

L'an DEUX MILLE VINGT-DEUX, le VENDREDI 18 NOVEMBRE, à 15 h 06, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en SIXIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la 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 17 h 58).

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Ibrahim DINDAR, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE (arrivée à 15 h 34 au rapport n° 22/6-001), Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN, Karel MAGAMOOTOO, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Jacqueline PAYET, Philippe NAILLET, Érick FONTAINE, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Jean-Pierre HAGGAI, Noela MÉDÉA MADEN, Henriette BABET, Haroun GANY, Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Dominique TURPIN	pour toute la durée de la séance	par Benjamin THOMAS
Marie-Anick ANDAMAYE	jusqu'à son arrivée à 15 h 34 au rapport n° 22/6-001	par Brigitte ADAME
David BELDA		par Monique ORPHÉ
Éric DELORME		par Gilbert ANNETTE
Joëlle RAHARINOSY		par Jacques LOWINSKY
Gérard CHEUNG LUNG		par Christèle BEAUMIER
Alexandra CLAIN	pour toute la durée de la séance	par Jean-François HOAREAU
Aurélié MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDI		par Karel MAGAMOOTOO
Michel LAGOURGUE		par Jean-Pierre HAGGAI
Jean-Régis RAMSAMY		par Henriette BABET

### DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (41 présents sur 55), ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre du (de l', de la)	rapport n°
- Sonia BARDINOT	déléguée / Ville	CAUE	22/6-011 et 22/6-012
(*) <b>Éric DELORME</b> (mandataire : Gilbert ANNETTE)	délégués / Ville (titulaire)	Sidélec Réunion	22/6-013
- Jean-François HOAREAU	(suppléant)		
- Jean-François HOAREAU	délégués / CINOR	ÉPFR	22/6-020
- Julie PONTALBA			
- Gilbert ANNETTE			
- Benjamin THOMAS			
(*) <b>David BELDA</b> (mandataire : Monique ORPHÉ)	délégué / Ville	SÉDRÉ	22/6-021
- Érick FONTAINE	délégué / Ville	SHLMR	du 22/6-024 au 22/6-026

CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement	Sidélec Réunion	Syndicat intercommunal d'Électricité du Département de la Réunion (Comité syndical)
CINOR	Communauté intercommunale du Nord de la Réunion	ÉPF Réunion	Établissement public foncier de la Réunion
SÉDRÉ	Société d'Équipement du Département de la Réunion	SHLMR	Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion
(*)	élus absents / représentés		

## DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Marie-Anick ANDAMAYE	arrivée à 15 h 34	au rapport n° 22/6-001
Vincent BÈGUE	parti à 16 h 37	au rapport n° 22/6-002
Audrey BÉLIM	sortie à 17 h 00	au rapport n° 22/6-003
	revenue à 17 h 07	au rapport n° 22/6-005
Sonia BARDINOT (voir élue intéressée : CAUE)	sortis à 17 h 19	au rapport n° 22/6-011
Philippe NAILLET	revenus à 17 h 23	au rapport n° 22/6-012
Jean-François HOAREAU (voir élu intéressé : Sidélec Réunion)	sorti à 17 h 23	au rapport n° 22/6-013
	revenu à 17 h 28	au rapport n° 22/6-015
Gilbert ANNETTE	sorti à 17 h 23	au rapport n° 22/6-013
	revenu à 17 h 29	au rapport n° 22/6-016
Jean-François HOAREAU Julie PONTALBA Benjamin THOMAS (voir élus intéressés : ÉPFR)	sortis à 17 h 34	avant le rapport n° 22/6-020
	revenus à 17 h 35	après le vote
Gilbert ANNETTE (voir élu intéressé : ÉPFR)	parti à 17 h 34	avant le rapport n° 22/6-020

**DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE**

(suite)

Monique ORPHÉ	sortie à 17 h 35	avant le rapport n° 22/6-021
	revenue à 17 h 37	au rapport n° 22/6-024
Érick FONTAINE <small>(voir élu intéressé : SHLMR)</small>	sorti à 17 h 37	avant le rapport n° 22/6-024
	revenu à 17 h 40	après le vote du rapport n° 22/6-026
Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY	sortie à 17 h 43	au rapport n° 22/6-029
	revenue à 17 h 48	au rapport n° 22/6-034

**OBJET**            **Plan local d'Urbanisme (PLU)**  
                          Approbation de la modification n° 8

---

La Commune de Saint-Denis est couverte par un Plan local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 26 octobre 2013.

Depuis, le PLU a fait l'objet de multiples procédures d'évolution, dont la dernière est la modification n° 9, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 23 septembre 2022.

Par arrêté municipal n° 2301/2021 du 20 octobre 2021, dans la continuité des évolutions engagées ces dernières années, la procédure de modification n° 8 du Plan local d'Urbanisme a été lancée. Les évolutions sont de plusieurs ordres.

➤ Modification du règlement, afin de prendre en compte :

- la possibilité de réaliser du stockage de marchandises pour les commerces, l'artisanat et les services en zones Ud (sauf indicé p) ;
- la suppression en zone Ntc (article 2) de la phrase : « Les constructions à destination de location saisonnières ne sont pas admises » ;
- des précisions apportées concernant l'application du règlement sur un foncier concerné par différents zonages du PLU ;
- un complément de l'article XVII des dispositions générales concernant les règles de stationnement pour les places PMR des logements collectifs ;
- un complément de l'article IX des dispositions générales concernant les accès et les dessertes (sas d'attente pour les véhicules et précisions concernant la notion de « voie existante ») ;
- la possibilité de réaliser des serres en dehors des zones agricoles et des précisions concernant la réglementation des pentes de toit pour les serres avec arceaux ;
- un complément de l'article XXI des dispositions générales concernant les espaces perméables ;
- l'intégration de prescriptions relatives au verdissement du PLU (traitement paysager plus prononcé) ;
- en zone Uva, possibilité de réaliser de l'agriculture urbaine et complément concernant le stationnement des modes doux ;
- la modification du règlement des zones Ud, Udo, Ui, articles 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 afin de prendre en compte les prescriptions relatives à l'opération PRUNEL (Projet de Renouvellement urbain Nord-Est Littoral) ;
- sur le secteur PRUNEL, l'application de l'article R. 151-42 du code de l'urbanisme ;
- la création d'un secteur indicé « p » sur le périmètre de l'opération PRUNEL pour les zones Ud, Udo, Ui ;
- le rajout de définitions dans le lexique ;

➤ Modification des OAP, en particulier :

- l'OAP « Espace Océan »
- l'OAP « ZAC Canne Mapou 2 » ;
- la création d'une OAP pour l'opération PRUNEL ;



- Modification des pièces graphiques et notamment :
  - les pièces de 1 à 9, périmètres de ZAC et périmètres de forages et de captages ;
  - la modification de la limite actuelle du zonage Udo/ Uva sur le périmètre de PRUNEL au niveau du Butor ;
  - la modification, la suppression et la création d'Emplacements réservés.
- Mise à jour des annexes concernant la réglementation des captages/ forages.
- Mise en concordance des documents du PLU concernant les réseaux de transports innovants.
- Remplacement de la dénomination « Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » en « Sites patrimoniaux remarquables » dans les documents du PLU.
- Rectification d'erreurs matérielles (pièces écrites et graphiques).

L'ensemble de ces modifications ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durable ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

Ces motifs d'évolution du PLU relèvent donc de la procédure de modification de droit commun, avec enquête publique, prévue par les articles L. 153-41 à L153-43 du code de l'urbanisme.

Parallèlement aux études nécessaires à la modification susmentionnée, le projet de modification a fait l'objet d'une concertation par la mention d'informations sur le site internet de la Ville et la mise à disposition au public d'un registre à l'Hôtel de Ville, aux jours et heures ouvrables de l'administration, avec possibilité pour les intéressés d'inscrire leurs observations sur ce registre. La concertation s'est déroulée du 28 octobre 2021 au 13 mai 2022 inclus.

Par arrêté municipal n° 1185/2022 du 30 mai 2022, le bilan de la concertation a été tiré. La Ville a analysé l'ensemble des courriers et remarques du public, reçus pendant la concertation qui s'est tenue pendant plus de six mois. Les observations et les demandes recueillies n'entraient pas dans le périmètre retenu pour cette procédure de modification de sorte qu'elles n'ont pas nécessité d'adaptation du projet de modification porté à la connaissance du public.

Le bilan de la concertation a donc permis, en l'absence de remise en cause du projet de modification n° 8 du PLU, la poursuite de la procédure et en particulier la soumission du projet de modification à l'enquête publique.

Le projet de modification n° 8 du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale. Par décision en date du 7 avril 2022, la Mission régionale d'Autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale.

Le projet de modification n° 8 du PLU a également été notifié à l'ensemble des Personnes publiques associées (PPA) et à la Commission départementale de Préservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) les 15 et 17 février 2022.

Par courrier en date du 2 mai 2022, la Ville a demandé au Tribunal administratif de Saint-Denis de désigner un commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique pour les projets de modifications n° 8 et n° 9 du PLU. Dans sa décision n° E22000009/97 en date du 4 mai 2022, le vice-président du Tribunal administratif de Saint-Denis a désigné Monsieur Hubert DI NATALE en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

Par arrêté municipal n° 1230/2022 en date du 3 juin 2022, il a été prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique du lundi 27 juin 2022 au jeudi 28 juillet 2022 inclus, dans les conditions fixées par les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

En date du 5 août 2022, le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal synthétisant l'ensemble des observations mentionnées dans les registres, reçues par courrier ou sur l'adresse mail dédiée à cet effet, à la Ville qui a produit ses observations en retour le 17 août 2022.

Le commissaire enquêteur a rédigé son rapport et ses conclusions avec un avis favorable en date du 24 août 2022, assorti de deux recommandations.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur figurent en annexe 2 à la présente délibération.

Les avis des PPA, les observations du public et les conclusions du commissaire enquêteur, telles que prises en compte par la Ville, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification n° 8 du PLU.

La prise en compte des avis rendus par les Personnes publiques associées ainsi que des recommandations du commissaire enquêteur a conduit la Ville à réaliser quelques ajustements, précisions et compléments selon les différents thèmes dans les pièces correspondantes qui composent le PLU.

L'intégralité des remarques et demandes formulées par les Personnes publiques associées et les réponses apportées par la Ville figurent au tableau joint en annexe 3 de la présente délibération.

Les différentes pièces concernées du PLU ont été modifiées en conséquence.

L'analyse des diverses observations du public reçues dans le cadre de l'enquête publique (par courriers, oralement, par inscription au registre d'enquête) a également conduit la Ville à procéder à certains ajustements et compléments.

L'intégralité des observations formulées par le public et les réponses apportées par la Ville figurent au tableau en page 24 à 30 du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, en annexe 2 de la présente délibération.

Les différentes pièces concernées du PLU ont été modifiées en conséquence.

Concernant la procédure de modification n° 8, le commissaire enquêteur a souligné que « *la mise en perspective de nombreux avantages du projet, et la prise en compte de ces quelques aspects perfectibles mineurs, fait ressortir un bilan très largement positif au regard de l'intérêt général.* »

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet de modification n° 8 du PLU, avec la formulation de deux recommandations :

- réexaminer la pertinence et la faisabilité dans des conditions de sécurité avérées du réaménagement du chemin Hautbois, et en tirer les conséquences au sujet du maintien de la modification ou de la suppression de l'Emplacement réservé n° 139 ;
- justifier la création de l'Emplacement réservé n° 599 pour une extension de l'Hôtel de Ville, au regard de l'importance de son assiette (quatre sites, huit parcelles pour une surface de 6 455,5 m<sup>2</sup>) et des atteintes à la propriété privée qui en découlent.

La Ville prend acte de la recommandation concernant la création de l'emplacement réservé n°599 et décide de la retirer du dossier de modification n°8 du PLU. En effet, d'autres sites ayant été retenus pour l'installation des locaux communaux, la création de cet emplacement réservé n'est plus justifiée. Les différentes pièces concernées du PLU ont été modifiées en conséquence.

Concernant la recommandation pour l'emplacement réservé n°139, cette dernière nécessitant une étude de circulation sur le secteur afin de statuer sur la nécessité de conserver, de modifier ou de supprimer cet emplacement réservé, la Ville décide de traiter cette recommandation dans le cadre de la prochaine procédure de révision du PLU.

L'ensemble des modifications apportées au PLU, suite à l'enquête publique, sont mentionnées dans le tableau en annexe 3.

Le dossier de modification n°8 du PLU ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont consultables à la Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique.

Au vu de ces éléments et des documents joints en annexe, je vous propose :

- d'approuver la procédure de modification n° 8 du Plan local d'Urbanisme telle que jointe en annexe de la présente délibération ;
- d'informer que 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 pendant un mois ;
  - d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département ;
  - d'une publication sur le site internet de la Ville ;
- de dire que la présente délibération sera transmise au préfet de la Réunion, accompagnée du dossier de modification n° 8 du PLU ;
- de rappeler que la présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution des formalités d'affichage et de mention dans un journal à diffusion départementale, la date à prendre en compte pour l'affichage étant le premier jour où il est effectué ;
- de préciser que le dossier de modification n° 8 du PLU approuvé (y compris le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur) est tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, à la Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine historique et artistique (1<sup>er</sup> étage, aile ouest) aux jours et heures habituels d'ouverture de l'administration ainsi que sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : « [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re) » ;
- de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à signer toutes les pièces relatives à la mise en œuvre de la présente délibération.

**OBJET**      **Plan local d'Urbanisme (PLU)**  
Approbation de la modification n° 8

---

### **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'Environnement ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.104-3, L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants et R.153-20 et suivants ;

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

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

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2022 approuvant la modification n° 9 du PLU ;

Vu l'arrêté municipal n° 2301/2021 en date du 20 octobre 2021 prescrivant la modification n° 8 du PLU et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet de modification n° 8 du PLU transmise le 11/02/2022 à l'Autorité Environnementale ;

Vu la décision de la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAE) en date du 7 avril 2022 de ne pas soumettre le projet de modification n° 8 du PLU à évaluation environnementale après examen au cas par cas ;

Vu la notification du dossier projet de modification n° 8 du PLU aux Personnes Publiques Associées en date des 15 et 17 février 2022 ;

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

Vu la demande de la Ville en date du 2 mai 2022 pour la désignation par le Tribunal Administratif de Saint-Denis d'un commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique pour les projets de modification n° 8 et n° 9 du PLU ;

Vu la décision du vice-président du Tribunal Administratif de Saint-Denis n° E22000009/97 en date du 4 mai 2022 désignant Monsieur Hubert DI NATALE en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative aux projets de modifications n° 8 et n° 9 du PLU ;

Vu l'arrêté municipal n° 1230/2022 du 3 juin 2022 portant mise à l'enquête publique des projets de modifications n° 8 et n° 9 du PLU, du 27 juin 2022 au 28 juillet 2022 inclus ;

Vu le dossier projet de modification n° 8 du PLU soumis à l'enquête publique du 27 juin 2022 au 28 juillet 2022 inclus ;

Vu les avis reçus des Personnes Publiques Associées qui ont répondu, versées au dossier d'enquête publique ;

Vu les remarques et les demandes formulées au cours de l'enquête publique ;

Vu la clôture de l'enquête publique des projets de modifications n° 8 et n° 9 du PLU le 28 juillet 2022 et la remise au commissaire enquêteur des registres d'enquête à cette même date ;

Vu le procès-verbal du commissaire enquêteur synthétisant l'ensemble des observations mentionnées dans les registres, reçues par courrier ou sur l'adresse mail dédiée à cet effet, remis à la maire le 5 août 2022 ;

Vu les observations produites par la Ville en réponse aux observations consignées dans ledit procès-verbal, transmises au commissaire enquêteur le 17 août 2022 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur avec avis favorable en date du 24/08/2022, ci-annexé ;

Vu la synthèse des modifications apportées au dossier de modification n° 8 du PLU suite aux observations ou avis du commissaire enquêteur ou des personnes auxquelles le projet a été communiqué, ci-annexé ;

Vu le projet de modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme ci-annexé ;

Considérant les avis reçus des Personnes Publiques Associées ;

Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 juin 2022 au 28 juillet 2022 inclus ;

Considérant les observations et propositions consignées dans le registre papier d'enquête publique ;

Considérant le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur avec un avis favorable au projet de modification n° 8 du PLU assortis des recommandations suivantes :

- réexaminer la pertinence et la faisabilité dans des conditions de sécurité avérées du réaménagement du chemin Hautbois, et en tirer les conséquences au sujet du maintien, de la modification ou de la suppression de l'emplacement réservé n°139 ;
- justifier la création de l'emplacement réservé n°599 pour une extension de l'Hôtel de Ville, au regard de l'importance de son assiette (4 sites, 8 parcelles pour une surface de 6 455,5 m<sup>2</sup>) et des atteintes à la propriété privée qui en découlent.

Considérant, au regard des conclusions susmentionnées, que le projet de modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme nécessite quelques adaptations mineures et des compléments d'information afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur ;

Considérant que ces adaptations apportées au projet de modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme à l'issue de l'enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête publique ;

Considérant que les conditions de poursuite de la procédure sont remplies et que le projet de modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé par le conseil municipal conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme ;

Vu le RAPPORT N°22/6-010 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur Jacques LOWINSKY - 11ème adjoint au nom des commissions « Ville Ecologique » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

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

**ARTICLE 1** Approuve le projet de modification n° 8 du Plan local d'Urbanisme ci-annexé.

**ARTICLE 2** Informe que, 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 pendant un mois ;
- d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le Département ;
- d'une publication dans le site internet de la Ville.

**ARTICLE 3** Dit que la présente délibération sera transmise au Préfet de la Réunion, accompagnée du dossier de modification n° 8 du PLU.

**ARTICLE 4** Rappelle que la présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution des formalités d'affichage et de mention dans un journal à diffusion départementale, la date à prendre en compte pour l'affichage étant le premier jour où il est effectué.

**ARTICLE 5** Précise que le dossier de modification n° 8 du PLU approuvé (y compris le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur) est tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, à la Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine historique et artistique (1<sup>er</sup> étage, aile ouest) aux jours et heures habituels d'ouverture de l'administration ainsi que sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : « [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re) ».

**ARTICLE 5** Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT  
DE LA REUNION

COMMUNE  
DE SAINT-DENIS

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



**MODIFICATION N° 8 DU PLU**



**1. NOTE DE PRESENTATION**

**DOSSIER APPROUVE**

**NOVEMBRE  
2022**

Maître d'ouvrage : Ville de Saint-Denis - Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique

Bureau d'études urbanisme : VERDI & ECO-STRATEGIE  
Bureau d'études environnement : ECO-STRATEGIE REUNION





# SOMMAIRE

<b>Sommaire .....</b>	<b>2</b>
<b>Nature de la modification .....</b>	<b>4</b>
Document d'urbanisme en vigueur .....	4
Objet de l'évolution du PLU .....	4
Procédure de modification .....	6
<b>Dossier de modification n°8 du PLU.....</b>	<b>7</b>
I. Pièces modifiées du PLU en vigueur .....	7
II. Contenu du dossier de modification n°8 .....	7
<b>Modification ponctuelle des pièces du PLU .....</b>	<b>8</b>
<b>I. Modifications apportées au règlement écrit.....</b>	<b>8</b>
I.1. Article Uavap 12.....	8
I.2. Zone Ud .....	9
I.3. Zone Ntc .....	11
I.4. Toutes zones : calcul de l'emprise au sol .....	11
I.5. Toutes zones : article 13 et dispositions générales .....	13
I.6. Dispositions générales : gestion du stationnement .....	14
I.7. Dispositions générales : dessertes et accès .....	15
I.8. Dispositions générales : aspect extérieur .....	16
I.9. Serres et verdissement .....	17
I.10. L'agriculture urbaine.....	19
I.11. Le stationnement des modes doux .....	22
I.12. Règles concernant la perméabilité des espaces .....	23
I.13. Dispositions générales : lexique .....	24
<b>II. Evolution du zonage .....</b>	<b>25</b>
II.1. Modification de la légende des plans de zonage.....	25
<b>III. Evolutions des OAP .....</b>	<b>26</b>
III.1. Modification de l'OAP Océan.....	26
III.2. Mise à jour et mise en cohérence entre les pièces .....	29
<b>IV. Evolution des emplacements réservés.....</b>	<b>30</b>
<b>V. Autres modifications apportées aux pièces du PLU .....</b>	<b>46</b>
V.1. Modification des annexes ZAC.....	46
V.2. Modification relative à la prise en compte des forages.....	46
<b>Modifications du PLU liées à des projets d'ensemble .....</b>	<b>47</b>
<b>I. Évolution du PLU pour le projet PRUNEL .....</b>	<b>470</b>
I.1. Evolution du zonage .....	47
I.2. Evolution des emplacements réservés.....	49

I.3.	Evolution de l'OAP .....	50
I.4.	Evolution du règlement écrit.....	52
<b>II.</b>	<b>Évolution du PLU pour le projet Canne Mapou 2 .....</b>	<b>64</b>
II.1.	Évolution proposée et justifications.....	64
	<b>Modifications apportées au rapport de présentation .....</b>	<b>65</b>
<b>I.</b>	<b>Mise à jour de la terminologie relative aux transports .....</b>	<b>66</b>
<b>II.</b>	<b>Tableau comparatif des superficies des zones.....</b>	<b>67</b>
<b>Annexes</b>	<b>.....</b>	<b>68</b>
	Annexe 1 : Arrêté du Maire engageant la procédure de modification n°8 du PLU.....	68

# NATURE DE LA MODIFICATION

## Document d'urbanisme en vigueur

---

La commune de Saint-Denis est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2013.

Depuis, le PLU a fait l'objet de multiples procédures d'évolution, dont la dernière est la modification simplifiée n°7, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 Décembre 2020.

## Objet de l'évolution du PLU

---

Dans la continuité des évolutions engagées ces dernières années, la commune a décidé d'engager une procédure de modification afin de procéder à plusieurs ajustements de son PLU.

Les évolutions sont de plusieurs ordres :

- Modification du règlement, afin de prendre en compte :
  - o la possibilité de réaliser du stockage de marchandises pour les commerces, artisanats et services en zones Ud (sauf indicé p);
  - o la suppression en zone Ntc (article 2) de la phrase « les constructions à destination de location saisonnières ne sont pas admises » ;
  - o précisions apportées concernant l'application du règlement sur un foncier concerné par différents zonages du PLU ;
  - o complément de l'article XVII des dispositions générales concernant les règles de stationnement pour les places PMR des logements collectifs ;
  - o complément de l'article IX des dispositions générales concernant les dessertes et accès (sas d'attente pour les véhicules et précisions concernant la notion de « voie existante ») ;
  - o la possibilité de réaliser des serres en dehors des zones agricoles et précisions concernant la réglementation des pentes de toit pour les serres avec arceaux ;
  - o complément de l'article XXI des dispositions générales concernant les espaces perméables ;
  - o intégration de prescriptions relatives au verdissement du PLU (traitement paysager plus prononcé) ;
  - o en zone Uva, possibilité de réaliser de l'agriculture urbaine et complément concernant le stationnement des modes doux ;
  - o Modification du règlement des zones Ud, Udo, Ui, articles 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 afin de prendre en compte les prescriptions relatives à l'opération PRUNEL ;
  - o sur le secteur PRUNEL d'appliquer l'article R.151-42 du code de l'urbanisme ;
  - o la création d'un secteur indicé « p » sur le périmètre de l'opération PRUNEL pour les zones Ud, Udo, Ui ;
  - o Rajout de définitions dans le lexique ;
  
- Modification des OAP, en particulier :
  - o L'OAP « Espace Océan »
  - o L'OAP « ZAC Canne Mapou 2 » ;

- La création d'une OAP pour l'opération PRUNEL ;
- Modification des pièces graphiques et notamment :
  - pièces de 1 à 9, périmètres de ZAC et périmètres de forages et de captages ;
  - modification de la limite actuelle du zonage Udo/Uva sur le périmètre de PRUNEL au niveau du Butor ;
  - Modification, suppressions et créations d'emplacements réservés ;
- Mise à jour des annexes concernant la réglementation des captages/forages ;
- Mise en concordance des documents du PLU concernant les réseaux de transports innovants ;
- Remplacer la dénomination « Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine » en « Sites Patrimoniaux Remarquables » dans les documents du PLU ;
- Rectifications d'erreurs matérielles (pièces écrites et graphiques)

## Procédure de modification

---

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

Au regard des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'urbanisme, ces évolutions ne nécessitent donc pas une procédure de révision, et relèvent de la modification avec enquête publique prévue par les articles L. 153-41 à L153-43 du Code de l'urbanisme.

Un arrêté du Maire a été pris en date du 20/10/2021 pour engager la modification n°8 du PLU. *Cet arrêté est joint en annexe n°1 du présent rapport.*

La sollicitation de l'autorité environnementale (demande d'examen au cas par cas) sera requise.

Le projet de modification sera notifié à l'ensemble des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, qui pourront ainsi formuler leur avis.

Le projet de modification fera ensuite l'objet d'une enquête publique dans les conditions fixées par les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification sera amendé des éventuelles remarques issues de la prise en compte des avis des personnes publiques associées et du Commissaire Enquêteur avant d'être approuvé par délibération du conseil municipal.

# DOSSIER DE MODIFICATION N°8 DU PLU

## **I. Pièces modifiées du PLU en vigueur**

---

Les pièces du dossier de PLU concernées par la présente modification sont :

- les pièces graphiques,
- le règlement écrit
- les OAP
- la liste des emplacements réservés
- les annexes

La présente notice constituera un addendum au rapport de présentation en vigueur.

## **II. Contenu du dossier de modification n°8**

---

En conséquence, le dossier de modification n°8 du PLU est constitué :

- de la présente note de présentation,
- des pièces graphiques,
- du règlement écrit
- des OAP
- de la liste des emplacements réservés.
- Des annexes modifiées

# MODIFICATION PONCTUELLE DES PIÈCES DU PLU

## I. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

*Figurent en vert les nouveaux ajouts ou réécriture du règlement.*

*Figurent en rouge barré les éléments proposés à la suppression.*

### I.1. Article Uavap 12

---

#### I.1.1 Présentation de la modification projetée

---

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle dans la rédaction de l'article 12 de la zone Uavap.

#### *Règlement après*

##### **Article Uavap.12 Aires de stationnement**

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

***Toutefois lorsque le projet porte sur la création d'au maximum ~~de~~ 2 logements, aucune place de stationnement ne sera exigée.***

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales. Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

En limite de rue, l'aire de stationnement sera limitée par une clôture de l'un des types définis ci-dessus. Les entrées et sorties seront limitées au strict nécessaire.

#### I.1.2 Justification

---

Il s'agit d'une erreur de frappe. L'évolution vise simplement à corriger la phrase et en faciliter la compréhension.

## I.2. Zone Ud

### I.2.1 Présentation de la modification projetée

L'évolution vise à rajouter dans l'article Ud.2 la possibilité de prévoir le stockage de marchandises pour les commerces. Cette évolution ne concerne pas les secteurs indicés « p » lié au projet PRUNEL.

#### *Règlement après*

#### **Article Ud.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

- la construction, l'extension, la rénovation ou la reconstruction des installations classées soumises à déclaration ou autorisation visées au rapport de présentation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration listées ci-dessous, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables :
 

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Blanchisseries, buanderies, laverie de linge traitant entre 100 et 1 000 kg/jour.</li> <li>- Dépôts d'hydrocarbure liés à la station-service.</li> <li>- Garage dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 2 000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Stockage de gaz liquéfié ;</li> <li>- Installation de combustion dont la puissance soit comprise entre 200 et 2 000 KW</li> <li>- Réservoir fixe de capacité comprise entre 5 et 50 tonnes,</li> <li>- Réservoirs AEP</li> <li>- Stockage de bouteilles de 2,5 à 25 tonnes.</li> <li>- Torréfaction de café de 50 kg par jour.</li> <li>- Installations de stockage de déchets ménagers et assimilés (municipaux et non dangereux)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pressing avec emploi de moins de 1 500 litres de liquides halogènes.</li> <li>- Installation utilisant des substances radioactives sous forme de sources scellées (radiographie).</li> <li>- Teinture sur impression de matière textile traitant moins d'une tonne de tissu par jour.</li> <li>- Poste de peinture lié à garage utilisant moins de 25 litres de peinture par jour.</li> <li>- Menuiseries de puissance inférieure à 50 kilowatts.</li> <li>- Les installations industrielles ou artisanales non classées.</li> <li>- Les infrastructures à destination de stationnement.</li> </ul>
--	--
- les installations de réfrigération et de compression soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les parcs de stationnement soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements ou exhaussements au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles ;
- les opérations nouvelles d'habitat collectif de 30 logements et plus sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% de logements sociaux et/ou intermédiaires dans le respect de la mixité sociale.

**Sauf dans les secteurs UDp et Udop :**

- ***Les constructions à destination de stockage de marchandises nécessaires pour le fonctionnement des activités de commerces, artisanat ou services auxquelles ils sont rattachés à la condition que leurs surfaces n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.***

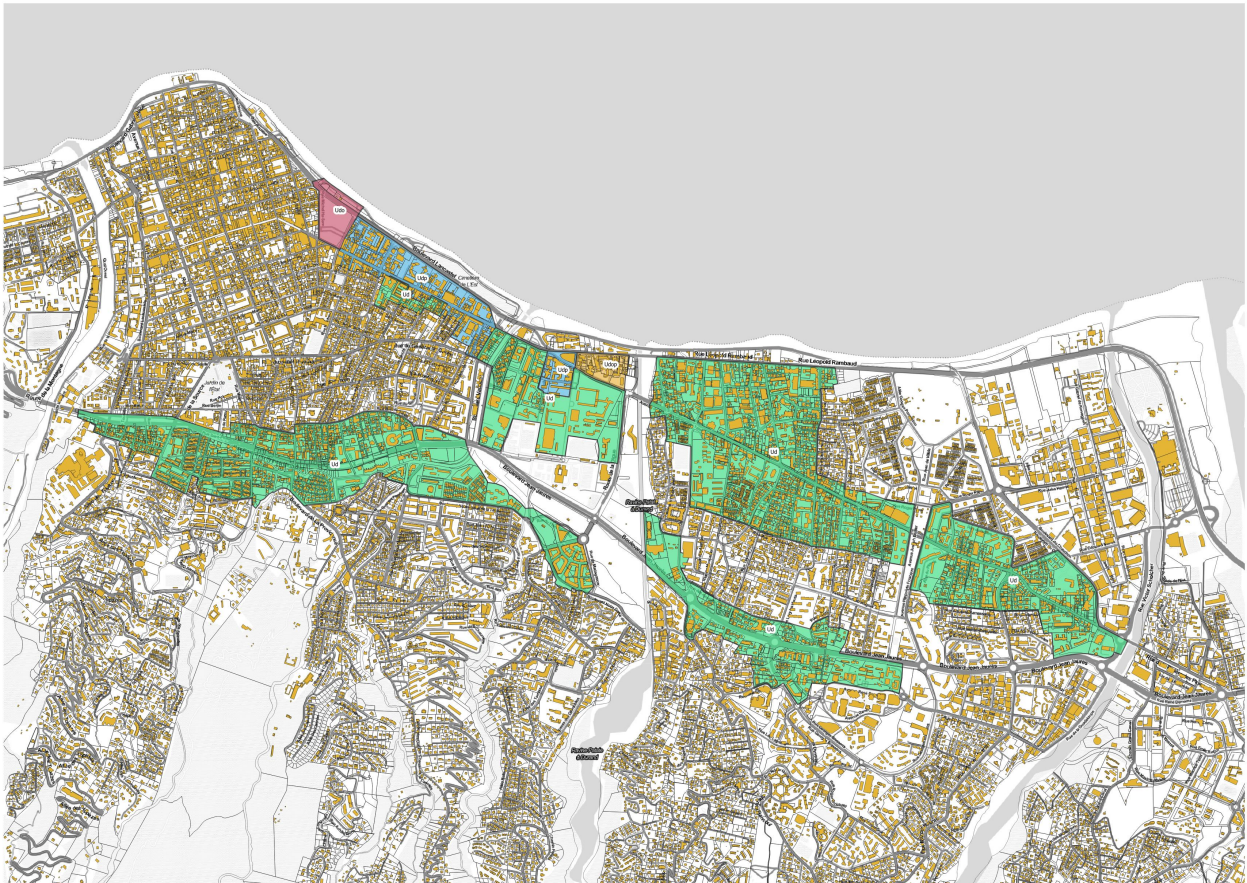


## I.2.2 Justifications

---

Le secteur **Ud** constitue une zone urbaine dense et mixte, située majoritairement à proximité de la bande littorale. Il est visé par plusieurs opérations de renouvellement visant notamment à favoriser une plus grande qualité résidentielle mais également à développer une mixité des fonctions entre logements et commerces.

### *Localisation des zones Ud*



C'est dans cette logique qu'il est proposé de faire évoluer le règlement. Le développement de commerces, d'artisanat ou de services nécessitent que ces derniers puissent être accompagnés de stockages nécessaires à leur fonctionnement.

C'est d'ailleurs, ce que propose d'ores et déjà le règlement du PLU au sein des zones urbaines Up, Ui, Uj et Um.

Le règlement vient clarifier ce point tout en proposant un encadrement des stockages et ce afin que ces derniers soient bien liés à des activités autorisées et soient limités en terme d'emprise. La règle définie ne vise pas à ouvrir la zone au développement d'entrepôts mais bien à assurer aux activités autorisées une possibilité de fonctionner correctement.

## I.3. Zone Ntc

---

### I.3.1 Présentation de la modification projetée

---

La modification vise à supprimer en article 2, l'interdiction faite aux constructions à destination de location saisonnière.

#### *Règlement après*

##### **Dans les secteurs Ntc :**

##### A l'intérieur du cœur du Parc national :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de commerce, artisanat ou touristique, dont l'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher, principalement pour la surveillance des établissements autorisés.

##### En dehors du cœur du Parc national :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de commerce ou d'artisanat;
- Les constructions et installations à vocation touristique dont l'hébergement hôtelier : les fermes auberges, les gîtes et les chambres d'hôtes. ~~Cependant, les constructions à destination de location saisonnière ne sont pas admises~~
- les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de surface plancher, principalement pour la surveillance des établissements autorisés.

### I.3.2 Justifications

---

La modification vise à clarifier le propos du règlement au regard des catégories du code de l'urbanisme. Dans la mesure où l'hébergement hôtelier est autorisé il n'est pas possible de distinguer une sous-occupation de type location saisonnière. Cette dénomination n'est pas du ressort du code de l'urbanisme et ne peut donc être inscrite dans le règlement du PLU.

## I.4. Toutes zones : calcul de l'emprise au sol

---

### I.4.1 Présentation de la modification projetée

---

La modification vise à préciser pour chaque zone le calcul de l'emprise au sol dès lors que le tènement visé est concerné par plus d'un zonage.

L'évolution proposée au sein de chaque article 9 est la suivante :

**Pour toute unité foncière située sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol sera calculée selon la superficie de chaque zone du PLU concernée**

*Exemple d'évolution d'un article 9 – Zone Uj*

**Article Uj.9 . Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

*Pour toute unité foncière située sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol sera calculée selon la superficie de chaque zone du PLU concernée*

Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m<sup>2</sup> et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

## **I.4.2 Justifications**

---

L'évolution vise à clarifier le mode de calcul légal concernant l'emprise au sol. L'évolution n'a pas d'autre but qu'une visée pédagogique.

## **I.5. Toutes zones : article 13 et dispositions générales**

---

### **I.5.1 Présentation de la modification projetée**

---

La modification vise à reprendre l'écriture de l'intitulé de l'article 13 de chaque zone suivant les termes suivants :

Article XX.13 Espaces libres, aires de jeux et/ou de loisirs, plantations

#### *Exemple d'évolution d'un article 13 – Zone Ud*

**Article Ud.13 Espaces libres, aires de jeux et/ou de loisirs, plantations**

- **Espaces libres et obligations de planter**

Les dispositions générales (VI) sont également mises en cohérence avec cette évolution.

### **I.5.2 Justifications**

---

L'évolution vise simplement à lever une ambiguïté d'interprétation du texte.

## I.6. Dispositions générales : gestion du stationnement

### I.6.1 Présentation de la modification projetée

La modification vise à préciser les règles applicables au stationnement et inscrites au sein des dispositions générales.

L'évolution est la suivante :

#### *Règlement après modifications – dispositions générales*

<b>Etablissements hospitaliers et cliniques</b>	1,5 place de stationnement par lit	2 places de stationnement par lit
<b>Etablissement d'enseignement</b>	16,5 places pour 1000 m <sup>2</sup> de surface plancher	
Etablissement du second degré		
Etablissement du premier degré	2,5 places par classe	3,5 places par classe
Ecoles maternelles	3 places par classe	4,5 places par classe
Universités	8 places pour 1000 m <sup>2</sup> de surface plancher	14 places pour 1000 m <sup>2</sup> de surface plancher
<b>Crèches</b>	2 places par 100 m <sup>2</sup> de surface plancher	2,5 places par 100 m <sup>2</sup> de surface plancher
<b>Etablissement recevant un grand nombre de personnes</b> (cultes, <b>salles polyvalentes</b> , <del>salles de réunion, salles de spectacles, dancing, etc....</del> )	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface plancher	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface plancher

#### ▪ **Modalités de réalisation**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur leur terrain d'assiette ou dans leur environnement immédiat.

L'accès aux stationnements ne doit pas entraîner de pente dans le trottoir. Dans le cas de stationnement en sous-sol, la pente des rampes d'accès au stationnement dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée. Dans ce dernier cas, elle peut être portée à 20 % maximum.

Aucune place de stationnement ne devra être réalisée dans la zone comprise entre l'alignement et la construction, ce sur une profondeur maximale de 4m par rapport à la rue. **Cette marge de recul sera plantée.** En cas d'impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle et selon la typologie de clôture sur rue, cette distance pourra être réduite.

**Cette distance pourra être réduite notamment pour une place de stationnement handicapées PMR, uniquement dans les opérations de logements collectifs, à condition que la place de stationnement soit matérialisée au sol et qu'elle soit masquée par rapport à la voie publique par une haie végétale »**

### I.6.2 Justification

L'évolution proposée vise à répondre à l'enjeu de stationnement PMR. Ces derniers nécessitent le plus souvent de bénéficier de places facilement accessibles et en lien direct avec les accès aux constructions. Les espaces laissés libres dans le cadre du recul peuvent fournir une réponse adaptée à ce besoin d'adaptation du territoire aux personnes à mobilité réduite.

Des mesures en faveur d'une intégration des places de stationnement sont précisées.

Concernant la suppression de certaines destinations, il s'agit de celles ne relevant pas d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## **I.7. Dispositions générales : dessertes et accès**

---

### **I.7.1 Présentation des modifications projetées**

---

La modification vise à préciser les règles applicables en termes d'accès aux constructions et notamment en matière de sas d'accès.

Elle vient également clarifier la notion d'accès existant.

Les évolutions sont les suivantes :

#### ***Règlement après modifications – dispositions générales article IX***

##### **2. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit indirectement.

Les accès indirects ne pourront avoir une largeur inférieure à 3,5m.

Au-delà de 50m de profondeur, les accès indirects nouveaux devront avoir une largeur minimale de 6m et répondre à la nature et à l'importance de l'opération.

**La réalisation d'un SAS véhicule devant les portails pourrait être demandé (à l'appréciation des gestionnaires des voiries) pour des raisons liées à la sécurité routière, avec un recul des portails de 5 m par rapport à l'alignement**

##### **3. Voies :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi, directement ou indirectement (accès) par une voie publique ou privée.

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir une largeur minimale de 6m.

Les voies de desserte existantes **à la date de la dernière procédure d'évolution du PLU** doivent avoir une largeur minimale de 3,5m.

### **I.7.2 Présentation de la modification projetée**

---

Les évolutions visent à apporter :

- une réponse à des enjeux de sécurité routière en particulier dans le cas de tissus urbains denses où les constructions sont souvent à l'alignement et qui peuvent obstruer les vues sur les différentes voiries routières.
- Une clarification de la notion de voie existante pour rendre possible la constructibilité d'un terrain. Ce point doit permettre de faciliter l'instruction des actes.

## **I.8. Dispositions générales : aspect extérieur**

---

### **I.8.1 Présentation des modifications projetées**

---

La modification vise à préciser l'application des règles existantes applicables pour les constructions existantes. IL s'agit d'une clarification du texte.

Les évolutions sont les suivantes :

#### ***Règlement après modifications – dispositions générales article XVI***

##### **Pour les constructions nouvelles et pour les travaux sur constructions existantes**

Pour permettre l'installation de panneaux solaires, les toitures en pente devront présenter un versant dont l'orientation sera comprise entre Nord-est et Nord-Ouest.

Il est autorisé un niveau sous comble au maximum. Le comble se définissant comme l'espace compris entre le plancher du dernier niveau et le faîtage de la toiture.

Les saillies et les artifices architecturaux par rapport au nu des façades sur les marges de recul par rapport aux limites séparatives ou entre bâtiments sur une même unité foncière sont autorisés si elles ne dépassent pas 1,40 m mesurés horizontalement. Il ne sera pas accepté de surface plancher en saillie.

Le linéaire en cumulé des ouvertures de toitures doit être proportionné par rapport au linéaire de chaque façade concernée à raison d'un tiers maximum.

**Les dispositions liées aux pentes de toits ne s'appliquent pas aux serres constituées d'arceaux et de bâches**

## I.9. Serres et verdissement

### I.9.1 Présentation de la modification projetée

Dans l'attente d'une future révision de son PLU, la municipalité souhaite profiter de la modification pour approfondir au sein de chaque zone les règles en faveur de la qualité paysagère ou de la végétalisation.

Les propositions d'évolutions prennent toutes corps dans le règlement écrit et concernent donc l'ensemble des zones, soit par application des dispositions générales, soient par application des règles directement inscrites dans chaque zone du PLU.

Pour en faciliter la lecture et la compréhension, il est proposé de préciser pour chaque évolution, les zones et articles concernées.

Articles	Thèmes	Proposition réglementaire
<b>Dispositions générales</b>	Aspect extérieur	<p>Travaux sur constructions existantes (en cas de demande de permis de construire et de déclaration préalable générant de la surface de plancher) ou en cas de réhabilitation de logements collectifs :</p> <p>-Traitement paysager : la demande d'autorisation doit présenter un projet paysager de qualité. Seront autorisés la densification végétale au sol, les murs végétaux, les toitures végétalisées,.....Le foisonnement végétal sera privilégié.</p> <p>-En cas de végétalisation des toitures : les toitures pourront être accessible (escalier, garde-corps) uniquement pour cet usage (verdissement, agriculture urbaine, permaculture...). Dans ce cas, les garde-corps ne seront pas comptabilisés dans la hauteur du bâtiment.</p>
<b>Lexique</b>	Foisonnement végétal	<p><b>Foisonnement végétal :</b> principe de végétation multi stratifiée mêlant au minimum 2 strates parmi les trois suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- buissons (5cm&lt;20cm)</li> <li>- arbustes (20cm&lt;50cm)</li> <li>- arbres (&gt;50cm)</li> </ul>
<b>Dispositions générales</b>	Aires de stationnement	<p>Les éléments permettant d'ombrager l'espace minéral de stationnement et de participer au traitement paysager seront recommandés (pergola, support de lianes, haie, sol drainant, murs végétaux, etc ...).</p>
<b>Dispositions générales</b>	Clôtures	<p>Nonobstant les règles de chaque zone, quel que soit le type de clôture choisie, celle-ci devra préférentiellement être doublée d'une haie végétale.</p>
<b>Dispositions générales</b>	XXI Aménagement extérieurs	<p>En cas de réalisation d'un programme de plusieurs logements, les espaces nécessaires à la desserte des constructions doivent bénéficier d'un traitement de qualité incluant des surfaces plantées. Le foisonnement végétal sera privilégié.</p>



<b>Dispositions générales</b>	Aspect extérieur / Dépôts	En cas de dépôts, entreposage ou stockage de matériaux ces derniers doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné afin de minimiser l'impact visuel depuis la voie publique.
<b>Zones Urbaines</b>	Articles 2 / Occupations serres	Sont autorisées la réalisation de serres nécessaires à une activité de production alimentaire.
<b>Dispositions générales Articles 11</b>	XVI. Aspect extérieur	Les dispositions liées aux pentes de toits ne s'appliquent pas aux serres constituées d'arceaux et de bâches

## I.9.2 Justifications

Les évolutions proposées viennent répondre à plusieurs enjeux identifiés par la municipalité :

- La nécessité de proposer des aménagements plus en phase avec les enjeux environnementaux. La volonté de végétalisation est une réponse à ces besoins de retrouver au sein de l'espace urbain des espaces verts, garants de continuités écologiques interurbaines.
- La volonté d'accentuer les efforts de végétalisation notamment dans un contexte de réchauffement climatique où le rôle et la place du végétal sont prépondérant pour contrecarrer les effets d'îlots de chaleurs, en particulier lorsqu'ils sont générés par des espaces minéraux comme les accès ou espaces de stationnement.
- La volonté de proposer de valoriser l'espace public et la perception que l'on peut en avoir. Les évolutions en faveur de la végétalisation en particulier des espaces de stockage visent à améliorer la perception visuelle de certains secteurs.

## I.10. L'agriculture urbaine

---

### I.10.1 Présentation de la modification projetée

---

La modification vise à permettre le développement de l'agriculture urbaine dans la zone Uv du PLU. Une évolution identique est proposé pour le secteur PRUNEL présenté dans les pages suivantes.

Sont donc modifiées :

- La vocation de la zone et son caractère
- Les occupations autorisées au sein de la zone (article 2)

#### *Règlement après modifications – caractère de la zone*

##### **Caractère de la zone**

Cette zone concerne les grands espaces publics ouverts et plantés, formant une coupure verte dans l'urbanisation.

**La zone Uv regroupe des espaces dont la densité bâtie est en général faible et dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive, culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens.**

Ces espaces, destinés à une utilisation de promenade, de belvédère, de parc urbain, d'aire de loisirs, de terrain de sports, ..., ont vocation à accueillir des équipements et de services accompagnant ces utilisations, ainsi que des services de proximité. **Ces espaces pourront également être dédiés au développement de l'agriculture urbaine et de l'agriculture à titre expérimental.**

La zone est divisée en 3 secteurs :

- Le secteur Uva comprenant la coulée verte s'étendant du Chaudron à Moufia - Bois de Nèfles, la Jamaïque, le Parc Urbain, Champ Fleuri, la Providence et le stade de la Redoute ;
- Le secteur Uvac comprenant la coulée verte sur le secteur du Moufia
- Le secteur Uvl couvrant l'espace de loisirs littoral de la ravine du Chaudron à la rivière Saint-Denis.

## **Règlement après modifications – article 2**

### **Article Uv.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis et soumis à des conditions particulières :

#### **En secteur Uva**

- les équipements ou services directement liées aux loisirs ou aux sports ;
- les équipements de proximité d'intérêt collectif, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- **Les constructions ou installations relevant de l'agriculture urbaine, compatibles avec le caractère de la zone ;**
- les constructions et installations à caractère technique, directement liées à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité ;
- les constructions à destination de commerces ou d'artisanat à la condition que leur surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- pourront être autorisées la réhabilitation, la rénovation ou la réalisation d'installations et/ou de constructions nécessaires à l'accomplissement de mission des services publics et/ou d'intérêts collectifs.

#### **▲ En secteur Uvac**

- les équipements ou services directement liées aux loisirs ou aux sports ;
- les équipements de proximité d'intérêt collectif, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- les constructions et installations à caractère technique, directement liées à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité ;
- **Les constructions ou installations relevant de l'agriculture urbaine, compatibles avec le caractère de la zone ;**
- les constructions à destination de commerces *ainsi que le stockage de marchandises rendus nécessaires pour le fonctionnement de ces activités*, services ou d'artisanat à la condition que leurs surfaces n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour 100 m<sup>2</sup> de terrain;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, nécessaires aux constructions ou occupations autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables et que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- pourront être autorisées la réhabilitation, la rénovation ou la réalisation d'installations et/ou de constructions nécessaires à l'accomplissement de mission des services publics et/ou d'intérêts collectifs ;

#### **En secteur Uvl**

Sous réserve de la valorisation des espaces boisés, des parcs, des jardins publics, des plages, sont admis :

- les équipements d'intérêt collectif, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- **Les constructions ou installations relevant de l'agriculture urbaine, compatibles avec le caractère de la zone ;**
- les commerces, services, structures artisanales liées à l'accueil du public ;
- les équipements touristiques dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par nécessité économique de desserte par voie maritime et à condition d'organiser ou préserver l'accès et la libre circulation le long du rivage ;
- les affouillements ou exhaussements au titre de l'article .421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires aux constructions ou occupations autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables et que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- les aires de stationnement ouvertes au public au titre de l'article R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme nécessaires aux constructions ou occupations autorisées dans la zone.

## I.10.2 Justifications

---

Cette évolution s'inscrit dans un contexte de développement des circuits-courts et de la recherche d'autonomie alimentaire. Elle vise à répondre à une demande récurrente de la part des administrés de disposer d'espaces permettant la culture à des fins personnelles.

La municipalité souhaite répondre favorable à cette demande et encourager d'autres citoyens à s'engager dans ce type de démarche et propose donc que la zone **Uv** soit à titre expérimental, une zone propice à l'agriculture urbaine.

La zone **Uv**, recouvre près de 7% des zones urbaines de Saint-Denis et se répartit de manière importante à l'ensemble du territoire. Cela offre à cette zone un atout pour servir de zone test sur les différents secteurs de la commune. Elle se distingue par ailleurs par sa densité souvent faible et sa vocation d'ores et déjà tournée vers le récréatif, le loisir ou simplement la préservation des fonctions écologiques. Les précisions apportées sur le caractère de la zone viennent réaffirmer son utilité et son rôle pour les besoins quotidiens des citoyens. L'autorisation d'y développer l'agriculture urbaine conforte d'autant plus cette vocation.



*La zone Uv à l'échelle du territoire*



## I.11. Le stationnement des modes doux

---

### I.11.1 Présentation de la modification projetée

---

Dans la continuité de l'expérimentation menée en zone **Uv** sur l'agriculture urbaine, la municipalité souhaite inscrire au sein de la zone **Uv** des dispositions en faveur des modes doux et de leur intégration dans les projets urbains.

L'évolution concerne le règlement écrit à l'article 12.

#### **Article Uv.12 Aires de stationnement**

Il sera fait application des règles mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVII. Stationnement ».

Afin de masquer au maximum les véhicules, les aires de stationnement seront plantées d'arbres et de port large d'essences locales. Leur implantation sera prévue en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer.

#### **Stationnement des modes doux :**

Le stationnement véhicules non motorisés n'est pas réglementé.

Néanmoins, les emplacements de stationnement des modes doux devront recevoir un traitement propre à permettre leur bonne intégration dans le site. La superficie à réserver à ce stationnement doit répondre aux besoins des utilisateurs et ne doit pas être inférieure à 10m<sup>2</sup>. Il sera mis en place des dispositifs fixes permettant de stabiliser et de fixer chaque vélo par le cadre et au moins une roue. Ce dispositif sera accompagné d'un accès et d'une signalétique appropriée.

### I.11.2 Justifications

---

Cette évolution s'inscrit dans un contexte d'incitation à l'usage des modes actifs.

A l'échelle du territoire de la CINOR, la voiture et les transports en commun représentent respectivement plus de 60% et 9%. La part des transports en commune sur Saint-Denis représente 11,5% (INSEE). Le vélo, classique ou à assistance ne représente quant à lui que 0,75% sur le territoire de la CINOR, soit le plus faible total. Pour autant, les comptages menés à l'échelle de l'Île mettent en évidence une évolution positive de l'ordre de +3% entre 2018 et 2019 sur les itinéraires cyclables régionaux. Des données de comptage issues des bornes disposées sur la RN6 mettent également en évidence une croissance continue des déplacements vélo (source : velo-territoire.org)

Afin d'accompagner cette évolution, la commune propose donc d'introduire à titre expérimental dans son PLU des dispositions relatives aux stationnements modes doux et à leur intégration.

## **I.12. Règles concernant la perméabilité des espaces**

---

### **I.12.1 Présentation de la modification projetée**

---

La modification vise à expliciter la notion d'espace perméable introduite au sein de l'article XXI des dispositions générales.

#### ***Règlement après modification – Article XXI des dispositions générales***

- **Espace perméable**

Un espace perméable est un espace dont la perméabilité doit permettre une pénétration gravitaire efficiente des eaux pluviales dans le sol.

Pour cette raison, les pav'herbes ou toute autre solution de ce type altérant la perméabilité ne pourront pas être comptabilisés au titre de la surface perméable exigée.

De la même manière, les espaces de circulation des véhicules sur la parcelle ne pourront pas être comptabilisés au titre de la perméabilité.

**Exemple d'espaces perméables : surface en terre végétale en relation directe avec les strates sur sol naturel, espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, bassin, mare, noue, scories...), gravier-gazon, Gravier concassé stabilisé (chaille), surface en terre battue, ...**

### **I.12.2 Justifications**

---

L'évolution a ici aussi une portée pédagogique afin d'éclairer le pétitionnaire sur les choix de matériaux utilisables.

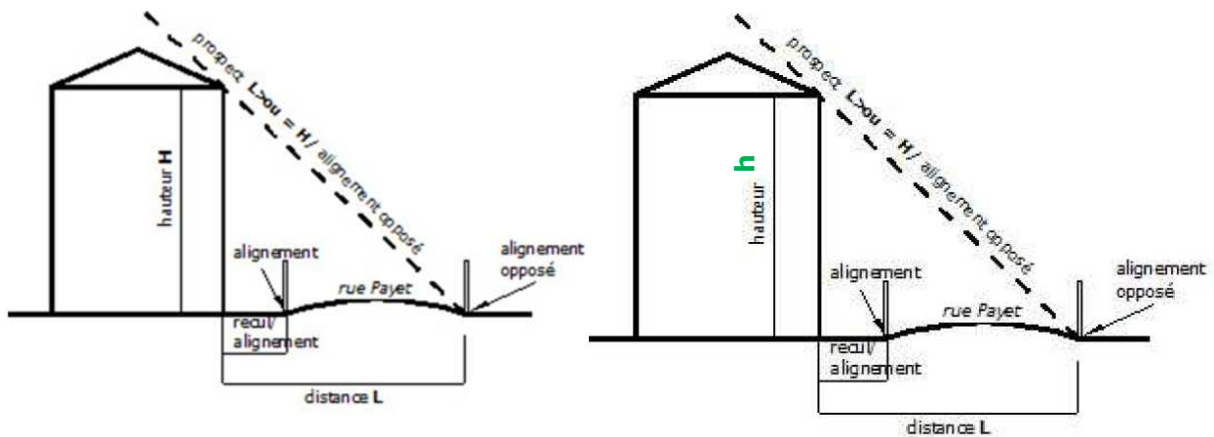
Elle permet également de faciliter l'instruction ADS en explicitant la notion de revêtement perméable.

## I.13. Dispositions générales : lexique

### I.13.1 Présentation de la modification projetée

La modification vise à rectifier une erreur matérielle : mise en cohérence d'un schéma et du texte associé.

#### Règlement avant et après modification – Dispositions générales - lexique



### I.13.2 Justifications

Le règlement du PLU dans son lexique illustre la notion de prospect par un schéma dédié.

Quelques pages plus loin dans l'article XV des dispositions générales, il précise :

#### XV. PROSPECTS. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale **H** de la construction est mesurée depuis le niveau du terrain initial avant tous travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages ou édifices techniques inclus, en dehors des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...), sous réserve des dispositions du « paragraphe XVI. Aspect extérieur » et de l'article 11 de chaque zone, et sous réserve d'une bonne intégration des dispositifs au bâtiment et d'une bonne insertion dans le paysage.

La hauteur s'apprécie au droit de la construction.

En outre, la hauteur maximale **H** de la construction pourra être limitée par une côte NGR (Bas de la Rivière) telle que mentionnée au plan 3 y annexé.

Sans préjudice des paragraphes précédents, la hauteur des constructions pourra être réglementée par une hauteur maximale **h<sup>e</sup>** mesurée depuis le niveau du terrain initial avant tous travaux jusqu'à l'égout ou rive basse du toit.

La distance **L** est mesurée horizontalement de la construction à la limite précisée et cela au niveau du terrain initial avant travaux liés au projet objet de la demande.

Il n'est pas autorisé de constructions créant de la surface plancher, 3 mètres en dessous du terrain initial avant tous travaux.

Or le schéma du lexique illustre bien une hauteur « h » à l'égout et non une hauteur H maximale.

## **II. EVOLUTION DU ZONAGE**

### **II.1. Modification de la légende des plans de zonage**

---

Les légendes des plans de zonage fait référence à plusieurs articles du volet législatif du code de l'urbanisme tels qu'ils étaient codifiées avant sa réforme. Ces articles ont été abrogés et remplacé par une nouvelle codification.

Il s'agit d'articles relatifs aux emplacements réservés : L123-1-8 et L123-3 du Code de l'Urbanisme ou encore de l'article L123-2 b.

La modification proposée vise à rectifier le cartouche du zonage en rectifiant les codifications employées.



## **III. EVOLUTIONS DES OAP**

### **III.1. Modification de l'OAP Océan**

---

#### **III.1.1 Présentation de la modification projetée**

---

Le projet Océan a été initié dès les années 2000 avec une première OAP réalisée en 2004.

Depuis le projet a connu plusieurs évolutions. Afin de permettre sa concrétisation, la municipalité souhaite aujourd'hui faire évoluer l'OAP du PLU en proposant un nouveau projet, recentré sur les secteurs les plus opérationnels.

L'ensemble de l'OAP tel qu'elle existe au PLU est remplacé par les éléments présentés ci-dessous.



## Programme d'aménagement

L'évolution réaffirme l'ambition de recomposition urbaine de ce secteur stratégique notamment au regard de sa place sur la frange littorale mais égalent au vu de la connexion qu'il doit assurer avec le centre-ville.

Au regard de l'historique du site, le programme fléché désormais les vocations attendus sans apporter de contours fixe quantitatifs. Il insiste en revanche sur les enjeux de connexion, notamment avec le TCSP ou le déploiement cyclable.

*Extrait de l'OAP en vigueur*

*Extrait du projet d'OAP*

### Programme

Le programme mixte de construction est composé de plus de 110 000 m<sup>2</sup> SHON et comprend notamment :

- 890 logements environ
- Plus de 10 000 m<sup>2</sup> SHON de bureaux
- Plus de 20 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales
- 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 Felix Guyon
- Un espace public majeur
- Un programme mixte (Logement, bureaux, commerces, hôtels...)
- Un parking public
- Des espaces publics importants
- Le franchissement du boulevard Lancastel

### 2. Principes d'aménagement :

L'espace Océan a pour vocation de poursuivre une action de réappropriation de cette frange littorale, assurant l'ouverture de la Ville sur l'océan en valorisant l'espace correspondant.

L'aménagement de cet Espace Océan doit assurer une recomposition urbaine à partir, d'une part d'un parc public paysagé sur le terrain du Quadrilatère Océan, offrant un nouvel espace d'animation, de loisirs et de détente en front de mer, pour les habitants et usagers de la Ville, et d'autre part d'un espace bâti.

Cet espace majeur doit assurer la connexion du Centre-Ville jusqu'au littoral par l'aménagement d'une voie piétonne adaptée aussi différents modes doux de déplacement, dans le prolongement de la percée de la rue Félix Guyon.

Ces aménagements permettront l'animation diurne et nocturne du littoral, par la création notamment de lieux de rencontres, de flânerie, de déambulation...

Le terrain du quadrilatère comportera deux vocations bien distinctes. La première, côté mer, dédiée aux équipements publics, dont le parc public paysagé ; la seconde dédiée à des programmes ayant vocation à redynamiser le secteur et à apporter notamment des services et produits manquant à la ville de Saint-Denis comme une résidence pour personnes âgées, un foyer pour femmes battues, des logements étudiants, des locaux pour l'économie sociale et solidaire ou l'économie circulaire,...

### 3. Programme d'aménagement :

Les principes d'aménagement nouveau de l'Espace Océan se traduisent par le programme d'aménagement suivant :

- La partie nord (côté mer) du quadrilatère accueillera le parc public paysagé et quelques équipements à vocation culturelle et de loisir. Ces équipements et constructions se situeront davantage en périphérie du site.
- La partie sud (côté ville) du quadrilatère a vocation à accueillir des usages de logement et d'hébergement, de commerce, bureau et service, ou des équipements d'intérêt collectif.
- Le terrain du quadrilatère étant traversé et structuré dans son ensemble par l'aménagement de voies douces (piétons/cycles ...), dans le prolongement de la percée de la rue Félix Guyon ;
- L'îlot connexe doit accueillir des constructions confortant la mixité des fonctions urbaines, comme des logements, des commerces, des bureaux ou du stationnement.

Les constructions prévues dans la partie sud du quadrilatère et l'îlot connexe doivent s'articuler avec le tissu urbain existant environnant, en veillant notamment à une qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Elles s'appuieront sur le système de voiries existant et notamment sur la rue Maréchal Leclerc dont l'axe TCSP et les futurs pistes cyclables desserviront le parc public paysager, les équipements publics et les programmes privés.

### **III.1.2 Justifications**

---

L'évolution apportée vise clairement à permettre au projet d'entrer dans une phase opérationnelle qui n'a pu être mise en œuvre depuis la première OAP en 2004.

Ainsi, la Ville a souhaité recentrer le périmètre de l'OAP mais également cibler les grands principes d'aménagement essentiels sans en fixer de contours trop précis qui empêcheraient à nouveau la sortie d'un projet. Les invariants tels que la mixité, le lien avec les mobilités douces ou TCSP ainsi que les enjeux de couture urbaine sont en revanche réaffirmés.

### **III.2. Mise à jour et mise en cohérence entre les pièces**

Deux évolutions mineures relatives à une mise à jour ou mise en cohérence entre les pièces concernant les OAP :

- la mise à jour des OAP concernant la réalisation du SPR : la mention AVAP y est ainsi remplacée par la mention SPR.
- La mise à jour relative aux nouveaux modes de déplacements regroupés au sein d'un intitulé unique « Réseaux de transports innovants ». Cette évolution figure également au règlement écrit et dans le rapport de présentation.

## **IV. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Dans le cadre de la présente procédure, la ville de Saint-Denis poursuit son travail de refonte des emplacements réservés initiés dans les procédures précédentes ;

Les évolutions portent sur :

- des suppressions d'emplacements réservés liés à des acquisitions réalisées ou l'abandon de projet
- la création de nouveaux ER liés essentiellement à des enjeux de desserte
- des ajustements des périmètres d'ER fondés sur :
  - o la rectification d'erreur matérielle, notamment en lien la mise en concordance avec le référentiels cadastral
  - o la réalité du terrain (emprise de voie notamment)
- Des précisions quant au bénéficiaire ou à la surface exacte de l'ER dans le tableau des emplacements réservés (ville / CINOR / Département)

### ***IV.1.1.1. Evolutions des zonages***

Les planches jointes en annexe de la présente note représentent les ajustements apportés aux emplacements réservés.

**IV.1.1.2. Modifications apportées à la liste des emplacements réservés**

Le tableau suivant présente les modifications en **vert** (ajout, nouvelle valeur) et en **rouge** (ancienne valeur suppression).

DÉNOMINATION	N°	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE	DESTINATION
<del>Aménagement du carrefour rue du Pont—Quai Ouest—rue de l'abattoir</del>	<del>5</del>	<del>657 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune</del>	<del>Voirie</del>
<del>Mise à l'alignement de la rue du Général de Gaulle</del>	<del>13</del>	<del>1 136 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune</del>	<del>Voirie</del>
Mise à l'alignement de la rue de la Source	15	1 223 m <sup>2</sup>	<del>Commune</del> CINOR	Voirie
Aménagement des franges du Boulevard Sud	16	2 990 m <sup>2</sup>	Commune	Logements aidés <b>et équipements publics</b>
<del>Aménagement du carrefour rue Labourdonnais—boulevard Lancaster</del>	<del>27</del>	<del>450 m<sup>2</sup></del> <del>979 m<sup>2</sup></del>	<del>CINOR</del>	<del>Équipement public—Voirie et proximité</del>
<del>Restructuration de l'îlot Mazeau</del>	<del>29</del>	<del>3 723 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune</del>	<del>Stationnement / équipement public et logements aidés</del>
<del>175-177 rue Juliette Dodu</del>	<del>42</del>	<del>441 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune</del>	<del>Équipement public</del>
Restructuration de l'îlot Saint-Jacques	50	<del>2 747 m<sup>2</sup></del> <b>2742 m<sup>2</sup></b>	Commune	Voirie + équipements publics + espaces verts
Mise à l'alignement de la rue Maréchal Leclerc	52	6 993 m <sup>2</sup>	<del>Commune</del> CINOR	Voirie
<del>281-283 rue du Maréchal Leclerc</del>	<del>53</del>	<del>822 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune</del>	<del>Espace public</del>
Restructuration de la Cité Ah-Soune	54	<del>8 839 m<sup>2</sup></del> <b>7134 m<sup>2</sup></b>	Commune	<del>Logements aidés</del> , équipements publics et stationnement, <b>espace public, logements permettant une mixité sociale</b>
Voie nouvelle entre le boulevard de l'Océan et l'Allée Bonnier et prolongement au nord de la rue Montreuil	55	<del>2 857 m<sup>2</sup></del> <b>3137 m<sup>2</sup></b>	Commune	Voirie
Ruelle Tadar	57	3 361 m <sup>2</sup>	Commune	Équipements publics, <del>logements aidés</del> , espace public, <b>logements permettant une mixité sociale</b>
351-353 rue Maréchal Leclerc	58	474 m <sup>2</sup>	Commune	Équipements publics, <del>logements aidés</del> , espace public, <b>logements permettant une mixité sociale</b>
Réaménagement de la ruelle Turpin	65	2 483 m <sup>2</sup>	Commune	équipement public, espaces publics, <b>logements permettant une mixité sociale</b>
Mise à l'alignement de la rue du Butor	66	373 m <sup>2</sup>	<del>Commune</del> CINOR	Voirie
Mise à l'alignement de la rue Ruisseau des Noirs <b>à 14 m</b>	74	<del>229 m<sup>2</sup></del> <b>1445 m<sup>2</sup></b>	Commune	Voirie

294 à 306 rue du maréchal Leclerc	106	922 m <sup>2</sup>	Commune	<del>Logements aidés</del> <b>Logements permettant une mixité sociale</b>
Ruelle Nicaise	108	2 325 m <sup>2</sup>	Commune	<del>Logements aidés</del> <b>Logements permettant une mixité sociale</b> espace public, stationnement
Mise à l'alignement du chemin des Epicéas	113	943 m <sup>2</sup>	<del>Commune</del> <b>CINOR</b>	Voirie
Mise à l'alignement du chemin des Furcréas - <del>chemin Saint Bernard</del> et <b>ruelle Bambou</b>	114	<del>10 299 m<sup>2</sup></del> <b>20 006 m<sup>2</sup></b>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin de Moulin Cader	116	<del>5 227 m<sup>2</sup></del> <b>1 538 m<sup>2</sup></b>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin des Brises et prolongement jusqu'aux terrains Mas	120	<del>17 100 m<sup>2</sup></del> <b>15 925 m<sup>2</sup></b>	Commune	Voirie
<del>Ecole Saint Gabriel</del>	<del>127</del>	<del>1 908 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune</del>	<del>Equipement public</del>
Mise à l'alignement de la route des Palmiers	129	5 042 m <sup>2</sup>	<del>Commune</del> <b>Département</b>	Equipement public - Voirie et proximité
Aménagement du carrefour route des Palmiers - Chemin du Ruisseau Blanc	130	457 m <sup>2</sup>	<del>Commune</del> <b>CINOR</b> et Département	Voirie
Mise à l'alignement du chemin des Anglais	135	1 038 m <sup>2</sup>	<del>Commune</del> <b>CINOR</b>	Voirie
Doublement des réservoirs AEP de l'O.A.A.	142	913 m <sup>2</sup>	<b>CINOR</b>	Alimentation AEP
<del>Jonction allée des Serpentes</del> — allée des Chrysolites <b>mise à l'alignement de l'allée des Serpentes</b>	151	<del>785 m<sup>2</sup></del> <b>4 089 m<sup>2</sup></b>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement de l'allée des Diamants	154	<del>3 340 m<sup>2</sup></del> <b>3 468 m<sup>2</sup></b>	Commune	Voirie
Terrain communal	164	1 673 m <sup>2</sup>	Commune et <b>CINOR</b>	Réservoir AEP, logements aidés
Mise à l'alignement de la rue des Pailles-en-queue	173	<del>2 045 m<sup>2</sup></del> <b>2 533 m<sup>2</sup></b>	Commune	Voirie
Mise en sécurité du chemin des Brumes à <b>9 m</b>	185	<del>13 380 m<sup>2</sup></del> <b>4 911 m<sup>2</sup></b>	Commune	Voirie
Mise en sécurité du chemin de l'Evêché	188	<del>3 091 m<sup>2</sup></del> <b>8 964 m<sup>2</sup></b>	Commune	Voirie
Servitude pour le renforcement du réseau d'Adduction en Eau Potable	202	166 m <sup>2</sup>	<b>CINOR</b>	Equipement public - Alimentation en Eau Potable
Mise à l'alignement de l'avenue de Lattre de Tassigny	258	20 066 m <sup>2</sup>	<del>Commune</del> <b>CINOR</b>	Voirie

Voie nouvelle de contournement de Futura	263	<del>5 126 m<sup>2</sup></del> 5 921 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement de la rue Vallon-Hoarau	265	2 028 m <sup>2</sup>	<del>Commune</del> CINOR	Voirie
Rue Emilie Grimaud	272	<del>2 159 m<sup>2</sup></del> 2 067 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Entrée Est du Cimetière de Sainte-Clotilde	275	<del>4 362 m<sup>2</sup></del> 4 272 m <sup>2</sup>	Commune	Stationnement espaces verts
<del>Réaménagement de l'entrée Est de Saint-Denis et du giratoire du Stade Jean Ivoula</del>	<del>291</del>	<del>16 062 m<sup>2</sup></del>	<del>CINOR</del>	<del>Voirie</del>
Restructuration de la Cité Papillon et des terrains Carpaye	295	<del>3 802 m<sup>2</sup></del> 4 632 m <sup>2</sup>	Commune	Logements aidés et Voirie
Extension du garage municipal et nouveau centre technique communal	300	<del>10 235 m<sup>2</sup></del> 28 036 m <sup>2</sup>	Commune	Équipement public
Groupe scolaire de la ZAC Canne Mapou	302	6 401 m <sup>2</sup>	Commune	Equipement public Enseignement
Forage du Cerf	307	5 285 m <sup>2</sup>	CINOR	Equipement public Alimentation AEP
<del>Mise à l'alignement de la rue Lory les Hauts avec rectification du virage</del>	<del>326</del>	<del>2 266 m<sup>2</sup></del>	<del>CINOR</del>	<del>Voirie</del>
Mise à l'alignement de la rue Marc Boyer	331	<del>407 m<sup>2</sup></del> 2 910 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Route des Bois de Néfles partie basse	335	<del>3 002 m<sup>2</sup></del> 1 551 m <sup>2</sup>	Département	Voirie
Mise à l'alignement du chemin Finette	341	2 163 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin du Piton en partie haute	361	<del>3 714 m<sup>2</sup></del> 6 687 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du <b>chemin des Benjoins et</b> du chemin Bois d'Andrèze	365	<del>3 572 m<sup>2</sup></del> 5 194 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin des Benjoins	366	<del>2 330 m<sup>2</sup></del> 1 739 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin Ylang-Ylang à 12 m	375	<del>2 926 m<sup>2</sup></del> 6 529 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement de l' <b>avenue Marcel Hoarau</b> <del>a route de Moufia</del> (partie haute)	383	1 843 m <sup>2</sup>	Département	Voirie
Mise à l'alignement du chemin de la Caroline	388	<del>2 439 m<sup>2</sup></del> 2 591 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement de la route Gabriel Macé entre le chemin des Routiers et le chemin de Bois Rouge	415	668 m <sup>2</sup>	<del>Commune</del> Département	Voirie



<del>Mise à l'alignement du chemin de Bois Rouge</del>	416	<del>6 710 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune CINOR</del>	<del>Voirie</del>
Mise à l'alignement du chemin des Chokas	424	<del>747 m<sup>2</sup></del> 3065m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin des Fougères	425	<del>4 075 m<sup>2</sup></del> 16 087 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin de Montauban	429	<del>13 619 m<sup>2</sup></del> 8 157m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin Lory Lebreton	433	<del>16 935 m<sup>2</sup></del> 10742m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Ouvrage pour évacuation d'eaux pluviales - 173, route du Piton Bois de Nèfles	442	636 m <sup>2</sup>	CINOR	Equipement public Eaux Pluviales
Ouvrage pour évacuation d'eaux pluviales chemin du Piton Bois de Nèfles	443	1 341 m <sup>2</sup>	CINOR	Equipement public Eaux Pluviales
Ouvrage pour évacuation d'eaux pluviales chemin du Piton Bois de Nèfles	444	342 m <sup>2</sup>	CINOR	Equipement public Eaux Pluviales
<del>Ouvrage pour évacuation des eaux pluviales + Fosse de stockage chemin Finette</del>	<del>445</del>	<del>490 m<sup>2</sup></del>	<del>CINOR</del>	<del>Equipement public Eaux Pluviales</del>
Ouvrage pour évacuation des eaux pluviales chemin des Jamblons	446	477 m <sup>2</sup>	CINOR	Equipement public Eaux Pluviales
Ouvrage pour évacuation des eaux pluviales chemin Fontbrune	447	368 m <sup>2</sup>	CINOR	Equipement public Eaux Pluviales
Ouvrage pour évacuation des eaux pluviales chemin des Maraichers	448	807 m <sup>2</sup>	CINOR	Equipement public Eaux Pluviales
Ouvrage pour évacuation des eaux pluviales chemin des Tamaris et chemin des Bougainvillées	449	779 m <sup>2</sup>	CINOR	Equipement public Eaux Pluviales
Ouvrage pour évacuation des eaux pluviales chemin de Bois Rouge	450	780 m <sup>2</sup>	CINOR	Equipement public Eaux Pluviales
Renforcement du réseau A.E.P. entre la Bretagne et Domenjod- du chemin Saint Léonard au chemin des Epinards	451	1 333 m <sup>2</sup>	CINOR	Alimentation en Eau Potable
Renforcement du réseau A.E.P. entre la Bretagne et Moufia	452	625 m <sup>2</sup>	CINOR	Alimentation en Eau Potable
<del>Voie nouvelle en limite nord de la ZAC de Bois Rouge</del>	<del>455</del>	<del>1 658 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune</del>	<del>Voirie</del>
Mise à l'alignement des chemins de la Roseraie et des Palmiers	456	<del>3 075 m<sup>2</sup></del> 2352m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
<b>Mise à l'alignement Rues Des Hirondelles, la Clinique et des Gèraniums</b>	458	3 294 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Voie nouvelle en limite de la zone Sud -Ouest de la Concession Pente z'Ananas	459	<del>1 792 m<sup>2</sup></del> 2 687 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie

Chemin du Bois d'Arnette	460	<del>22 094 m<sup>2</sup></del> 21 157 m <sup>2</sup>	Commune	Logements aidés
Mise à l'alignement du chemin des Papayers et prolongement jusqu'à la route des Ananas	461	<del>13 355 m<sup>2</sup></del> 21 098 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Ouvrage pour évacuation des eaux pluviales chemin des Gerberas	467	744 m <sup>2</sup>	CINOR	Equipement public Eaux Pluviales
<del>Chemin Bancoul</del>	<del>479</del>	<del>782 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune</del>	<del>Voirie</del>
Aménagement du Front de Mer	486	6 975 m <sup>2</sup>	Commune	Espaces publics stationnements
Ex-terrain Ghanty	505	5 538 m <sup>2</sup>	Commune	Logements aidés, logements permettant une mixité sociale, équipements et espaces publics
Elargissement du chemin Colorado à 10 m	510	7 404 m <sup>2</sup>	<del>Commune</del> CINOR	Voirie - Réseau
Chemin des avocats - parcelle AV 289	517	785 m <sup>2</sup>	CINOR Commune	Equipement public - Réservoir AEP
Jonction de la route des Bambous à la route de Saint-François via la route des Azalées et la route du Brûlé - 12 m	521	67 122 m <sup>2</sup>	<del>Commune</del> Département	Voirie
Parcelle <del>DM 662</del> DM756	524	345 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Rue <del>de la</del> Maternelle - parcelle DM 663	525	502 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie - Espace public
Aménagement de Saint-François - parcelle EW 40	528	1 192 m <sup>2</sup>	CINOR Commune	Equipement public- réservoir AEP
Liaison du chemin Alfred Mazérieux avec chemin des Niaoulis	531	1 497 m <sup>2</sup>	CINOR	Réseau AEP
<del>Rue des Amaryllis</del>	<del>535</del>	<del>4 293 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune</del>	<del>Equipements publics</del>
Chemin lory les bas	540	899 m <sup>2</sup>	Commune	<del>Equipement public</del> Logements aidés
Chemin lory les bas	541	1571 m <sup>2</sup>	Commune	Logements aidés + Voirie Equipements publics
Mise à l'alignement du chemins des Papayes à 7 m	545	<del>1234 m<sup>2</sup></del> 1240 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin des Palmistes et création d'une impasse	546	<del>1059 m<sup>2</sup></del> 2008 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Création d'une liaison de 8 à 10 m de large entre chemin des Palmistes et chemin des Papayes	547	<del>1 917 m<sup>2</sup></del> 983 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Connection du réseau AEP entre la rue Roger Guichard et l'avenue Georges Brassens	550	1 884 m <sup>2</sup>	CINOR	Réseau AEP
Amélioration du réseau AEP - chemin de la Ferme	558	282 m <sup>2</sup>	CINOR	Réseau AEP

Amélioration du réseau AEP entre l'allée Bellavista et le réservoir les Dattiers	581	472 m <sup>2</sup>	CINOR	Réseau AEP
Connection réseau AEP - chemin Piton Trésor	582	1 517 m <sup>2</sup>	CINOR	Réseau AEP
Amélioration du réseau AEP entre rue Monseigneur Langavant et chemin Lory Lebreton	583	298 m <sup>2</sup>	CINOR	Réseau AEP
Amélioration du réseau AEP - allée des Primeroses	584	1 653 m <sup>2</sup>	CINOR	Réseau AEP
Mise à l'alignement du chemin des Vétivers	585	<del>566 m<sup>2</sup></del> 518 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Connection réseau AEP entre Chemin des Alizés et du Colorado	587	279 m <sup>2</sup>	CINOR	Réseau AEP
Elargissement du chemin Finistère à 8 m et 6 m	593	<del>6 982 m<sup>2</sup></del> 7647 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Elargissement du chemin Chateau d'eau à 8 m et 6 m	594	<del>13 922 m<sup>2</sup></del> 7672 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Elargissement du chemin de Vétivers à 10m	595	<del>2 641 m<sup>2</sup></del> 3 559 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin des Fucrés et chemin St Bernard	600	13 504 m <sup>2</sup>	CINOR	Voirie
Mise à l'alignement du chemin des Pâtissons	603	2 386 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin de l'Espérance	604	19 247 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin de la Confiance	607	2 331 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin des Dolmens	605	4 248 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin Montauban à 6 m	606	7 303 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin des Brises à 8 m	601	1 528 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
Mise à l'alignement du chemin des Tamariniers à 6 m	608	2 854 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
mise à l'alignement du chemin Ylang Ylang à 8 m	602	4 606 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
mise à l'alignement de la rue Ruisseau des Noirs à 10 m	610	3184 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
mise à l'alignement du chemin des Brumes à 8 m	611	5988 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
mise à l'alignement du chemin de la Vigne	612	1531 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie
mise à l'alignement du chemin des Camphiers	609	4597 m <sup>2</sup>	Commune	Voirie

### IV.1.1.3. Tableau modification – Emplacements réserves – Extraits P271-272-273

SECTEUR	EVOLUTION	N°	DESTINATION	JUSTIFICATION
Centre Ville - Vauban - Camélias	Suppression	<del>5</del>	<del>Voirie</del>	Aménagement déjà réalisé
	Suppression	<del>13</del>	<del>Voirie</del>	Travaux déjà réalisés- la CINOR demande de suppression de l'ER.
	Modification	15	Voirie	Evolution du bénéficiaire car la voirie est d'intérêt communautaire
	Modification	16	Logements aidés <b>et équipements publics</b>	Elargissement la destination de ce bâti à caractère patrimonial afin de le valoriser
	Suppression	<del>27</del>	<del>Equipement public – Voirie et proximité</del>	Le propriétaire demande la suppression de l'ER, qui est au bénéfice de la CINOR. La CINOR a fait avoir à la Ville qu'elle ne pourra pas porter financièrement l'acquisition des parcelles concernées par l'ER et demande donc sa suppression
	Suppression	<del>29</del>	<del>Stationnement / équipement public et logements aidés</del>	réalisation d'un programme mixte répondant aux objectifs de la ville afin de dynamiser le cœur de ville. Ce programme n'est pas compatible avec le maintien de l'ER et de son objet.
	Suppression	<del>42</del>	<del>Equipement public</del>	Cet ER se situe dans un secteur pourvu en équipements publics. Il n'est donc plus nécessaire de le maintenir
	Modification	50	Voirie + équipements publics + espaces verts	l'espace prévu initialement n'existe plus
	Modification	52	Voirie	Evolution du bénéficiaire car la voirie est d'intérêt communautaire
	Suppression	<del>53</del>	<del>Espace public</del>	Suppression de l'espace public difficilement aménageable dans le cadre du projet de renouvellement urbain
	Modification	54	<del>Logements aidés, équipements publics et stationnement,</del> <b>espace public, logements permettant une mixité sociale</b>	Modification de l'ER suite à la modification du tracé de l'ER 55 pour voie nouvelle Modification de la destination dans le cadre de l'évolution du projet PRUNEL
Centre Ville - Vauban - Camélias	Modification	55	Voirie	Modification de l'ER afin de répondre à la réalité du terrain

	<b>Modification</b>	57	Equipements publics, <del>logements aidés</del> , espace public, <b>logements permettant une mixité sociale</b>	Modification de la destination dans le cadre de l'évolution du projet PRUNEL
	<b>Modification</b>	58	Equipements publics, <del>logements aidés</del> , espace public, <b>logements permettant une mixité sociale</b>	Modification de la destination dans le cadre de l'évolution du projet PRUNEL
	<b>Modification</b>	65	équipement public, espaces publics, <b>logements permettant une mixité sociale</b>	Modification de la destination dans le cadre de l'évolution du projet PRUNEL
	<b>Modification</b>	66	Voirie	Evolution du bénéficiaire car la voirie est d'intérêt communautaire
	<b>Modification</b>	74	Voirie	Scission de l'ER en 2 pour une meilleure lisibilité du document
	<b>Modification</b>	106	<del>Logements aidés</del> <b>Logements permettant une mixité sociale</b>	Modification de la destination dans le cadre de l'évolution du projet PRUNEL
	<b>Modification</b>	108	<del>Logements aidés</del> <b>Logements permettant une mixité sociale</b> espace public	Modification de la destination dans le cadre de l'évolution du projet PRUNEL
	<b>Modification</b>	505	<del>Logements aidés</del> , <b>logements permettant une mixité sociale</b> , équipements et espaces publics	Modification de la destination dans le cadre de l'évolution du projet PRUNEL
Bellepierre - le Brûlé - Saint-François - Montgaillard	<b>Modification</b>	151	Voirie	Modification de l'ER pour une mise en cohérence avec la réalité du terrain et changement de dénomination
	<b>Modification</b>	155	Voirie	Erreur matérielle : pas de connexion avec la voie existante
	<b>Modification</b>	164	Réservoir AEP, logements aidés	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	173	Voirie	Modification du tracé de l'emprise de l'ER en cohérence avec la réalité de terrain
	<b>Modification</b>	185	Voirie	de l'ER en 2 pour une meilleure lisibilité du document »

Bellepierre - le Brûlé - Saint-François - Montgaillard	<b>Modification</b>	188	Voirie	Prolongement de l'ER pour garantir des conditions suffisantes de circulation et pour une cohérence de tout l'emplacement réservé
	<b>Modification</b>	202	Equipement public - Alimentation en Eau Potable	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	517	Equipement public - Réservoir AEP	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	521	Voirie	Voie de compétence départementale
	<b>Modification</b>	524	Voirie	Rectification d'une erreur matérielle dans le listing des ER – il ne s'agit pas de la parcelle DM 662 mais de la parcelle DM 756
	<b>Modification</b>	525	Voirie - Espace public	Rectification d'une erreur matérielle dans le listing des ER – supprimer le « rue de la
	<b>Modification</b>	528	Equipement public-réservoir AEP	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	531	Réseau AEP	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	581	Réseau AEP	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	584	Réseau AEP	Modification au regard des compétences
Bois de Nèfles	<b>Création</b>	<b>602</b>	<b>Voirie</b>	ER créé suite à la scission de l'ER 375
Bretagne	<b>Création</b>	<b>612</b>	<b>Voirie</b>	Création d'un ER pour élargissement de voirie afin de garantir des conditions suffisantes de circulation
	<b>Création</b>	<b>609</b>	<b>Voirie</b>	Rectification d'une erreur matérielle : l'ER 593 pour « mise à l'alignement du chemin du Finistère » a la même dénomination sur le chemin des Camphriers – il convient de lui donner une nouvelle numérotation (ER n°609)
La source	<b>Création</b>	<b>610</b>	<b>Voirie</b>	ER créé suite à la scission de l'ER 74

Montagne, Saint-Bernard	<b>Modification</b>	113	Voirie	Evolution du bénéficiaire car la voirie est d'intérêt communautaire
	<b>Modification</b>	114	Voirie	ER scindé en deux (114 et 600) au regard des compétences (Commune / CINOR)
	<b>Modification</b>	116	Voirie	Suppression de l'ER en zone Aum car les voies ont été réalisées dans le cadre de l'opération Domaine des Mascareignes
	<b>Modification</b>	120	Voirie	Scission de l'ER n°120 en 2 pour une meilleure lecture du document
	<b>Suppression</b>	<del>127</del>	<del>Equipement public</del>	Afin de permettre à l'école d'effectuer des travaux de mise aux normes sanitaires, il convient de lever l'ER
	<b>Modification</b>	129	Equipement public - Voirie et proximité	Voie de compétence départementale
	<b>Modification</b>	130	Voirie	Evolution du bénéficiaire car la voirie est d'intérêt communautaire
	<b>Modification</b>	135	Voirie	Evolution du bénéficiaire car la voirie est d'intérêt communautaire
	<b>Modification</b>	142	Alimentation AEP	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	510	Voirie - Réseau	Evolution du bénéficiaire car la voirie est d'intérêt communautaire
	<b>Modification</b>	582	Réseau AEP	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	587	Réseau AEP	Modification au regard des compétences
	<b>Création</b>	<b>600</b>	<b>Voirie</b>	ER créé suite à la scission de l'ER 114 au regard des compétences (Commune / CINOR)
	<b>Création</b>	<b>601</b>	<b>Voirie</b>	ER créé suite à la scission de l'ER 120
Sainte Clotilde-Chaudron - Bois de Nèfles- Moufia- Bretagne- Domenjod	<b>Modification</b>	258	Voirie	Evolution du bénéficiaire car la voirie est d'intérêt communautaire
	<b>Modification</b>	263	Voirie	Modification du tracé de l'ER pour mise en cohérence avec la réalité du terrain »
	<b>Modification</b>	265	Voirie	Evolution du bénéficiaire car la voirie est d'intérêt communautaire
Sainte Clotilde-Chaudron - Bois de Nèfles- Moufia-	<b>Modification</b>	275	Stationnement espaces verts	Retrait de la parcelle DP 515 de la Région de l'emplacement réservé n°275 pour régularisation d'un panneau routier

Bretagne-Domenjod	<b>Suppression</b>	<del>291</del>	<del>Voirie</del>	Les travaux de l'entrée Est sont réalisés et la partie RN n'est pas de la compétence CINOR-La CINOR demande la suppression de cet ER
	<b>Modification</b>	295	Logements aidés et Voirie	Mise en cohérence avec la réalité du terrain. L'élargissement de voirie n'est plus possible à cet endroit : Suppression partielle de l'ER+ réalisation d'une aire de retournement à créer
	<b>Modification</b>	300	Équipement public	Erreur matérielle, surface erronée
	<b>Modification</b>	302	Équipement public <del>Enseignement</del>	Précision sur la destination
	<b>Modification</b>	307	Équipement public Alimentation AEP	Modification au regard des compétences
	<b>Suppression</b>	<del>326</del>	<del>Voirie</del>	Travaux déjà réalisés (courrier en date du 18/12/2020)- la CINOR demande de suppression de l'ER
	<b>Modification</b>	331	Voirie	rectification d'erreur matérielle, 8 m sur la totalité des rues
	<b>Modification</b>	341	Voirie	Rectification d'une erreur matérielle concernant le positionnement graphique de l'étiquette « 341 »
	<b>Modification</b>	361	Voirie	Prolongement et élargissement de l'ER à 6 m jusqu'au sentier pour garantir des conditions suffisantes de circulation
	<b>Modification</b>	365	Voirie	Prolongement de l'ER pour garantir des conditions suffisantes de circulation et mise en cohérence avec la réalité du terrain
	<b>Modification</b>	366	Voirie	L'emprise de l'ER sur le chemin des Benjoins est réduite à 6 m en cohérence avec la réalité de terrain
	<b>Modification</b>	375	Voirie	Scission de l'ER en 2 pour une meilleure lisibilité du document
Sainte Clotilde-Chaudron - Bois de Nêfles- Moufia-	<b>Modification</b>	383	Voirie	Rectification d'une erreur matérielle: il s'agit de l'avenue Marcel Hoarau et non pas la route du Moufia



Bretagne-Domenjod	<b>Modification</b>	388	Voirie	S'agissant d'une impasse, l'aire de retournement est prolonger afin de faciliter les manoeuvres des véhicules
	<b>Modification</b>	415	Voirie	Voie de compétence départementale
	<b>Suppression</b>	<del>416</del>	<del>Voirie</del>	Par courrier en date du 11/03/2020, la CINOR demande à la Ville la suppression de l'ER 416, les travaux devant se terminer fin 2020 et les acquisitions foncières en cours de finalisation.
	<b>Modification</b>	424	Voirie	Modification de l'ER pour mise en cohérence topographique
	<b>Modification</b>	425	Voirie	Prolongement de l'ER pour garantir des conditions suffisantes de circulation
	<b>Modification</b>	429	Voirie	Scission d l'ER en 2 pour meilleure lecture du document et prolongement de l'ER pour garantir des conditions suffisantes de circulation
	<b>Modification</b>	433	Voirie	une partie de la voie est déjà réalisée
	<b>Modification</b>	442	Equipement public Eaux Pluviales	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	443	Equipement public Eaux Pluviales	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	444	Equipement public Eaux Pluviales	Modification au regard des compétences
	<b>Modification et suppression</b>	<del>445</del>	<del>Equipement public Eaux Pluviales</del>	Modification au regard des compétences et suppression de l'ER car l'ouvrage a déjà été réalisé
	<b>Modification</b>	446	Equipement public Eaux Pluviales	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	447	Equipement public Eaux Pluviales	Modification au regard des compétences
Sainte Clotilde-Chaudron - Bois de Nêfles- Moufia-	<b>Modification</b>	448	Equipement public Eaux Pluviales	Modification au regard des compétences

Bretagne-Domenjod	<b>Modification</b>	449	Equipement public Eaux Pluviales	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	450	Equipement public Eaux Pluviales	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	451	Alimentation en Eau Potable	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	452	Alimentation en Eau Potable	Modification au regard des compétences
	<b>Suppression</b>	<del>455</del>	<del>Voirie</del>	la construction des immeubles ne permet plus la réalisation de cette voie
	<b>Modification</b>	456	Voirie	Réalisation d'une aire de retournement pour faciliter les manoeuvres de véhicules, la voie se terminant en impasse. »
	<b>Modification</b>	458	Voirie	Erreur de dénomination Remplacer « Ch. » par « Rue » : « Mise à l'alignement Rues Des Hirondelles, la Clinique et des Géraniums »
	<b>Modification</b>	459	Voirie	Modification du tracé de l'ER afin de permettre l'aménagement du secteur « Pente Z'Ananas »
	<b>Modification</b>	460	Logements aidés	Modification de la superficie de l'ER suite aux modifications liées aux ER pour voiries
	<b>Modification</b>	461	Voirie	Rectification d'une erreur matérielle concernant la surface de l'ER et suppression d'un résidu
	<b>Modification</b>	467	Equipement public Eaux Pluviales	Modification au regard des compétences
	<b>Suppression</b>	<del>479</del>	<del>Voirie</del>	Travaux déjà réalisés- la CINOR demande de suppression de l'ER
	<b>Modification</b>	486	Espaces <b>publics</b> stationnements	Modification de la destination dans le cadre de l'évolution du projet PRUNEL
	<b>Suppression</b>	<del>535</del>	<del>Equipements publics</del>	La Ville a réalisé des équipements publics sur des secteurs proches à cet ER. Il n'est donc plus nécessaire de le maintenir

Sainte Clotilde- Chaudron - Bois de Nèfles- Moufia- Bretagne- Domenjod	<b>Modification</b>	540	<del>Equipement public</del> Logements aidés	la localisation, en fond d'impasse, de l'ER 541 ne permet pas de réaliser une opération de logements. Cette destination pourrait convenir à l'ER 540 situé en début d'impasse. Il convient donc d'inverser les deux destinations
	<b>Modification</b>	541	<del>Logements aidés + Voirie</del> Equipements publics	la localisation, en fond d'impasse, de l'ER 541 ne permet pas de réaliser une opération de logements. Cette destination pourrait convenir à l'ER 540 situé en début d'impasse. Il convient donc d'inverser les deux destinations
	<b>Modification</b>	545	Voirie	Rectification d'une erreur matérielle concernant le calage de l'ER avec le cadastre
	<b>Modification</b>	546	Voirie	Modification du tracé de l'ER afin de permettre l'aménagement du secteur « Pente Z'Ananas »
	<b>Modification</b>	547	Voirie	Modification du tracé de l'ER afin de permettre l'aménagement du secteur « Pente Z'Ananas »
	<b>Modification</b>	550	Réseau AEP	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	558	Réseau AEP	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	583	Réseau AEP	Modification au regard des compétences
	<b>Modification</b>	585	Voirie	Réduction de l'emprise de l'ER de 9 à 8 m sur le chemin des Vétivers en cohérence avec la réalité de terrain
	<b>Modification</b>	593	Voirie	Modification de l'emprise de l'ER pour garantir des conditions suffisantes de circulation pour les bus. Rectification d'une erreur matérielle concernant la superficie
	<b>Modification</b>	594	Voirie	Erreur matérielle (largeur erronée)

Sainte Clotilde- Chaudron - Bois de Nèfles- Moufia- Bretagne- Domenjod	<b>Modification</b>	595	Voirie	Prolongement de l'ER pour garantir des conditions suffisantes de circulation et pour une cohérence de tout l'emplacement réservé
	<b>Création</b>	<b>603</b>	<b>Voirie</b>	Création d'un ER pour la réalisation d'une jonction afin de garantir des conditions suffisantes de circulation et pour la réalisation du réseau d'Eaux Pluviales
	<b>Création</b>	<b>604</b>	<b>Voirie</b>	Création d'un ER pour élargissement de voirie afin de garantir des conditions suffisantes de circulation
	<b>Création</b>	<b>607</b>	<b>Voirie</b>	Création d'un ER pour élargissement de voirie afin de garantir des conditions suffisantes de circulation
	<b>Création</b>	<b>605</b>	<b>Voirie</b>	Création d'un ER pour élargissement de voirie afin de garantir des conditions suffisantes de circulation
	<b>Création</b>	<b>606</b>	<b>Voirie</b>	ER créé suite à la scission de l'ER 429
	<b>Création</b>	<b>608</b>	<b>Voirie</b>	Création d'un ER pour élargissement de voirie afin de garantir des conditions suffisantes de circulation
Saint-François	<b>Création</b>	<b>611</b>	<b>Voirie</b>	ER créé suite à la scission de l'ER 185

## V. AUTRES MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

Dans le cadre de la modification n°8, la commune souhaite proposer plusieurs évolutions de l'ordre de la mise en cohérente / mise en forme des pièces :

### V.1. Modification des annexes ZAC

La modification est l'occasion pour la collectivité de mettre à jour ses annexes et en particulier celles relatives aux ZAC.

Indépendamment du projet Canne Mapou 2 évoqué dans la partie suivante, deux points de modifications mineurs sont proposées :

ZAC concernée	Modifications et justifications
<b>ZAC Moufia I et Moufia II</b>	Rectification d'une erreur matérielle : inversion de la numérotation de ces 2 ZAC sur l'annexe «Périmètres des ZAC »
<b>ZAC Colline Camélias</b>	Suppression de la « ZAC Colline des Camélias » de l'annexe ZAC car elle a été clôturée

### V.2. Modification relative à la prise en compte des forages

Concernant les périmètres de captages/forages, la Ville a depuis la révision de 2013, fait des arrêtés de mise à jour du PLU.

Dernièrement, 2 nouveaux périmètres ont été créés : Bras Cateau et ravine Blanche. Ils font l'objet d'arrêtés avec de nouvelles réglementations plus complètes que celles en vigueur.

La commune souhaite profiter de la modification n° 8 pour procéder à la mise à jour des annexes et renforcer la prise en compte de ces règles.

L'évolution porte sur la mise à jour de la cartographie relative aux forages et captage en cohérence avec les nouveaux arrêtés.

Afin de faciliter la prise en compte de ces éléments, la commune propose que le volet « annexe forage/captage » tel qu'il figurait au PLU 2013 soit également annexé au règlement écrit, accompagné des nouveaux arrêtés. Ces derniers sont synthétisés sous forme d'un tableau afin de faciliter leur compréhension.

Cette évolution doit permettre de donner davantage de lisibilité à ces éléments souvent omis par les pétitionnaires qui ne consultent pas ou peu les annexes.

# MODIFICATIONS DU PLU LIEES A DES PROJETS D'ENSEMBLE

## I. ÉVOLUTION DU PLU POUR LE PROJET PRUNEL

L'évolution des réflexions sur le projet PRUNEL impose d'apporter plusieurs évolutions aux pièces du PLU :

- la modification du zonage PRUNEL, qui sera indicé « p » ainsi que la modification de limites de zones **Udo/Uva** au niveau du Butor,
- la modification de la dénomination des emplacements réservés et la suppression de l'ER 53,
- la création d'une OAP,
- la modification du règlement en lien avec le changement de zonage et le souhait d'intégrer la notion de bonus lié aux performances énergétiques.

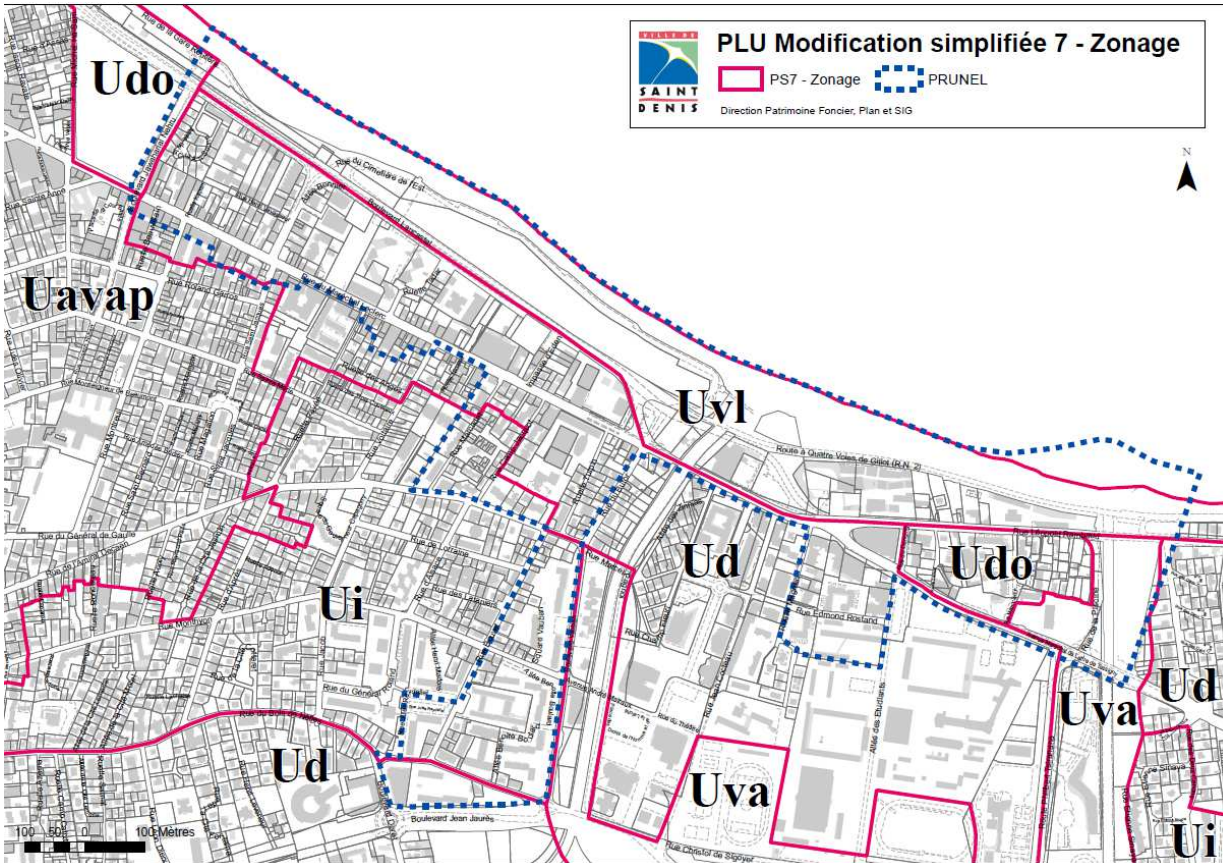
### I.1. Evolution du zonage

Le périmètre PRUNEL est concerné par les zonages du PLU **Ud, Udo, Ui, Uvl** et **Uva**. Suite à la modification n°8, le zonage de ce périmètre sera indicé **Udp, Udop, Uip**. Les zones **Uvl** et **Uva** ne seront pas modifiées dans ce cadre.

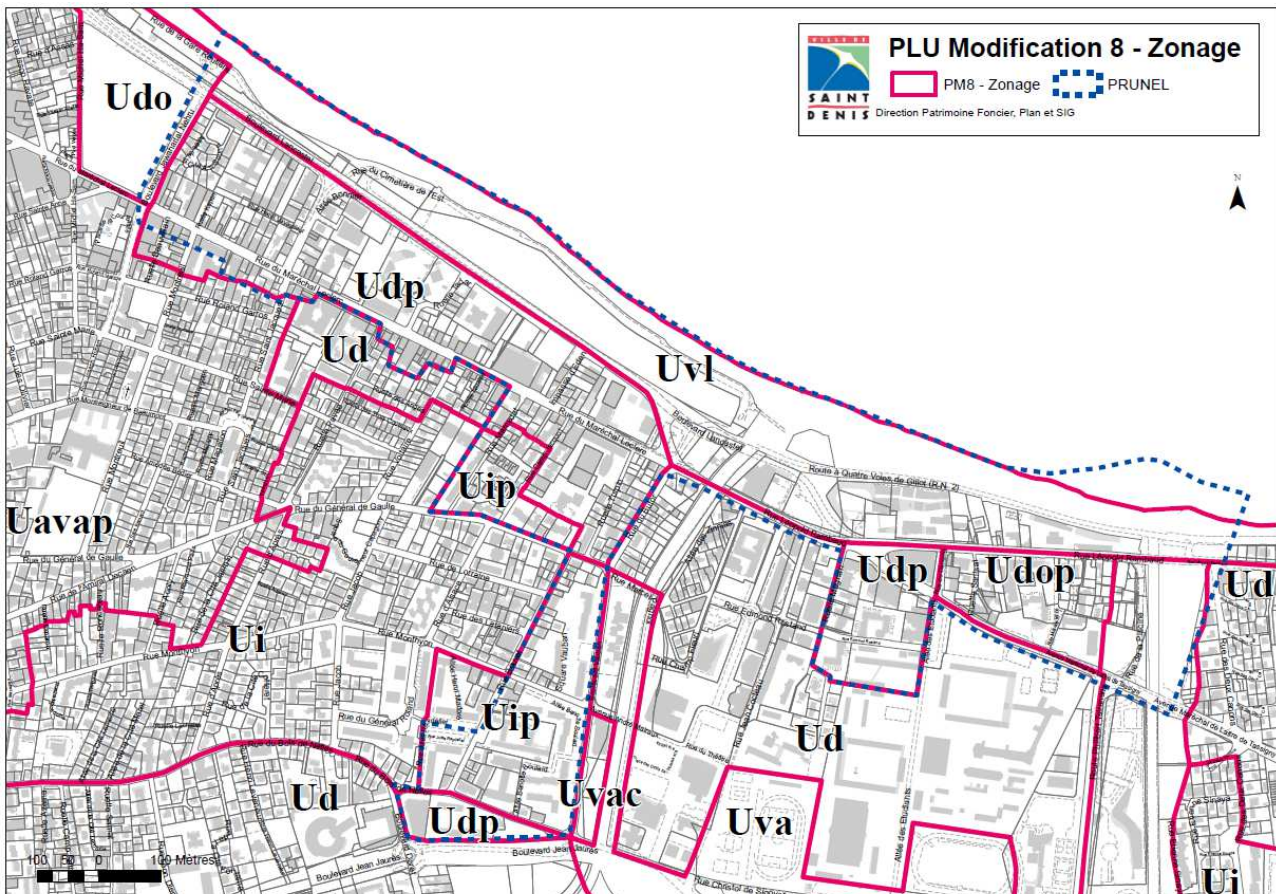
En parallèle, une nouvelle délimitation des zones **Udo** et **Uva** est proposée.



Zonage en vigueur et périmètre PRUNEL



Projet de zonage et périmètre PRUNEL



## I.2. Evolution des emplacements réservés

Les évolutions apportées aux ER ont déjà été présentés dans la partie dédiée pour davantage de cohérence. Sont toutefois rappelés ici les évolutions concernant le seul secteur PRUNEL.

EMPLACEMENTS RESERVES	MODIFICATIONS ENVISAGEES
Emplacement réservé n°53 – espace public	<b>A supprimer</b>
ER n°54 – Logements aidés, équipements publics, stationnement	Equipements publics, stationnement, espace public, <b>logements permettant une mixité sociale</b>
ER n°55- Voirie	Modification du tracé selon le plan du SIG
ER n°57 – Equipements publics, logements aidés, espace public	Equipements publics, espace public, <b>logements permettant une mixité sociale</b>
ER n°58 – Logements aidés, espace public, équipements publics,	Equipements publics, espace public, <b>logements permettant une mixité sociale</b>
ER n°65 – Equipements publics, espaces publics	Equipements publics, espace public, <b>logements permettant une mixité sociale</b>
ER n°106 – Logements aidés	<b>Logements permettant une mixité sociale</b>
ER n°108 – Logements aidés, espaces publics	<b>Logements permettant une mixité sociale, espaces publics, stationnement</b>
ER n°505 – Logements aidés, équipements publics et espaces publics	<b>Equipements publics, espaces publics, logements permettant une mixité sociale</b>
ER n°486- Espaces verts, stationnement	Espaces publics, stationnement

Une grande partie des modifications de la destination des emplacements réservés concerne les emplacements réservés pour logements aidés.

Etant donné qu'il s'agit d'une opération de renouvellement urbain, le règlement ANRU ne permet pas de réaliser des logements sociaux.

Aussi, il est proposé de remplacer "logements aidés" dans la dénomination des ER par "logements permettant une mixité sociale".



### I.3. Evolution de l'OAP

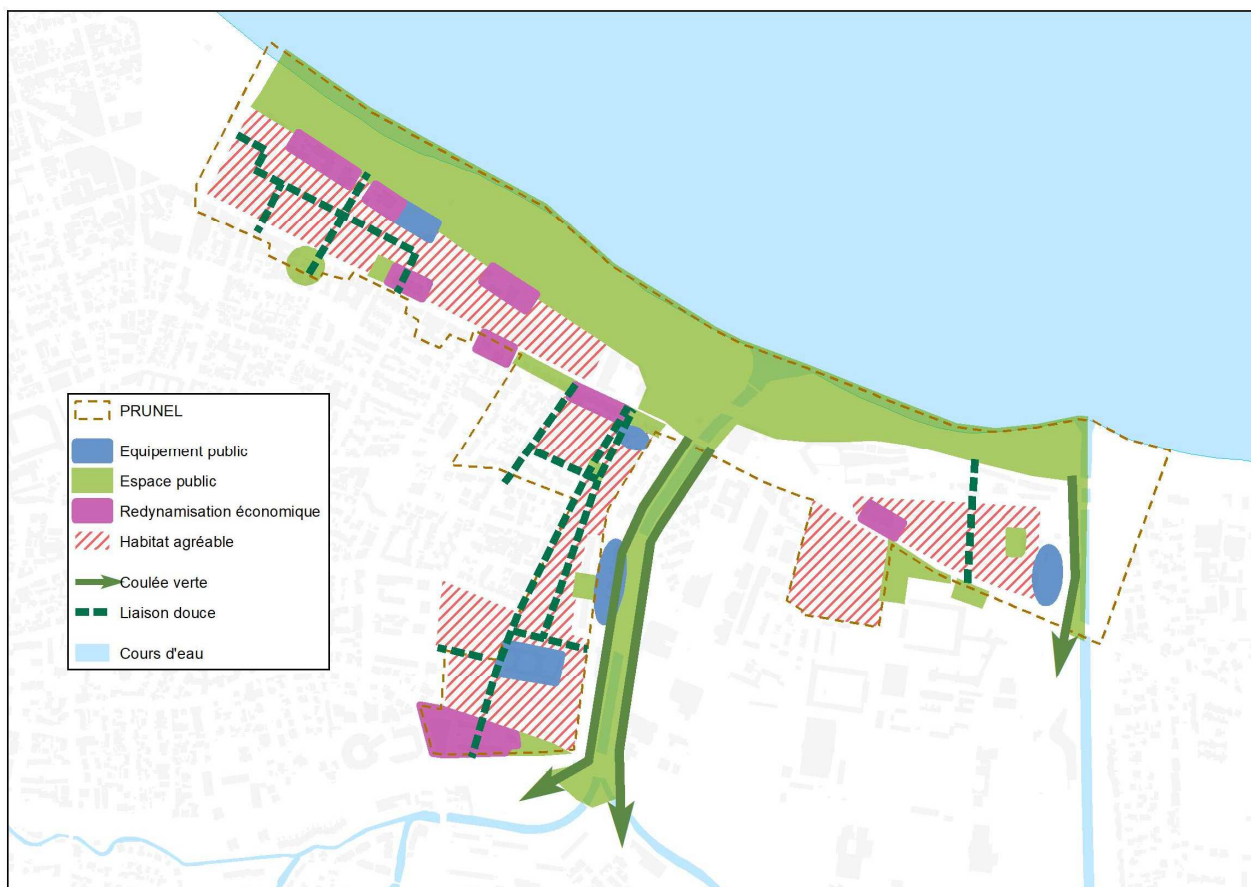
Le projet PRUNEL n'était concerné pour l'heure par aucune OAP. La municipalité souhaite en lien avec les autres évolutions présentées ci-contre, encadrer son développement par une nouvelle OAP.

Cette dernière s'appuie en grande partie sur le travail mené dans le cadre des études liées au NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain). La municipalité a souhaité approfondir ces réflexions sur quelques secteurs de l'OAP de manière à y préciser les vocations attendues entre le résidentiel ou encore le commerce.

L'OAP propose une lecture afin de veiller à la cohérence d'ensemble et au traitement des espaces publics et une partie dédiée aux secteurs pour lesquels des souhaits d'occupation spécifiques sont émis.

La mise en place de l'OAP vient clairement réaffirmer les intentions portées sur ce site en matière d'aménagement et offrent une traduction cohérente à l'échelle des modifications portés au zonage et au règlement écrit.

#### OAP DU PROJET PRUNEL



## Extrait de l'OAP modifiée :

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis – Modification n°8 Dossier approuvé – Extrait OAP modifiée

### 2.3 Le Projet de Renouvellement Urbain Nord Est Littoral (PRUNEL)

#### Contexte

**Bas Maréchal Leclerc, Vauban et Butor : trois quartiers prioritaires qui ne profitent pas de leurs atouts.**

PRUNEL est composé de trois quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) situés en bordure du littoral, à proximité immédiate du centre-ville et d'équipements majeurs. Le périmètre comprend, en plus de ces trois QPV, la zone littorale et quelques espaces non-habités entre Butor et les deux autres quartiers.

La desserte en transports en commun y est satisfaisante. Cependant, les habitants de ces quartiers, dont la plupart sont confrontés à de grandes difficultés socio-économiques, ne profitent que peu de ces atouts.

PRUNEL représente une superficie de 65 ha (en comptant tout l'espace littoral) et accueille environ 5 500 habitants. Le parc d'habitat, composé à 70% de logements sociaux (1 700 logements sociaux sur un parc total de 2 830 en 2018) se dégrade, de nombreuses enclaves et barrières spatiales isolent les habitants, les espaces publics sont peu qualitatifs et les équipements de proximité sont rares et vieillissants.

Si ces trois quartiers ont des caractéristiques communes (notamment en matière de peuplement), leurs organisations urbaines sont différentes :

- **Bas Maréchal Leclerc** : des logements et des commerces vieillissants ainsi qu'un axe de transports structurants mais déqualifiant ;
- **Vauban** : un quartier de grands ensembles construit dans les années 1970 ;
- **Butor** : un quartier coupé du littoral et refermé sur lui-même.

#### Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville.

Le contrat de ville de Saint-Denis, dont l'accord-cadre a été signé en juin 2015, a défini quatre piliers de la politique de la ville. Ces piliers ont été déclinés en champs thématiques :

- Cohésion sociale ;
- Développement économique et emploi ;
- Cadre de vie ;
- Citoyenneté.

Mairie de Saint-Denis – Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis – Modification n°8 Dossier approuvé – Extrait OAP modifiée

#### PRUNEL, un projet de développement humain.

PRUNEL s'inscrit dans cette ambition : développer le bien-être collectif des habitants, qui ne se mesure pas seulement par une augmentation de la richesse moyenne des habitants. Cela consiste à agir de manière intégrée sur l'ensemble des aspects qui font le bien-être de chacun et notamment des plus modestes.

Dans cette perspective, les enjeux sont multiples : favoriser la qualité de l'habitat, la santé (mobilités actives, lutte contre les nuisances sonores...), l'accès aux services publics, le développement de la vie associative et de lieux publics conviviaux, aider les citoyens à agir pour améliorer leurs conditions de vie,...

#### Les objectifs urbains du projet.

Engagé dans la démarche **EcoQuartier** (en engagement 2), PRUNEL a pour objectif de donner la priorité à l'humain, à sa dignité, à la création de lien social et intergénérationnel dans un cadre de vie valorisé. Ces engagements se déclinent en actions opérationnelles qui visent à répondre aux attentes des habitants.

#### Un habitat agréable, durable et facteur de mixité sociale.

Le projet PRUNEL doit permettre de proposer aux habitants des logements dignes et durables. Le confort thermique, acoustique et la ventilation seront recherchés, afin de contribuer au bien-être et à la santé des habitants. La sobriété énergétique des bâtiments sera aussi favorisée (pas de climatiseurs), les sources d'énergies renouvelables adaptées au climat tropical (chauffe-eau solaires-thermiques et les panneaux photovoltaïques) seront privilégiées tant pour les opérations de réhabilitation que pour les opérations neuves de logements. Enfin, afin d'éviter l'effet **macrolot**, les constructions devront rester à taille humaine sur ce secteur.

#### Des espaces publics généreux et ombragés favorables aux mobilités douces et actives.

La multiplication de lieux de rencontre et de vivre-ensemble pour toutes les générations est un axe fort du projet. À pied, à vélo, en fauteuil ou en transports en commun, on pourra accéder aux commerces, à des équipements publics renouvelés, à des lieux publics rafraîchis et accueillants, mais aussi aux quartiers historiques du centre-ville et à l'océan. Les continuités écologiques et paysagères (littoral, ravines) sont autant d'opportunités pour que les habitants profitent de leur quartier et privilégient les modes doux et actifs.

#### Des équipements publics conviviaux au service du développement humain.

Le projet PRUNEL agit sur le déficit d'équipements publics sur la partie ouest du périmètre et renouvelle les équipements existants afin qu'ils répondent au mieux aux attentes des habitants et au développement humain des quartiers.

#### La redynamisation économique, accompagner les acteurs et changer l'image des quartiers.

Les grands axes du projet sont :

- ✓ AMELIORER L'HABITAT ET LE CONFORT
- ✓ RENFORCER LA QUALITE DE VIE DE TOUS LES HABITANTS
- ✓ EMBELLIR LE CADRE DE VIE
- ✓ FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'EMPLOI
- ✓ MODERNISER LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Mairie de Saint-Denis – Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique

## **I.4. Evolution du règlement écrit**

---

### **I.4.1 Evolution liée aux évolutions de zonage : Udop, Udp et Uip**

---

La création de trois nouveaux secteurs au plan de zonage suppose la refonte du règlement en vigueur. Il s'agit d'introduire dans les zones **Udo**, **Ud** et **Ui**, des sous-secteurs « **p** » dédiés à la prise en compte du projet PRUNEL.

Ces évolutions viennent traduire règlementaire les avancées du plan guide ; elles concernent notamment :

- L'implantation des bâtis au regard des voies
- Les hauteurs de bâti
- L'emprise au sol des constructions
- La végétalisation des parcelles afin d'y accorder plus de place aux espaces libres.

Enfin le site étant lauréat de l'agriculture urbaine, des dispositions autorisant ce type d'occupation sont également introduites au règlement.

**Figurent ci-dessous en vert les extraits de règlement modifié. Attention, ces derniers font également apparaitre les évolutions relatives à d'autres points évoqués dans cette notice.**

**CARACTERE DES ZONES****Zone Ud****Zone urbaine dense de la bande littorale**Caractère de la zone

Cette zone urbaine dense du littoral s'étend principalement le long des axes structurants de Saint-Denis :

- **le long du boulevard Sud** sur une épaisseur moyenne de 300 m. Cette zone également nommée « franges du boulevard sud » est constituée d'un tissu urbain hétérogène qui est entièrement à recomposer.  
Séquencée selon les quartiers traversés (1- Pont Vinh San à La Source, 2- La Source /Vauban, 3 - Champ Fleuri, 4 – carrefour Gimart /rue Lory), elle doit affirmer son identité structurante.
- **le long de l'axe du Transport en Commun en Site Propre** : cette zone débute boulevard de l'Océan et se prolonge jusqu'à la ravine du Chaudron. Ce secteur présente du bâti peu homogène et des formes urbaines variées ; la mise en œuvre du transport en commun en site propre devrait être l'occasion d'une mutation de ce secteur par le biais d'une recomposition et d'une modification de la volumétrie des constructions.
- **le long de l'axe Léopold Rambaud** de la ravine du Butor jusqu'au cimetière musulman ; ce secteur au bâti hétérogène est appelé à connaître une mutation liée à l'aménagement du littoral.

Les fonctions de cette zone sont diverses : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, stationnement.

La zone **Ud** a vocation à poursuivre la densification amorcée, marquant ainsi les axes structurants de la ville : densité et restructuration sont recherchées, accompagnées toutefois d'un principe de végétalisation le long des voies secondaires.

Elle contient un sous-secteur **Udo** correspondant aux sites des opérations Océan et Butor, projets majeurs de la Ville pour lesquels des prescriptions particulières s'imposent eu égard à la proximité de la zone patrimoniale et la création de nouveaux espaces publics.

**Enfin, elle contient des secteurs Udp et Udop, relatif au projet de renouvellement urbain PRUNEL. Ces espaces pourront également être dédiés au développement de l'agriculture urbaine et de l'agriculture à titre expérimental.**

Ses principaux enjeux sont la dynamisation, la diversification de l'offre commerciale ainsi qu'une offre complémentaire en stationnement en centre-ville et dans sa proche périphérie, le développement des loisirs et des services, la réalisation de programmes immobiliers de bureaux et la production d'habitat.

**Les zones Udp et Udop correspondant à des secteurs inscrits en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, n'ont pas vocation à recevoir de nouveaux programmes de logements locatifs sociaux subventionnés, sauf exceptionnellement dans le cadre d'un programme favorisant la mixité sociale.**

**Les secteurs Udp et Udop sont concernés par un secteur identifié au titre de l'article L151-28 du code de l'urbanisme. Dans ces secteurs un dépassement des règles relatives au gabarit, définies dans les articles suivant peut être modulé mais ne peut excéder 30 %. Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, les bâtiments relevant de l'article R. 172-10 du Code de la Construction et de l'Habitat doivent faire preuve d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R. 171-2 du même code, ou d'exemplarité environnementale dans les conditions définies à l'article R. 171-3 ou être considérées comme à énergie positive dans les conditions définies à l'article R. 171-4 .**



# Zone Ui

## Zone urbaine de densité intermédiaire de la plaine littorale et du piémont

### Caractère de la zone

Zone urbaine du littoral et du piémont, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples ; sa densité est modérée voire élevée selon les secteurs.

L'habitation domine, sous des formes variées et juxtaposées : maisons individuelles, petits collectifs, immeubles collectifs ; la construction en ordre discontinu prévaut.

Les fonctions sont variées : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement.

La zone **Ui** a vocation à être densifiée en préservant toutefois son aspect verdoyant, notamment en bordure de l'espace public.

Elle contient un secteur Uip relatif au projet PRUNEL. Ces espaces pourront également être dédiés au développement de l'agriculture urbaine et de l'agriculture à titre expérimental.

Le secteur Uip est concerné par un secteur identifié au titre de l'article L151-28 du code de l'urbanisme. Dans ce secteurs un dépassement des règles relatives au gabarit, définies dans les articles suivant peut être modulé mais ne peut excéder 30 %. Ce dépassement peut être accordé Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, les bâtiments relevant de l'article R. 172-10 du Code de la Construction et de l'Habitat doivent faire preuve d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R. 171-2 du même code, ou d'exemplarité environnementale dans les conditions définies à l'article R. 171-3 ou être considérées comme à énergie positive dans les conditions définies à l'article R. 171-4 .

Le secteur ~~Uip~~ correspondant à un secteur inscrit en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, n'a pas vocation à recevoir de nouveaux programmes de logements localifs sociaux subventionnés, sauf exceptionnellement dans le cadre d'un programme favorisant la mixité sociale.

Cette zone contient un secteur Uicm qui concerne le secteur Canne Mapou, situé en piémont dans l'Est du territoire communal. Sa vocation générale est celle de la zone Ui avec toutefois une affirmation de la vocation résidentielle. Le site implanté en balcon sur la plaine littorale est d'une grande qualité paysagère que l'urbanisation devra intégrer et valoriser.

## ARTICLES 1

### Article Ud.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les exploitations de carrières,
- Les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets.

**En sus dans les secteurs Udp et Udop :**

- les dépôts ou stockages de véhicules de type location, garage, vente, concession, réparation de véhicules, ...
- La construction de nouveaux logements interdits en premier front des axes Blvd Lancastel, Rue L. Rambaud et Blvd Jean Jaurès, ils devront être obligatoirement être en second front (autres bâtiments /édifices bâtis devant)
- la transformation de locaux commerciaux en logements dans les espaces aux nuisances importantes : Blvd Lancastel, rue Léopold Rambaud, Blvd Sud J. Jaurès

### Article Ui.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à fonction d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ;
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation au titre de l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les exploitations de carrières ;
- les entrepôts sauf ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les dépôts de : ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ordures ménagères, résidus urbains et déchets ;

**En sus dans le secteur Uip :**

- les dépôts ou stockages de véhicules de type location, garage, vente, concession, réparation de véhicules, ...
- La construction de nouveaux logements interdits en premier front des axes Blvd Lancastel, Rue L. Rambaud et Blvd Jean Jaurès, ils devront être obligatoirement être en second front (autres bâtiments /édifices bâtis devant)
- la transformation de locaux commerciaux en logements dans les espaces aux nuisances importantes : Blvd Lancastel, rue Léopold Rambaud, Blvd Sud J. Jaurès

**ARTICLES 2 – Occupations du sol soumises à des conditions particulières****Sauf dans les secteurs UdP et Udop :**

- *Les constructions à destination de stockage de marchandises nécessaires pour le fonctionnement des activités de commerces, artisanat ou services auxquelles ils sont rattachés à la condition que leurs surfaces n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.*

**Uniquement au sein du secteur Udop et Udp :**

- Les constructions ou installations relevant de l'agriculture urbaine, compatibles avec le caractère de la zone ;

**Spécifiquement au sein des secteurs Udop et Udp, il n'est pas imposé de pourcentage relatif aux logements sociaux.**

**Uniquement au sein du secteur Uip :**

- Les constructions ou installations relevant de l'agriculture urbaine, compatibles avec le caractère de la zone ;

**Spécifiquement au sein du secteur Uip :**

- il n'est pas imposé de pourcentage relatif aux logements sociaux.

**ARTICLES 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Article Ud.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de cet article sont également applicables aux voies privées.

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions Générales, paragraphe XII. Alignement ».

**En secteur Udop :****PRINCIPE GENERAL**

A l'exception des services et commerces, où un retrait d'alignement pourra être minéralisé, dans les autres cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, ce dernier sera obligatoirement végétalisé et planté d'arbres afin de :

- Protéger les façades des nuisances des axes circulés
- Apporter de l'ombre aux façades et participer au confort thermique des bâtiments
- Participer à la végétalisation de l'espace public, au confort des piétons et aux usagers des modes doux

**SPECIFICITES****AXES PRINCIPAUX :**

Tous les retraits seront plantés d'arbres et le sol, en fonction des programmes en RDC, sera soit laissé libre minéral, ou soit planté d'un couvert végétal. L'engazonnement restera occasionnel.

**Retraits par axe :**

- Pour toutes les voies et emprise publique de 12 m ou plus, les constructions seront implantées à 6 m de l'alignement.

**Voies et emprises publiques de moins de 12 m :**

**Les constructions seront implantées à 4 m minimum de l'alignement**



**En secteur Udp :****PRINCIPE GENERAL**

A l'exception des services et commerces, où un retrait d'alignement pourra être minéralisé, dans les autres cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, ce dernier sera obligatoirement végétalisé et planté d'arbres afin de :

- Protéger les façades des nuisances des axes circulés
- Apporter de l'ombre aux façades et participer au confort thermique des bâtiments
- Participer à la végétalisation de l'espace public, au confort des piétons et aux usagers des modes doux.

**SPECIFICITES****Rue M. LECLERC :**

Implantation des constructions à l'alignement (sera pris en compte l'alignement futur)

Dans le cas de constructions en front sur un espace public (de type place, square, ...) : retrait de 4 mètres, planté d'arbres et dont le sol, en fonction des programmes en RDC, peut être soit laissé libre et minéral, soit planté d'un couvert végétal. L'engazonnement restera occasionnel.

**AXES PRINCIPAUX :**

Tous les retraits seront plantés d'arbres et le sol, en fonction des programmes en RDC, sera soit laissé libre minéral, ou soit planté d'un couvert végétal. L'engazonnement restera occasionnel.

**Retraits par axe :**

- Boulevard Lancastel : retrait par rapport à l'alignement de 6 mètres minimum à 10 mètres maximum
- Avenue Jean Jaurès (Du Blvd Vauban au Blvd Doret) : les constructions seront implantées à l'alignement mais devront être séquencées (longueur maximale des volumes de 40 mètres le long des façades urbaines sur ces voies)
- Pour toutes les autres voies et emprise publique de 12 m ou plus, les constructions seront implantées à 6 m de l'alignement, sauf la rue Saint Jacques, 4m

**Voies et emprises publiques de moins de 12 m :**

Les constructions seront implantées à 4 m minimum de l'alignement

**En secteur Uip :****PRINCIPE GENERAL**

A l'exception des services et commerces, où un retrait d'alignement pourra être minéralisé, dans les autres cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, ce dernier sera obligatoirement végétalisé et planté d'arbres afin de :

- Protéger les façades des nuisances des axes circulés
- Apporter de l'ombre aux façades et participer au confort thermique des bâtiments
- Participer à la végétalisation de l'espace public, au confort des piétons et aux usagers des modes doux.

**SPECIFICITES****AXES PRINCIPAUX :**

Tous les retraits seront plantés d'arbres et le sol, en fonction des programmes en RDC, sera soit laissé libre minéral, ou soit planté d'un couvert végétal. L'engazonnement restera occasionnel.

**Retraits par axe :**

- Pour toutes les autres voies et emprises publiques de 12 m ou plus, les constructions seront implantées à 6 m de l'alignement, sauf pour la rue Général de Gaulle 4 mètres

**Voies et emprises publiques de moins de 12 m :**

Les constructions seront implantées à 4 m minimum de l'alignement



**ARTICLES 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****En secteur Udp, Udop :**

**Chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives**

**Des constructions non contiguës pourront être édifiées le long des limites séparatives**

**Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance L (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude h entre ces deux points, avec un minimum de 4 m :  $4\text{ m} \leq L \geq h/2$ .**

**▲ En secteur Uip :**

**Chaque construction pourra s'implanter sur 1 ou 2 limites séparatives**

**Des constructions non contiguës pourront être édifiées le long des limites séparatives**

**Les constructions ou parties de constructions ne jouxtant pas la ou les limites séparatives devront s'implanter à une distance L (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude h entre ces deux points, avec un minimum de 4 m :  $4\text{ m} \leq L \geq h/2$ .**

**ARTICLES 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété****En secteur Udop, Udp :**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance  $L$  supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4 m,  $4\text{ m} \leq L \geq \frac{H+h}{2}$  avec,

H : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut

$h$  : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords

**En secteur Uip :**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux, une distance  $L$  supérieure ou égale à la moyenne des hauteurs des façades en vis-à-vis et/ou des niveaux droits en vis-à-vis avec un minimum de 4 m,  $4\text{ m} \leq L \geq \frac{H+h}{2}$  avec,

H : hauteur de la façade la plus haute et/ou du niveau droit le plus haut

$h$  : hauteur de la façade la plus petite et/ou du niveau droit le plus petit

Etant précisé que les façades s'entendent ici à l'exclusion des toitures, saillies et débords

**ARTICLES 9 – Emprise au sol des constructions****▲ En secteur Udop, Udp :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie de l'unité foncière, 30% minimum de la parcelle doit être en pleine terre

**▲ En secteur Uip :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière, 40% minimum de la parcelle doit être en pleine terre. Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m<sup>2</sup> et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé

**ARTICLES 10 – Hauteur maximale****En secteur Udop :**

Hauteur maximale R+5, soit 18m, au faîtage ou à l'acrotère, généralisé sauf sur les rues suivantes :

- Hauteur maximale R+8 Bld Lancastel et rue L. Rambaud, soit 27 m au faîtage ou à l'acrotère
- Hauteur maximale R+3, soit 12 m, au faîtage ou à l'acrotère, sur les rues suivantes : ruelle Sanisal, rue Mérancienne

**En secteur Udp :**

Hauteur maximale R+5, soit 18 m, au faîtage ou à l'acrotère, généralisé sauf sur les rues suivantes :

- Hauteur maximale R+8 Blvd Jean Jaurès, Bld Lancatel et rue L. Rambaud, soit 27 m au faîtage ou à l'acrotère
- Hauteur maximale R+3, soit 12 m, au faîtage ou à l'acrotère, sur les rues suivantes : ruelles Tadar, Beauvillain, Magnan, Turpin, Nicaise, rues Marcadet et Magnan et allée de la cité Ah Soune

**▲ En secteur Uip :**

**Hauteur maximale R+5, soit 18m, au faîtage ou à l'acrotère, généralisé sauf sur rue Marcadet, R+3, 12 m**

## ARTICLES 11 – Aspect extérieur

### Article Ud.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux « Dispositions générales - paragraphe XVI. Aspect extérieur ».

#### ▪ Aspect extérieur

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

#### ▪ Clôtures

En secteur Ud :

Elles sont obligatoires et seront implantées à l'alignement.

En secteur Udo :

Elles sont obligatoires pour les logements situés en rez-de-chaussée.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut « créole » en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50m à 0,80m surmonté d'une grille,
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

En secteur Udop, Udp :

- Hauteur max 1,80 m
- Mur bahut toute hauteur interdit sur les rues de moins de 12 mètres de large
- Mur bahut entre 0,5 et 0,8 m + grille

En secteur Uip :

- Hauteur max 1,80 m
- Mur bahut toute hauteur interdit sur les rues de moins de 12 mètres de large
- Mur bahut entre 0,5 et 0,8 m + grille

## ARTICLES 12 – Stationnement

**En secteur Udp, Udop et Uip :**

**Maintien des dispositions générales sauf pour les logements aidés en réhabilitation, norme de 0,8 place par logement, les 0,2 restants pouvant être aménagés en zone de pleine terre**

## **ARTICLES 13 – Espaces libres**

### En secteur Udop, Udp :

**Minimum 30% de la parcelle doit être en pleine terre**

**Maximum 70% de la parcelle peuvent être aménagés**

### En secteur Uip :

**Minimum 40% de la parcelle doit être en pleine terre**

**Maximum 60% de la parcelle peuvent être aménagés**

**Toutefois, pour les unités foncières dont la superficie est égale ou inférieure à 200 m<sup>2</sup> et sur lesquelles existent des constructions régulièrement édifiées, à la première date d'approbation du PLU (décembre 2004), le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.**

## I.4.2 Evolution liée au bonus énergétique

La modification vise à inscrire dans le règlement des zones concernées par le projet PRUNEL, le droit à un bonus de constructibilité dès lors que les constructions font preuve d'une exemplarité énergétique. Cette évolution s'appuie sur l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme et l'article R171-1 du CCH.

La modification du règlement est apportée dans le caractère de chaque zone concernée par le projet PRUNEL à savoir : **Udop, Udp et Uip (secteurs modifiés dans cette présente modification pour mieux identifier le projet PRUNEL)**

### *Règlement après modification – Zone Ui –Caractère de la zone*

## Zone Ui

### Zone urbaine de densité intermédiaire de la plaine littorale et du piémont

#### Caractère de la zone

Zone urbaine du littoral et du piémont, à la morphologie diversifiée et aux fonctions multiples ; sa densité est modérée voire élevée selon les secteurs.

L'habitation domine, sous des formes variées et juxtaposées : maisons individuelles, petits collectifs, immeubles collectifs ; la construction en ordre discontinu prévaut.

Les fonctions sont variées : habitation, hôtel, équipement, commerce, artisanat, service, bureau, entrepôt, stationnement.

La zone **Ui** a vocation à être densifiée en préservant toutefois son aspect verdoyant, notamment en bordure de l'espace public.

Elle contient un secteur Uip relatif au projet PRUNEL. Ces espaces pourront également être dédiés au développement de l'agriculture urbaine et de l'agriculture à titre expérimental.

Le secteur Uip est concerné par un secteur identifié au titre de l'article L151-28 du code de l'urbanisme. Dans ce secteurs un dépassement des règles relatives au gabarit, définies dans les articles suivant peut être modulé mais ne peut excéder 30 %. Ce dépassement peut être accordé Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, les bâtiments relevant de l'article R. 172-10 du Code de la Construction et de l'Habitat doivent faire preuve d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R. 171-2 du même code, ou d'exemplarité environnementale dans les conditions définies à l'article R. 171-3 ou être considérées comme à énergie positive dans les conditions définies à l'article R. 171-4 .

Le secteur Uip correspondant à un secteur inscrit en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, n'a pas vocation à recevoir de nouveaux programmes de logements localifs sociaux subventionnés, sauf exceptionnellement dans le cadre d'un programme favorisant la mixité sociale.

Cette zone contient un secteur Uicm qui concerne le secteur Canne Mapou, situé en piémont dans l'Est du territoire communal. Sa vocation générale est celle de la zone Ui avec toutefois une affirmation de la vocation résidentielle. Le site implanté en balcon sur la plaine littorale est d'une grande qualité paysagère que l'urbanisation devra intégrer et valoriser.



### ***Caractère de la zone Ud – après modification***

**Enfin, elle contient des secteurs Udp et Udop, relatif au projet de renouvellement urbain PRUNEL. Ces espaces pourront également être dédiés au développement de l'agriculture urbaine et de l'agriculture à titre expérimental.**

Ses principaux enjeux sont la dynamisation, la diversification de l'offre commerciale ainsi qu'une offre complémentaire en stationnement en centre-ville et dans sa proche périphérie, le développement des loisirs et des services, la réalisation de programmes immobiliers de bureaux et la production d'habitat.

Les zones Udp et Udop correspondant à des secteurs inscrits en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, n'ont pas vocation à recevoir de nouveaux programmes de logements locatifs sociaux subventionnés, sauf exceptionnellement dans le cadre d'un programme favorisant la mixité sociale.

**Les secteurs Udp et Udop sont concernés par un secteur identifié au titre de l'article L151-28 du code de l'urbanisme. Dans ces secteurs un dépassement des règles relatives au gabarit, définies dans les articles suivant peut être modulé mais ne peut excéder 30 %. Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, les bâtiments relevant de l'article R. 172-10 du Code de la Construction et de l'Habitat doivent faire preuve d'exemplarité énergétique dans les conditions définies à l'article R. 171-2 du même code, ou d'exemplarité environnementale dans les conditions définies à l'article R. 171-3 ou être considérées comme à énergie positive dans les conditions définies à l'article R. 171-4 .**

#### ***1.4.2.1. Justifications***

Le projet de renouvellement urbain PRUNEL propose 4 axes majeurs :

- 1/Un habitat agréable, durable, facteur de mixité sociale ;
- 2/Des espaces publics généreux et ombragés favorables aux mobilités douces et actives ;
- 3/Des équipements publics conviviaux au service du développement humain ;
- 4/La redynamisation économique.

L'un des objectifs de PRUNEL est d'avoir des formes urbaines adaptées au milieu tropical et de réaliser un quartier agréable à vivre avec :

- une interdiction de construire des logements sur les boulevards Lancastel et Jean Jaurès ;
- des bâtiments fractionnés et à épannelage varié afin de favoriser l'aérialité urbaine ;
- favoriser les reculs et les plantations à l'échelle de la parcelle afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
- Avoir des espaces extérieurs favorisant les transparences paysagères et les espaces de pleine terre.

Ces ambitions supposent de repenser la réglementation encadrant le développement du projet. C'est dans cet esprit que sont proposées de manière conjointes et cohérentes la création de l'OAP et l'évolution des règlements écrits et graphiques.

## **II. ÉVOLUTION DU PLU POUR LE PROJET CANNE MAPOU 2**

### **II.1. Évolution proposée et justifications**

---

Le secteur Canne Mapou 2 a été retiré du périmètre de la ZAC Canne Mapou par délibération en date de Février 2019. Historiquement, la ZAC comportait deux secteurs « Canne Mapou 1 » et « Canne Mapou 2 ».

En 2019, seule la première phase de la ZAC avait fait l'objet d'un dossier de réalisation.

Le programme des constructions et équipements publics de la seconde phase n'avait pas été défini.

Cette ZAC initiée en 2000 avait pour ambition un important programme résidentiel. Une partie de ce dernier compose d'ailleurs le dossier de réalisation de la première phase, dossier approuvé en 2010.

Vingt ans après l'engagement des premières études, la vocation initiale de ce secteur ne semble plus répondre aux enjeux du développement de Saint-Denis. Une réflexion a donc été engagée par la municipalité pour faire évoluer la destination du secteur visé par la phase 2, en conformité avec les orientations d'urbanisme de la commune.

En 2021, une orientation du développement en faveur de l'extension de la technopole située à proximité est donc privilégiée et a conduit au retrait de la phase 2 du périmètre initial de la ZAC.

Cette évolution induit plusieurs prises en compte au sein du PLU :

- La modification de l'OAP Canne Mapou 2 : suppression de l'OAP correspondante
- Evolution du zonage AUicm de Canne Mapou 2 pour un zonage Uac similaire à celui de la technopole
- Evolution des annexes par suppression de Canne Mapou 2

# MODIFICATIONS APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice constituera un addendum au rapport de présentation de 2013 auquel sont déjà jointes les différentes notices des démarches engagées depuis lors.

En dehors du bilan des zones et des évolutions apportées au tableau des emplacements réservés, une évolution du rapport de présentation est également souhaitée en cohérence avec celle relative aux transports apportées au sein des [OAP](#).



## **I. MISE A JOUR DE LA TERMINOLOGIE RELATIVE AUX TRANSPORTS**

Afin de mettre en cohérence les différentes pièces du PLU sur le thème des transports, il est proposé de regrouper au sein de l'intitulé unique « *réseaux de transports innovants (transports par câbles, réseaux ferrés, ...)* » les mentions suivantes figurant au sein du rapport en vigueur :

- le transport par câble Montagne (p.63)
- le réseau régional de transport guidé (p69)

L'appellation englobera ainsi l'intégralité des transports innovants dont ceux qui n'ont à ce jour pas été inclus dans le rapport comme le transport par câble du Chaudron à Bois de Nèfles alors que celui-ci fait partie des 10 enjeux du PDU.

## II. TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES DES ZONES

Est présenté ci-dessous l'évolution de la superficie des zones avant et après la modification n°8.

Les évolutions suivantes reposent sur :

- Les surfaces en vigueur dans le PLU à l'issue de la modification simplifiée n°7
- Les surfaces projetées dans le PLU à l'issue de la modification n°8

PLU modification simplifiée 7 (décembre 2020)				
Type de zone	Nom de zone ou secteur	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Superficie (en ha)	Superficie par type de zone (conversion du total m <sup>2</sup> en ha)*
<b>ZONES U</b>				<b>3346,68</b>
	Ua	924644,4063	92,46	
	Uac	277033,0761	27,70	
	Uad	51829,7103	5,18	
	Uat	81409,5127	8,14	
	Ud	3033399,963	303,34	
	Udo	95822,8594	9,58	
	Uh	6582806,447	658,28	
	Ui	4852832,874	485,28	
	Uicm	109344,8674	10,93	
	Uj	2499850,758	249,99	
	Um	9388548,98	938,85	
	Uma	120242,1672	12,02	
	Uavap	2503707,646	250,37	
	Upi	33031,7648	3,30	
	Upr	26327,6939	2,63	
	Uu	545539,9169	54,55	
	Uva	1529865,668	152,99	
	Uvac	44714,1874	4,47	
	Uvl	765888,2869	76,59	
<b>ZONES AU</b>				<b>273,06</b>
	AUa	114789,1611	11,48	
	AUh	1127306,626	112,73	
	AUicm	71518,38235	7,15	
	AUj	227375,3084	22,74	
	AUm	620881,5853	62,09	
	AUx	568687,5446	56,87	
<b>TOTAL ZONES U &amp; AU</b>				<b>3619,74</b>
<b>ZONES A</b>				<b>932,87</b>
	A	9058556,751	905,86	
	Ac	270134,2486	27,01	
<b>ZONES N</b>				<b>9598,77</b>
	N	28319047,27	2831,90	
	Npf	65096603,38	6509,66	
	Ntc	575859,5339	57,59	
	Ntn	1996145,195	199,61	
<b>ENSEMBLE</b>				<b>14151,37</b>

PLU modification 8				
Type de zone	Nom de zone ou secteur	Superficie en m <sup>2</sup>	Superficie (en ha)	Superficie par type de zone (conversion du total m <sup>2</sup> en ha)*
<b>ZONES U</b>				<b>3353,84</b>
	Ua	924644,406	92,46	
	Uac	348551,458	34,86	
	Uad	51829,710	5,18	
	Uat	81409,513	8,14	
	Uavap	2503707,646	250,37	
	Ud	2794179,183	279,42	
	Udp	239220,781	23,92	
	Udo	57157,710	5,72	
	Udop	39283,909	3,93	
	Uh	6582806,447	658,28	
	Ui	4751536,320	475,15	
	Uicm	109344,867	10,93	
	Uip	101296,555	10,13	
	Uj	2499850,758	249,99	
	Um	9388548,980	938,85	
	Uma	120242,167	12,02	
	Upi	33031,765	3,30	
	Upr	26327,694	2,63	
	Uu	545539,917	54,55	
	Uva	1529246,909	152,92	
	Uvac	44714,187	4,47	
	Uvl	765888,287	76,59	
<b>ZONE AU</b>				<b>265,90</b>
	AUa	114789,161	11,48	
	AUh	1127306,626	112,73	
	AUj	227375,308	22,74	
	AUm	620881,585	62,09	
	AUx	568687,545	56,87	
<b>TOTAL ZONES U &amp; AU</b>				<b>3619,74</b>
<b>ZONE A</b>				<b>932,87</b>
	A	9058387,963	905,84	
	Ac	270303,036	27,03	
<b>ZONES N</b>				<b>9598,77</b>
	N	28319047,274	2831,90	
	Npf	65096603,379	6509,66	
	Ntc	575859,534	57,59	
	Ntn	1996145,195	199,61	
<b>ENSEMBLE</b>				<b>14151,37</b>

# ANNEXES

## **Annexe 1 : Arrêté du Maire engageant la procédure de modification n°8 du PLU**

---



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 20/10/2021

DGA – VILLE ECOLOGIQUE  
Direction Aménagement Urbanisme  
Patrimoine Historique et Artistique

## ARRETE N° 2301/2021

### ENGAGEANT LA MODIFICATION N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 104-3, L. 153-36 et suivants et R.153-20 et suivants ;

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

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

Vu la délibération en date du 12 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n° 7 du PLU, actuellement en vigueur ;

Madame La Maire rappelle les éléments qui conduisent la Commune à engager une évolution de son PLU.

- Modifications, suppressions et créations d'emplacements réservés ;
- Modification du règlement, afin de prendre en compte notamment la possibilité de réaliser du stockage de marchandises pour les commerces, artisanats et services en zones Ud ; la suppression en zone Ntc (article 2) de la phrase « les constructions à destination de location saisonnières ne sont pas admises » ; précisions apportées concernant l'application du règlement sur un foncier concerné par différents zonages du PLU ; complément de l'article XVII des dispositions générales concernant les règles de stationnement pour les places PMR des logements collectifs ; complément de l'article IX des dispositions générales concernant les dessertes et accès (sas d'attente pour les véhicules et précisions concernant la notion de « voie existante ») ; la possibilité de réaliser des serres en dehors des zones agricoles et précisions concernant la réglementation des pentes de toit pour les serres avec arceaux ; complément de l'article XXI des dispositions générales concernant les espaces perméables ; modification de la hauteur en zone Uvac ; intégration de prescriptions relatives au verdissement du PLU (traitement paysager plus prononcé) ; en zone Uva, possibilité de réaliser de l'agriculture urbaine et complément concernant le stationnement des modes doux (...)

- Modification du règlement des zones Ud, Udo, Ui, articles 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 afin de prendre en compte les prescriptions relatives à l'opération PRUNEL ; à permettre sur le secteur PRUNEL d'appliquer l'article R.151-42 du code de l'urbanisme ;
- la création d'un secteur indicé « p » sur le périmètre de l'opération PRUNEL pour les zones Ud, Udo, Ui ;
- Rajout de définitions dans le lexique ;
- modification des OAP, en particulier l'OAP « Espace Océan » et « ZAC Canne Mapou 2 » ;
- création d'une OAP pour l'opération PRUNEL ;
- modification des pièces graphiques (pièces de 1 à 9, périmètres de ZAC et périmètres de forages et de captages);
- modification d'une partie du zonage Uva sur le secteur du Vauban en zone Uvac ;
- modification de la limite actuelle du zonage Udo/Uva sur le périmètre de PRUNEL au niveau du Butor ;
- mise à jour des annexes concernant la réglementation des captages/forages ;
- mise en concordance des documents du PLU concernant les réseaux de transports innovants ;
- remplacer la dénomination « Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine » en « Sites Patrimoniaux Remarquables » dans les documents du PLU ;
- rectification d'erreurs matérielles (pièces écrites et graphiques)

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Considérant ainsi que ces motifs d'évolution du PLU relèvent de la modification avec enquête publique prévue par les articles L. 153-41 à L153-43 du Code de l'urbanisme.

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

#### **ARRETE**

**ARTICLE 1 :** La mise en œuvre de la procédure de modification avec enquête publique du PLU, conformément aux dispositions des articles L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 2 :** Le projet de modification pourra être consulté à la mairie de SAINT-DENIS et fera l'objet des formalités de concertations suivantes : informations sur le site internet de la Ville, mise à disposition d'un registre à l'Hôtel de Ville aux jours et heures ouvrables de l'administration, possibilité pour les personnes intéressées d'inscrire leurs observations sur ce registre.

**ARTICLE 3 :** Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées (P.P.A) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même Code, avant le début de l'enquête publique.

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


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

**ARTICLE 6 :** Le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant 1 mois ;
- d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- d'une publication dans le recueil des actes administratifs de la commune ;
- d'une mise en ligne sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re)

Des copies du présent arrêté seront adressées :

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

 L'Adjoint délégué,  
Jacques LOWINSKY

# ENQUÊTE PUBLIQUE

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



Réalisée du 27 juin 2022 au 28 juillet 2022 inclus

Suivant l'arrêté municipal n°1230-2022  
Du 3 juin 2022

Commissaire enquêteur : Hubert DI NATALE

Destinataires :

- Madame la Maire de la commune de Saint-Denis
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de la Réunion



## **AVANT-PROPOS**

Le présent rapport relate le contexte et le déroulement de l'enquête publique diligentée au titre du code de l'environnement, relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Conformément au code de l'environnement, le commissaire enquêteur a été désigné par le magistrat délégué par le président du Tribunal Administratif, sur une liste d'aptitude départementale.

La mission du commissaire enquêteur a consisté à s'assurer de la bonne information du public, à recueillir ses observations sur chaque projet et à donner son avis, personnel et motivé. Elle s'inscrit dans la mise en œuvre de la démocratie participative.

Cette mission s'exerce au service de l'intérêt général, en toute indépendance, au regard de l'autorité organisatrice, des différentes administrations, et du public. Elle s'exerce en toute loyauté, intégrité, dignité et impartialité.

Son code d'éthique et de déontologie dispose qu'à l'expiration de sa mission, après remise de son rapport, le commissaire enquêteur s'oblige au devoir de réserve. Il s'engage à ne plus intervenir, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, sinon pour sa propre défense, au cas où il serait mis en cause, et après avoir recueilli l'avis favorable de l'autorité de désignation.

Le présent dossier, qui représente l'aboutissement de l'enquête publique, est constitué :

- Dans une première partie, du rapport d'enquête qui analyse les résultats de l'enquête publique, après en avoir décrit le déroulement, et qui est suivi de ses annexes.
- Dans une seconde partie, des conclusions du commissaire-enquêteur et de son avis. Cette enquête publique comportant deux volets, respectivement relatifs à la modification n° 8 et à la modification n° 9, les conclusions sont doubles.

Ces documents sont indépendants, et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation.

# ***RAPPORT D'ENQUÊTE***

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

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

# **SOMMAIRE**

<b>PRÉSENTATION DES PROJETS ET DE L'ENQUÊTE</b>	7
<b>I – LES PROJETS, OBJETS DE L'ENQUÊTE</b>	7
<b>A / Nature et caractéristiques du projet de modification n° 8 du PLU     de Saint-Denis</b>	7
1) <b>Objet de la modification n° 8 du PLU</b>	7
2) <b>Responsable du projet</b>	9
3) <b>Justifications du projet</b>	9
4) <b>Conduite de la procédure de modification n° 8 du PLU</b>	10
<b>B / Nature et caractéristiques du projet de modification n° 9 du PLU     de Saint-Denis</b>	10
1) <b>Objet de la modification n° 9 du PLU</b>	10
2) <b>Justifications du projet</b>	11
3) <b>Conduite de la procédure de modification n° 9 du PLU</b>	11
<b>II – CADRE JURIDIQUE DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE</b>	11
1) <b>Cadre juridique intrinsèques aux projets</b>	11
2) <b>Cadre juridique de l'enquête publique</b>	12
<b>III – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE</b>	12
1) <b>Dossier relatif à la modification n° 8 du PLU</b>	13
2) <b>Dossier relatif à la modification n° 9 du PLU</b>	14

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

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

# **ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

17

<b>I – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE</b>	17
1) Désignation du commissaire enquêteur	17
2) Arrêté municipal de prescription de l'enquête publique	17
3) Diligences préparatoires à l'enquête	17
<b>II – PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	18
1) Publicité par voie de presse	18
2) Affichage	18
3) Diffusion sur internet	19
<b>III – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	19
1) Mise à disposition du dossier au public	19
2) Permanences	20
3) Dépôt d'observations	21
4) Participation et ambiance durant l'enquête	21
5) Clôture de l'enquête	21
6) Réunion avec le maître d'ouvrage et remise du procès-verbal de synthèse	21
7) Remise de la réponse du MO au PV de synthèse	22

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

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

<b>OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	22
<b>I – APPROCHE STATISTIQUE DES OBSERVATIONS</b>	23
<b>II – APPROCHE ANALYTIQUE DES OBSERVATIONS</b>	24
- <b>Modification ou suppression d’emplacements réservés</b>	24
- <b>Règlement zone Uvac du quartier Vauban</b>	28
- <b>Demande de constructibilité accrue de parcelles</b>	29
<b>AVIS DE L’AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE</b>	31
<b>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES</b>	31
<b>ANNEXES</b>	33

# **PRÉSENTATION DES PROJETS ET DE L'ENQUÊTE**

## **I - LES PROJETS, OBJETS DE L'ENQUÊTE**

La présente enquête porte sur 2 projets obéissant aux mêmes procédures, mais juridiquement distincts. Les deux modifications du PLU, référencées n° 8 et n° 9, concernées par la présente enquête ont fait l'objet d'une procédure d'élaboration et de concertation distincte.

La commune de Saint-Denis est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2013. Depuis, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière est la modification simplifiée n° 7, approuvée le 12 décembre 2020.

### **A / Nature et caractéristiques du projet de modification n° 8 du Plan local d'Urbanisme**

#### **1) Objet de la modification n° 8 du PLU :**

Dans la continuité des évolutions engagées, la commune engage une nouvelle modification du PLU, référencée n° 8, qui porte sur plusieurs domaines :

- Modification du règlement, afin de prendre en compte :
  - La possibilité de réaliser du stockage de marchandises pour les commerces, artisanats et services en zone Ud (sauf indicé p).
  - La suppression en zone Ntc (article 2) de la phrase « les constructions à destination de locations saisonnières ne sont pas admises »,
  - Précisions apportées concernant l'application du règlement sur un foncier concerné par différents zonages du PLU,

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

- Complément de l'article XVII des dispositions générales concernant les règles de stationnement pour les places PMR des logements collectifs.
  - Complément de l'article IX des dispositions générales concernant les dessertes et accès (sas d'attente pour véhicules, précisions concernant la notion de voie existante).
  - La possibilité de réaliser des serres en dehors des zones agricoles et précisions concernant la réglementation des pentes de toit pour les serres avec arceaux.
  - Complément de l'article XXI des dispositions générales concernant les espaces perméables,
  - Modification de la hauteur en zone Uvac.
  - Intégration de prescriptions relatives au verdissement du PLU (traitement paysager plus prononcé).
  - En zone Uva, possibilité de réaliser de l'agriculture urbaine et complément concernant le stationnement des modes doux,
  - Modification du règlement des zones Ud, Udo, Ui, articles 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 afin de prendre en compte les prescriptions relatives à l'opération PRUNEL (Programme de Rénovation Urbaine Nord Est Littoral).
  - Sur le secteur PRUNEL, appliquer l'article R 151-42 du code de l'urbanisme
  - Création d'un secteur indicé p sur le périmètre de l'opération PRUNEL pour les zones Ud, Udo et Ui.
  - Rajout de définitions dans le lexique.
- Modifications des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), en particulier :
- L'OAP « espace Océan »,
  - L'OAP « Zac Canne Mapou 2 »,
  - Création d'une OAP pour l'opération PRUNEL.
- Modification des pièces graphiques et notamment :
- Pièces de 1 à 9, périmètres de ZAC et périmètres de forages et de captages

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



- Modification d'une partie du zonage Uva sur le secteur de Vauban en zone Uvac.
  - Modification de la limite actuelle du zonage Udo / Uva sur le périmètre de PRUNEL au niveau du Butor
  - Modification, suppressions et créations d'emplacements réservés.
- Mise à jour des annexes concernant la réglementation des captages / forages.
  - Mise en concordance des documents du PLU concernant les réseaux de transports innovants,
  - Remplacer la dénomination « Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine » en « Sites Patrimoniaux Remarquables » dans les documents du PLU.
  - Rectification d'erreurs matérielles.

## **2) Responsable du projet :**

Le responsable du projet est la **Ville de Saint-Denis, Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique**, 2 rue de Paris, 97 717 Saint-Denis Messag Cedex 9.

## **3) Justifications du projet :**

Les justifications de chaque rubrique faisant l'objet d'une modification sont détaillées dans la note de présentation. Elles relèvent de divers niveaux.

Sur le fonds, les modifications, notamment du règlement, visent à améliorer la qualité résidentielle, et à développer la mixité entre logements et autres activités (commerces, bureaux...). La municipalité entend proposer des aménagements plus en phase avec les enjeux environnementaux (efforts de végétalisation, valorisation paysagère, développement des circuits courts et de l'autonomie alimentaire, favorisation des modes doux de déplacements).

Concernant l'OAP Océan, lancée en 2004 sous la dénomination Espace Océan, la commune souhaite entrer en phase opérationnelle après avoir redéfini ses objectifs et son périmètre.

Par ailleurs, une OAP PRUNEL est créée, afin de mettre en œuvre dans le PLU les orientations de ce programme, sur la frange littorale de la commune. Elle traduit la volonté de mettre en cohérence le règlement et le zonage avec les objectifs portés par cette ambitieuse opération de rénovation urbaine : amélioration de l'habitat, des espaces et des équipements publics, adaptation au contexte tropical, redynamisation des activités économiques.

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

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

La modification de l'OAP Canne Mapou traduit la volonté d'abandonner la vocation résidentielle affirmée il y a une vingtaine d'années, pour une extension de la Technopole située à proximité.

Les modifications relatives aux emplacements réservés tiennent principalement à des mises à jour (contour, surface, suppression), en lien avec l'évolution des projets qui les justifiaient, ou de leurs bénéficiaires.

Par ailleurs, certaines modifications sont de pure forme : rectification d'erreurs matérielles, mises à jour, suppression d'ambiguïté, adaptation de la terminologie aux évolutions réglementaires.

#### **4) Conduite de la procédure de modification n° 8 du PLU :**

Motivée par les justifications précédemment exposées, cette procédure de modification a été engagée par l'arrêté n° 2301/2021 du 20 octobre 2021.

Une concertation a été organisée du 28 octobre 2021 au 13 mai 2022, avec informations sur le site internet de la ville, et mise à disposition aux jours et heures ouvrables, d'un registre à l'Hôtel de ville, afin de recueillir les observations.

Le bilan de cette concertation, joint au présent dossier d'enquête publique, fait état d'un total de 7 observations, qui sont toutes relatives à la demande de suppression de l'emplacement réservé n° 120, chemin des brises / allée des Papangues à la Montagne.

La commune conclut que le bilan de la concertation remplit les conditions favorables à la poursuite de la procédure de modification.

### **B / Nature et caractéristiques du projet de modification n° 9 du Plan local d'Urbanisme**

#### **1) Objet de la modification n° 9 du PLU :**

La modification consiste à tirer les conséquences de la décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis, en date du 26 avril 2018, dans laquelle il est enjoint à la commune de Saint-Denis de mettre en œuvre une procédure de gestion tendant à ce que l'assise de la construction existante à usage d'habitation, située sur la parcelle cadastrée CX270 à Domenjod, soit classée en zone Ac au Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

## **2) Justification de ce projet de modification :**

Le projet de modification met en œuvre une décision de Justice, et se limite strictement à la parcelle cadastrée CX270 dont le classement en zone A au PLU de 2013 a fait l'objet d'un contentieux.

La modification du classement en Ac se limite strictement à l'enveloppe du bâti existant et n'entraîne aucune réduction d'espace boisé classé, ni de zone naturelle et forestière, ni de zone agricole autre que celle ayant fait l'objet du jugement.

## **3) Conduite de la procédure de modification n° 9 du PLU :**

Motivée par la justification précédemment exposée, cette procédure de modification a été engagée par la commune de Saint-Denis, par l'arrêté n° 2385/2021 du 2 novembre 2021.

Une concertation a été organisée du 9 novembre 2021 au 13 mai 2022, avec informations sur le site internet de la ville, et mise à disposition aux jours et heures ouvrables, d'un registre à l'Hôtel de ville, afin de recueillir les observations.

Le bilan de cette concertation, joint au présent dossier d'enquête publique, mentionne qu'aucune observation n'a été formulée.

La commune conclut que le bilan de la concertation remplit les conditions favorables à la poursuite de la procédure de modification.

## **II - CADRE JURIDIQUE DU PROJET ET DE L'ENQUETE**

### **1) Cadre juridique intrinsèques aux projets :**

Ces deux projets de modifications du Plan Local d'Urbanisme entrent dans le champ d'application du **code de l'urbanisme**.

La mairie de Saint-Denis estime qu'au regard des articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme, les modifications apportées ne sont pas de nature à changer les orientations du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable), ni à réduire un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière. Elle estime qu'elles ne sont pas susceptibles de réduire une protection de la qualité des sites, paysages ou milieux naturels, ni à induire des risques de nuisances.

Par conséquent, ces évolutions ne nécessitent pas de procédure de révision, mais elles relèvent d'une procédure de modification avec enquête publique, prévue par les articles L 153-41 à L 153-43 du code de l'urbanisme.

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

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

## **2) Cadre juridique de l'enquête publique**

La procédure relative à l'enquête publique fait l'objet des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Son objet est d'assurer l'information des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement ou de porter atteinte aux droits des tiers (notamment le droit de propriété). Pendant son déroulement, le public peut présenter des observations, propositions et contre-propositions. Celles parvenues pendant le délai de l'enquête sont étudiées par l'autorité compétente avant de prendre la décision.

Depuis l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016, la participation du public peut s'opérer par voie électronique, qui s'ajoute au mode « présentiel » classique.

La récente circulaire du Conseil d'État du 20 janvier 2022, préconise une « *présentation rapide et réellement synthétique du projet* » dans le rapport du commissaire enquêteur, qui en « *résume brièvement la nature et les caractéristiques, sans reprendre l'ensemble du dossier de présentation* ». Le lecteur du présent rapport est invité à se reporter au dossier élaboré par le maître d'ouvrage, pour connaître les aspects détaillés du projet (règlement, cartographie, annexes, développements des avis des personnes publiques associées...).

Il est à noter que la présente enquête est relative à deux modifications distinctes du PLU, obéissant chacune à leur procédure d'élaboration et d'adoption qui leur est propre. Cela aurait pu donner lieu à deux enquêtes, afférentes respectivement à la modification n° 8 et à la modification n° 9.

L'article L 123-6 du code de l'environnement ouvre la possibilité d'organiser une enquête publique unique, qui « *fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises* ».

**La présente enquête fait donc l'objet d'un rapport unique, mais de deux conclusions motivées séparées.**

## **III - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE**

La composition du dossier a été vérifiée par le commissaire enquêteur pendant la période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique. Un dossier a été mis à disposition des administrés à la mairie centrale de Saint-Denis, un autre exemplaire a été déposé au centre municipal de Vauban, et ces éléments étaient téléchargeables sur le site internet de la mairie de Saint-Denis ([www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re)).

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

Ces dossiers sont composés des éléments suivants :

### **1) Dossier relatif à la modification n° 8 du PLU :**

Un exemplaire papier du dossier était déposé à la mairie centrale, et un autre au centre municipal de Vauban ; il comportait les éléments suivants :

- **Document 1** : Une note de présentation de 74 pages + une annexe constituée de l'arrêté municipal n° 2301 / 2021 engageant la procédure de modification n° 8.
- **Document 2** : Le règlement modifié de 128 pages + ses annexes relatives aux captages et forages (30 pages).
- **Document 3** : Le règlement du PLU en vigueur avant la modification, de 120 pages. Ce dernier est issu de la modification simplifiée n° 6 de novembre 2018.
- **Document 4** : Un extrait du rapport de présentation, comportant les tableaux comparatifs des règlements (p. 245), un tableau synthétique de suppression (p. 271 à 273), un de modification (p. 271 à 273) et un tableau synthétique de création des emplacements réservés (p. 273 à 276).
- **Document 5** : La liste des 612 emplacements réservés, accompagnée d'une cartographie accompagnée d'une cartographie pour ceux qui sont à modifier, supprimer ou créer.
- **Document 6** : Des annexes relatives aux périmètres des ZAC (délibérations du conseil municipal et cartographie), aux périmètres de forages et captages (autorisations, prescriptions et cartographie).
- **Document 7** : Un extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation, en 14 pages, détaillant l'OAP Espace Océan et l'OAP PRUNEL.
- **Document 8** : Une chemise regroupant 9 pièces graphiques, relatives à la cartographie de la commune complète de Saint-Denis, aux échelles de 1/3000, 1/5000 et 1/10000 selon les quartiers concernés.
- **Document 9** : Le bilan de la concertation (33 pages) édité le 30 mai 2022
- **Document 10** : Un fascicule regroupant 7 avis, en l'occurrence :
  - 1 - L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, du 7 avril 2022.
  - 2 - L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 27 avril 2022.

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

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

- 3 - L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion, du 15 avril 2022.
  - 4 - L'avis de la Région Réunion, du 15 mars 2022.
  - 5 - L'avis de la Chambre d'Agriculture de la Réunion du 15 mars 2022.
  - 6 - L'avis du Département de la Réunion du 7 avril 2022.
  - 7 - L'avis du Préfet de la Réunion du 13 mai 2022.
- **Document 11** : Un fascicule regroupant diverses pièces administratives relatives au projet de modification n° 8 du PLU, en l'occurrence :
    - 1- L'arrêté municipal n° 2301 / 2021 du 20 octobre 2021, engageant la modification n° 8 du PLU de Saint-Denis.
    - 2- L'arrêté municipal n° 1230 / 2022 du 3 juin 2022 portant mise à l'enquête publique des projets de modifications n° 8 et n° 9 du PLU de Saint-Denis.
    - 3- La décision du Vice-Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis du 4 mai 2022, désignant le commissaire enquêteur.
    - 4- Diverses photographies illustrant les mesures de publicité relatives à l'enquête publique (avis d'enquête dans les bâtiments administratifs, parutions presse, attestation d'affichage de la Directrice de la réglementation).
  - **Document 12** : Une note explicative mentionnant les textes régissant l'enquête publique et la façon dont celle-ci s'insère dans la procédure de modification du PLU.
  - **Document 13** : Un registre d'enquête publique joint au dossier dans chaque lieu de consultation (Mairie centrale, centre municipal de Vauban).

Il est à noter que la présentation numérique de ces dossiers, sur le site saintdenis.re était moins synthétique, mais les divers éléments les composants faisaient l'objet de nombreux documents au format pdf, dont l'ordre de présentation était similaire au dossier papier.

## **2) Dossier relatif à la modification n° 9 du PLU :**

Un exemplaire papier du dossier était déposé à la mairie centrale, et un autre au centre municipal de Vauban ; il comportait les éléments suivants :

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

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

- **Document 1** : Une note de présentation de 15 pages dont des annexes constituées de l'arrêté municipal n° 2385 / 2021 engageant la procédure de modification n° 9 et le jugement du Tribunal administratif de la Réunion, du 12 avril 2018.
- **Document 2** : Une chemise regroupant 9 pièces graphiques, relatives à la cartographie de la commune complète de Saint-Denis, aux échelles de 1/3000, 1/5000 et 1/10000 selon les quartiers concernés.
- **Document 3** : Un extrait du rapport de présentation, comportant des tableaux comparatifs des surfaces de zones (p. 239).
- **Document 4** : Le bilan de la concertation (21 pages) édité le 30 mai 2022.
- **Document 5** : Un fascicule regroupant 7 avis, en l'occurrence :
  - 1 - L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, du 7 avril 2022.
  - 2 - L'avis du Préfet de la Réunion du 12 avril 2022.
  - 3 - L'avis de la Région Réunion, du 15 mars 2022.
  - 4 - L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion, du 4 mars 2022.
  - 5 - L'avis du Département de la Réunion du 16 mars 2022.
  - 6 - L'avis de la Chambre d'Agriculture de la Réunion du 15 mars 2022.
  - 7 - L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 27 avril 2022.
- **Document 6** : Un fascicule regroupant diverses pièces administratives relatives au projet de modification n° 9 du PLU, en l'occurrence :
  - 1- L'arrêté municipal n° 2385 / 2021 du 2 novembre 2021, engageant la modification n° 9 du PLU de Saint-Denis.
  - 2- L'arrêté municipal n° 1230 / 2022 du 3 juin 2022 portant mise à l'enquête publique des projets de modifications n° 8 et n° 9 du PLU de Saint-Denis.
  - 3- La décision du Vice-Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis du 4 mai 2022, désignant le commissaire enquêteur.
  - 4- Diverses photographies illustrant les mesures de publicité relatives à l'enquête publique (avis d'enquête dans les

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



bâtiments administratifs, parutions presse, attestation d'affichage de la Directrice de la réglementation).

- **Document 7** : Une note explicative mentionnant les textes régissant l'enquête publique et la façon dont celle-ci s'insère dans la procédure de modification du PLU.
- **Document 8** : Un registre d'enquête publique joint au dossier dans chaque lieu de consultation (Mairie centrale, centre municipal de Vauban).

# **ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

## **I - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE**

### **1) Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision n° E22000009 / 97 du 4 mai 2022, Monsieur Marc-Antoine AEBISCHER, vice-président du Tribunal Administratif de la Réunion a désigné Monsieur Hubert DI NATALE, en qualité de commissaire enquêteur, pour diligenter l'enquête publique ayant pour objet :

Les projets de modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis (annexe 1).

### **2) Arrêté municipal de prescription de l'enquête**

Par l'arrêté n° 1230/2022 du 3 juin 2022, Madame la maire de Saint-Denis a prescrit l'ouverture de l'enquête publique au titre du code de l'environnement, pour les modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme.

Cet arrêté en a précisé les différentes modalités (annexe 2).

Il est à noter que cet arrêté n° 1230 a annulé et remplacé l'arrêté 1190/2022 du 1<sup>er</sup> juin 2022, qui portait sur le même objet mais qui a été considéré comme incomplet et perfectible.

### **3) Diligences préparatoires à l'enquête**

Elles ont été menées avec le service aménagement et urbanisme de la mairie de Saint-Denis, autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage du projet :

A la suite de la notification de ma désignation, j'ai pris attache avec la Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique de la Mairie de Saint-Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

Denis. Madame Florence LAW-LAI, chef de projet PLU, m'a remis certaines des principales pièces du dossier soumis à l'enquête publique le 10 mai 2022, lors de mon déplacement à son bureau.

Nous avons fixé en concertation les modalités de l'enquête lors de plusieurs échanges téléphoniques qui ont suivi.

Une version complète du dossier, identique aux exemplaires mis à disposition du public en mairie centrale et au centre municipal de Vauban, m'a été remise quelques jours avant l'ouverture de l'enquête.

Une réunion d'information et d'échange, consacrée principalement à la modification n° 8 s'est tenue le 16 juin 2022 dans les locaux du service aménagement dédié au Projet de Rénovation Urbaine Nord-Est Littoral, sous l'égide de Mme Florence DESNOT, directrice dudit projet, et de Mme Florence LAW-LAI. Après ces divers échanges, nous nous sommes rendus dans certains des quartiers concernés par cette modification n° 8.

Une seconde visite, relative à la modification n° 9 s'est déroulée le lundi 27 juin 2022, dans le quartier de Domenjod, aux abords immédiats de la parcelle CX 270. Elle s'est déroulée sous l'égide de Mmes Florence LAW-LAI, Mme Marie Chloé ANCELLY, et M. Fabien BENOITE, du service aménagement de la mairie de Saint-Denis.

## **II - PUBLICITE DE L'ENQUÊTE**

L'enquête publique, a été portée à la connaissance des citoyens par les moyens suivants :

### **1) Publicité par voie de presse :**

Première insertion : parution dans le « Journal de l'Île » annonces légales p.22, et dans le « Le Quotidien de La Réunion » annonces légales p.19, éditions du jeudi 9 juin 2022 (annexes 3 a et 3 b).

Deuxième insertion : parution dans le « Journal de l'Île » annonces légales p.22, et dans le « Le Quotidien de La Réunion » annonces légales p.22, éditions du vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2022 (annexe 4 a et 4 b).

### **2) Affichage :**

L'affichage a été opéré selon les modalités suivantes :

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

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

- En mairie centrale :

L'enquête s'opérant sur le territoire de la commune de Denis, l'arrêté municipal d'organisation a été apposé dès le vendredi 10 juin 2022, sur le panneau réservé dans le hall principal de l'hôtel de ville.

Plusieurs avis d'enquête, répondant au formalisme modifié par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 (annexe 5), ont été apposées dans le hall principal de la mairie centrale, devant le service aménagement, et également dans le hall de l'ancienne mairie.

L'effectivité de cet affichage a été contrôlée lors d'un transport du commissaire enquêteur, effectué le 12 juin 2022, et confirmé lors des tenues des permanences ultérieures (annexe 6). Il en est de même pour l'affichage au centre municipal de Vauban, et la mairie annexe de Domenjod (annexe 7).

La commune a procédé à l'affichage de cet avis dans chacune des 20 mairies annexes de son ressort. Un contrôle par déplacement aléatoire du commissaire enquêteur a confirmé la mise en œuvre de cet affichage dans les mairies annexes du Moufia, de Sainte-Clotilde.

La mairie nous a également communiqué son certificat de mise en place de l'affichage avant le commencement de l'enquête (annexe 8).

### **3) Diffusion sur internet :**

Conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal n° 1230/2022 du 3 juin 2022, l'avis d'enquête publique et l'arrêté ont été mis en ligne à partir du 8 juin 2022, et les dossiers complets des projets de modification n° 8 et n° 9 à partir du 27 juin 2022 sur le site internet de la ville (annexe 9) à l'adresse [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re), avec la possibilité de les télécharger (annexe 10).

Outre cette mise en ligne répondant aux obligations légales, une publicité relative à l'enquête a été opérée sur la page Facebook dédiée au Projet de Renouveau Urbain Nord Est Littoral (PRUNEL), et sur le site internet dudit projet, que le commissaire enquêteur a constaté à partir du 10 juin 2022 (annexe 11).

## **III - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

La durée de l'enquête est de 31 jours consécutifs, du lundi 27 juin 2022 au jeudi 28 juillet 2022, ces deux dates étant incluses.

### **1) Mise à disposition du dossier au public**

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

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

Pendant cette période, un exemplaire complet de chaque dossier relatif à la modification n° 8 et à la modification n° 9 et un registre d'enquête a été mis à la disposition du public, au lieu suivant :

- A l'hôtel de ville central de Saint-Denis, 2 rue de Paris, 97717, Saint-Denis Messag Cedex 9, désigné comme siège de l'enquête,
- Au centre municipal de Vauban, boulevard Vauban, 97400, Saint-Denis.

Ces documents étaient placés à disposition du public aux jours et heures ouvrables.

Le dossier numérique complet était également disponible, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet de l'autorité organisatrice [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re) avec possibilité de télécharger toutes les pièces au format pdf.

De plus, un poste informatique était mis à disposition du public à la mairie de Saint-Denis, Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique, pendant toute la durée de l'enquête, conformément aux prescriptions du code de l'environnement sur la dématérialisation de l'enquête publique.

## **2) Permanences**

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues aux dates et horaires suivants :

- A l'hôtel de ville de Saint-Denis, siège de l'enquête, dans un hall face au service en charge des ERP et service assurances :

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

- Au centre municipal de Vauban, aux dates suivantes :

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

- A la mairie annexe de Domenjod :

Mardi 19 juillet 2022	10h-13h
-----------------------	---------

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

### **3) Dépôt d'observations :**

Le public avait la possibilité de consigner ses observations, propositions et contre-propositions écrites :

Dans les registres ouverts à la mairie centrale de Saint-Denis et au centre municipal de Vauban, où un exemplaire du dossier complet était déposé. Il avait également la possibilité de le faire auprès du commissaire enquêteur à la mairie annexe de Domenjod, lors de la permanence tenue le mardi 19 juillet 2022.

Par courrier adressé au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête, la mairie de Saint-Denis, Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique, 2 rue de Paris, 97717, Saint-Denis Messag Cedex 9.

Par courrier électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse [enquetepubliqueplu@saintdenis.re](mailto:enquetepubliqueplu@saintdenis.re). et également par le formulaire électronique, visible en bas de la page internet dédiée à l'enquête publique sur le site [saintdenis.re](http://saintdenis.re).

### **4) Participation et ambiance durant l'enquête**

Les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions matérielles, que ce soit dans le vaste hall de la mairie centrale, ou dans un des bureaux du centre municipal de Vauban et de la mairie annexe de Domenjod qui m'ont été dédiés.

Les permanences se sont déroulées dans une ambiance sereine, bien que la participation du public ait été faible, au regard de la population du chef-lieu et des enjeux de ces 2 modifications de PLU.

Le nombre d'observation se monte à 16, mais les statistiques de consultation et de téléchargement du dossier via internet n'ont pas pu être fournies par la mairie.

Dans ce contexte, aucun comportement incivique ni aucun incident n'est venu perturber la tenue de l'enquête.

### **5) Clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai d'enquête, le jeudi 28 juillet 2022, les registres d'observations ont été clos et signés par le commissaire enquêteur.

### **6) Réunion avec le maître d'ouvrage et remise du procès-verbal de synthèse**

Conformément aux prescriptions de l'article R 123-18 du code de l'environnement<sup>1</sup> et à ses dispositions reprises à l'articles 7 de l'arrêté municipal relatif à l'enquête, une

---

<sup>1</sup> Article R 123-18 du code de l'environnement : Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

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

réunion s'est tenue le vendredi 5 août 2022 à 9 h à la Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique, à la mairie de Saint-Denis, entre Mme Marie-Chloé ANCELLY, chargée de mission PLU, et moi-même.

Le procès-verbal de synthèse (annexe 12), qui résume sous un aspect synthétique le déroulement de l'enquête, et qui présente les observations et questions soulevées par le public, lui a été remis avec accusé de réception (annexe 13).

### **7) Remise de la réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse :**

La commune de Saint-Denis a communiqué sa réponse au procès-verbal, le mercredi 17 août 2022, par un mémoire adressé par courriel.

Ce mémoire prend la forme de réponses formulées après chaque observation relatée dans le PV de synthèse, dont il reprend le document de base. Il est placé en annexe 14 du présent rapport. La teneur de cette réponse, et son analyse est reportée ci-après, dans la partie consacrée à chaque item concerné.

## **OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Pour des raisons de présentation, les observations des administrés sont référencées selon 3 catégories.

Les observations formulées sur les registres ont pour référence un numéro d'ordre attribué à partir du n° 1 dans chaque registre, qui est précédé des initiales du registre. Le registre déposé avec le dossier au siège de l'enquête porte le sigle **MC** (mairie centrale) et celui déposé au centre municipal de Vauban est siglé **VB**. Ainsi, l'observation MC-02 correspond à la 2<sup>ème</sup> observation consignée dans le registre de la mairie centrale.

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

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



Les observations adressées par courriel, à l'adresse dédiée [enquetepubliqueplu@saintdenis.re](mailto:enquetepubliqueplu@saintdenis.re) ou par le formulaire électronique du site [saintdenis.re](http://saintdenis.re) ont pour référence un numéro d'ordre attribué chronologiquement selon la date de réception, précédé de la lettre **EM** (e-mail). Ainsi, l'observation EM-01 correspond à la 1<sup>ère</sup> observation formulée électroniquement. Ces observations ont été mise en ligne sur le site internet de la mairie, dans l'onglet consacré à l'enquête publique, au fur et à mesure de leur réception.

Il n'y a pas eu d'observation adressée par courrier écrit, adressé par voie postale ou déposé directement en mairie.

## **I - APPROCHE STATISTIQUE DES OBSERVATIONS**

La participation du public est établie par le tableau synthétique ci-après :

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

A noter que certaines observations font doublon, certains administrés ayant souhaité conforter, expliciter ou développer une requête initiale.

## **II - APPROCHE ANALYTIQUE DES OBSERVATIONS**

Les tableaux synthétiques suivants reprennent, en les regroupant par thématique, les différentes observations, qu'elles aient été formulées sur les registres ou par courriel.

Pour des raisons de clarté et de lisibilité, chaque observation résumée ou groupe d'observations est suivi, à la ligne suivante du tableau, de l'avis de la commune de Saint-Denis, et sur une autre ligne, de celui du commissaire enquêteur.

4 sont relatives à des demandes de modification ou de suppression d'emplacements réservés : ER461, ER465, ER29 et surtout ER 139 qui focalise 7 observations.

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

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

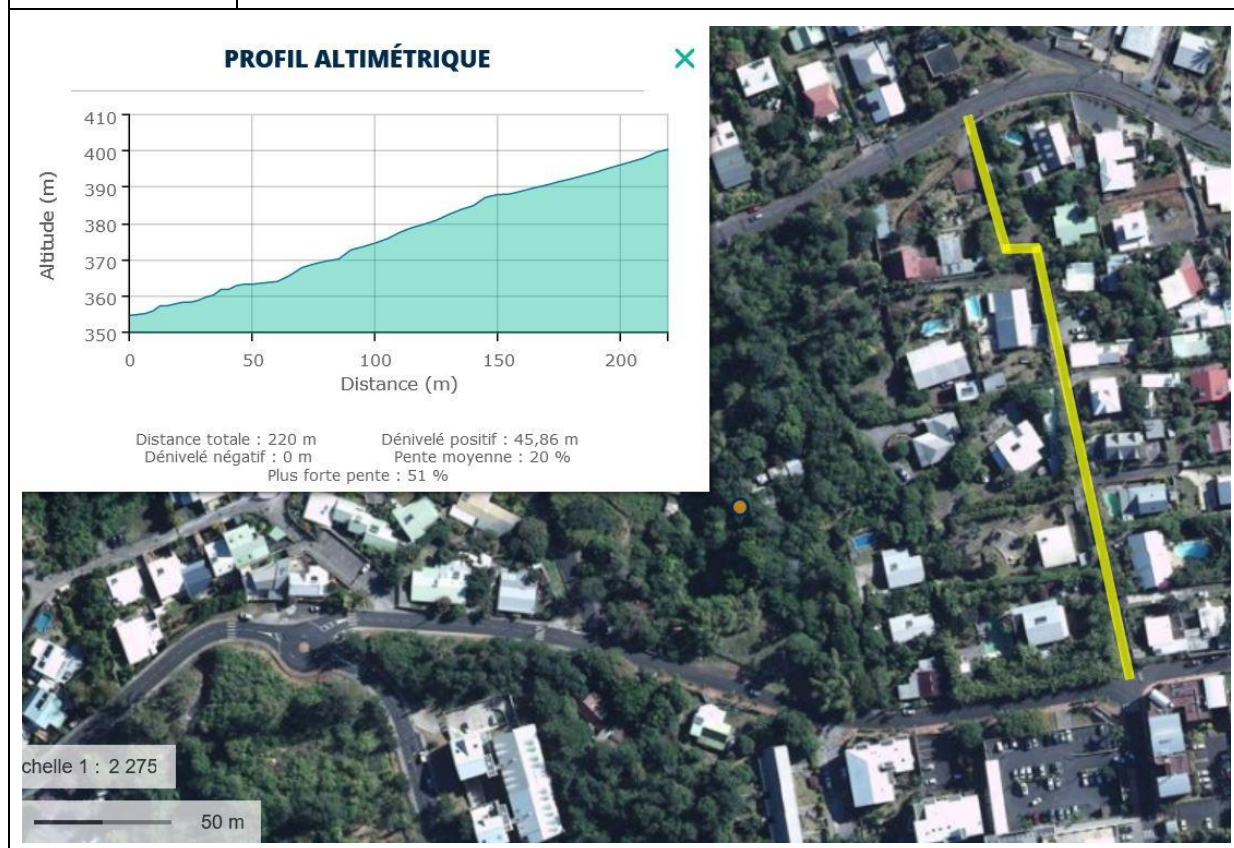
### **Modifications ou suppression d'emplacements réservés :**

<b>Référence observations</b>	<b>Identification de la problématique</b>	<b>Nature de la problématique</b>
MC-02 EM-01 EM-02 EM-03 EM-04 EM-05 EM-06	Emplacement réservé <b>ER 139</b> sur parcelle DZ 96	Les demandeurs sont les résidents du chemin Hautbois, proches de la parcelle DZ 96 intégrée à l'ER 139 qui concerne un projet de liaison entre le chemin neuf et le chemin Hautbois.  Ils demandent la suppression de cet ER, car ils estiment que réaliser une voirie de liaison en ces lieux étroits, pentus (23 %), et enclavés entre des parcelles habitées, est inadapté.  Ils craignent des nuisances au voisinage (passages de véhicules et bruit), et un risque accidentogène.
<b>Réponse de la ville :</b>	<b>Avis défavorable à cette requête.</b> Pour des questions de sécurité et de circulation (il s'agit d'une zone urbaine avec une voie actuellement sous dimensionnée, qui se termine en impasse et qui ne dispose pas d'aire de retournement) le	

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

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

	maintien de cet emplacement réservé est justifié.
<b>Avis du commissaire enquêteur</b>	<p>Dans sa réponse, la mairie invoque la sécurité pour justifier le maintien de cet ER. Dans son « document n° 5 du dossier - liste des emplacements réservés », la dénomination de l'ER 139 est « mise à l'alignement du chemin Hautbois et prolongement jusqu'au chemin Neuf ». Outre l'aspect sécurité, un projet de liaison entre 2 voies préexistantes apparaît dans ce libellé.</p> <p>Une visite des lieux effectuée le 5 août 2022 en présence de certains des demandeurs, a mis en exergue les éléments suivants :</p> <p>Depuis sa partie haute, à son point d'entrée (à l'intersection avec le chemin du Dr Vinson) le chemin Hautbois est une voie très pentue, étroite, de desserte d'habitations situées de part et d'autre d'un tracé rectiligne d'une longueur de plus de 150 m, s'achevant sans issue, en butée avec la parcelle DZ 96.</p> <p>Dans sa partie basse, ce chemin (que l'on emprunte par le chemin Neuf), est une voie d'une longueur de quelques dizaines de mètres, également pentue, qui dessert, outre quelques habitations, la parcelle DZ 96.</p> <p>Le tracé rectiligne et la pente ressortent de l'extraction du site Géoportail, qui fait état d'une longueur de 220 m de la partie de voirie à aménager, pour une pente moyenne de 20 %.</p>



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

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

	<p>La seule interruption du tracé rectiligne s'opère sur la parcelle DZ 96, pour ce qui serait un virage en S.</p> <p>La réalisation d'une liaison entre le chemin Hautbois et le chemin Neuf, conduirait nombre d'automobilistes à l'emprunter, comme raccourci ou itinéraire alternatif, pour rallier ou quitter le centre du quartier de la Montagne.</p> <p>Le tracé rectiligne de la voie sur une grande longueur, conjugué à la forte pente (20 % de moyenne), entraîne des risques de prise de vitesse et de perte de contrôle de véhicules. Par ailleurs, l'étroitesse des lieux plaide pour une mise à l'alignement limitée.</p> <p>Ces caractéristiques, qui me paraissent non susceptibles d'être corrigées, me paraissent incompatibles avec l'instauration d'une voirie de liaison inter-quartiers (qui devrait par ailleurs respecter les normes PMR).</p> <p>Par contre, la sécurisation des lieux par une mise à l'alignement, et la création d'une aire de retournement, pourrait bénéficier aux résidents de cette partie du chemin Hautbois, qui resterait une voie de desserte, mieux accessible aux services publics.</p>
--	--

<b>Référence observation</b>	<b>Identification de la problématique</b>	<b>Nature de la problématique</b>
MC-06	Emplacement réservé <b>ER 461</b> devant parcelle KC296, 24 chemin des papayes (anciennement cadastrée CT 1479)	<p>L'ER 461 concerne une mise en alignement du chemin des papayes (et prolongement jusqu'à la route des ananas). Le demandeur estime que cet alignement, qui revient à faire une voirie de 12 m de large, n'est pas pertinent, car 8 m suffiraient aux besoins de la circulation locale.</p> <p>Il regagnerait ainsi de la surface constructible de parcelle en bordure du chemin, compatible avec un projet de seconde construction.</p>
<b>Réponse de la ville :</b>	<p><b>Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p>Cette requête nécessite une étude globale sur le secteur liée notamment à l'opération « pente Z'Ananas », qui fait l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Elle sera étudiée lors de la procédure de révision du PLU.</p>	
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b>	<p>Cet ER est situé dans un secteur appelé à évoluer dans le cadre d'un programme d'aménagement visant à structurer les bourgs à mi-pente, dans un espace d'urbanisation prioritaire au SAR.</p>	

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

	Encore à l'étude, ses modalités permettront d'apprécier ultérieurement la pertinence du dimensionnement de la voirie au regard des besoins de la circulation publique.
--	--

Référence observation	Identification de la problématique	Nature de la problématique
EM-07	ER à Bois-de-Nèfles Sainte-Clotilde	Le demandeur est propriétaire de la parcelle KD 24 affectée par un emplacement réservé. Il s'oppose à ce dernier car il a un projet de lotissement et de crèche sur la parcelle. <i>Commentaire du commissaire enquêteur : Il semble d'après mes recherches, qu'il s'agit des ER 369 et ER 465.</i>
Réponse de la ville :	<p><b>Réponse de la Ville : Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p>Cette parcelle est située dans le périmètre de Pente z'Ananas, qui fait l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) pour la réalisation de logements, un groupe scolaire et des services de proximité.</p> <p>Elle est concernée par 2 emplacements réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-l'ER 369 pour la mise à l'alignement du chemin des Noyers à 12 m</li> <li>-l'ER 465 pour la réalisation d'un équipement public.</li> </ul> <p>La suppression de ces emplacements réservés ne peut donc se faire dans le cadre de la présente procédure.</p>	
Avis du commissaire enquêteur :	<p>Cet ER est situé dans un secteur appelé à évoluer dans le cadre d'un programme d'aménagement visant à structurer les bourgs à mi-pente, dans un espace d'urbanisation prioritaire au SAR.</p> <p>Encore à l'étude, ses modalités permettront d'apprécier ultérieurement le dimensionnement de la voirie au regard des besoins de la circulation publique, ainsi que la destination de la parcelle pour les besoins de l'intérêt général.</p>	

Référence observations	Identification de la problématique	Nature de la problématique
EM-09	Demande de suppression de l'ER 29	Le groupe immobilier Opale Alsei porte un programme de restructuration d'îlot en centre-ville de Saint-Denis, qui n'est pas compatible avec l'ER 29.

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

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

<b>Réponse de la ville :</b>	<b><u>Réponse de la Ville</u> : Avis favorable à cette requête.</b> La Ville souhaite, sur cet îlot stratégique du centre-ville, développer un programme mixte répondant à son objectif de dynamiser le cœur de ville. Le projet présenté correspond à ces attentes.
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b>	L'identité des points de vue de la mairie et du porteur de projet règle la question. La visite des lieux a mis en exergue la nécessité de rénover cet îlot où les constructions, dont la plupart ne sont plus habitées, sont visiblement très dégradées.

### **Règlement de la zone Uvac du quartier Vauban :**

<b>Référence observation</b>	<b>Identification de la problématique</b>	<b>Nature de la problématique</b>
MC-01 MC-03 EM-08	Parcelles AR 210, 211, 214, 215 et 192, Boulevard VAUBAN. M. Max MOREAU, exploitant du bowling, assisté de ses architectes	Le demandeur porte un projet de commerces, bureaux, services de proximité et hôtel, sur les parcelles sur lesquelles il dispose d'un bail amphithéotique. Ses terrains étant sis entre la ravine du butor et le boulevard Vauban, vu la faible largeur de l'assiette, il demande le maintien du projet PLU avec hauteur à 15 m, marge de recul à 4 m, mais suppression du prospect à 45°. Il propose d'autoriser les places de stationnement en surfaces perméables, afin de récupérer de la constructibilité effective. Il estime que son projet entre dans les objectifs de PRUNEL, notamment pour la densification, la diversification d'activités, et la végétalisation.
<b>Réponse de la ville :</b>	<b><u>Réponse de la Ville</u> : Avis défavorable à cette requête.</b> Vu les remarques du Préfet de la Réunion dans son avis en date du 13/05/2022, la Ville décide de ne pas modifier le zonage du PLU sur ce secteur et de le maintenir en zone Uva. Elle décide également de ne pas modifier la hauteur des constructions en zone Uvac, qui restera à 10m comme indiqué dans	

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

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

	<p>le PLU en vigueur.</p> <p>La zone Uv du PLU ne mentionne pas de pourcentage d'espaces perméables. Il est mentionné : « <i>Autant que possible la surface de l'unité foncière sera plantée et perméable, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Les plantations seront correctement entretenues.</i> » Néanmoins, le PLU dissocie les places de stationnement et les espaces perméables.</p>
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b>	<p>Par cette réponse et les modifications à venir du règlement, la Ville met en œuvre les remarques de l'Etat.</p> <p>Les potentialités de constructibilité du terrain, se réduisent au regard des règles de prospect et de hauteur des constructions (limitée à 10 m), dont la DEAL demande le respect.</p>

<b>Référence observation</b>	<b>Identification de la problématique</b>	<b>Nature de la problématique</b>
VB-01	<p>Aire de convivialité Bd Vauban / ravine du Butor</p> <p>Parcelles AR 162 et AR 192</p>	<p>Le demandeur questionne la faisabilité de projets d'économie sociale et solidaire sur cette parcelle.</p> <p>Les recherches identifient l'assiette de cette aire et un classement dont le règlement autorise des activités qui peuvent être portées par ce type de projet.</p>
<b>Réponse de la ville :</b>	Vu les remarques du Préfet de la Réunion dans son avis en date du 13/05/2022, la Ville décide de ne pas modifier le zonage du PLU sur ce secteur et de le maintenir en zone Uva.	
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b>	<p>Les modifications à venir du règlement procèdent de la mise en œuvre des remarques de l'Etat.</p> <p>Bien que plus réduites en Uva qu'en Uvac, des possibilités d'activités subsistent (agriculture urbaine, commerce et artisanat du surface inférieure à 50 m<sup>2</sup>) et semblent compatibles avec certains projets d'économie sociale et solidaire.</p>	

**Demande de constructibilité améliorée de parcelles :**

<b>Référence observation</b>	<b>Identification de la problématique</b>	<b>Nature de la problématique</b>
------------------------------	---	-----------------------------------

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

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



MC-04	Parcelle CX 271 à Domenjod	<p>Cette parcelle est mitoyenne de la CX 270, qui fait l'objet de la modification n° 9 du PLU. Le propriétaire présente 2 demandes :</p> <p>1/ En partie sud-est, un décalage du zonage Ac vers le nord-ouest, afin d'intégrer de la surface hors servitude de passage et zone rouge du PPR.</p> <p>2/ En partie nord-ouest, élargir la bande Ac.</p> <p>Le demandeur joint un extrait graphique avec surlignage en jaune de l'assiette concernée par sa double demande.</p>
<b>Réponse de la ville :</b>	<p><b>Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p>Cette demande de déclassement de la zone A (zone agricole) n'entre pas dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Elle nécessite une procédure de révision.</p>	
<b>Avis du commissaire enquêteur :</b>	<p>La constructibilité de la parcelle du demandeur, située en zone A en marge d'un STECAL, obéit à une appréciation stricte de critères limitatifs.</p>	

Référence observation	Identification de la problématique	Nature de la problématique
MC-05	Parcelle CV 134 à Piton Bois de Nèfles, chemin des noisetiers.	<p>Le demandeur constate que sa vaste parcelle est principalement classée en A, avec zones R1 et R2 du PPR, et de faibles superficies en zone Uh.</p> <p>Il demande un agrandissement de la surface classée en Uh, sur les parties en R1-R2 du PPR qu'il souhaite voir réduire.</p> <p>Un extrait graphique est joint à sa demande.</p>
<b>Réponse de la ville :</b>	<p><b>Avis défavorable à cette requête.</b></p> <p>Cette demande de déclassement de la zone A (zone agricole) n'entre pas dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Elle nécessite une procédure de révision.</p> <p>Concernant les zonages liés au Plan de Prévention des Risques, cette compétence relève de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.</p>	
<b>Avis du CE :</b>	<p>La réponse de la mairie paraît fondée.</p>	

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

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

## **AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de la Réunion, saisie dans le cadre de l'examen au cas par cas de la modification n° 8 du PLU de Saint-Denis, a émis son avis le 7 avril 2022.

Elle a estimé qu'en application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme, ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

## **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Les deux projets de modification ont été notifiés aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme. Ces dernières se sont exprimées et ont fait connaître leurs avis suivants :

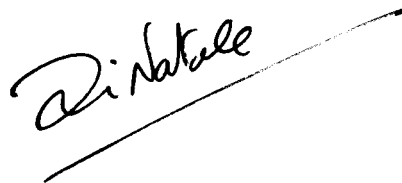
<b>Personne Publique Associée</b>	<b>Date de l'avis</b>	<b>AVIS</b>
Préfet de la Région Réunion – Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt - CDPNAF	27 avril 2022	Favorable

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

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

Préfet de la Région Réunion – Direction de l’environnement de l’aménagement et du logement.	13 mai 2022	Favorable
Chambre de Commerce et d’Industrie	15 avril 2022	Favorable
Région Réunion	15 mars 2022	Prend acte
Chambre d’Agriculture de la Réunion	15 mars 2022	Favorable
Département de la Réunion	7 avril 2022	Aucune remarque particulière

Rapport achevé le 24 août 2022



Le commissaire enquêteur  
Hubert DI NATALE

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

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

Réalisée du 27 juin 2022 au 28 juillet 2022 inclus

Suivant l'arrêté municipal n°1230-2022  
Du 3 juin 2022

Commissaire enquêteur : Hubert DI NATALE

# **CONCLUSIONS ET AVIS**

***Sur le projet de modification n° 8  
du Plan Local d'Urbanisme de  
Saint-Denis***

# **SOMMAIRE**

***Sur le déroulement de l'enquête publique***

3

***Sur le projet de modification n° 8 du Plan  
Local d'Urbanisme de Saint-Denis***

5

***EN CONCLUSION***

8

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

Conclusions relatives à la **modification n° 8** du PLU

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

## ***SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE***

L'enquête publique s'est tenue du lundi 27 juin 2022 au jeudi 28 juillet 2022, ce qui lui confère une durée de 31 jours consécutifs.

Pour rappel, un premier volet de l'enquête publique porte sur le projet de modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion, et un second volet porte sur la modification n° 9 dudit PLU.

Pour des raisons de simplicité et de cohérence, un seul rapport d'enquête est produit au titre de cette enquête unique, mais des conclusions motivées séparées sont rédigées au titre de chaque volet.

**Les présentes conclusions sont afférentes à l'enquête publique portant sur la modification n° 8 du PLU de Saint-Denis.**

Il est à signaler que la collaboration avec Mmes Florence LAW-LAI, responsable du projet PLU, Mme Marie-Chloé ANCELLY, chargée de mission, et Mme Florence DESNOT, directrice du PRUNEL, s'est opérée en parfaite cordialité, dans le respect du rôle et des missions de chacun, avec pour seul objectif l'efficacité et le service de l'intérêt général.

Plus généralement, la collaboration avec le personnel de la direction Aménagement et Urbanisme, et des mairies annexes sollicitées pour la mise en œuvre de l'enquête s'est opérée en très bons termes.

### **Sur l'information du public**

La publicité dans les journaux, l'affichage à la mairie de Saint-Denis et dans les mairies annexes ont été effectués selon les modalités et délais légaux.

De même, les diffusions de l'arrêté d'organisation d'enquête, de l'avis d'enquête publique et de tous les éléments du dossier sur le site internet de la Mairie, avec possibilité de téléchargement, ont répondu aux obligations relatives à la dématérialisation de l'enquête publique.

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

Conclusions relatives à la **modification n° 8** du PLU

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

Toutefois, l'adressage précis de la page dédiée à l'enquête publique sur le site saintdenis.re n'ayant pas été précisé sur l'arrêté et l'avis d'enquête, il n'était pas évident de trouver cette dernière, en navigant parmi les nombreux onglets et sous-onglets proposés, malgré l'usage de mots clés appropriés dans les champs de recherche.

L'efficacité de la diffusion de l'information sur la tenue de l'enquête publique aurait pu être améliorée en dépassant le cadre administratif, par le recours à des vecteurs diversifiés de communication (dépliants, annonces radiophoniques, panneaux en ville, articles de presse...).

A titre de comparaison, le projet Diony Parks, relatif au parc urbain de l'Espace Océan, proposé à la consultation publique du 27 juin au 10 juillet 2022, a bénéficié d'une communication bien plus moderne et conviviale que les modifications du PLU desquelles pourtant il dépend.

### **Sur la participation du public**

Du 27 juin 2022 au 28 juillet 2022, le dossier complet était tenu à disposition du public, aux heures ouvrables, à la mairie centrale de Saint-Denis et au centre municipal de Vauban, l'information étant diffusée à l'accueil, afin de répondre aux éventuelles sollicitations et d'orienter les administrés.

Les permanences se sont donc déroulées dans une ambiance sereine, mais l'affluence du public aux permanences, et la participation par voie électronique ont été faibles au regard de l'effectif de population du chef-lieu, et des enjeux de la modification.

Comme développé précédemment, une information plus large sur la tenue de l'enquête aurait sans doute suscité une participation plus forte. Les quelques personnes ayant déposé des observations le dernier jour de l'enquête m'en ont fait la remarque.



**Sur le projet de modification n° 8 du Plan  
Local d'Urbanisme de Saint-Denis**

**Sur le dossier d'enquête publique**

**Concernant la composition du dossier d'enquête publique**, il me semble comprendre tous les documents exigés par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement pour cette procédure.

Sa consistance (12 sous-dossiers et chemises et plusieurs annexes) n'est pas un obstacle à sa compréhension par un néophyte, en raison d'une présentation selon un sommaire répondant à une excellente logique et des développements clairs distillés au fil du contenu.

Cette consistance pourrait donner éventuellement une impression de lourdeur, mais elle n'en altère ni la lisibilité, ni la compréhension du contenu, qui me paraît exhaustif et de bonne qualité.

La difficulté de présentation du projet était de donner une cohérence à une modification portant sur des aspects très diversifiés du document de base (règlement, zonage, OAP, rectifications matérielles, ER...).

De mon point de vue, le dossier mis à disposition du public a répondu à la nécessité de l'informer clairement et exhaustivement sur les modifications envisagées.

**Sur la justification du projet :**

- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis, approuvé le 26 octobre 2013, nécessite des modifications pour prendre en compte l'évolution des besoins économiques locaux et permettre une amélioration du cadre de vie des habitants, en phase avec les enjeux environnementaux.
- Ainsi, les modifications portées au règlement sont justifiées par la volonté de stimuler l'exercice d'activités économiques en zone urbaine en encadrant le stockage, et en facilitant la réalisation de projets.

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

Conclusions relatives à la **modification n° 8** du PLU

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

- Les modifications du règlement relatives aux stationnements, dessertes et accès visent à répondre aux enjeux de sécurité routière et aux besoins exprimés par les personnes à mobilité réduite.
- L'insertion, dans le règlement, de dispositions relatives aux toitures végétalisées, au traitement paysager des constructions et de leurs annexes, aux serres, à l'agriculture urbaine, aux modes doux de déplacements, est justifiée par la volonté d'améliorer la qualité de vie des habitants au regard des exigences environnementales, de plus en plus prégnantes.
- La modification de l'OAP Océan est justifiée par la volonté de valoriser, après 20 ans de tergiversations et d'immobilisme, une friche urbaine de 3 hectares dans le secteur stratégique du « quadrilatère Océan », entre centre-ville et bande littorale.
- La création de l'OAP PRUNEL s'inscrit dans le Nouveau Programme de Rénovation Urbain et de la convention pluriannuelle avec l'ANRU validée le 20 septembre 2019. Elle pose le cadre indispensable à la mise en œuvre de travaux pour l'amélioration du cadre de vie de 5500 habitants sur les 65 hectares des secteurs Vauban, Butor, et bas de la rue Maréchal Leclerc.
- La suppression de l'OAP Canne Mapou 2, initialement vouée au résidentiel, répond aux besoins de création d'une réserve foncière, pour l'extension de la Technopole toute proche. Cette dernière, dont tous les lots ont été commercialisés, ne peut plus répondre aux demandes d'implantations d'entreprises.
- La suppression, modification ou création d'emplacements réservés répond à la nécessité d'adapter ces servitudes aux évolutions des projets et besoins de la commune, ou plus simplement d'en mettre à jour le bénéficiaire ou le périmètre.
- Il y a nécessité de rectifier certaines erreurs matérielles sur les documents écrits et les pièces graphiques, dont certaines pourraient être à l'origine de malentendus voire de contentieux avec les administrés.
- **Il m'apparaît que le projet de modification n° 8 du PLU est pertinent, et justifié par la nécessité de poser le cadre juridique relatif à la mise en œuvre de projets répondant aux enjeux réactualisés d'amélioration du cadre de vie des dionysiens, et de prise en compte d'évolutions législatives et réglementaires.**

#### **Sur les aspects environnementaux :**

- Le projet ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et les modifications envisagées n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et

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

Conclusions relatives à la **modification n° 8** du PLU

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

forestière, ce qui justifie le recours à une procédure de modification et non de révision.

- La Mission régionale d'autorité environnementale, après examen au cas par cas, estime que les modifications apportées par ce projet M8 sont sans enjeu ni incidences notables sur la santé humaine et l'environnement, ce qui le dispense, par conséquent d'évaluation environnementale.
- La modification n° 8 du PLU favorise la qualité paysagère par la végétalisation de l'espace urbain, prend mieux en compte les enjeux liés à la préservation de la ressource en eau, incite au développement des mobilités douces, et contribue à lutter contre les îlots de chaleur, dans un contexte de réchauffement climatique.
- Le renouvellement urbain porté par les OAP Espace Océan et PRUNEL, apportera une amélioration du cadre de vie de milliers d'habitants, par une mixité renouvelée entre activités résidentielles, commerces et bureaux, avec écoconstruction, réduction des nuisances sonores et verdissement.
- **Il m'apparaît, par l'analyse du dossier et les différentes visites des lieux et quartiers concernés, que la modification n° 8 du PLU de Saint-Denis, permettra une amélioration du cadre de vie des dionysiens et une meilleure prise en compte de l'environnement.**

#### **Concernant les autres aspects :**

- Le projet porte peu atteinte à la propriété privée. L'évolution des emplacements réservés tient principalement à des rectifications d'erreurs matérielles ou des mises à jour.
- La création de 14 emplacements réservés, mise en perspective avec les 598 préexistants, concernent pour l'un (ER599) une extension de l'Hôtel de ville sur des terrains proches, et pour 13 d'entre-eux des mises à l'alignement de voiries, nécessaires à l'adaptation du réseau routier aux besoins de la circulation, et qui affectent partiellement les parcelles des propriétaires.
- Quelques administrés ont exprimé leur opposition au maintien de 4 emplacements réservés inscrits dans la version en vigueur du PLU. Ces problématiques très localisées et qui relèvent du cas d'espèce, ont une portée qui ne remet pas en cause la pertinence de la modification n° 8 du PLU.
- Toutefois, l'ER 599 créé pour une extension de l'Hôtel de ville, répartie sur 4 sites, constitués de l'intégralité du foncier de 8 parcelles pour une surface de 6455,5 m<sup>2</sup> a pour seule justification son intitulé. J'estime que des développements dépassant ce libellé relatif à la finalité de l'opération auraient été pertinents pour motiver et justifier les atteintes à la propriété privée qui découlent de la création de cette servitude.

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

Conclusions relatives à la **modification n° 8** du PLU

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

## **EN CONCLUSION**

A la suite de ces développements, que l'on peut synthétiser comme suit :

- L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal la prescrivant.
- Le public, informé de la tenue de l'enquête publique par la publicité légale, et des modalités tant matérielles que numériques, a été en mesure de présenter toutes ses observations et contre-propositions, pendant toute la durée de l'enquête.
- Le projet ne suscite pas d'opposition générale, et les quelques cas d'espèces soulevés au sujet des emplacements réservés sont de nature à être réexaminés avec attention par le maître d'ouvrage.
- L'ensemble des évolutions adoptées devraient permettre de satisfaire les objectifs mis en avant pour modifier ce PLU.
- Toutes les Personnes Publiques Associées ont émis un avis favorable au projet.
- La sécurité juridique des décisions d'urbanisme sera renforcée, avec la réactualisation du règlement et du zonage, une fois prises en compte les remarques formulées par la DEAL dans son avis.
- Le projet semble, de mon point de vue, respecter la réglementation en vigueur, et il m'apparaît compatible avec les documents de planification en matière d'aménagement et d'urbanisme.
- **La mise en perspective des nombreux avantages du projet, et de la prise en compte de ses quelques aspects perfectibles mineurs, fait ressortir un bilan très largement positif au regard de l'intérêt général.**

Compte tenu de l'étude et analyse du dossier, de l'examen des observations, de la visite des lieux, de la réponse du maître d'ouvrage aux observations formulées dans le procès-verbal de synthèse,

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

Conclusions relatives à la **modification n° 8** du PLU

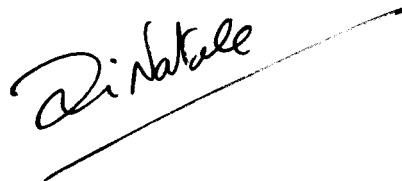
Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis.

Par ailleurs, je formule **les recommandations suivantes** :

- Réexaminer la pertinence et la faisabilité dans des conditions de sécurité avérées du réaménagement du chemin Hautbois, et en tirer les conséquences au sujet du maintien, de la modification ou de la suppression de l'emplacement réservé ER n° 139.
- Justifier, dans le dossier de modification n° 8 du PLU, la création de l'emplacement réservé ER n° 599 pour une extension de l'Hôtel de ville, au regard de l'importance de son assiette (4 sites, 8 parcelles pour une surface de 6455,5 m<sup>2</sup>), et des atteintes à la propriété privée qui en découlent.

Le 25 août 2022

A handwritten signature in black ink, reading "Di Natale", written over a horizontal line.

Hubert DI NATALE  
Le commissaire enquêteur

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

Conclusions relatives à la **modification n° 8** du PLU

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

# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

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

Réalisée du 27 juin 2022 au 28 juillet 2022 inclus

Suivant l'arrêté municipal n°1230-2022  
Du 3 juin 2022

# **ANNEXES**

## DÉTAIL DES ANNEXES :

Annexe n° 1	Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
Annexe n° 2	Arrêté municipal n° n° 2022-1230 du 3 juin 2022 portant organisation de l'enquête publique
Annexes n° 3 a et b	Parutions presse du 9 juin 2022
Annexes n° 4 a et b	Parutions presse du 1 <sup>er</sup> juillet 2022
Annexes n° 5	Avis d'enquête publique
Annexes n° 6	Photos des affichages d'avis en mairie centrale
Annexe n° 7	Photos des affichages d'avis en mairies annexes de Vauban et Domenjod
Annexe n° 8	Certificat d'affichage de la mairie de Saint-Denis
Annexes n° 9	Captures d'écran de la mise en ligne du dossier sur le site internet de la mairie de Saint-Denis
Annexe n° 10	Capture d'écran de la faculté de téléchargement du dossier sur le site internet de la mairie
Annexe n° 11	Captures d'écran de l'information sur la tenue l'enquête publique, sur la page Facebook et le site internet PRUNEL
Annexe n° 12	Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique
Annexe n° 13	Accusé de réception du PV de synthèse
Annexe n° 14	Réponse de la mairie de Saint-Denis aux observations suite au PV de synthèse

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA RÉUNION

04/05/2022

N° E22000009 /97

LE VICE- PRÉSIDENT

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 02/05/2022, la lettre par laquelle la maire de la commune de Saint-Denis demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

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

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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

**DECIDE**

**ARTICLE 1** :Monsieur Hubert DI NATALE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.


**ARTICLE 3** :La présente décision sera notifiée à Madame la Maire de la commune de Saint-Denis et à Monsieur Hubert DI NATALE.

Fait à Saint-Denis, le 04/05/2022

Le vice-président,

Marc-Antoine AEBISCHER

Pour expédition conforme,  
La greffière en chef,

  
Régine VITRY







Saint-Denis, le 03/06/2022

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

## ARRETE N°1230/2022

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

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

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

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

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

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-37 et suivants et L.153-41 et suivants ;

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

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

VU l'arrêté n°2301/2021 en date du 20 octobre 2021 prescrivant la modification n° 8 du PLU ;

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARRETE

### **ARTICLE 1 :**

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

### **ARTICLE 2 :**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 3 :**

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

### **ARTICLE 4 :**

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

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

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

Ce dossier sera consultable :

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

#### **ARTICLE 5 :**

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations :

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 6 :**

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public :

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

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

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

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

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



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

➤ Mardi 19 juillet 2022 de 10h00 à 13h00

**ARTICLE 7 :**

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

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

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

**ARTICLE 8 :**

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la Région et du Département de la Réunion, ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif.

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

**ARTICLE 9 :**

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

Cet avis sera également affiché à l'Hôtel de Ville, dans les mairies annexes et éventuellement par tout autre procédé.

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

**ARTICLE 11 :**

Le présent arrêté fera l'objet :

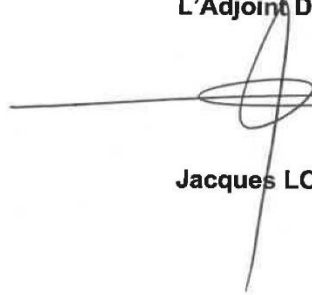
- d'une transmission à Monsieur le Préfet de la Réunion ;
- d'un affichage en mairie pendant un mois ;
- d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- d'une publication dans le recueil des actes administratifs de la commune ;
- d'une mise en ligne sur le site internet de la Ville à l'adresse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

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

Copies du présent arrêté seront adressées :

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

L'Adjoint Délégué



Jacques LOWINSKY



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



EMPLOI offres



La Société Publique Locale Grand Sud est un opérateur public d'aménagement et d'équipement pour la région Sud de la Réunion.

Elle a été créée pour porter les projets de la Communauté Intercommunale des Villes Souterraines (C.I.V.S.) et de ses communes membres ainsi que le SMP.

Dans le cadre de son développement, elle recrute une responsable d'opérations.

Mission / fonction : Sous la responsabilité du Directeur Général de la société, vous assurez, pour le compte des collectivités locales actionnaires, le rôle de maître d'ouvrage d'opérations d'aménagement et de construction d'équipement public.

Profil : Vous avez une formation d'ingénieur, d'urbaniste ou universitaire (bac + 4 minimum) vous possédez une expérience d'au moins 3 ans de maître d'ouvrage d'opérations d'aménagement.

Vous êtes capable de coordonner et d'animer des équipes pluridisciplinaires, de manager un projet et faites preuve de capacités de médiation et de négociation.

Vous avez déjà suivi dans le cadre d'un poste précédent des opérations en travaux au moins sur une durée de 2 ans.

Contrat à durée indéterminée. Contact : candidature à envoyer avec lettre de motivation et CV avant le 30/06/2022, à :

SPL Grand Sud, Mr le Directeur Général, 19 chemin bureaux - Pierrefonds - 97410 Saint-Pierre. Tél. : 02 82 44 44 74. E-Mail : spla@splgrandaud.re

TRAVAUX DE VOIRIES ET DES ESPACES VERTS (DTEVP) SERVICE CONDUITE D'OPERATIONS 1 chargé d'opérations bâtiments et équipements publics F/H

Mettre : Chargé d'opérations (CAT B) Sous la responsabilité du responsable de service, il (ou elle) sera chargé(e) de représenter ou assister le Maître d'ouvrage.

ACTIVITES LIEES AU METIER - Assister le Maître d'ouvrage dans le processus décisionnel des projets de bâtiment.

ACTIVITES LIEES AU POSTE - Conduire une analyse des besoins de la collectivité en matière de construction et d'entretien / Analyser les besoins des usagers.

DEPARTEMENT DE LA REUNION COMMUNE DE SAINT-PIERRE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE « LA DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES » RECHERCHE POUR SAS DIRECTION DES

La Direction « Pilote, Support et Coordination » de la DGST. Veille au respect des obligations en matière de sécurité des personnes et des normes en vigueur.

CONDITION DE RECRUTE- MENT - Connaître l'ingénierie de la concertation et du dialogue

CONDITION DE RECRUTE- MENT - Sur le registre d'enquête papier tenu à la disposition du public à l'Hôtel de Ville et au centre municipal de Vauban.

La Direction des Ressources Humaines B.P. 342 97448 SAINT-PIERRE CEDEX

Recrute Un(e) chargé(e) de l'évaluation des procédures Un(e) chargé(e) des usages de l'eau et Un(e) chargé(e) de la promotion des interventions

OFFICE DE L'EAU REUNION

Recrute Un(e) chargé(e) de l'évaluation des procédures Un(e) chargé(e) des usages de l'eau et Un(e) chargé(e) de la promotion des interventions

COMMUNIQUEES OFFICIELLES

SAINT DENIS

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

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

AVIS DE RECRUTEMENT EXTERNE

asdr Association de Soins à domicile à la Réunion

Etablissement de 100 à 199 salariés secteur pratique médicale, recherche dans le cadre du développement de ses activités :

OFFICE DE L'EAU REUNION

COMMUNIQUEES OFFICIELLES

SAINT DENIS

COMMUNIQUEES OFFICIELLES

COMMUNIQUEES OFFICIELLES

COMMUNIQUEES OFFICIELLES

JIR 1 Secrétaire de Rédaction (H/F)

COMMUNIQUEES OFFICIELLES

COMMUNIQUEES OFFICIELLES

COMMUNIQUEES OFFICIELLES

COMMUNIQUEES OFFICIELLES

COMMUNIQUEES OFFICIELLES

COMMUNIQUEES OFFICIELLES

COMMUNIQUEES OFFICIELLES



**ANIS DE CONSTITUTION**  
par RSP DU 06/05/2022

Arts est donné de la constitution d'un société présentant les caractéristiques suivantes :

- Forme : SARL
- Dénomination sociale : LE PALAIS DES SAMBASSAS
- Siège social : 13, rue Virgil-Lucas 97427 ETAMBALE
- Objet social : les prêts préfinancés, la location pour acheteurs, les associations marshalliennes, les sites à vendre, la vente de bijoux, la production et la vente de cartes et de plaquettes.
- Durée : 30 ans
- Gérant : Mme BOYER Marie-Georges, de nationalité Française, demeurant au 13, rue Virgil-Lucas 97427 ETAMBALE, n° de Saint-Joseph (97409) le 27/02/1960, Célibataire

Service Aménagement Développement Local  
N° : 0282 81 79 32  
ou sur le site de la ville : www.saint-denis.fr

Date de retrait des copies : du 13 juin 2022 au 16 juillet 2022 (sur bureau d'ouverture de la mairie)  
X: Réception des offres  
Date limite de réception des offres : le vendredi 16 septembre 2022 à 11 heures

Adresser les offres dûment étiquetées :  
Commissaire de Bras-Panon  
Mairie de Ville  
97412 BRAS-PANON  
(Chevrons Général des Services)

V. Développement économique  
Pour obtenir tous renseignements complémentaires, les candidats pourront s'adresser à :

Monsieur le Maire de La Commune de Bras-Panon  
Mairie de Ville  
97412 BRAS-PANON  
Service Aménagement et Développement Local  
N° : 0282 81 79 32  
LE MARIÉ, JURASSIK RICHARD  
60662

**DEPARTEMENT SEINE-SAINE-ET-LOIRE**  
Capital de 10 000 euros  
55 rue de la République  
97430 SAINT-CLOTILDE  
LA REUNION

Arts termes d'une décision de président en date du 14 décembre 2021, en vertu de laquelle il a été décidé de procéder à l'augmentation du capital social de la SASU DEPARTEMENT SEINE-SAINE-ET-LOIRE unique au titre du 14 décembre 2021, lequel sera effectué à Saint-Denis.

Monsieur Dominique ALPHY fait rapport à la SASU DEPARTEMENT SEINE-SAINE-ET-LOIRE, au titre de son mandat de directeur général à compter du 14 décembre 2021.

Arts termes d'une décision de président en date du 14 décembre 2021, en vertu de laquelle il a été décidé de procéder à l'augmentation du capital social de la SASU DEPARTEMENT SEINE-SAINE-ET-LOIRE unique au titre du 14 décembre 2021, en vertu de laquelle il a été décidé de procéder à l'augmentation du capital social de la SASU DEPARTEMENT SEINE-SAINE-ET-LOIRE unique au titre du 14 décembre 2021, lequel sera effectué à Saint-Denis.

Monsieur Dominique ALPHY fait rapport à la SASU DEPARTEMENT SEINE-SAINE-ET-LOIRE, au titre de son mandat de directeur général à compter du 14 décembre 2021.

Service Aménagement Développement Local  
N° : 0282 81 79 32

**COMPTA CLUBST**  
SENEP D'ART  
Société par actions simplifiée  
Au capital de 11 000 euros  
Siège social: 50, rue Pasteur  
97400 SAINT-DENIS  
901 172 203 RCS SAINT-DENIS

Arts termes d'une décision de président en date du 14 décembre 2021, en vertu de laquelle il a été décidé de procéder à l'augmentation du capital social de la SASU DEPARTEMENT SEINE-SAINE-ET-LOIRE unique au titre du 14 décembre 2021, en vertu de laquelle il a été décidé de procéder à l'augmentation du capital social de la SASU DEPARTEMENT SEINE-SAINE-ET-LOIRE unique au titre du 14 décembre 2021, lequel sera effectué à Saint-Denis.

Monsieur Dominique ALPHY fait rapport à la SASU DEPARTEMENT SEINE-SAINE-ET-LOIRE, au titre de son mandat de directeur général à compter du 14 décembre 2021.

Service Aménagement Développement Local  
N° : 0282 81 79 32

**ANIS DE RESOLUTION ANTICIPÉE**

SARL CENTRE DE FORMATION D'ACCOMMODATEUR ET DE CONSEILLER  
SIREN : 430 043 803  
RCS SAINT-DENIS de La Réunion

Par décision des associés de la société, il a été décidé par l'assemblée générale en date du 30 avril 2022 de la mettre en dissolution anticipée de la société sans préjudice de l'activité et de la liquidation de la société.

Arts termes d'une décision de président en date du 30/04/2022, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, a décidé en vertu de son pouvoir de faire à l'adresse de liquidateur de la société.

Service Aménagement Développement Local  
N° : 0282 81 79 32

**ANIS D'APPROUVÉ PRÉLIMINAIRE**  
Par arrêté n° 1200/2022 du 3 juin 2022, le Maire de Saint-Denis a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur les projets de modifications n° 8 et n° 9 de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis.

M. Michel LA BÉLLE est chargé en qualité de Commissaire Enquêteur.

Une enquête publique est organisée du lundi 27 juin 2022 au vendredi 22 juillet 2022 inclus, à l'adresse de la Mairie de Saint-Denis et au Centre municipal de la Réunion (sur les lieux habituels d'ouverture de l'administration).

La Commission Enquêteur est ouverte à la disposition du public :

- A l'adresse de la Mairie de Saint-Denis les jours et heures suivants :  
- Lundi 27 juin 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mardi 28 juin 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mercredi 29 juin 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Jeudi 30 juin 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Vendredi 01 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Samedi 02 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Dimanche 03 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Lundi 04 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mardi 05 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mercredi 06 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Jeudi 07 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Vendredi 08 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Samedi 09 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Dimanche 10 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Lundi 11 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mardi 12 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mercredi 13 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Jeudi 14 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Vendredi 15 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Samedi 16 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Dimanche 17 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Lundi 18 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mardi 19 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mercredi 20 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Jeudi 21 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Vendredi 22 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00

Arts termes de l'arrêté n° 1200/2022 du 3 juin 2022, le Maire de Saint-Denis a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur les projets de modifications n° 8 et n° 9 de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis.

M. Michel LA BÉLLE est chargé en qualité de Commissaire Enquêteur.

Une enquête publique est organisée du lundi 27 juin 2022 au vendredi 22 juillet 2022 inclus, à l'adresse de la Mairie de Saint-Denis et au Centre municipal de la Réunion (sur les lieux habituels d'ouverture de l'administration).

La Commission Enquêteur est ouverte à la disposition du public :

- A l'adresse de la Mairie de Saint-Denis les jours et heures suivants :  
- Lundi 27 juin 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mardi 28 juin 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mercredi 29 juin 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Jeudi 30 juin 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Vendredi 01 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Samedi 02 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Dimanche 03 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Lundi 04 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mardi 05 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mercredi 06 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Jeudi 07 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Vendredi 08 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Samedi 09 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Dimanche 10 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Lundi 11 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mardi 12 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mercredi 13 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Jeudi 14 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Vendredi 15 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Samedi 16 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Dimanche 17 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Lundi 18 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mardi 19 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Mercredi 20 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Jeudi 21 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00  
- Vendredi 22 juillet 2022 de 9 h 00 à 12 h 00

**ANIS DE CONSTITUTION**

Société à responsabilité limitée  
Dénomination sociale : SELAM, ZITTE ZIELER Karim  
Siège social : 20, rue Edouard-Carpey, Lot. Merlicourt La Plon St-Louis - 97424 ST-LEU

Arts termes d'un acte sous signature privée en date à ST-LEU le 25 mai 2022, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

- Forme sociale : Société d'exercice Mixte à responsabilité limitée
- Dénomination sociale : SELAM, ZITTE ZIELER Karim
- Siège social : 20, rue Edouard-Carpey, Lot. Merlicourt La Plon St-Louis - 97424 ST-LEU
- Objet social : l'exercice de la profession de médecin ophtalmologiste

Service Aménagement Développement Local  
N° : 0282 81 79 32

**ANIS DE RESOLUTION ANTICIPÉE**

SARL COMPART INVESTIMENT  
SIREN : 513 000 531  
RCS SAINT-DENIS de La Réunion

Par décision des associés de la société, il a été décidé par l'assemblée générale en date du 08 avril 2022 de la mettre en dissolution anticipée de la société sans préjudice de l'activité et de la liquidation de la société.

Arts termes d'une décision de président en date du 08/04/2022, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, a décidé en vertu de son pouvoir de faire à l'adresse de liquidateur de la société.

Service Aménagement Développement Local  
N° : 0282 81 79 32

**ANIS DE CONSTITUTION**

Société à responsabilité limitée  
Dénomination sociale : SELAM, ZITTE ZIELER Karim  
Siège social : 20, rue Edouard-Carpey, Lot. Merlicourt La Plon St-Louis - 97424 ST-LEU

Arts termes d'un acte sous signature privée en date à ST-LEU le 25 mai 2022, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

- Forme sociale : Société d'exercice Mixte à responsabilité limitée
- Dénomination sociale : SELAM, ZITTE ZIELER Karim
- Siège social : 20, rue Edouard-Carpey, Lot. Merlicourt La Plon St-Louis - 97424 ST-LEU
- Objet social : l'exercice de la profession de médecin ophtalmologiste

Service Aménagement Développement Local  
N° : 0282 81 79 32

**WWW.TOUTELA.RE**

**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**  
**VENTE DE CHIENS ET CHATS**

**QUELLES REGLES POUR LES ANNONCES DE VENTE ?**

Attention, vous devez obligatoirement mentionner sur toute annonce de vente de chiens ou de chats :

- le numéro de SIREN ;
- l'âge des animaux à céder ;
- le numéro d'identification au collier de la micro ;
- l'inscription au passe à un titre génétiquement ;
- le numéro d'habitation de la portée.

Service Aménagement Développement Local  
N° : 0282 81 79 32

**ANIS DE CONSTITUTION**

Société à responsabilité limitée  
Dénomination sociale : SELAM, ZITTE ZIELER Karim  
Siège social : 20, rue Edouard-Carpey, Lot. Merlicourt La Plon St-Louis - 97424 ST-LEU

Arts termes d'un acte sous signature privée en date à ST-LEU le 25 mai 2022, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

- Forme sociale : Société d'exercice Mixte à responsabilité limitée
- Dénomination sociale : SELAM, ZITTE ZIELER Karim
- Siège social : 20, rue Edouard-Carpey, Lot. Merlicourt La Plon St-Louis - 97424 ST-LEU
- Objet social : l'exercice de la profession de médecin ophtalmologiste

Service Aménagement Développement Local  
N° : 0282 81 79 32

**ANIS DE RESOLUTION ANTICIPÉE**

SARL COMPART INVESTIMENT  
SIREN : 513 000 531  
RCS SAINT-DENIS de La Réunion

Par décision des associés de la société, il a été décidé par l'assemblée générale en date du 08 avril 2022 de la mettre en dissolution anticipée de la société sans préjudice de l'activité et de la liquidation de la société.

Arts termes d'une décision de président en date du 08/04/2022, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, a décidé en vertu de son pouvoir de faire à l'adresse de liquidateur de la société.

Service Aménagement Développement Local  
N° : 0282 81 79 32

**ANIS DE CONSTITUTION**

Société à responsabilité limitée  
Dénomination sociale : SELAM, ZITTE ZIELER Karim  
Siège social : 20, rue Edouard-Carpey, Lot. Merlicourt La Plon St-Louis - 97424 ST-LEU

Arts termes d'un acte sous signature privée en date à ST-LEU le 25 mai 2022, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

- Forme sociale : Société d'exercice Mixte à responsabilité limitée
- Dénomination sociale : SELAM, ZITTE ZIELER Karim
- Siège social : 20, rue Edouard-Carpey, Lot. Merlicourt La Plon St-Louis - 97424 ST-LEU
- Objet social : l'exercice de la profession de médecin ophtalmologiste

Service Aménagement Développement Local  
N° : 0282 81 79 32

**RENDEZ-VOUS**

**Immobilier**

**TOUS LES JEUDIS ET SAMEDIS**

**DANS LE QUOTIDIEN**

Particuliers, passez vos annonces gratuites (Sauf...)

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Ville : ..... e-mail : .....

Auto-Moto  Habitat  Animaux

Immobilier  Loiels  Rencontres

Emploi  Multimédia  Autres

Le texte de votre annonce

Le 09/06/2022

GSM : 0 1 6 1 9 ..... Fixe : 0 1 2 1 6 2 ..... 00000

**\*Rubriques payantes : 5€**

pour 2 parutions

Planches détachées  Accessoires auto/moto

Tuning  Cours  Location temporaire Hors département

Domiciliation (par défaut pour les annonces rencontres)

Vous annoncez en anonyme, nous recevons les réponses et vous pouvez les récupérer dans notre agence, muni de votre pièce d'identité.

Si vous souhaitez à des options payantes, joignez à votre bon d'annonce un chèque du montant correspondant, libellé à l'ordre du Quotidien. Vous pouvez aussi payer par carte bancaire en agence.

**2 sites pour vous accueillir :**

**Le Quotidien**

NORD : • Ste-Clotilde : 1, rue Lieliet Geoffroy  
BP 97712 St-Denis cedex 9

SUD : • St-Pierre : 53, Bd Hubert Delsile  
97410 St-Pierre

toutela.re

Depuis vos petites annonces, priez de chez vous  
ou en ligne sur [www.toutela.re](http://www.toutela.re)







ANNONCES LÉGALES

www.officiel.le

SCP MAGUILLIY-LABUTE
Société civile en liquidation
au capital de 80 000 euros

HOLDING FISHING DEVELOPEMENT
Société par actions simplifiée
au capital de 1 500 000 euros

AVIS DE CONSTITUTION
Aux termes d'un acte sous signature
privée en date à Saint-Paul du 27 juin
2022, il a été constituée une société

AVIS DE CONSTITUTION
Séance tenue le 28 juin 2022 par
M. Yves FERRAS, président de la société

SCCV VUE ET OCEAN
au capital de 1 000 euros
Société civile en liquidation

BDO REUNION
MAVOTTE
GROUPE APAR
Société à responsabilité limitée

Le Quotidien
VOUS SOUHAITEZ
PUBLIER
UNE ANNONCE
CLASSÉE ?

Une équipe dynamique
est à votre service
de lundi au vendredi
De 8h00 à 17h00

0262 92 15 15
pa@lequotidien.fr
Fax : 0262 92 15 18

Assemblée générale extraordinaire
du 30 mars 2022 a approuvé les
comptes de liquidation, ainsi que
les modalités de liquidation.

Forme : Société par actions simplifiée
Développement - HOLDING FISHING
Société au capital de 1 500 000 euros

LES MAGNOLIAS
Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Par arrêté n° 1290/2022 du 3
juin 2022, le Maire de Saint-Denis
a ordonné l'ouverture de l'enquête
publique sur les projets

Par décision en date du 22/11/2021,
les associés réunis en assemblée
générale ont décidé de liquider

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

AVIS DE CONSTITUTION
Avis et don de la constitution
d'une société présentée aux créanciers
liquidés subsistantes.

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Par arrêté n° 1290/2022 du 3
juin 2022, le Maire de Saint-Denis
a ordonné l'ouverture de l'enquête
publique sur les projets

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme : Société à responsabilité
limitée (liquidation amiable)
Capital : 1 000 euros

Objet : la société a pour objet unique,
en France et à l'étranger :
- la mise en participation dans

Forme : Société civile immobilière
Capital social : 1 500 000 euros

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

Forme sociale :
Société à responsabilité limitée
(Liquidation amiable)

PEASE INTERNATIONAL NETWORK
Société par Actions Simplifiée
7, rue Henri-Dunant
Immeuble B - 97400 SAINT-PIERRE

Assemblée Générale Extraordinaire
en date du 28/06/2022 à 6h45
d'augmenter le montant du capital
social de 1 000 euros à 1 050 000

AVIS DE LIQUIDATION
PAR ANTICIPATION
SOCIÉTÉ LES ESPÉRANCES
SIREN : 502 646 640

Assemblée Générale Extraordinaire
en date du 29 juin 2022, il a été décidé de modifier le
statut de la société

AVIS DE CONSTITUTION
SARL au capital de 40 000,00 euros
72 rue Paul-Vieljeux
97420 LE PORT - SIREN 202 200 113

AVIS DE LIQUIDATION
SARL au capital de 27 000 euros
SIREN 502 646 640

Assemblée Générale Extraordinaire
en date du 29 juin 2022, il a été décidé de modifier le
statut de la société

AVIS DE CONSTITUTION
SARL au capital de 40 000,00 euros
72 rue Paul-Vieljeux
97420 LE PORT - SIREN 202 200 113

Assemblée Générale Extraordinaire
en date du 29 juin 2022, il a été décidé de modifier le
statut de la société

Assemblée Générale Extraordinaire
en date du 29 juin 2022, il a été décidé de modifier le
statut de la société

Assemblée Générale Extraordinaire
en date du 29 juin 2022, il a été décidé de modifier le
statut de la société

Assemblée Générale Extraordinaire
en date du 29 juin 2022, il a été décidé de modifier le
statut de la société

Assemblée Générale Extraordinaire
en date du 29 juin 2022, il a été décidé de modifier le
statut de la société

Assemblée Générale Extraordinaire
en date du 29 juin 2022, il a été décidé de modifier le
statut de la société

Assemblée Générale Extraordinaire
en date du 29 juin 2022, il a été décidé de modifier le
statut de la société

Quotidien dans LE SUD 0262 72 76 80



DANS LE QUOTIDIEN
TOUTES LES LUNDIS & LES MERCREDIS

ANNEXE 4 b





## AVIS AU PUBLIC

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

# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

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

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

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

L'objet de la modification n°9 porte sur la mise en œuvre une procédure de gestion tendant à ce que l'assise de la construction existante à usage d'habitation située sur la parcelle CX 270, à Domenjod, soit classée en zone Ac au Plan Local d'Urbanisme (décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis du 26/04/2018).

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

**L'enquête publique se déroulera du lundi 27 juin 2022 jusqu'au jeudi 28 juillet 2022 inclus,**  
soit 32 jours consécutifs, **à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis et au centre municipal de Vauban**  
(aux jours et heures habituels d'ouverture de l'administration).

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public :

### À l'Hôtel de Ville de Saint-Denis les jours et heures suivants :

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

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

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

### À la mairie annexe de Domenjod le Mardi 19 juillet 2022 de 10h00 à 13h00

Le dossier d'enquête publique est constitué des projets de modifications n° 8 et n°9, des avis exprimés par les personnes publiques associées, de la décision de la MRAE de ne pas soumettre ces projets à évaluation environnementale, ainsi que par les arrêtés tirant le bilan de la concertation réalisée pour les projets de modification n° 8 et n°9 du PLU. Il contient également une note mentionnant les textes qui régissent l'enquête publique ainsi que la façon dont cette enquête publique s'insère dans la procédure de modification du PLU.

Ce dossier sera consultable :

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

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations :

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

**Mairie de Saint-Denis, Direction Aménagement Urbanisme Patrimoine Historique et Artistique,**  
2 rue de Paris

97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9

**À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur des modifications n°8 et n°9 du PLU.**

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

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

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

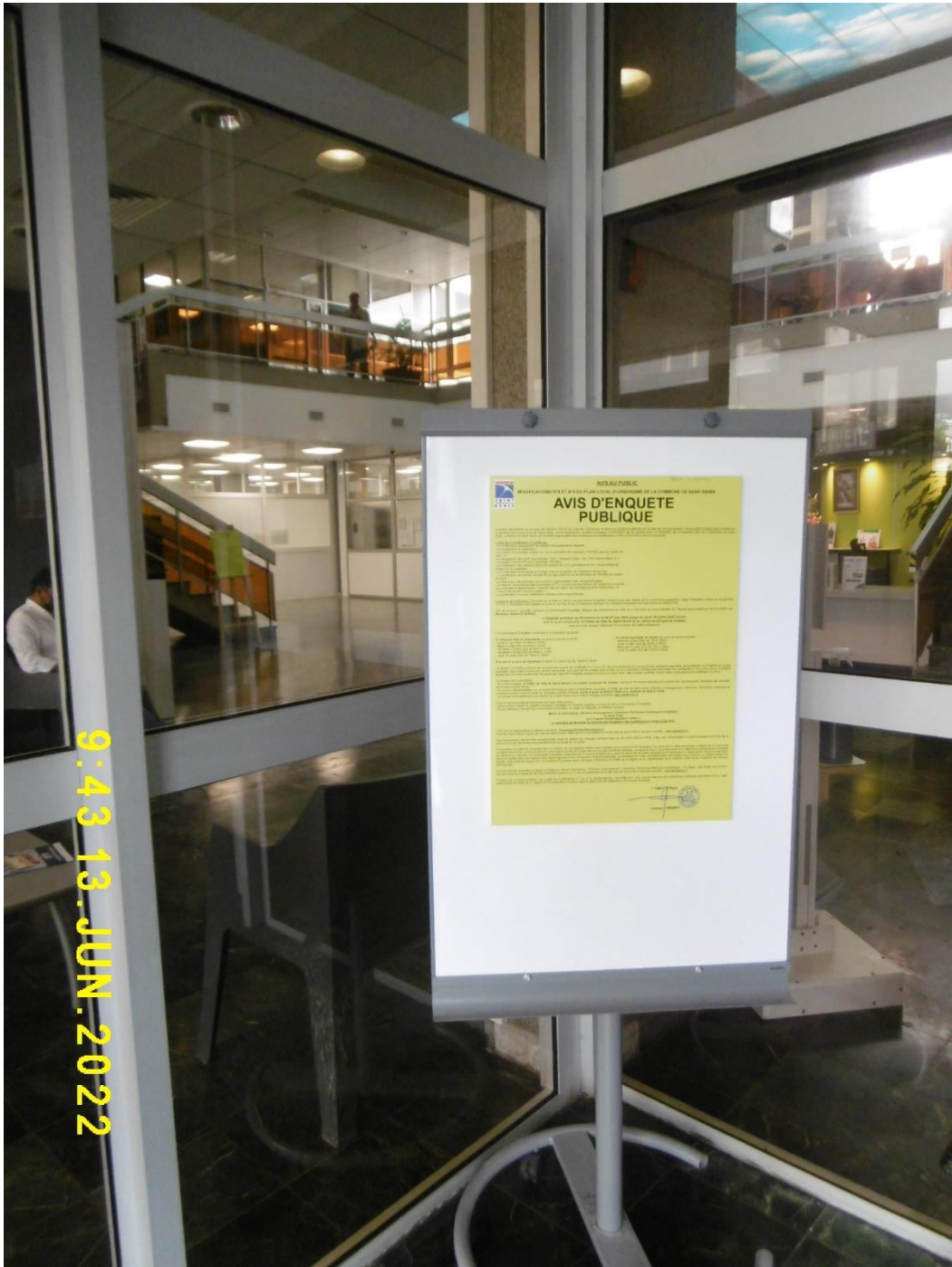
À l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1er, les registres seront clos et signés par le Commissaire Enquêteur qui rencontrera, dans la huitaine, la Maire de la Commune de Saint-Denis et lui communiquera les observations écrites et orales, dans un procès-verbal de synthèse. La maire de Saint-Denis disposera d'un délai de quinze jours pour émettre un mémoire en réponse. Le Commissaire enquêteur disposera de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour transmettre au Maire de la Commune de Saint-Denis le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées séparées, qui préciseront si elles sont favorables, favorables avec réserves, ou défavorables aux projets. Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la Région et du Département de la Réunion, ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif.

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

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

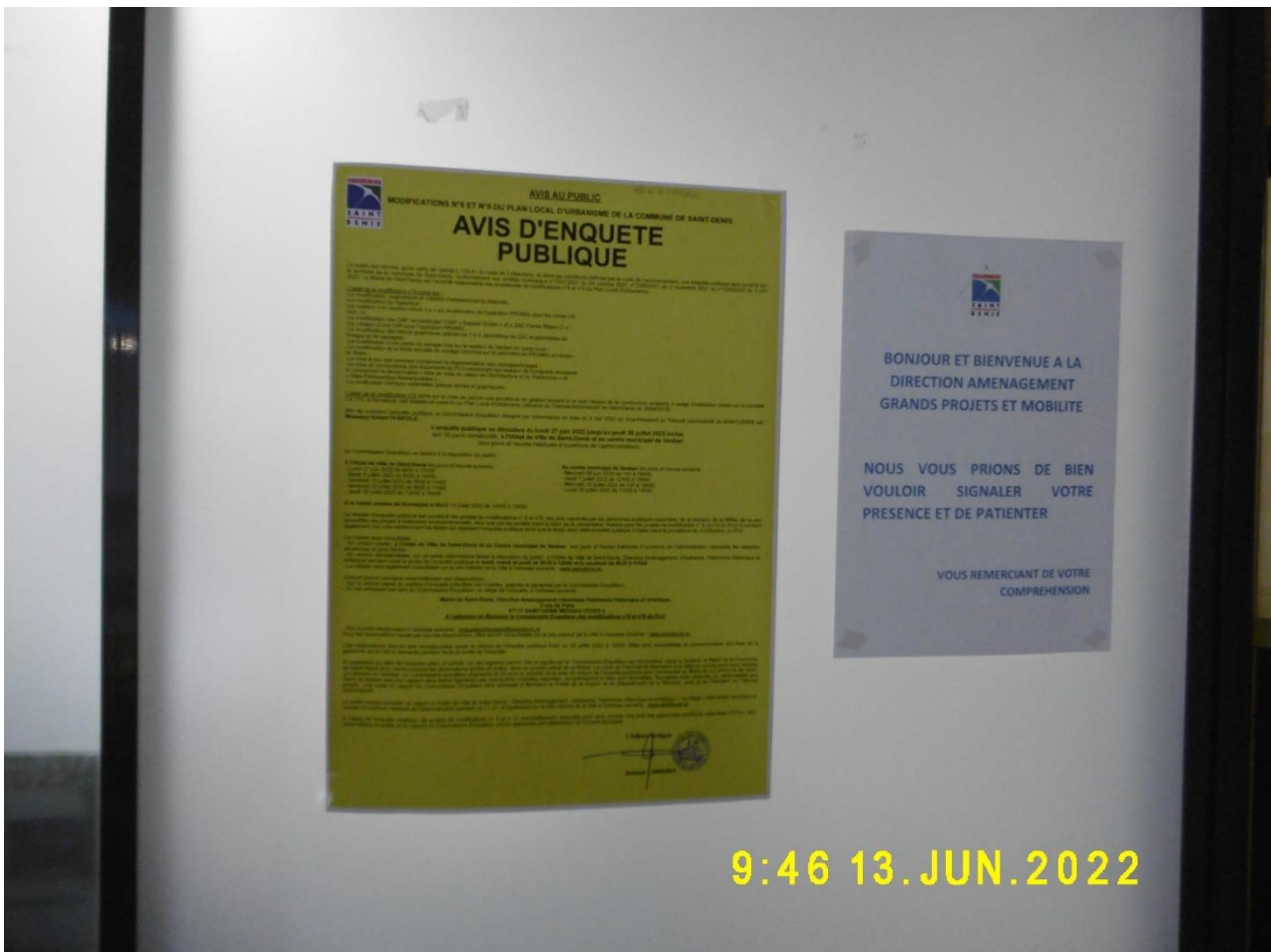
L'Adjoint Délégué

Jacques OWINSKY

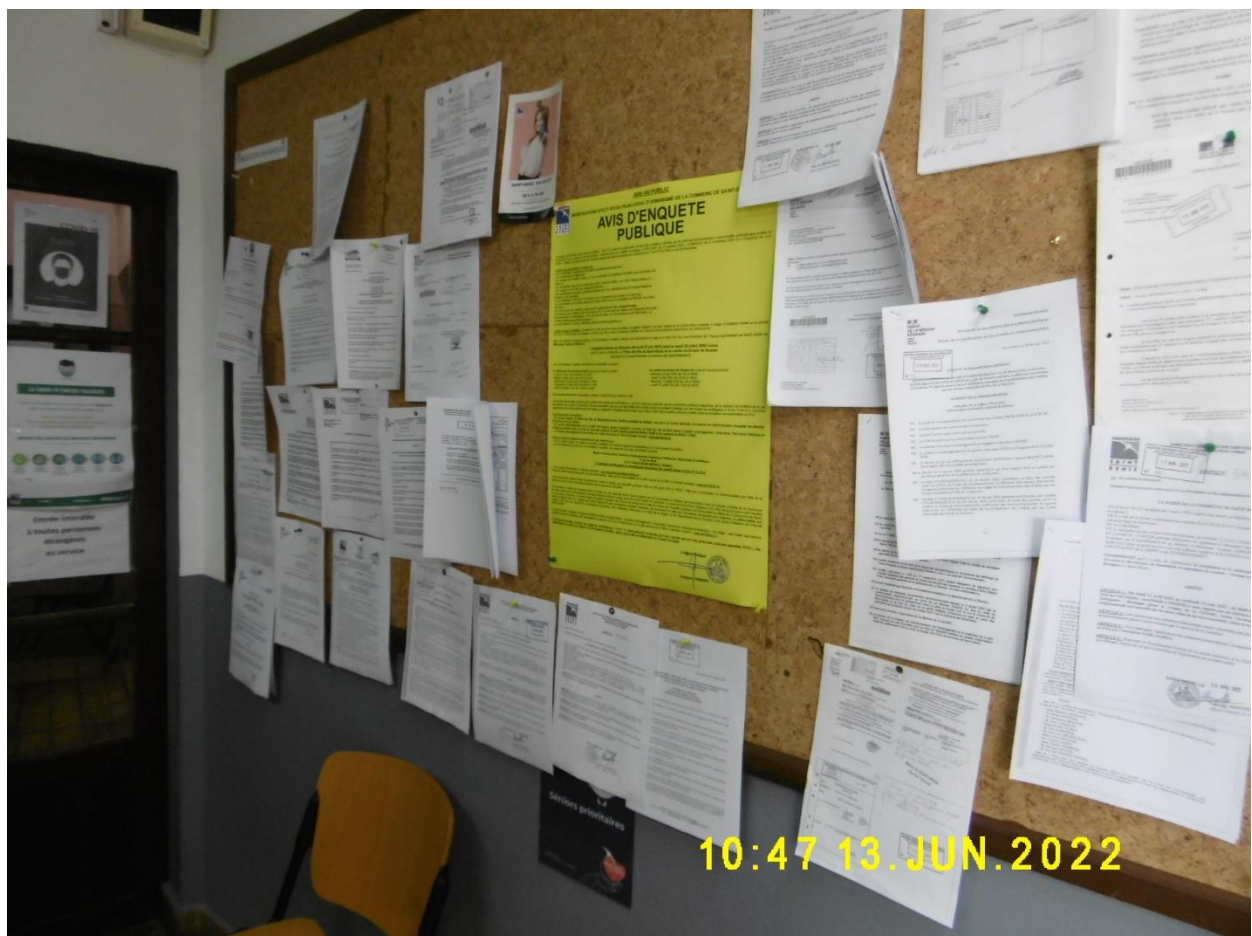


Annexe 6  
Affichage de l'avis à la mairie centrale de Saint-Denis





Suite annexe 6  
Affichage de l'avis à la mairie centrale de Saint-Denis



Affichage de l'avis au centre municipal de Vauban, et à la mairie annexe de Domenjod  
ANNEXE 7





## ATTESTATION D’AFFICHAGE

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

Fait à Saint-Denis le 14/06/2022

La Directrice, N. ROMNAIN

*Par dérogation*

Attestation d’affichage de l’avis  
ANNEXE 8



## Avis d'enquête publique - PLU

8 juin 2022



### Vos démarches

Bourse de voyage

Le Portail Petite Enfance

Carte d'identité

Passeport

### Saint-Denis pratique

Les menus des cantines dionysiennes

OpenData SIG

Captures d'écran de la mise en ligne du dossier, sur le site [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re)

## ANNEXE 9



Document(s) à télécharger :

-  Avis d'enquête publique - PLU
-  arrete\_1230-2022
-  arrete\_1185\_2022
-  arrete\_1186\_2022
-  0- PG projet-M8
-  0-1 CE DOSSIER CONTIENT
-  0-\_pg\_projet\_-\_m9
-  0-1\_ce\_dossier\_contient\_m9
- 
-  1-note\_de\_presentation
-  1-note\_presentation
-  2-reglement\_modifie
-  2-\_pg\_pieces\_graphiques
-  2-1\_plu\_mod9\_global\_1
-  2-2\_plu\_mod9\_global\_2
-  2-3\_plu\_mod9\_global\_3
-  3-reglement\_en\_vigueur\_avant\_modification
-  4-extrait\_rapport\_presentation
-  5-liste\_emplacements\_reserves
-  6 - annexes
-  7-\_extrait\_orientation\_aménagement\_et\_de\_programmation
-  8-\_pg\_pieces\_graphiques\_m8
-  8-1\_plu\_m8\_global\_1
-  8-2\_plu\_m8\_global\_2
-  8-3\_plu\_m8\_global\_3
-  8-4\_plu\_m8\_global\_4
-  8-6\_plu\_m8\_global\_6
-  8-7\_plu\_m8\_global\_7
-  8-8\_plu\_m8\_global\_8
-  8-9\_plu\_m8\_global\_9
-  9-bilan\_de\_la\_concertation
-  10-avis\_ppa\_et\_mrae
-  11-pieces\_administratives\_relatives\_a\_la\_m8
-  12-note\_mentionnant\_les\_textes\_juridiques

Captures d'écran de la page de téléchargement des éléments du dossier, sur le site [www.saintdenis.re](http://www.saintdenis.re)

ANNEXE 10

# PRUNEL

Projet de Renouveau Urbain Nord Est Littoral



**PRUNEL - Ville de Saint-Denis**  
Infrastructure urbaine

Accueil Avis Vidéos Photos Plus ▾

Aimer



## À propos

Voir tout

1 **Projet de Renouveau Urbain Nord-Est Littoral (PRUNEL).**  
Piloté par la Ville de Saint-Denis et copiloté par la Cinor, le projet PRUNEL est avant to... [Voir plus](#)

79 personnes aiment ça

127 personnes sont abonnées

<https://prunel.re/>

+262 262 98 31 41

[prunel@saintdenis.re](mailto:prunel@saintdenis.re)

Infrastructure urbaine

## Photos

Voir tout



PRUNEL - Ville de Saint-Denis

10 juin, 09:50 · 🌐

[Enquête publique]

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

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

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

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

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

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

**L'objet de la modification n°9 porte sur la mise en œuvre une procédure de gestion tendant à ce que l'essai de la construction existante à usage d'habitation située sur la parcelle CX 270, à Domerod, soit classée en zone Ac au Plan Local d'Urbanisme (décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis du 28/04/2018).**



LE PROJET ▾

PARTICIPER

ACTUALITÉS

RESSOURCES

CONTACT

**AVIS AU PUBLIC**

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

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

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

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

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

**L'objet de la modification n°9 porte sur la mise en œuvre une procédure de gestion tendant à ce que l'essai de la construction existante à usage d'habitation située sur la parcelle CX 270, à Domerod, soit classée en zone Ac au Plan Local d'Urbanisme (décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis du 28/04/2018).**

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

**L'enquête publique se déroulera du lundi 27 juin 2022 jusqu'au jeudi 28 juillet 2022 inclus, soit 32 jours consécutifs, à l'Hôtel de Ville de Saint-Denis et au centre municipal de Vauban (aux jours et heures habituels d'ouverture de l'administration).**

RECHERCHER

Journal PRUNEL juillet 2022

Les enfants de l'école Bouvet visitent les ruchers pédagogiques

Épisode 2 de la série vidéo « Nout kaz, nout famy »  
– Témoignage de relogement

Avis d'enquête publique

Épisode 1 de la série vidéo « Nout kaz, nout famy »  
– Témoignage de relogement

## Avis d'enquête publique

🕒 juin 10, 2022

Captures d'écran de la page Facebook dédiée à PRUNEL, et du site internet prunel.re

ANNEXE 11

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

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

---

# **PROCÈS-VERBAL**

## **DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

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

•  
Réalisée du 27 juin 2022 au 28 juillet 2022

---

### **SOMMAIRE**

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

**2/ OBSERVATIONS DU PUBLIC**

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

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

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

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

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

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

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

## **2/ PARTICIPATION DU PUBLIC**

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

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

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

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

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

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

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

**Observations registre mairie centrale :**

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

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

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

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



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

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

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

**Observations registre Vauban :**

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

**Observations par email :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

Le vendredi 5 août 2022

A handwritten signature in black ink, reading "Di Natale", with a long horizontal stroke underneath it.

Hubert DI NATALE

Le Commissaire Enquêteur

Le vendredi 5 août 2022,

Hubert DI NATALE  
Commissaire enquêteur

A

Madame la Maire de la Commune de Saint-Denis de la Réunion

S/C de la direction aménagement et urbanisme

**OBJET :** Remise du procès-verbal de synthèse.

**RÉFÉRENCES :** Enquête publique ouverte du 27 juin 2022 au 28 juillet 2022, sur les modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme.

**PIÈCE JOINTE :** Procès-verbal de synthèse de l'enquête de 8 pages.

Madame,

La période de réception du public et des observations étant achevée, le registre ayant été réceptionné et clos, ma mission est désormais orientée sur la rédaction du rapport et des conclusions.

Je vous rappelle que l'article R 123-18 du code de l'environnement dispose, en son paragraphe 2 : « *Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles* », dispositions reprises à l'article 7 de l'arrêté municipal n°1230/2022 du 3 juin 2022 relatif à l'organisation de l'enquête.

Je vous remets ce jour le procès-verbal de synthèse de l'enquête, avec en pièces jointe, la copie intégrale des observations formulées sur les 2 registres, ainsi que les courriels et leurs annexes. Je vous saurai gré de bien vouloir me communiquer vos arguments éventuels en réponse, sous délai de 15 jours.

En vous remerciant d'avance pour vos diligences, veuillez agréer, madame la maire, l'assurance de toute ma considération.

Accusé de réception :

Le commissaire enquêteur



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

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

---

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

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

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

Réalisée du 27 juin 2022 au 28 juillet 2022

---

## **SOMMAIRE**

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

**2/ OBSERVATIONS DU PUBLIC**



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

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

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

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

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

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

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

## **2/ PARTICIPATION DU PUBLIC**

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

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

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

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

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

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

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

**Observations registre mairie centrale :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Observations registre Vauban :**

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

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

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

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

**Observations par email :**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

Le vendredi 5 août 2022



Hubert DI NATALE

Le Commissaire Enquêteur

Le 16/08/2022

L'élú délégué,

Jacques LOWINSKY



**ANNEXE 3 : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA), DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE MODIFICATION n°8 DU PLU**

PPA	REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	REPOSES APPORTÉES PAR LA VILLE
MRAe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Considérant que :</b></li> <li>• Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 octobre 2013, a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale le 19 avril 2013.</li> <li>• La procédure de modification n°8 du PLU de la commune de Saint-Denis, prescrite par arrêté municipal n°2301/2021 du 20 octobre 2021, porte sur le règlement écrit, le zonage, les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la mise à jour d'annexes.</li>   <li>▪ <b>Considérant que</b> la modification du règlement écrit a pour objet : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'autoriser les constructions pour le stockage des commerces en zone Ud, les sas pour l'accès aux véhicules, les constructions ou installations relevant de l'agriculture urbaine dans la zone Uv et le secteur Prunel ;</li> <li>- De supprimer une disposition illégale qui interdit la construction à « usage de location saisonnière » en zone Ntc ;</li> <li>- De préciser que la notion de voies existantes s'apprécie à la date de la dernière procédure d'évolution du PLU et les modes d'application du règlement lorsqu'un projet est implanté sur deux zonages différents ;</li> <li>- De dispenser les dispositions applicables aux pentes de toits pour les serres en arceaux ;</li> <li>- De permettre les dérogations pour les places de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite ;</li> <li>- D'imposer un minimum de surface pour le stationnement des modes doux dans la zone Uv ;</li> </ul> </li> </ul>	Pas de remarque



**MRAe**

- D'exiger un traitement paysager pour toute demande construction existante créant de la surface de plancher ou en cas de dépôt, d'entreposage et/ou de stockage de matériaux ;
- De favoriser la végétalisation pour l'ombrage des stationnements ou la désimperméabilisation des sols (en illustrant de manière concrète les matériaux utilisables) et le foisonnement végétal ;
- D'augmenter la hauteur des constructions en zone Uvac de 10 à 15 mètres dans un secteur grevé par une inconstructibilité liée aux risques naturels ;

**Observant que** ces modifications visent principalement à modifier des dispositions réglementaires sans incidence notable pour l'environnement, elles permettent de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et favorisent en outre la qualité paysagère par la végétalisation au sein de l'espace urbain, l'incitation au développement des modes doux et contribuent à lutter contre les îlots de chaleur dans un contexte de réchauffement climatique.

- **Considérant que** la modification du zonage de Uva en Uvac concerne un tènement sur le secteur Vauban et vise à permettre une activité commerciale sur un site stratégique et déjà voué à l'urbanisation.

**Observant que** les évolutions de zonage concernent des espaces à vocation urbaine.

- **Considérant que** les modifications des emplacements réservés concernent des suppressions, des ajustements de tracé pour l'alignement ou des changements de bénéficiaires ; ces modifications portent également sur les intitulés des projets d'habitat situés en périmètre d'opération de renouvellement urbain qui ne peuvent accueillir de nouveaux logements sociaux, aux « logements aidés » se substituent aux logements favorisant la mixité sociale.

**Observant que** ces modifications sont sans enjeu en termes d'impact environnemental.

**MRAe**

- **Considérant que** la modification porte également sur la prise en compte de deux nouveaux forages (Bras Coteau et Ravine Blanche) et l'annexion du volet annexe/forages au règlement.

**Observant que** cette mise à jour vise à mieux prendre en compte les enjeux liés à la préservation de la ressource en eau.

- **Considérant que** les évolutions des OAP du PLU consistent à :
  - Modifier l'OAP « Océan » qui est recentrée en quadrilatère et diminuée en surface de 5 à 3 hectares en raison de l'abandon des îlots connexes ayant déjà été menés à terme ; la vocation des espaces n'est plus précisée comme initialement mais définie de manière globale : un parc public au nord, un usage mixte au sud ainsi que pour le seul îlot connexe ; les enjeux de connexion avec le TCSP ou des voies cyclables sont rappelés ;
  - Créer une OAP dédiée à l'opération NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) dite « Prunel » en indiquant les secteurs concernés par la lettre « p » pour prendre en compte les enjeux particuliers de cette opération de renouvellement urbain ; l'OAP détaille par secteur la déclinaison de la démarche écoquartier du projet, à savoir :
    - Un développement des mobilités douces en prévoyant des espaces de circulation ombragés et en continuité, favorisant les courtes distances en termes de mobilité ;
    - La lutte contre les îlots de chaleur avec des dispositions réglementaires imposant la végétalisation à l'échelle de la parcelle ;
    - La prise en compte des nuisances liées au bruit grâce aux résultats d'une étude menée ayant conduit à l'interdiction de construire des logements dans les zones exposées dans le règlement (boulevards Lancastel, Léopold Rambaud et Jean Jaurès) ;
    - L'incitation à l'exemplarité énergétique par l'insertion d'un bonus de constructibilité pour les projets qui en font preuve ;
    - Le développement de l'agriculture urbaine en zone Uva ;

**MRAe**

- Supprimer l'OAP « Canne Mapou 2 » qui prévoyait un développement résidentiel en zone Uac pour favoriser le développement de ce secteur pour l'extension de la technopole.

**Observant que** la modification de l'OAP « Océan » et la suppression de l'OAP « Canne Mapou 2 » ne présentent pas d'enjeu particulier en terme environnemental ;  
**Observant que** la création de l'OAP « Prunel » s'inscrit dans le cadre d'une démarche volontaire en faveur du développement durable ;

**Conclut :**

Qu'au regard de l'ensemble des éléments précédents s'appuyant sur le dossier de demande du pétitionnaire, la modification n°8 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

**Décide :**

-En application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°8 du PLU de la commune de Saint-Denis, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

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

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

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

<p style="text-align: center;"><b>CDPENAF</b></p>	<p><b><u>Approbation des comptes rendus de la CDPENAF du 23 mars 2022 :</u></b></p> <p><b>Les objectifs poursuivis par le projet de modification n°8 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Créations, suppressions et modification d’emplacements réservés. <b>Les ER créés n’impactent pas de manière significative les espaces naturels, agricoles et forestiers.</b></li> <li>❖ Evolution du règlement écrit du PLU au niveau <b>de la zone Ntc</b>, consistant à supprimer la mention interdisant les constructions à destination de location saisonnière.</li> <li>❖ <b>Hors champ CDPENAF</b> : il est noté des évolutions apportées sur certains zonages U, afin de permettre l’agriculture urbaine et de l’agriculture à titre expérimental (zone Uv du secteur Prunel notamment). Cette modification, illustre l’une des actions entreprises par la commune dans le cadre de son projet global en faveur de la préservation et du développement des espaces pour l’agriculture. Parmi ces actions, on peut notamment citer, la convention SAFER pour le recensement de foncier mobilisable pour l’agriculture en zones A et N et l’engagement de la collectivité dans les démarches PAT et PAEN.</li> </ul> <p>Suite à la présentation et après échanges, l’ensemble des membres présents adopte à l’unanimité un avis favorable sur le projet de modification n°8 du PLU de SAINT-DENIS.</p>	<p>Pas de remarque</p>
<p style="text-align: center;"><b>CCI de La Réunion</b></p>	<p>Nous avons analysé les documents transmis par vos services qui ont pour objectif de procéder à plusieurs évolutions du PLU de Saint-Denis sur différents éléments, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La modification du règlement écrit ;</li> <li>- La modification des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) en particulier l’actualisation de l’OAP « Espace Océan », la suppression de l’OAP ZAC Canne Mapou 2 et la création d’un OAP pour l’opération PRUNEL ;</li> <li>- La modification des pièces graphiques touchant notamment au zonage, à la liste des Emplacements Réservés (ER) ;</li> </ul>	<p><b>La Ville prend note de ces éléments et les intégrera dans sa stratégie de renouvellement urbain.</b></p>

- La rectification d'erreurs matérielles des pièces écrites et graphiques ;
- La mise à jour d'autres annexes sans impact sur le volet économique.

Globalement, les modifications envisagées au PLU permettent de renforcer les différents principes de la politique d'aménagement de la commune de Saint-Denis, et « ne sont pas de nature à changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) », comme précisé dans la note de présentation en page 7.

Concernant la nouvelle OAP relative au projet PRUNEL (Projet de Renouvellement Urbain Nord Est Littoral), la CCI de La Réunion prend bonne connaissance de cette opération de restructuration et d'aménagement à long terme, qui aura un impact sur le développement économique et social et l'image urbaine des quartiers bas Maréchal Leclerc, Vauban et Butor.

De manière générale, nous tenons à vous rappeler l'importance de veiller à l'articulation et à la cohérence entre projet de renouvellement urbain et activités économiques, en réaffirmant les quelques principes suivants :

- Une intégration optimale des entreprises existantes et à venir dans leur nouvel environnement urbain (imbrication des fonctions résidentielles et économiques, etc...) afin de ne pas fragiliser les activités économiques génératrices d'emplois ;
- Un accompagnement et une concertation préalable avec les entreprises concernées dès lors que sont envisagés la mutation ou le renouvellement urbain d'un site ou d'une zone économique. Un zonage anticipant de façon prématurée la mutation d'un site dans le PLU peut constituer une réelle incertitude sur la pérennité d'une activité économique (de commerce, services, artisanale) et son maintien sur la commune ;
- Une anticipation des besoins de relocalisation éventuelle de certains sites d'activités qui ne sont plus compatibles avec un fonctionnement urbain ;
- Les périmètres de « préservation de la diversité commerciale » (article L.123-1-5-7 bis du code de l'urbanisme) qui permettent, sur un secteur précis, d'interdire le changement de destination des

	<p>surfaces commerciales afin de maintenir un certain dynamisme sur un territoire.</p> <p>En conclusion, la CCI de la Réunion émet un avis favorable sur la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis.</p>	
<p><b>Région Réunion</b></p>	<p>Concernant votre projet de modification n°8, celle-ci concerne la modification du règlement, des OAP, des pièces graphiques, la mise à jour d'annexes, la mise en concordance des documents du PLU concernant les réseaux de transports innovants, le remplacement de la dénomination « aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine » en « Sites Patrimoniaux Remarquables » et la rectification d'erreurs matérielles. Après analyse, celui-ci appelle les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les modifications ont pour objectif principalement de préciser et d'affiner les pièces du PLU pour que celui-ci soit le plus précis possible. Les dispositions relatives à la protection de la ressource en eau, à la meilleure perméabilité des sols, à la protection et au maintien de la biodiversité en milieu urbain, à l'expérimentation de l'agriculture urbaine, de mobilités décarbonnées et à la spécification du projet PRUNEL au sein du PLU permettent de garantir le respect du projet de territoire et les enjeux contemporains de la ville durable réunionnaise ;</li> <li>- Il n'a pas été fait mention de justifications ou de développement au sein du dossier sur le remplacement de la dénomination « aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine » en « Sites Patrimoniaux Remarquables ». Si cette modification permet une meilleure protection des sites et leur prise en compte au sein des projets urbains, elle répond aux enjeux de protection et de mise en valeur de l'identité urbaine réunionnaise portés par le SAR 2011 ;</li> <li>- Concernant les dispositions relatives aux logements aidés, nous souhaitons rappeler que la prescription 13 du SAR indique que ceux-ci doivent représenter à minima 40% des logements nouveaux à construire sur l'ensemble du territoire communal. A</li> </ul>	<p><b>Depuis la loi n°2016-925 du 07/07/2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, l'AVAP (l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) est devenue SPR (site patrimonial remarquable) de plein droit. L'extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation et la note de présentation sont modifiés en ce sens.</b></p> <p><b>Concernant les logements aidés, sur le périmètre de PRUNEL, il y a déjà 70% de logements sociaux existants. Les secteurs inscrits en Quartiers</b></p>





	<p>sujet, notamment pour les grands projets d'ensemble de votre commune tel que PRUNEL.</p> <p>Ainsi, au vu des éléments exposés ci-dessus, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable à cette modification.</p>	
<p><b>Département de La Réunion</b></p>	<p>Il s'agit d'actualiser les documents du PLU à savoir les emplacements réservés (ER), le règlement écrit, le « Projet de Renouveau Urbain Nord Est Littoral » (PRUNEL), les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les pièces graphiques, les thématiques « transports innovants » et « sites patrimoniaux remarquables », la rectification d'erreurs matérielles, et la mise à jour des annexes concernant la réglementation des captages/forages.</p> <p>L'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières sur les évolutions proposées.</p>	<p>Pas de remarque</p>
<p><b>Préfecture de La Réunion</b></p>	<p>La procédure de modification de droit commun porte sur des évolutions du règlement en zone urbaine (zone U), sur des modifications des OAP, met à jour les annexes relatives à la réglementation des captages et forages et, enfin, modifie les pièces graphiques et corrige certaines erreurs matérielles.</p> <p>Au regard de la nature des évolutions envisagées, les modifications apportées ne sont pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elles n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ni 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 la nature à induire de graves risques de nuisance.</p> <p>Ainsi, au regard des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme, ces évolutions n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision, et relèvent effectivement de la modification avec enquête publique prévue par les articles L.153-41 à L.153-43 du Code de l'urbanisme.</p>	

	<p>Plusieurs observations ont été formulées par mes services mais sans néanmoins soulever de réserve. Le détail de ces observations figure en pièce-jointe au présent courrier. <b>J'émet donc un avis favorable au projet de modification du PLU de votre commune.</b></p>	
<p><b>Préfecture de La Réunion</b></p>	<p><u>Le rapport de présentation</u>  <b>Le rapport de présentation pourrait être complété par une analyse des besoins en logements sociaux au regard de la demande actuelle sur la commune.</b> A cet effet, un travail pourrait être mené sur la localisation des emplacements réservés, qui serait proposée, hors quartiers prioritaires de la ville pour répondre le cas échéant aux demandes.</p>	<p><b>La Ville prend note de cette information. Cette analyse, qui nécessite une étude approfondie des emplacements réservés pour le logement aidé et les besoins en logements, sera traitée dans le cadre de la prochaine procédure de révision du PLU.</b></p>
	<p><u>Le règlement</u>  Le projet de règlement modifié apporte des évolutions en matière de verdissement de la ville et d'agriculture urbaine. Ces évolutions sont positives et contribueront à améliorer le cadre de vie des habitants. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces points.</p> <p>Une autre évolution du règlement de la zone Ntc consiste à supprimer la mention interdisant les constructions à destination de location saisonnière. Néanmoins, la fin du régime dérogatoire permettant la constructibilité des STECAL rend la modification du règlement de la zone Ntc inopérante dans l'attente de définition des SDU par le SCOT CINOR dont une procédure de modification simplifiée a été engagée dans cette perspective.</p>	<p><b>La Ville prend note de cette information.</b></p>
<p><b>Préfecture de La Réunion</b></p>	<p><u>Evolution du zonage Udop et Udp</u>  Le nouveau zonage traduit fidèlement le périmètre d'intervention du NPNRU. Aussi, pour une meilleure lecture du règlement, il est souhaitable de prendre en compte les remarques ci-après.</p> <p>Dans le cadre du développement du projet PRUNEL, la commune a engagé une réflexion aboutie en matière environnementale, traduite dans un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales. Il serait donc judicieux d'annexer ce cahier de prescriptions au PLU. Toutefois, il conviendra de s'assurer de la</p>	<p><b>La Ville prend note de cette information. Néanmoins, s'agissant d'une grille d'analyse pour l'instruction des permis de construire, la Ville ne souhaite pas mettre ce document en annexe du PLU.</b></p>

	<p>compatibilité de ces prescriptions avec le règlement écrit ainsi que leur traduction opérationnelle dans les orientations d'aménagements et de programmations (OAP).</p>	
	<p>Page 39 : zone Ud – caractère de la zone : Il conviendrait d'ajouter « Les zones Udp et Udop correspondant à des secteurs inscrits en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, n'ont pas vocation à recevoir de nouveaux programmes de logements locatifs sociaux subventionnés, sauf exceptionnellement dans le cadre d'un programme favorisant la mixité sociale. »</p>	<p><b>La Ville prend acte de cette remarque et l'intègre dans le règlement du PLU, dans les zones Udp, Udop et Uip. Le règlement du PLU et la note de présentation sont modifiés en ce sens.</b></p>
	<p>Page 41 : Article 6 – Principe général : Pour une meilleure compréhension, de l'article 6, il serait souhaitable de modifier sa formulation comme suit : « A l'exception des services et commerces, où un retrait d'alignement pourra être minéralisé, dans les autres cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, ce dernier sera obligatoirement végétalisé et planté d'arbres afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les façades des nuisances des axes circulés ;</li> <li>- Apporter de l'ombre aux façades et participer au confort thermique des bâtiments ;</li> <li>- Participer à la végétalisation de l'espace public, au confort des piétons et aux usages des modes doux. »</li> </ul>	<p><b>La Ville prend acte de cette remarque et l'intègre dans le règlement du PLU, dans les zones Udp, Udop et Uip. Le règlement du PLU et la note de présentation sont modifiés en ce sens.</b></p>
<p><b>Préfecture de La Réunion</b></p>	<p><u>Règles de constructibilité en zone Uip</u> Le règlement du PLU autorise le dépassement des règles de constructibilité, pour les constructions qui sont à énergie positive ou qui font preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, en listant de façon exhaustive et cumulative les justifications ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les moyens permettant de limiter la consommation d'énergie ;</li> <li>- La mise en œuvre d'une approche bioclimatique de la construction (ventilation) ;</li> <li>- Le respect de la réglementation thermique, acoustique et aération des DOM ;</li> </ul>	<p><b>La Ville prend acte de cette remarque et reprend intégralement le R.171-1 CCH pour les zones Udp, Uip et Udop. Le règlement du PLU et la note de présentation sont modifiés en ce sens.</b></p>

<p style="text-align: center;"><b>Préfecture de La Réunion</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La faible émission de gaz à effet de serre.</li> </ul> <p>Ces justifications ne permettent pas de répondre aux exigences de l'article R.171-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. En effet, les moyens permettant de lutter contre la consommation d'énergie ont bien été traduits, au regard des exigences de l'article R.171-2 du CCH, sur la question de l'exemplarité énergétique. Toutefois, le point sur la mise en œuvre d'une approche bioclimatique de la construction (ventilateurs...), n'apporte pas la garantie de répondre aux exigences des articles R.171-2 à R.171-4 du CCH.</p> <p>Par ailleurs, le règlement précise que le respect de la réglementation thermique, acoustique et aération des DOM sera recherché. Actuellement, la RTAA est obligatoire pour tous les logements neufs et partie neuve de bâtiment à usage de logements. Or, si les conditions doivent être cumulées, comme le précise le règlement du PLU, les bâtiments tertiaires ne sont pas concernés par la possibilité de dépassement des règles de constructibilité.</p> <p>Il apparaît donc plus pertinent de reprendre intégralement les articles de R.171-1 à R.171-4 ou uniquement le R.171-1 du CCH.</p>	
	<p><u>Règles de stationnement</u></p> <p>Toutefois, en complément de la proposition de la ville, et afin de garantir à tous les cyclistes une sécurité optimale et convaincre ceux qui hésiteraient encore à se convertir à la pratique du vélo, il serait souhaitable de rajouter dans le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mise en place de dispositifs fixes permettant de stabiliser et de fixer chaque vélo par le cadre et au moins une roue ;</li> <li>- Accès et signalétique ;</li> <li>- De prévoir un lieu couvert et éclairé (sécurité du site).</li> </ul>	<p><b>La Ville prend acte de cette remarque et intègre les points suivants dans le règlement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La mise en place de dispositifs fixes permettant de stabiliser et de fixer chaque vélo par le cadre et au moins une roue ;</b></li> <li>- <b>Accès et signalétique ;</b></li> </ul> <p><b>Concernant le dernier point, ce dernier étant difficile à mettre en œuvre, il sera étudié dans le cadre de la prochaine procédure de révision du PLU.</b></p> <p><b>Le règlement du PLU et la note de présentation sont modifiés en ce sens.</b></p>

<p style="text-align: center;"><b>Préfecture de La Réunion</b></p>	<p>Par ailleurs, le PLU est directement compatible avec le PDU de la CINOR approuvé le 13 décembre 2012 actuellement en vigueur. La commune peut se référer aux 2 fiches-Actions dédiées au vélo :</p> <p>1/ fiches-Actions 4.4 : Refonte du jalonnement routier et de la signalétique sur le territoire qui a pour objectifs notamment de développer le jalonnement vélos et piétons dont l'Elaboration d'un nouveau schéma directeur de jalonnement et de signalisation sur l'agglomération intégrant plusieurs volets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Refonte du jalonnement routier ;</li> <li>- Plan de jalonnement piéton dans les centres urbains ;</li> <li>- Définition de circuits thématiques à vocation touristique ;</li> <li>- Plan de signalétique vélo ;</li> <li>- Jalonnement événementiel ;</li> <li>- Jalonnement dynamique des parkings et des parcs relais ;</li> <li>- Prise en compte de l'information numérique et des nouvelles technologies d'information [...]</li> </ul> <p>2/ fiches-Actions 5.2 : Développement de la pratique du vélo sur le territoire de la CINOR [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer de bonnes conditions de stationnement des vélos : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Abris pour vélos avec arceaux à proximité des arrêts de bus et des principaux pôles générateurs de trafic (commerces, établissements sportifs, d'enseignement, etc.) ;</li> <li>o Emplacements sécurisés pour les vélos dans les parkings, à proximité des postes de surveillance ;</li> <li>o Garages à vélos fermés et sécurisés dans les pôles d'échange.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>La Ville prend note de ces informations.</b></p>
	<p><u>L'OAP du secteur PRUNEL</u></p> <p>Sur ce point, il est noté tout d'abord que l'OAP intègre le plan guide de l'opération PRUNEL. Bien qu'il soit intéressant d'intégrer ce document dans les pièces du projet de modification, son niveau de précision apparaît trop important pour intégrer les OAP. Il doit être rappelé que les OAP doivent identifier les grands principes d'aménagement, rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration</p>	<p><b>La Ville prend acte de cette remarque. L'OAP et la note de présentation sont modifiés en ce sens.</b></p> <p><b>Le plan guide sera annexé au PLU avec la mention « <i>document d'illustration qui n'a pas vocation à</i> »</b></p>

<b>Préfecture de La Réunion</b>	<p>jusqu'à leur réalisation. Son maintien dans les OAP pourrait être une source de confusion lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et ne permettrait pas, le cas échéant, les adaptations nécessaires du projet.</p>	<p><b><i>s'appliquer à l'instruction des permis de construire »</i></b>  <b>Les annexes du PLU seront complétés.</b></p>
	<p>De manière générale, cette pièce mériterait d'être consolidée pour afficher et traduire plus clairement les ambitions portées par la commune dans ce projet de renouvellement urbain.  Ainsi, pour gagner en lisibilité et en cohérence, le cahier des OAP mériterait d'intégrer une vision globale de l'opération et de l'ensemble des principes d'aménagement et des politiques sectorielles qui doivent être traités (aménagements, équipements, déplacements doux, espaces verts, etc.) puis de les décliner et de les préciser si besoin par secteur.</p>	<p><b>La Ville prend acte de cette remarque. L'OAP sera complétée avec les grandes lignes de la Convention PRUNEL.</b></p> <p><b>L'OAP et la note de présentation sont modifiés en ce sens.</b></p>
	<p>Par ailleurs, une adéquation est également à rechercher avec le cahier des prescriptions environnementales, architecturales et paysagères de l'opération. L'OAP pourrait être enrichie en particulier avec les prescriptions paysagères et environnementales que le document comporte. Des sujets comme la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration à la parcelle) ou la gestion de l'éclairage (trame noire) mériteraient d'être intégrés dans l'OAP.</p>	<p><b>La Ville prend note de cette remarque. L'OAP sera complétée avec les grandes lignes de la Convention PRUNEL.</b>  <b>L'OAP et la note de présentation sont modifiés en ce sens.</b></p> <p><b>Par ailleurs, le règlement du PLU sur le périmètre de PRUNEL a été enrichi à cet effet. Concernant la gestion alternative des eaux pluviales, le règlement prévoit d'augmenter la perméabilité afin de gérer les eaux pluviales à la parcelle.</b></p> <p><b>Concernant le sujet de la gestion de l'éclairage (trame noire), la Ville décide de traiter cette remarque dans le cadre de la prochaine procédure de révision du PLU.</b></p>
	<p><u>Les enjeux patrimoniaux</u>  Le projet de création d'espaces paysagers intimistes de petites tailles (pocket place) pourrait être complété par une approche patrimoniale qui permettrait après identification d'éléments de patrimoine (tels que des cases traditionnelles avec jardins (ex Case Cervaux, ancienne école, quelques lotissements d'architectures du XX° siècle : lotissement Ah Soun avec des cases Satec, des cases béton de belle facture, un temple</p>	<p><b>Le projet PRUNEL prévoit la valorisation du volet patrimonial. La Ville décide de compléter cette démarche dans le cadre de la prochaine procédure de révision du PLU.</b></p>

<p><b>Préfecture de La Réunion</b></p>	<p>Tamoul, etc), un aménagement de ces espaces, en accompagnement de mise en valeur et réhabilitation d'édifices d'intérêt patrimonial.</p> <p>De plus, la commune pourrait mettre en œuvre la procédure de PDA (Périmètre délimité des abords) qui permet de « redessiner » les abords d'un monument Historique, en substituant au cercle de 500m de rayon un périmètre étudié spécifiquement pour chaque monument.</p> <p>La délimitation du périmètre s'applique aux « immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique, un ensemble cohérent et qui permet d'assurer sa conservation ou à sa mise en valeur ». Cette délimitation trouverait une application, par exemple, sur des monuments isolés hors du centre-ville de Saint-Denis (tels que : domaine du chaudron, domaine Bang, domaine Riquebourg, château Morange, immeuble de la DAF, couvent des Brises, Maison Fourcade).</p> <p>Pour être mise en œuvre, la procédure de PDA doit faire l'objet d'une formalisation, par délibération du conseil municipal et une enquête publique qui peut être conjointe avec celle d'un PLU.</p>	<p><b>La Ville prend note de cette remarque. Elle sera traitée dans une autre procédure du PLU.</b></p>
--	--	---



Cohérence interne des documents

Le règlement autorise une implantation en recul de 5m avec une hauteur jusqu'à 15m. Ces dispositions ne sont pas compatibles avec les intentions des OAP relatives aux formes urbaines adaptées au monde tropical, à savoir favoriser les reculs et les plantations à l'échelle de la parcelle, favoriser les transparences paysagères et les espaces de pleine terre.

En effet, le terrain concerné est une bande étroite bordée par une voie à forte circulation (Boulevard Vauban) et la ravine canalisée du Butor, un espace tampon planté et arboré de grands sujets se trouve sur sa partie sud en confrontation du boulevard Jean Jaurès (Boulevard Sud – N6) ainsi qu'un alignement de grands sujets le long de la ravine sur le flanc ouest de la parcelle.

Si la partie dédiée actuellement au stationnement peut être constructible, il conviendrait de maintenir un recul d'implantation et une hauteur de bâtiment en rapport avec le dit recul, soit un prospect (proposition prospect 45° par rapport à la limite sur voie, avec un recul minimum de 5m).

**La Ville prend acte de cette remarque et décide :**  
**-de maintenir la hauteur en Uvac à 10m, telle que mentionnée au PLU en vigueur ;**  
**-de maintenir la poche prévue en zone Uvac le long du boulevard Vauban en Uva.**

**Les pièces graphiques concernées, le règlement du PLU et la note de présentation sont modifiés en ce sens.**

## REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Il est prévu dans la modification n°8 du PLU de mettre un emplacement réservé sur les parcelles avoisinantes de l'Hôtel de Ville pour extension future des locaux de la Ville (ER 599).

Le commissaire enquêteur, dans ses conclusions, recommande à la Ville de **justifier la création de cet emplacement réservé au regard de l'importance de son assiette (4 sites, 8 parcelles pour une surface de 6 455 m<sup>2</sup>) et les atteintes à la propriété privée qui en découle.**

**La Ville prend acte de cette remarque. D'autres sites ayant été retenus pour l'installation des locaux communaux, la création de cet emplacement réservé n'est plus justifiée. Elle est retirée de la modification n°8 du PLU.**

**Les pièces graphiques, la liste des emplacements réservés, l'extrait du rapport de présentation et la note de présentation sont modifiés en ce sens.**

Lors de l'enquête publique, des riverains du chemin Hautbois ont demandé à la Ville la suppression de l'ER 139 destiné à la mise à l'alignement du chemin Hautbois et prolongement jusqu'au chemin Neuf (pour des raisons de sécurité et de passage devant leurs habitations).

Dans son rapport d'enquête final, le commissaire enquêteur mentionne :

*« Depuis sa partie haute, à son point d'entrée (à l'intersection avec le chemin du Dr VINSON) le chemin Hautbois est une voie très pentue, étroite, de desserte d'habitations situées de part et d'autre d'un tracé rectiligne d'une longueur de plus de 150 m, s'achevant sans issue, en butée avec la parcelle DZ 96.*

*Dans sa partie basse que l'on emprunte par le chemin Neuf), ce chemin est une voie d'une longueur de quelques dizaines de mètres, également pentue, qui dessert, outre quelques habitations, la parcelle DZ 96.*

*Le tracé rectiligne et la pente ressortent de l'extraction du site géoportail, qui fait état d'une longueur de 220 m de la partie de voirie à aménager, pour une pente de 20%.*

*La seule interruption du tracé rectiligne s'opère sur la parcelle DZ 96, pour ce qui serait un virage en S.*

*La réalisation d'une liaison entre le chemin Hautbois et le chemin Neuf, conduirait nombre d'automobilistes à l'emprunter comme raccourci ou itinéraire alternatif, pour rallier ou quitter le centre du quartier de la Montagne.*

**La Ville prend note de cette recommandation.**

**Cette dernière nécessitant une étude de circulation sur le secteur afin de statuer sur la nécessité de conserver, de modifier ou de supprimer cet ER, la Ville décide de la traiter dans le cadre de la prochaine procédure de révision du PLU.**

*Le tracé rectiligne de la voie sur un grande longueur, conjugué à la forte pente (20% de moyenne), entraîne des risques de prise de vitesse et de perte de contrôle de véhicules. Par ailleurs, l'étroitesse des lieux plaide pour une mise à l'alignement limitée.*

*Ces caractéristiques, qui me paraissent non susceptibles d'être corrigées, me paraissent incompatibles avec l'instauration d'une voirie de liaison inter quartier (qui devrait par ailleurs respecter les normes PMR).*

*Par contre, la sécurisation des lieux par une mise à l'alignement et la création d'une aire de retournement pourrait bénéficier aux résidents de cette partie du chemin Hautbois, qui resterait une voie de desserte mieux accessible aux services publics. »*

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur a donc formulé à la Ville la recommandation suivante :

- « **Réexaminer la pertinence et la faisabilité dans des conditions de sécurité avérées du réaménagement du chemin Hautbois et en tirer les conséquences au sujet du maintien, de la modification ou de la suppression de l'ER 139** ».

## AUTRES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET DE MODIFICATION N°8 DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Lors de l'enquête publique, un promoteur, qui porte un programme de restructuration d'ilot en centre-ville, a demandé à la Ville la suppression de l'emplacement réservé n°29 (restructuration de l'ilot Mazeau).

**L'emplacement de cet ilot du centre-ville étant stratégique, la Ville souhaite y développer un programme mixte répondant à son objectif de dynamiser le centre-ville. La Ville décide de donner suite à cette requête. L'emplacement réservé n°29 sera supprimé. Les pièces graphiques, la liste des emplacements réservés, l'extrait du rapport de présentation et la note de présentation sont modifiés en ce sens.**