu être traitées dans ce cadre.

La modification simplifiée porte notamment sur la modification et la suppression d'emplacements réservés, l'actualisation des pièces graphiques en conséquence, la modification du règlement concernant les règles de hauteur, la création d'un secteur délimité, l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à l'OAP 1.4 concernant l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP).

Le Code de l'Urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée, en dehors des cas suivants :

- majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminution des possibilités de construire ;
- réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par conséquent, la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée est parfaitement adaptée au cas d'espèce puisque les règles qui en seront issues n'auront ni pour effet directement ou indirectement de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ni de diminuer les possibilités de construire ; ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

I Modalité de la mise à disposition du public

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme sont mis à la disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, qui seront enregistrées et conservées.

Selon l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal est appelé à préciser les modalités de la mise à disposition du public, lesquelles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170624-173035-DE Date de télétransmission : 30/06/2017 Date de réception en préfecture : 30/06/2017 974-219740115-20181127-185024-DE Date de télétransmission : 06/12/2018 Date de réception préfecture : 06/12/2018
--

Le projet de modification simplifiée sera notifié aux Personnes Publiques Associées avant le début de la mise à disposition. Le cas échéant, l'avis des PPA sera joint au dossier mis à disposition du public.

Aussi, dans le cas présent, il est proposé les modalités suivantes :

- dossier complet de modification simplifiée n° 6 consultable à l'Hôtel de Ville pendant un mois au minimum ;
- ouverture d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration (soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00) ;
- publication d'informations sur le site web de la Ville.

Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire devra présenter le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

II Conclusion

En conséquence, je vous demande de fixer les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 6 du PLU, comme suit :

- dossier complet consultable en l'Hôtel de Ville pendant un mois au minimum ;
- ouverture d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration (soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00) ;
- publication d'informations sur le site web de la Ville.

Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition par affichage d'un avis au public en Mairie et par parution dans un journal diffusé dans le Département.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département et sera également publiée au Recueil des Actes Administratifs (RAA) mentionné à l'article R. 2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20170624-173035-DE Date de télétransmission : 30/06/2017
Accusé de réception en préfecture 974-219740115-20181127-185024-DE Date de télétransmission : 06/12/2018 Date de réception préfecture : 06/12/2018

OBJET **Modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
Modalités de mise à disposition

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, et notamment ses articles L. 153-36 et L.153-45, L.153-47 et suivants, L.151-28, R.153-20 et R.153-21 ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2004 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'Arrêté n° 1995/2017 en date du 24 mai 2017 lançant la procédure de modification simplifiée n° 6 ;

Vu le RAPPORT N°17/3-035 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur ESPÉRET Jean-Pierre - 11ème 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 DES VOTANTS

ARTICLE 1

Fixe les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 6 du PLU, comme suit :

- dossier complet de modification simplifiée n° 6 consultable à l'Hôtel de Ville pendant un mois au minimum ;
- ouverture d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration (soit du lundi au jeudi de 08 h 00 à 16 h 00 et le vendredi de 08 h 00 à 11 h 00) ;

Accusé de réception en préfecture

publication sur le site web de la Ville

Date de télétransmission : 30/06/2017

Date de réception préfecture : 30/06/2017

974-219740115-20181127-185024-DE

Date de télétransmission : 06/12/2018

Date de réception préfecture : 06/12/2018

ARTICLE 2

Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition par affichage d'un avis au public en Mairie et par parution dans un journal diffusé dans le Département.

ARTICLE 3

La présente Délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de la Ville de Saint-Denis.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20170624-173035-DE
Date de télétransmission : 30/06/2017
~~Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018~~

Signé électroniquement par :
Le Maire
29/06/2017



Gilbert ANNETTE



Commune de Saint-Denis

SERVICES ET INFOS PRATIQUES | ACTUALITÉS | MUNICIPALITÉ & CITOYENNETÉ | VIE DE VOTRE VILLE | JOUEZ-VOUS AVEC NOUS | CONTACT

Modification simplifiée N°6 du PLU de la commune de Saint-Denis

12/12/2018 10:00



Vos démarches

- Émission de titre de bâtir
- Le permis de construire
- Carte d'urbanisme
- Passer un permis
- Marchés publics

Saint-Denis pratique

- Les modes de gestion immobilière
- Banque de logement social



Saint-Denis pratique

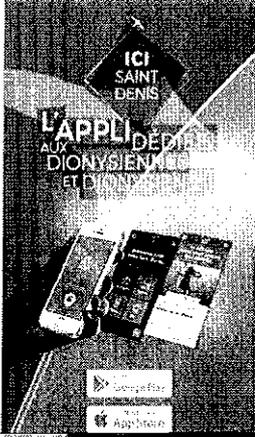
- Les modes de gestion immobilière
- Banque de logement social
- Les déchets
- Service de gestion des déchets

AVIS AU PUBLIC concernant les modalités de la Mise à Disposition au Public

Le conseil municipal de Saint-Denis a délibéré le 24 mai 2018 sur la mise à disposition au public de la modification simplifiée N°6 du PLU de la commune de Saint-Denis. Cette modification est soumise à la consultation publique de la population de la commune de Saint-Denis. Les modalités de la mise à disposition au public de la modification simplifiée N°6 du PLU de la commune de Saint-Denis sont les suivantes :

La consultation publique : Elle aura lieu du mardi 12 juin 2018 au vendredi 7 septembre 2018 inclus.

La mise à disposition au public de la modification simplifiée N°6 du PLU de la commune de Saint-Denis est accessible à l'Hôtel de Ville de mardi 12 juin 2018 au vendredi 7 septembre 2018 inclus.



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

Le service de planification des courses pour le fonctionnement des bus est en cours de mise à jour. Les horaires de bus sont donc provisoires. Pour plus d'informations, consultez le site www.saintdenis.fr.

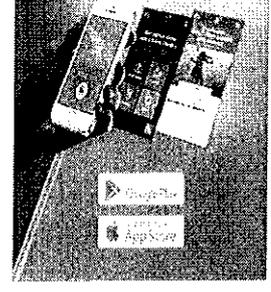
Le service de planification des courses pour le fonctionnement des bus est en cours de mise à jour. Les horaires de bus sont donc provisoires. Pour plus d'informations, consultez le site www.saintdenis.fr.

Le service de planification des courses pour le fonctionnement des bus est en cours de mise à jour. Les horaires de bus sont donc provisoires. Pour plus d'informations, consultez le site www.saintdenis.fr.

Le service de planification des courses pour le fonctionnement des bus est en cours de mise à jour. Les horaires de bus sont donc provisoires. Pour plus d'informations, consultez le site www.saintdenis.fr.

Documents de référence

- Accès au public
- Déclaration de mise à disposition du Data 2017
- Année 1955-2017 70 ans de la commune



A la une

JOURNÉE NATIONALE DES DYS
Le 11 novembre 2018

MARCHÉ DE NUIT: NOS SAVOIRS DÉCOUVRES
Le 14 décembre 2018

OCTOBRE 2018: 100% DE PALAZZI SONDÉ ET COMPTÉ
Le 12 octobre 2018

LE MEILLEUR EXCEPATIONNELLE DES SERVICES DE L'ÉTAT CIVIL
Le 12 octobre 2018

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION AU PUBLIC

Préalable à la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de
la Commune de Saint-Denis

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

I/ Introduction

1/Par arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017, le Maire a lancé la procédure de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Elle porte sur les volets suivants :

- La rectification d'erreurs matérielles et la modification du règlement ;
- l'actualisation des emplacements réservés ;
- la modification des pièces graphiques du règlement ;
- les orientations d'aménagement et de programmation

L'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°6 du PLU n°1995/2017 du 24/05/2017 prévoyait la création d'un secteur délimité au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons liées à l'évaluation environnementale, cette modification ne sera pas prise en compte dans la modification simplifiée n°6 du PLU.

2/Par délibération n°17/3-035 du 24 juin 2017, le Conseil municipal de Saint-Denis a précisé les modalités de la mise à disposition au public de cette modification simplifiée n°6, en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

Ces modalités sont :

- la mise à disposition du dossier complet de modification simplifiée n°6 consultable à l'Hôtel de Ville pendant un mois au minimum ;
- l'ouverture d'un registre d'observations à l'Hôtel de Ville pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier aux jours et heures ouvrables de l'administration ;
- la mise à disposition des informations sur le site web de la Ville.

La mise à disposition au public a eu lieu du mardi 31 juillet 2018 au vendredi 7 septembre 2018 inclus.

II/ Cadre réglementaire

La présente modification, dite Modification Simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), est menée en application des articles L.153-36, L.153-45, L.153-47 et suivants du Code l'Urbanisme.

Cette procédure n'ayant pas pour objectifs :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- 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 ;
- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

-soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme, elle entre donc dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

III/ Déroulement de la mise à disposition

1-Publicité de la mise à disposition et informations

La délibération précisant les modalités de la mise à disposition a été affichée en Mairie et en mairies annexes à compter du 21/08/2017. Une mention de cet affichage est parue dans les deux journaux à portée départementales (le JIR et le Quotidien du 22/08/2017).

Un avis au public en date du 05/07/2018, sur les modalités de la mise à disposition et précisant les dates de cette dernière, a été affiché en Mairie le 20/07/2018 et paru dans la presse (le JIR et le Quotidien) le 20/07/2018.

Les modalités ont donc été portées à la connaissance du public plus de 8 jours avant le début de la mise à disposition.

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

- l'arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme.
- la délibération n°17/3-035 du 24 juin 2017 du Conseil municipal de Saint-Denis précisant les modalités de la mise à disposition au public de cette modification simplifiée n°6.
- l'avis au public du 5 juillet 2018
- les informations relatives à la mise à disposition.

2-Notification aux personnes publiques associées

Conformément aux articles L.153-40, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, la Ville a notifié par courrier daté du 26/06/2018 le projet de modification aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Préfet de la Réunion
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Réunion
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Réunion
- Monsieur le Président de la CINOR
- Monsieur le Président de la CIREST
- Monsieur le Président Du Département de la Réunion
- Monsieur le Président de l'IRT de la Réunion
- Monsieur le Président du Parc National de la Réunion
- Monsieur le Président de la Région Réunion
- Monsieur le Président du TCO
- Madame le Maire de la Possession
- Monsieur le Maire de Salazie
- Monsieur le Maire de Sainte-Marie

3-Eléments mis à disposition du public

- Le dossier complet, qui a été notifié aux personnes publiques associées, composé de :
- la note de présentation

-le règlement modifié (complet)

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

- les extraits du rapport de présentation modifié
- les pièces graphiques 1-1 à 1-9
- le listing des emplacements réservés
- le règlement en vigueur avant modification
- l'extrait des orientations d'aménagement et de programmation
- les avis des personnes publiques associées rendus dans le délai imparti : Le Parc National de la Réunion, le Département de la Réunion, La CCI de la Réunion, La Région Réunion, la CINOR
- les actes administratifs relatifs au projet de la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme
- un registre d'observation côté et paraphé, contenant 33 feuilles non mobiles.

4-Consultation du dossier

La mise à disposition au public a eu lieu **du mardi 31 juillet 2018 au vendredi 7 septembre 2018 inclus.**

Les consultations ont été libres pendant la durée de la mise à disposition à l'Hôtel de Ville, auprès de la Direction Juridique, Elections et Police Administrative, aux jours et heures ouvrables de l'administration. Le nombre de consultation sans remarque n'est donc pas connu. Deux observations ont été formulées dans le registre.

IV/ Examen des observations et avis recueillis

1-Les observations du public

Deux observations ont été formulées dans le registre :

Observation n°1 : Observation sur le dossier mis à disposition sans remarque particulière.

Observation n°2 : concerne la suppression de l'emplacement réservé n°509 sur une propriété privée en vue de construire.

Réponse de la Ville : Cette affaire a été portée devant le Tribunal Administratif. Ne connaissant pas l'issue donnée à ce contentieux, il apparaît prématuré de se prononcer sur cet emplacement réservé dans le cadre de la modification simplifiée n°6 – la Ville émet donc un avis défavorable.

2-Les avis des personnes publiques associées joints au dossier de mise à disposition

2.1 La CCI Ile de la Réunion en date du 24/07/2018 : émet un avis favorable.

2.2 Le Parc National de la Réunion en date du 18/07/2018 : pas d'observation particulière à formuler.

2.3 La CINOR en date du 27/07/2018 :

Dans le cadre du projet de transport par câble Chaudron-Bois de Nèfles porté par la CINOR, il est prévu de réaliser une station à proximité du CROUS (station Campus). Or, l'emplacement concerné est grevé en partie par l'emplacement réservé n°323 au bénéfice de la Commune pour la réalisation d'un équipement de sport et de proximité.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

Afin de garantir que cette destination ne s'oppose pas à l'aménagement projeté, il convient de modifier l'intitulé de l'emplacement réservé n°323 en équipements publics, sport et proximité et de modifier le bénéficiaire (au profit de la CINOR).

Réponse apportée par la Ville : la Ville émet un avis favorable à cette requête afin de permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif. La modification de l'emplacement réservé n°323 sera prise en compte dans la présente procédure.

2.4 Le Département de la Réunion en date du 23/07/2018 :

L'examen du dossier n'appelle pas de remarque particulière.

Le Département attire l'attention de la Ville sur l'emplacement réservé n°520, grevant ses parcelles situées au Brûlé et demande sa levée dans les meilleurs délais.

En effet, le Département porte plusieurs réflexions relatives au développement du territoire du Brûlé, intégrant des dimensions sociales, économiques et touristiques, dont la concrétisation nécessitera la suppression de cet emplacement réservé.

Réponse apportée par la Ville :

La Ville émet un avis favorable à cette requête afin de permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif. La suppression de l'emplacement réservé n°520 sera prise en compte dans la présente procédure.

2.5 La Région Réunion en date du 26/07/2018 :

Concernant les modifications objets de la Modification Simplifiée n°6 du PLU, la Région Réunion n'a pas de remarque particulière. Cependant, pour tenir compte des besoins du futur Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG), la Région souhaite étendre l'emplacement réservé n°312 sur une portion le long du Boulevard Sud.

Réponse apportée par la Ville :

La Ville émet un avis favorable à cette requête afin de permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif. L'extension de l'emplacement réservé n°312 sera prise en compte dans la présente procédure.

2.6 La Préfecture en date du 07/08/2018 (non joint au dossier de mise à disposition car hors délai).

Dans cet avis, la Préfecture fait part à la Ville :

- de remarques à prendre en compte concernant la suppression ou réduction d'emplacements réservés pour du logement aidé ;
- des évolutions supplémentaires à intégrer à la procédure de modification simplifiée afin de sécuriser le PLU et certains projets.

Concernant la suppression ou réduction d'emplacements réservés pour logements aidés

Dans cet avis, il est précisé que la suppression ou réduction d'emplacements réservés pour du logement aidé posent la question de leur cohérence avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), du SCOT de la CINOR, des orientations d'aménagement et de programmation (les OAP) et sur la capacité du PLU à satisfaire les besoins en matière d'habitat.

Ces objectifs portent notamment sur « la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat » (articles L.151-8, L.101-1 à L.103-3 du Code de

l'Urbanisme)

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

Réponse apportée par la Ville :

En ce qui concerne les besoins en matière d'habitat, le Programme Local de l'Habitat actuel (2011-2017), porté par la CINOR, est arrivé à échéance. Il est actuellement en cours de révision en vue de préciser les nouvelles orientations.

Dans le cadre des travaux de la révision du PLH, une étude publiée par l'INSEE fin 2017 dresse un état des lieux de l'habitat sur nos 18 secteurs. Cette étude a été complétée par des ateliers avec les Elus de secteurs, qui nous ont permis de cibler les besoins exprimés en matière de logements sur leur territoire. L'objectif est la réalisation à terme d'un schéma directeur du logement social pour Saint-Denis, afin d'avoir une production cadrée et non plus au gré des opportunités foncières des bailleurs ou promoteurs.

La volonté de la Collectivité aujourd'hui est de rééquilibrer l'offre et la production de logements aidés entre ses quartiers en encourageant la mixité, notamment au regard du bilan du dernier PLH. En effet, certains secteurs comme Ste-Clotilde, Montgaillard, Chaudron et Bellepierre ont accueilli une production importante, majoritairement composée de LLS et LLTS.

La « réduction » de l'ER 466 (logement aidé) s'explique par une volonté de mixité sociale de la Ville permettant de favoriser et de développer un habitat semi-collectif libre et individuel sur un foncier maîtrisé exclusivement par un bailleur social. Cet emplacement réservé est situé en zone AUj et inscrit dans les OAP, dans le cadre de l'aménagement du secteur de « Pente Z'Ananas ». Sur l'ensemble de ce secteur repéré qui fait 20 ha, il est prévu la réalisation de 594 logements, dont 75% de collectifs, 16% de semi-collectifs et 9% de logements individuels. Sur ce périmètre, la Ville ne maîtrise pas l'ensemble du parcellaire, ce qui suspend le projet d'aménagement global envisagé initialement. La zone qui aujourd'hui peut se développer (4 ha), est la propriété entière d'un bailleur social, sur laquelle il est prévu de réaliser une opération de logements mixtes.

La « réduction » de cet emplacement réservé ne modifie pas l'équilibre général de la zone à aménager puisque la Ville veille à ce que celui-ci soit obtenu globalement. Pour ce faire, elle a déjà amorcé un travail d'acquisition du foncier, soit environ 37 000 m2 acquis jusqu'à ce jour. Elle opère par ailleurs un suivi de la programmation de logements et des permis de construire qui sont présentés sur ce secteur stratégique.

La « suppression » de l'ER 411 (logements aidés et équipements publics) envisagée initialement dans le projet de la modification simplifiée n°6 du PLU est retirée du projet. L'emplacement réservé n°411 sera donc maintenu.

Concernant des évolutions supplémentaires à intégrer à la procédure de modification simplifiée afin de sécuriser le PLU et certains projets.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : les dispositions générales du PLU prévoient, qu'indépendamment des dispositions particulières à chacune des zones, il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Or, en application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. En l'absence de règles d'implantation précises, le règlement du PLU est entaché d'illégalité (CE 18 juin 2010, Ville de Paris, req. N°326708). Il serait donc souhaitable d'adopter une rédaction du règlement du PLU concernant les règles d'implantation.

Réponse apportée par la Ville : La règle d'implantation des « constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif » sera modifiée dans les dispositions générales du règlement du PLU.

Concernant l'emplacement réservé n°323 et le projet de transport par câble : au regard du projet de transport par câble Bois de Nèfles-Chaudron, il ressort que la station « Campus » empiéterait sur l'emplacement réservé n°323 au bénéfice de la commune, destiné à des « équipements sportifs et de proximité ». Or, la réalisation de la station « Campus » n'est pas conforme à destination de l'emplacement réservé. Il serait donc souhaitable que cet emplacement réservé soit modifié.

Réponse apportée par la Ville : La destination de l'emplacement réservé, son bénéficiaire ainsi que sa superficie seront modifiés dans la procédure en cours.

Concernant la densité minimale sur le secteur Pente Z'Ananas : Selon l'orientation n°6 du Document d'Orientations et Objectifs (DOO) du SCOT de la CINOR, la densité sera plus fortement développée dans un rayon de 500 mètres autour des pôles gares (parking-relais, stations TCSP...) avec une densité minimale des projets d'urbanisation de 50 logements/ha. La zone AUj relative au secteur « Pente Z 'Ananas » sera concernée pour partie par le périmètre de 500 mètres autour de la station « Bois de Nèfles » du projet de transport par câble de la CINOR. Or, dans l'OAP n°3.3 relative à cette opération, prévoit une densité de 30 logements/ha. Il conviendrait de modifier ces dispositions.

Réponse apportée par la Ville : la Ville est toujours en réflexion quant à l'aménagement de ce secteur, notamment au niveau des voiries, qui vont conditionner le développement des opérations. Ce sujet sera intégré à une procédure adaptée.

VI/ Bilan de la mise à disposition et du recueil des avis

Les observations et avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée nécessitent une adaptation mineure du projet de modification porté à la connaissance du public. Le projet de modification simplifiée n°6 du PLU n'est donc pas remis en cause par la mise à disposition au public.

Les modifications apportées sont les suivantes :

- L'emplacement réservé n° 411 initialement prévu en suppression sera conservé ;
- l'extension de l'emplacement réservé n° 312 sera intégrée à la présente procédure pour permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif ;
- la modification de l'emplacement réservé n° 323 (superficie, destination et bénéficiaire) sera intégrée à la présente procédure pour permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif ;
- la suppression de l'emplacement réservé n° 520 sera intégrée à la présente procédure pour permettre la réalisation de futurs projets d'intérêt collectif ;
- la modification du règlement du PLU - dispositions générales concernant l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif – sera intégrée à la présente procédure pour sécuriser le PLU ;
- la fiche n°6 concernant l'emplacement réservé n°466 sera complétée.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20181127-185024-DE
Date de télétransmission : 06/12/2018
Date de réception préfecture : 06/12/2018

ANNEXES

- Arrêté n° 1995/2017 du 24 mai 2017 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme.
- Parution presse en date du 01/06/2017 concernant l'arrêté de prescription n° 1995/2017 du 24 mai 2017.
- Délibération n°17/3-035 du 24 juin 2017 du Conseil municipal de Saint-Denis précisant les modalités de la mise à disposition au public de cette modification simplifiée n°6.
- Parutions presse en date du 23/08/2017 concernant la Délibération n°17/3-035 du 24 juin 2017.
- Avis au public du 5 juillet 2018 sur les modalités de la mise à disposition.
- Parutions presse en date du 20/07/2018 concernant l'avis au public sur les modalités de la mise à disposition.
- Extraits du site web de la Ville.