

**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.