

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT
DE LA REUNION

COMMUNE
DE SAINT-DENIS

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



MODIFICATION SIMPLIFIEE

N° 8 DU PLU



1. NOTE DE PRÉSENTATION

DOSSIER PROJET

**DECEMBRE
2023**

Table des matières

NATURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	2
I. Document d'urbanisme en vigueur	2
II. Objet de l'évolution du PLU	2
III. Procédure de modification simplifiée	2
DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8 DU PLU	3
I. Pièces modifiées du PLU en vigueur	3
II. Contenu du dossier de modification simplifiée n°8	3
DETAILS DES MODIFICATIONS APORTEES AUX DOCUMENTS.....	4
LES EMPLACEMENTS RESERVES	4
LES PIECES GRAPHIQUES	4
LE RAPPORT DE PRESENTATION	4
Note de présentation – FICHE 01	7
Note de présentation – FICHE 02	8
Note de présentation – FICHE 03	9
Note de présentation – FICHE 04	10
Note de présentation – FICHE 05	11
Note de présentation – FICHE 06	12
Note de présentation – FICHE 07	13
Note de présentation – FICHE 08	15
Note de présentation – FICHE 09	16
ANNEXES	17

NATURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

I. 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 n°8, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 18/11/2022.

II. Objet de l'évolution du PLU

La présente modification, dite modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), est menée en application des articles L.153-45 et suivants du Code l'Urbanisme.

Elle porte sur la suppression de l'emplacement réservé n°411, la suppression de l'emplacement réservé n°300, la suppression de l'emplacement réservé n°498, la suppression de l'ER 314 au Chaudron, la suppression de l'ER 23 au centre-ville, la modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°120, la modification de la dénomination de l'ER 334, la rectification d'une erreur matérielle concernant la dénomination de l'ER 290 à Prima, la rectification d'une erreur matérielle concernant la surface de l'ER 431 à la Bretagne.

III. Procédure de modification simplifiée

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

- changer les orientations définies par le 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 nuisances ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, la modification envisagée n'a pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme ;
- et respecte les majorations de droits à construire définies à l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme.

Au regard des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'urbanisme, ces modifications qui ne nécessitent pas une procédure de révision, ni une procédure de modification, relèvent de la procédure de modification simplifiée du PLU.

Un arrêté de la Maire a été pris en date du 28/03/2023 pour engager la modification simplifiée n°8 du PLU. Ce dernier précise également les modalités de la concertation. *Cet arrêté est joint en annexe n°1 du présent rapport.*

Le projet de modification sera soumis à l'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas (article L.104-1 et suivants et R.104-33 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Le projet de modification simplifiée 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 mise à disposition au public dans les conditions fixées par l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme. Le bilan de cette mise à disposition sera présenté en Conseil municipal qui approuvera le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 1-1 à 1-9 ;
- Le rapport de présentation du PLU : les tableaux de suppression des emplacements réservés (p.270), de modification des emplacements réservés (p.271-273) et le tableau des erreurs matérielles concernant les emplacements réservés (p.277) ;
- La liste des emplacements réservés.

II. Contenu du dossier de modification simplifiée n°8

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

- de la présente note de présentation ;
- des pièces graphiques ;
- de la liste des emplacements réservés ;
- de l'extrait du rapport de présentation du PLU p.270, 271-273, 277.

DETAILS DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS

LES EMPLACEMENTS RESERVES

La suppression de cinq emplacements réservés :

- La suppression de l'ER 411 à la Bretagne
- La suppression de l'ER 300 à la Bretagne
- La suppression de l'ER 498 au Centre-ville
- La suppression de l'ER 314 à Sainte-Clotilde
- La suppression de l'ER 23 au Centre-ville

La modification d'un emplacement réservé :

- La réduction de l'ER 120 à la Montagne
- Modification de la destination de l'ER 334 à Sainte-Clotilde

La rectification d'erreurs matérielles :

- La rectification de la dénomination de l'ER 290 à Sainte-Clotilde
- La rectification de la surface de l'ER 431 à Sainte-Clotilde

LES PIECES GRAPHIQUES

La suppression et la modification d'emplacements réservés ont été reportées sur les planches :

1-1, 1-2, 1-3, 1-5, 1-6, 1-7, 1-8

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé en octobre 2013, ont été insérées les modifications dues :

- à la suppression des emplacements réservés n°411, n°300, n°498, n°314 et n°23 ;
- à la modification des emplacements réservés n°120 et n°334 ;
- à la rectification d'erreurs matérielles pour les emplacements réservés n°290 et n°431.

Les modifications apportées aux documents concernent les pages :

- P.270 : la modification du tableau des emplacements réservés supprimés ;
- P.271 à 273 : la modification du tableau des emplacements réservés modifiés ;
- P.277 : la modification du tableau des emplacements réservés rectifiés.

FICHE	SECTEUR	MODIFICATION	ER	Destination ER	PG	MOTIFS
01	Bretagne	Suppression d'un ER	ER n°411	Logements aidés + équipements publics	P1-7 P1-8 liste ER	Ces fonciers, appartenant à la Ville, ont été identifiés comme stratégiques dans le cadre de la centralité de la Bretagne. Des études sont en cours afin de le valoriser. Il est opportun de procéder à sa suppression.
02	Bretagne	Suppression d'un ER	ER n°300	Equipements publics : Extension du garage municipal et nouveau centre technique	P1-7 P1-8 liste ER	Le projet d'extension du garage municipal et du nouveau centre technique municipal n'étant plus d'actualité, il convient de procéder à sa suppression.
03	Centre-Ville	Suppression d'un ER	ER n°498	Equipements publics	P1-1 P1-5 liste ER	La Ville n'ayant pas de projet à court et moyen terme sur cet emplacement réservé, il convient de procéder à sa suppression.
04	Chaudron	Suppression d'un ER	ER n°314	Equipement public de proximité	P1-7 liste ER	La CINOR, bénéficiaire de l'emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public de proximité, maîtrise aujourd'hui ce foncier et demande à la Ville de procéder à sa suppression.
05	Centre-ville	Suppression d'un ER	ER n°23	Voirie	P1-1 liste ER	La réalité du terrain ne permettant pas la réalisation de cet élargissement de voirie, il convient de supprimer l'emplacement réservé.
06	Montagne	Réduction d'un ER	ER n°120	Voirie	P1-2 P1-3 liste ER	La réalité de terrain ne permettant pas l'élargissement à 10 m sur toute la longueur de la voie, il convient de réduire à 8 m l'emprise de l'emplacement réservé sur la partie sur de l'allée des Papangues, en cohérence avec la réalité de terrain.

07	Prima	Rectification d'une erreur matérielle concernant la dénomination de l'ER	ER n°290	Equipement public de proximité : cheminement piéton rive gauche de la ravine du Chaudron	liste ER	A la suite d'une erreur matérielle, la dénomination de l'emplacement réservé est erronée. Il s'agit de la rive gauche de la Rivière des Pluies . Il convient donc de le rectifier dans la liste des emplacements réservés.
08	Bretagne	Rectification d'une erreur matérielle concernant la superficie de l'ER	ER n°431	Voirie	liste ER	A la suite d'une erreur matérielle, la superficie de l'emplacement réservé mentionnée dans la liste des emplacements réservés est erronée (8 237 m2). Il convient donc de la rectifier (4954,31 m2).
09	Sainte-Clotilde	Modification de la dénomination de l'ER	ER n°334	Voirie	liste ER	La Ville a pour projet la réalisation d'un aménagement paysager sur une partie de cet emplacement réservé. Il convient donc de le modifier : « Aménagement paysager et voirie »

Note de présentation – FICHE 01 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°411 à la Bretagne

1 - NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de prendre en compte la suppression de l'emplacement réservé n°411 situé à la Bretagne.

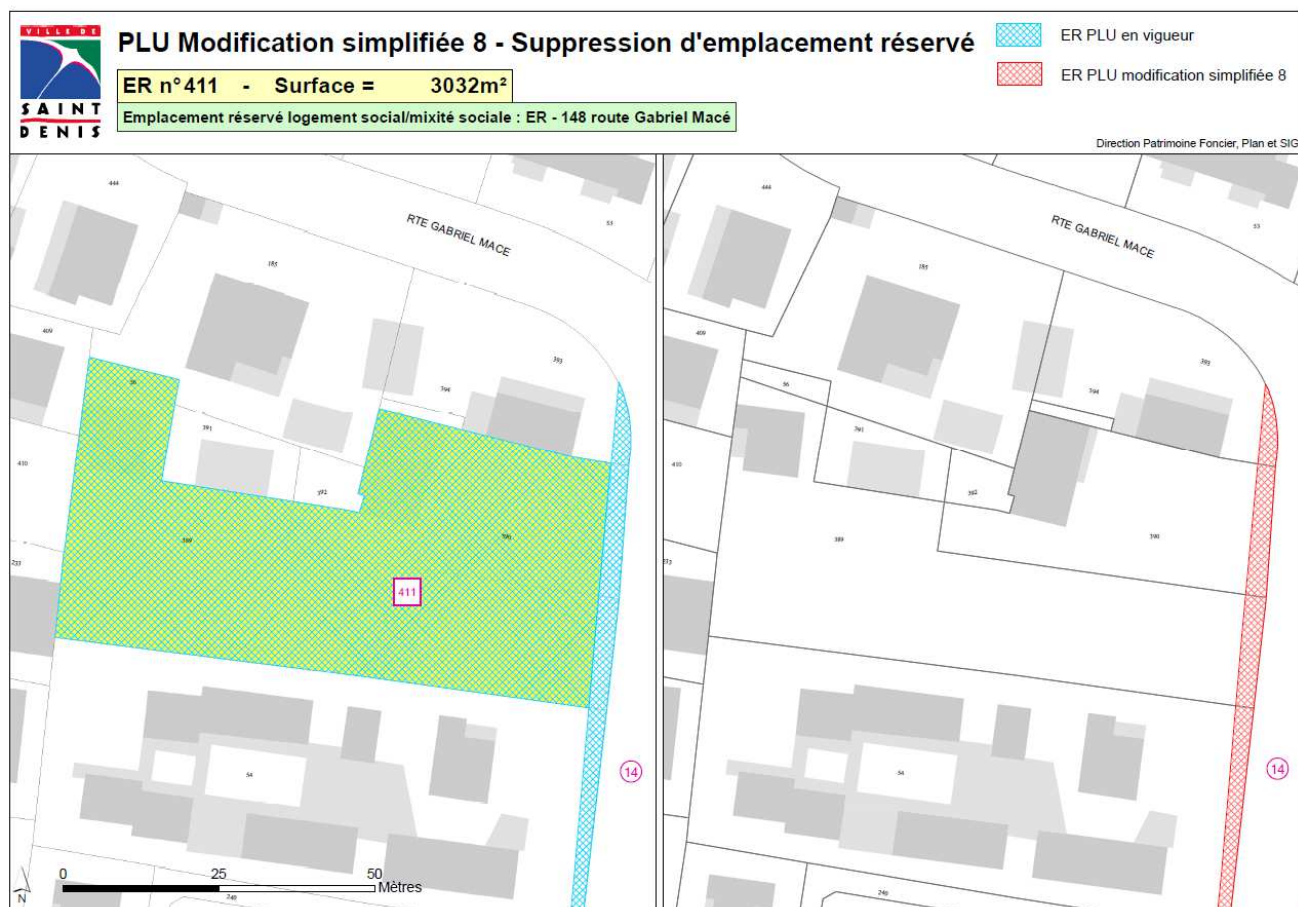
Cette suppression porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Rapport présentation
- Les pièces graphiques 1-7 et 1-8

2 - PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°411 a été institué au PLU de 2004 à destination de logements aidés et équipements publics. Les parcelles concernées, propriétés de la Ville, ont été identifiées dans le cadre de la centralité de la Bretagne comme étant des parcelles stratégiques. Des études sont en cours afin de valoriser de foncier.

En conséquence, il convient de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°411.



Note de présentation – FICHE 02 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°300 à la Bretagne

1. NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de prendre en compte la suppression de l'emplacement réservé n°300 situé à la Bretagne.

Cette suppression porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

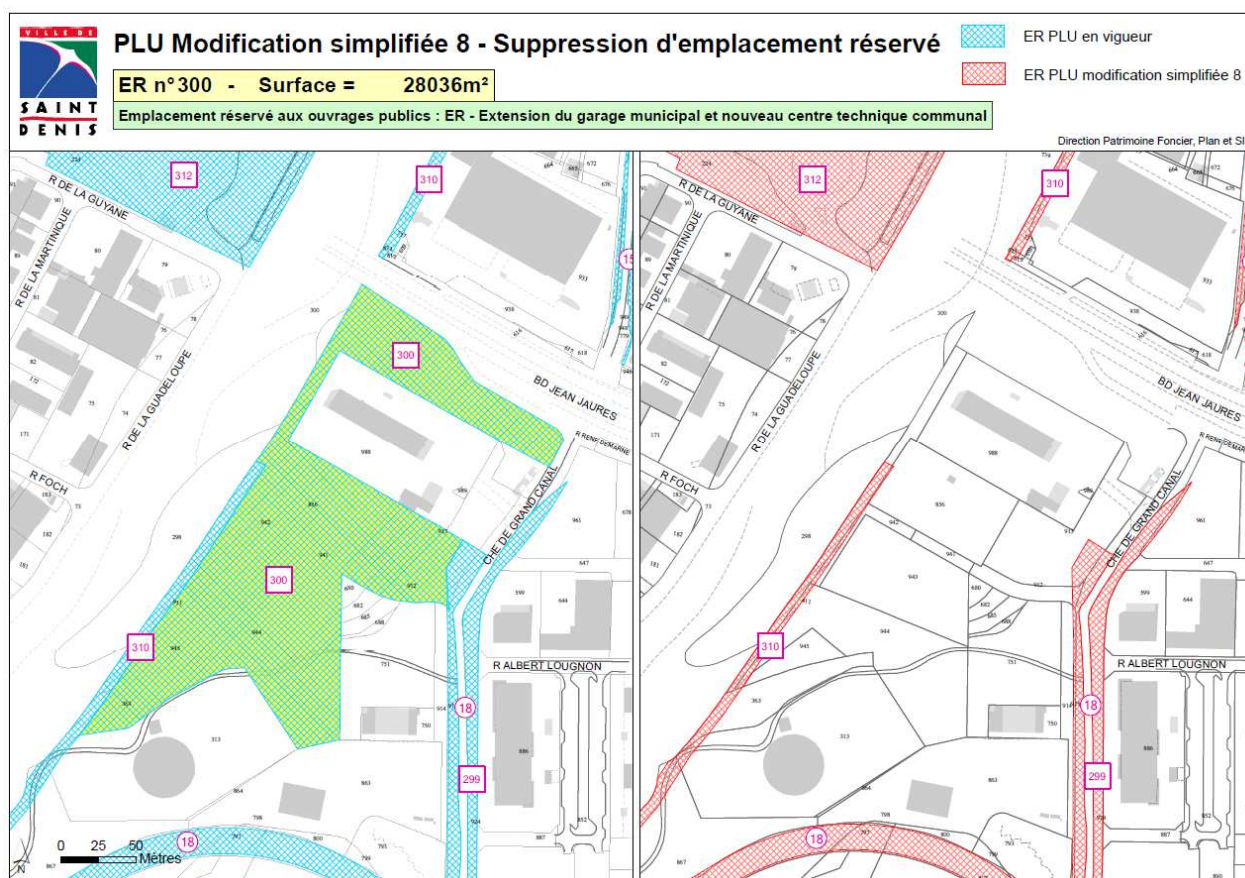
- La liste des emplacements réservés
- Rapport présentation
- Les pièces graphiques 1-7 et 1-8

2. PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°300 a été institué au PLU de 2004 pour la partie basse, et au PLU de 2010 pour la partie haute. D'une superficie de 28 036 m², cet emplacement réservé a été instauré en vue d'une extension du garage municipal et un nouveau centre technique communal.

Le projet d'extension du garage municipal n'existant plus, cet emplacement n'est plus nécessaire.

En conséquence, il convient de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°300.



Note de présentation – FICHE 03 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°498 en Centre-ville

1 NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°498 situé en Centre-ville.

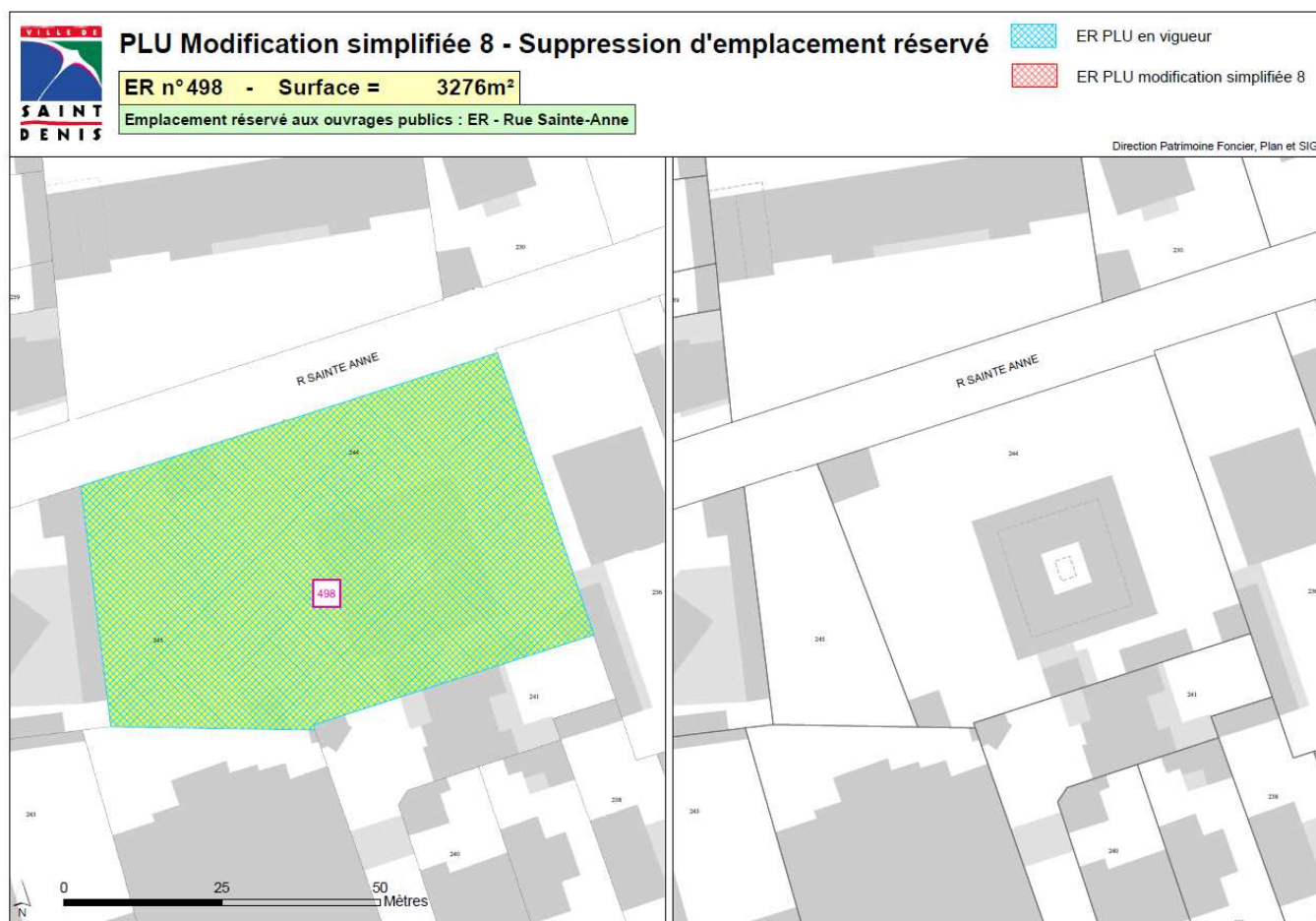
Cette suppression porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Rapport présentation
- Les pièces graphiques 1-1 et 1-5

2 PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°498, d'une surface de 3 279 m² a été institué au PLU de 2013 pour la réalisation d'un équipement public. La Ville n'ayant pas de projet à court et moyen terme sur ce site, le centre-ville étant déjà bien doté en équipements publics, cet emplacement réservé n'est plus nécessaire.

En conséquence, il convient de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°498.



Note de présentation – FICHE 04 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°314 au Chaudron

1 - NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°314 situé au Chaudron.

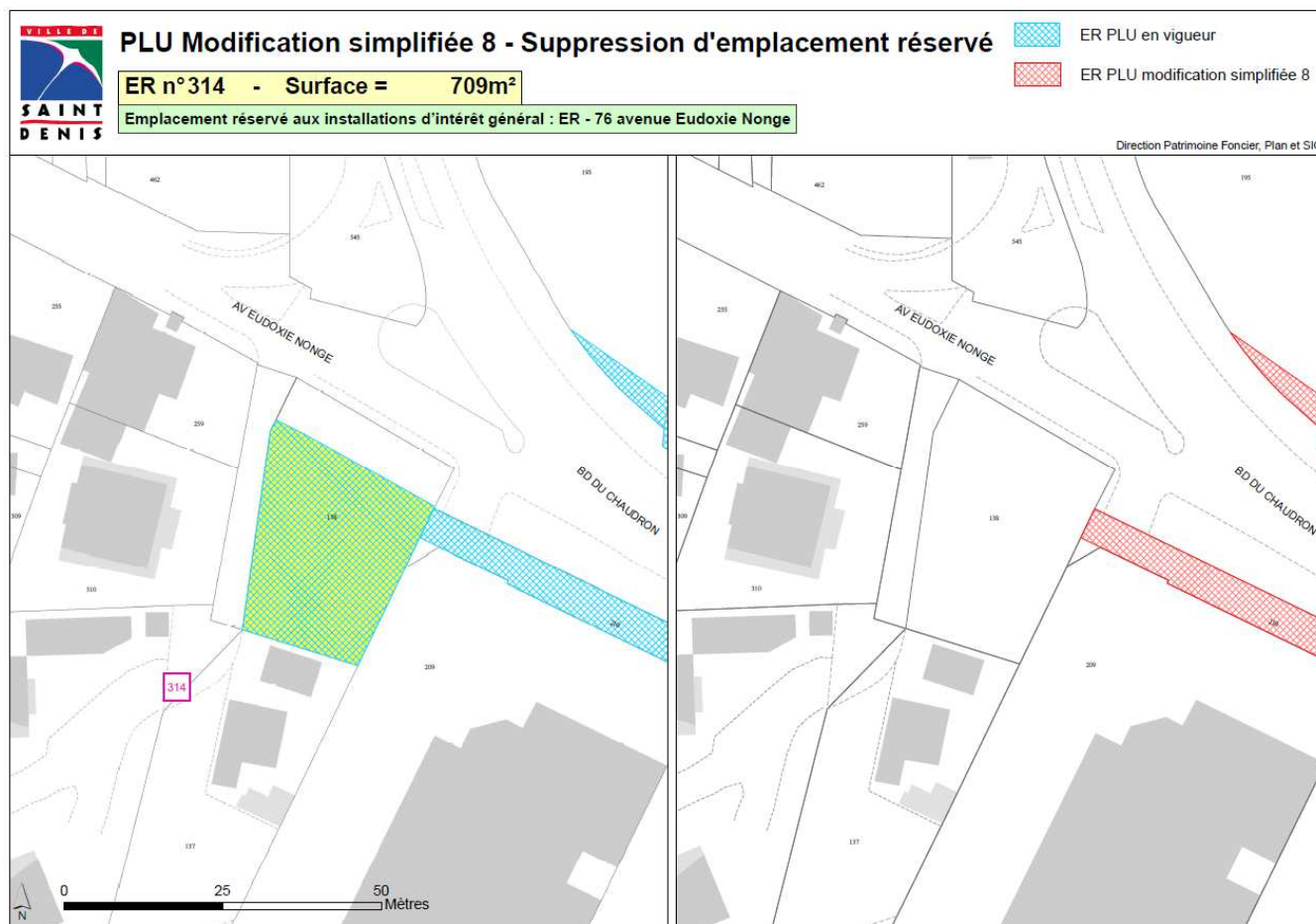
Cette suppression porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Rapport présentation
- Les pièces graphiques 1-7

2 - PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°314, d'une surface actuelle de 709 m² a été institué au POS pour la réalisation d'infrastructure de transport. Au PLU de 2004, la destination de l'emplacement réservé change et devient « équipement public de proximité ». Aujourd'hui, la CINOR, bénéficiaire de l'emplacement réservé, maîtrise ce foncier et demande à la Ville de procéder à sa suppression.

En conséquence, il convient de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°314.



Note de présentation – FICHE 05 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°23 au Centre-Ville

1 - NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°23 au Centre-Ville.

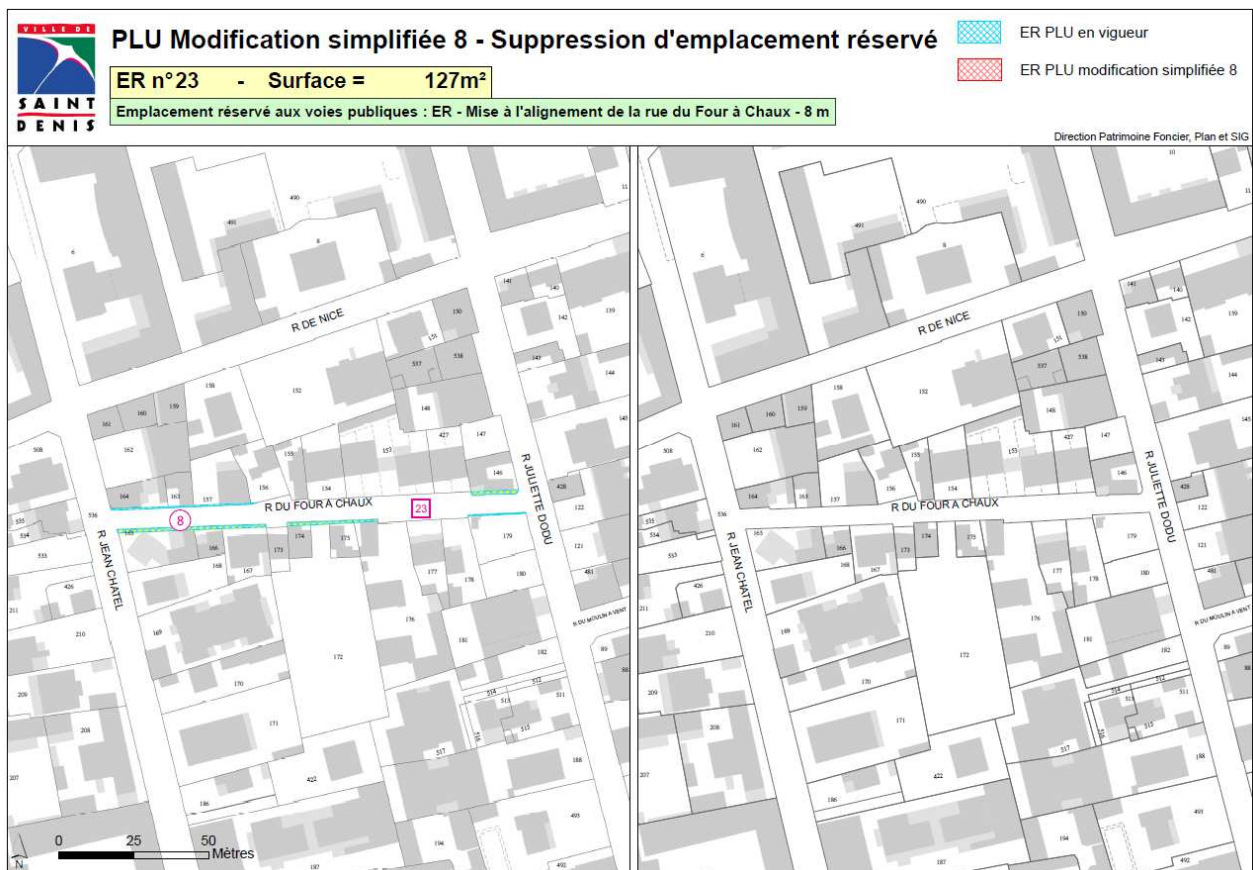
Cette suppression porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Rapport présentation
- Les pièces graphiques 1-1

2 - PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°23 a été institué au POS de 1980 pour la mise à l'alignement de la rue du Four à Chaux à 8m. Cet emplacement réservé n'a pas été réalisé depuis.

Cet élargissement de voirie ne pourra se faire, la plupart des bâtiments et de la végétation le long de cette voie étant classés au titre du Site Patrimonial Remarquable. Il convient donc de le supprimer.



Note de présentation – FICHE 06 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°120 à la Montagne 8^{ème}

1 NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°120, sur la portion de l'allée des Papangues à la Montagne 8^{ème} de 10 mètres à 8 mètres.

Cette modification porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

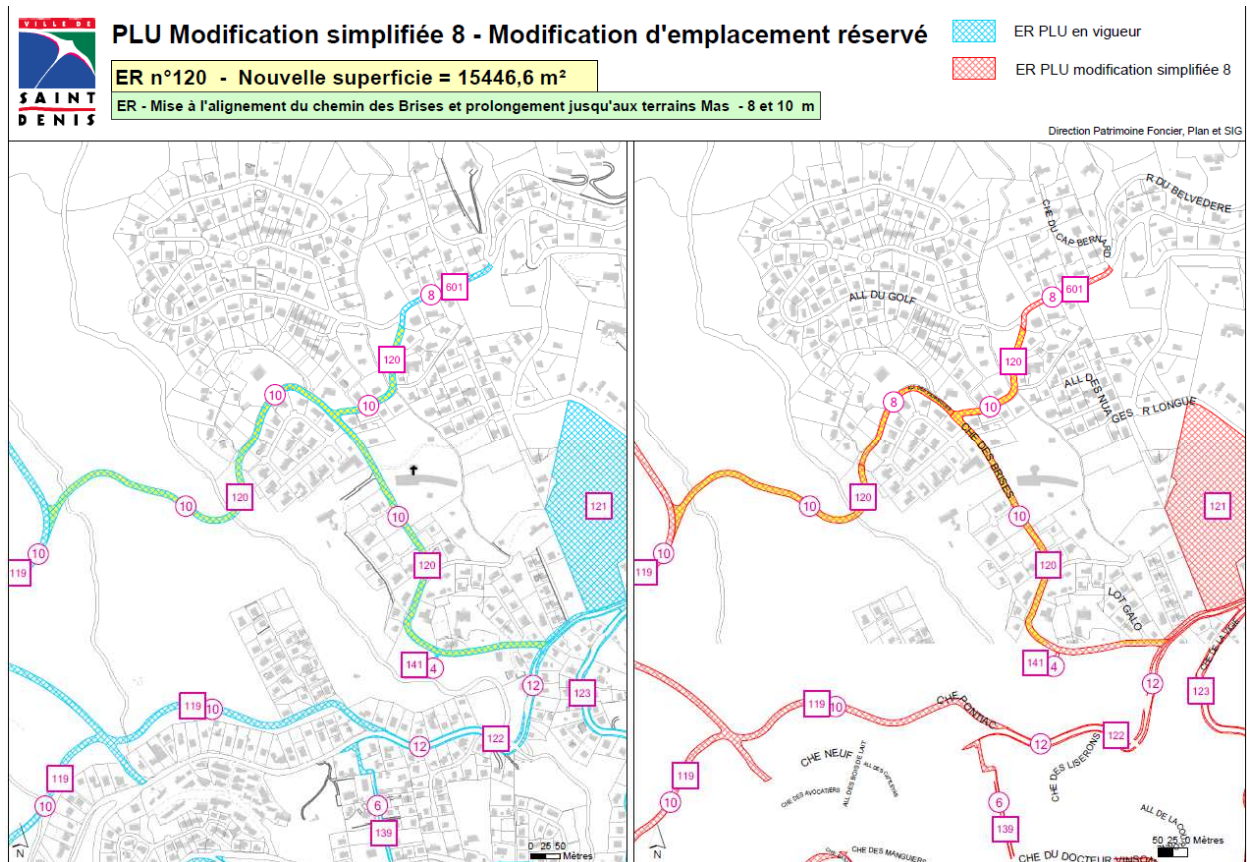
- La liste des emplacements réservés
- Le rapport de présentation
- La pièce graphique 1-2

2 PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°120 a été institué pour une partie (allée des Papangues, chemin des Brises) au POS, puis dans sa totalité au PLU de 2004. Cet emplacement réservé a été créé pour la mise à l'alignement du chemin des Brises et prolongement jusqu'au terrain Mas.

La réalité du terrain ne permettant pas l'élargissement à 10 m sur l'allée des Papangues, il convient de réduire l'emprise à 8 m sur cette partie.

Le tracé de l'emplacement réservé n°120 est rectifié en conséquence.



Note de présentation – FICHE 07 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°290 à Prima

1 NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle concernant la dénomination de l'emplacement réservé n°290 à Prima.

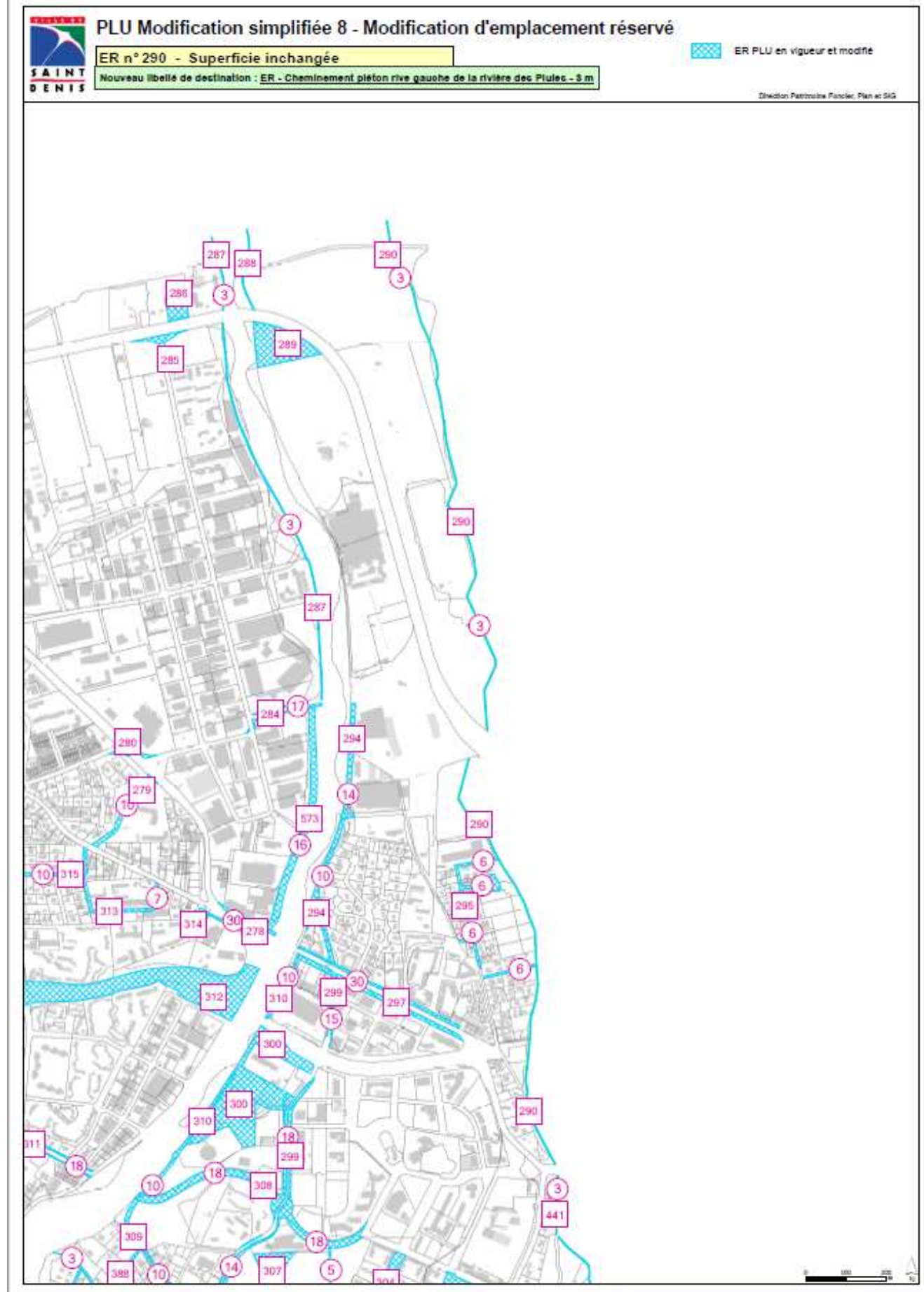
Cette modification porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Le rapport de présentation

2 PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°290 a été institué au POS de 2000 pour la réalisation d'un cheminement piéton sur la rive gauche de la rivière des Pluies. Or, dans la liste des emplacements réservés, dans la dénomination de ce dernier, il est mentionné « cheminement piéton rive gauche de la ravine du Chaudron ».

Il convient donc de rectifier la dénomination.



Note de présentation – FICHE 08 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°431 à la Bretagne

1 NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle concernant la superficie de l'emplacement réservé n°431 à la Bretagne.

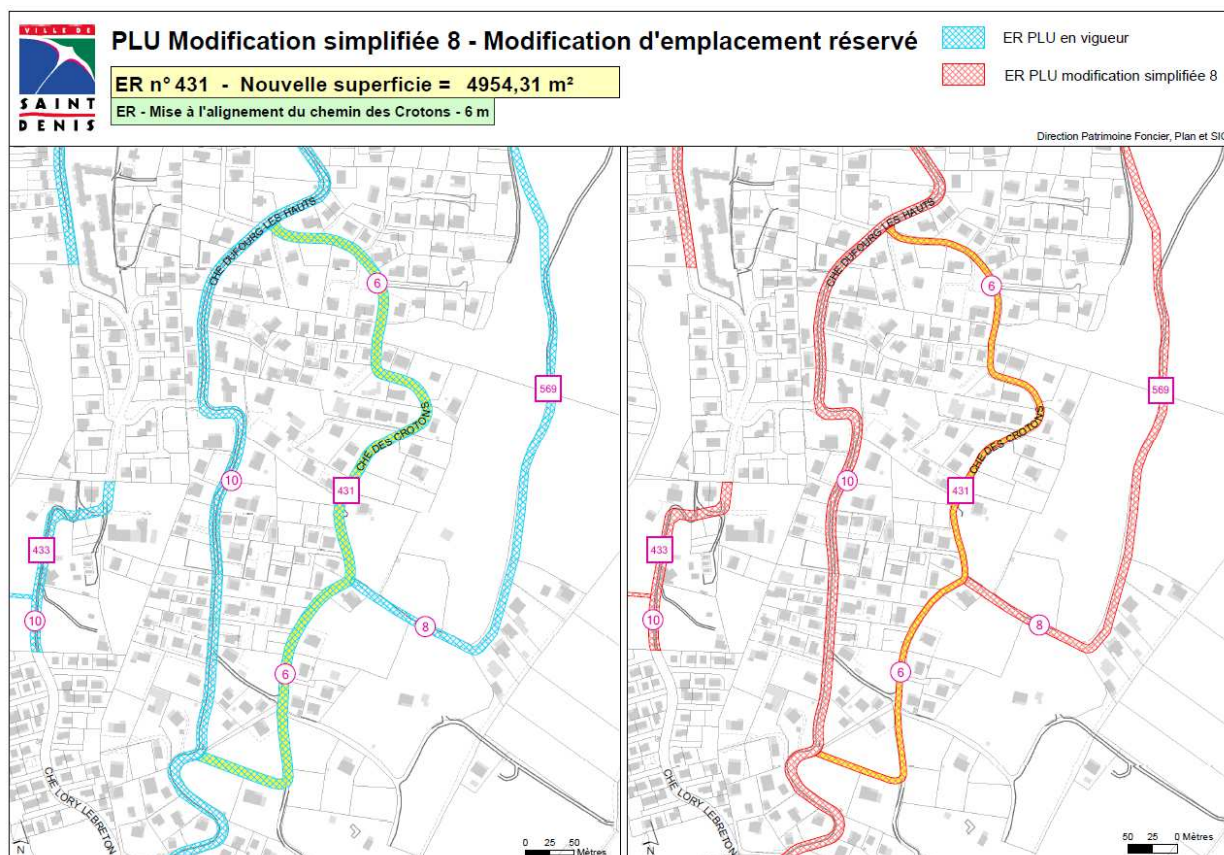
Cette modification porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

- La liste des emplacements réservés
- Le rapport de présentation

2 PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°431 a été institué au PLU de 2004 pour la mise à l'alignement du chemin des Crotons à 8 m. Lors de la révision de 2013, cette emprise a été ramenée à 6 m avec une surface de 8237 m². Néanmoins, la nouvelle superficie de l'emplacement réservé n'a pas été rectifiée, soit 4954,31 m².

Il convient donc de la rectifier.



Note de présentation – FICHE 09 EMPLACEMENT RÉSERVÉ n°334 à Sainte-Clotilde

1 NATURE DES MODIFICATIONS

Il s'agit de modifier la dénomination de l'emplacement réservé n°334 situé à Sainte-Clotilde.

Cette modification porte sur les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Denis :

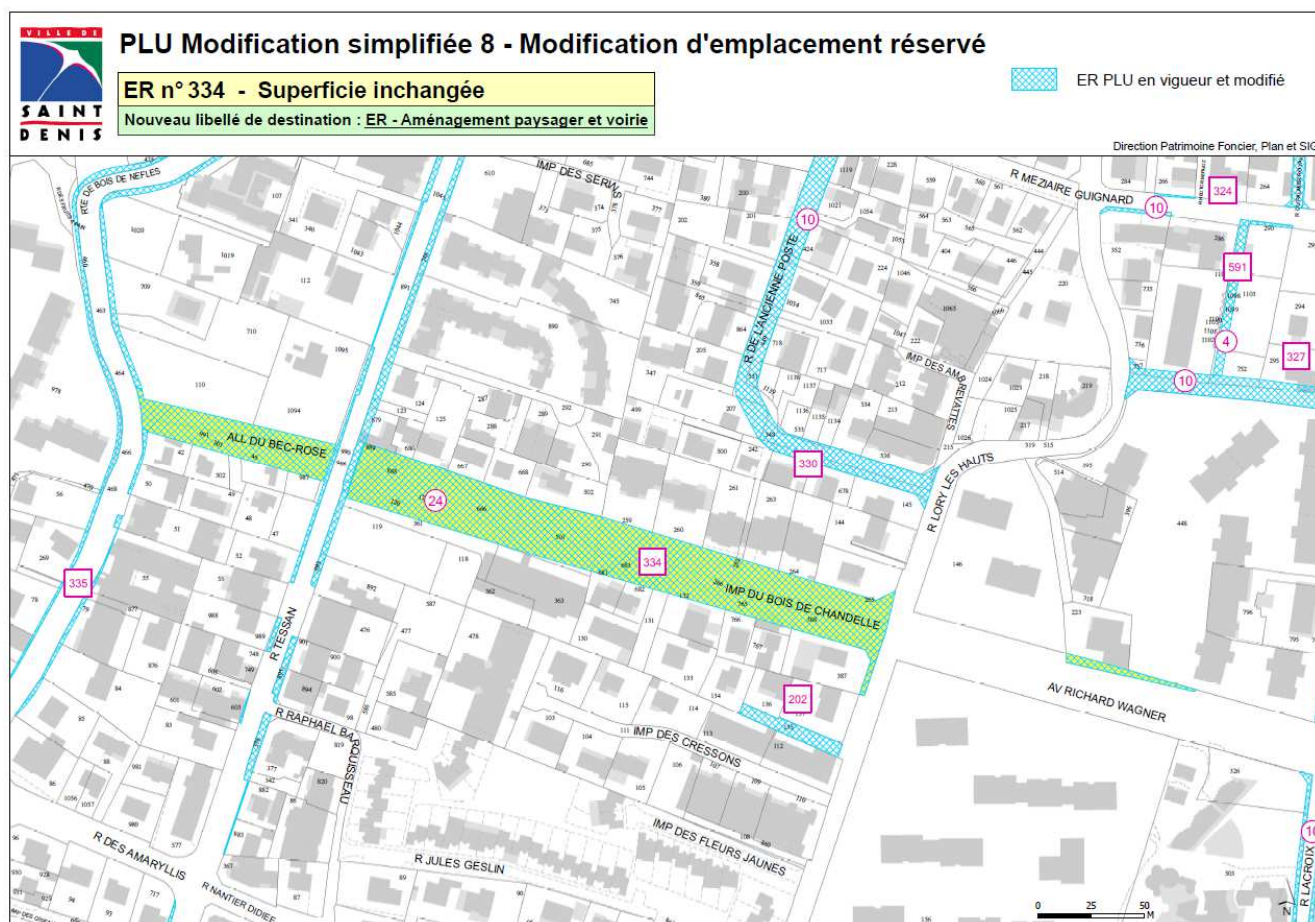
- La liste des emplacements réservés
- Le rapport de présentation

2 PRESENTATION DU PROJET

L'emplacement réservé n°334 a été institué au POS de 2000 pour le prolongement de la rue Richard Wagner jusqu'à la route de Bois de Nèfles d'une largeur de 24 m. La Ville a pour projet la réalisation d'un aménagement paysager sur une partie de cet emplacement réservé. Il convient donc de modifier sa dénomination.

Nouvelle dénomination : « Aménagement paysager et voirie »

La dénomination de l'emplacement réservé n°334 est modifiée en conséquence.



ANNEXES

ANNEXE 1 : Arrêté n°715/2023 prescrivant la Modification Simplifiée n°8 du PLU



REPUBLIQUE FRANCAISE

Saint Denis, le 28/03/2023

DGA – VILLE ECOLOGIQUE
Direction Aménagement Urbanisme
Patrimoine Historique et Artistique

ARRETE N° 715/2023
ENGAGEANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 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. 153-36 et suivants, L. 153-45 et suivants, L.104-3, R. 153-20 et suivants et R.104-33 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 18 novembre 2022 approuvant la modification n° 8 du PLU, actuellement en vigueur ;

Madame la Maire rappelle la circonstance particulière qui conduit la Commune à engager une évolution de son PLU :

- Suppression des emplacements réservés n° 411, n°300, n°498, n°314, n°23 ;
- Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°120 et de la destination de l'emplacement réservé n°334 ;
- Rectification d'une erreur matérielle concernant la dénomination de l'emplacement réservé n°290 et concernant la superficie de l'emplacement réservé n°431.

Les modifications ainsi apportées ne sont pas de nature à (I) changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, (II) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière et (III) 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.

Pas plus qu'elles n'ont pour effet (I) de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, (II) de diminuer les possibilités de construire ou (III) de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droits à construire définies à l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20230328-715-2023-AR
Date de télétransmission : 28/03/2023
Date de réception préfecture : 29/03/2023

Ces suppressions et cette modification d'emplacements réservés ne relèvent donc ni de la procédure de révision, ni de la procédure de modification de droit commun.

C'est donc la procédure de modification simplifiée qui s'applique (art. L. 153-45 et suivants).

Madame la Maire de la commune de SAINT-DENIS

ARRETE

ARTICLE 1 : La mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée n°8 du PLU est engagée, conformément aux dispositions des articles L. 153-45 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 concertation 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 simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées (P.P.A) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même Code, avant sa mise à disposition au public dans les conditions fixées par l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : A l'issue de cette mise à disposition, le bilan sera présenté en conseil municipal qui approuvera le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

ARTICLE 5 : 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 mise en ligne sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.saintdenis.re

Copie du présent arrêté sera adressée à :

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

 L'Adjoint délégué,
Jacques LOWINSKY

Accusé de réception en préfecture
97421574011F-20230329-716-2023-AR
Date de transmission : 29/03/2023
Date de réception préfecture : 29/03/2023