

# 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**



**6. Avis MR Ae et avis PPA**

**DOSSIER PROJET**

**DECEMBRE  
2023**



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

Saint-Denis, le 10 août 2023

Objet : Avis conforme de l'Autorité environnementale (Ae)

Dossier : Modification simplifiée n° 8 du PLU de Saint-Denis

Vos réf. : votre courriel en date du 26 juin 2023

Nos réf. : SCETE/UEE/FO/ appui MRAe /n°2023ACREU6

Madame la Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion sur le dossier cité en objet, en application de l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme.

Cet avis conforme confirme l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale et est mis en ligne :

- sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) :

<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-la-reunion-a59.html> ;

- et sur le site internet de la DEAL de La Réunion, portail SIDE (système d'informations documentaires du développement durable et de l'environnement) :

[www.side.developpement-durable.gouv.fr](http://www.side.developpement-durable.gouv.fr).

Il devra par ailleurs être joint au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, être mis à disposition du public.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale  
d'autorité environnementale



Didier KRUGER

Madame la maire de Saint-Denis  
Hôtel de Ville  
Direction Aménagement, Urbanisme, Patrimoine Historique et Artistique  
14, rue de Paris – BP 47717  
97803 SAINT-DENIS

Copie : Préfecture de La Réunion – Secrétariat Général – Service de la coordination  
des politiques publiques, pour information

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale de La Réunion rendu en application du  
deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme  
pour la modification simplifiée n° 8 du PLU de Saint-Denis**

n°MRAe 2023ACREU6

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion a délibéré collégalement, le 10 août 2023, en présence de M. Didier KRUGER et de Mme Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN.

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 janvier 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié le 25 septembre 2020 au bulletin officiel du ministère de la Transition écologique ;

Vu la réception de la demande d'avis conforme en date du 26 juin 2023 relative à la modification simplifiée n° 8 du PLU de la commune de Saint-Denis, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du Code de l'urbanisme ;

■ **Considérant que :**

- le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 octobre 2013, et a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale en avril 2013 ;
- la présente procédure de modification simplifiée n° 8 du PLU de la commune de Saint-Denis est engagée par arrêté municipal n° 715/2023 du 28 mars 2023 conformément aux dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- cette procédure a pour objectif de procéder exclusivement à la modification ou la suppression de neufs emplacements réservés (ER) dûment listés dans l'arrêté municipal précité ;

■ **Considérant que :**

- la procédure de modification simplifiée n° 8 du PLU n'est pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'induit pas la suppression d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- la notice détaillée d'auto-évaluation de juin 2023 produite par la commune de Saint-Denis avec l'appui du bureau d'études ECO-Stratégie Réunion analyse les incidences environnementales probables des modifications projetées du PLU et justifie les différents choix retenus à partir d'un état initial de l'environnement, en concluant qu'aucune évaluation environnementale n'est nécessaire ;

**Rend l'avis qui suit :**

La modification simplifiée n° 8 du PLU de la commune de Saint-Denis n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Denis rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Saint-Denis, le 10 août 2023

Le président de la MRAe,

A blue ink signature of Didier Kruger, consisting of a stylized 'D' followed by a horizontal line and a small flourish.

Didier KRUGER

**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉS  
(P.P.A.)**

Saint-Denis, le 25 SEPT 2023

V/Réf. : V/courrier du 31/08/2023  
(DAUPHA/SC/FL/99-2023)



N/Réf. : DPE/POE/AA/WV-dd - CD25002222

Contact : Willy VELETCHY  
Pôle Observatoire Etudes Data  
(0262) 94 21 45 – willy.veletchy@reunion.cci.fr



**Madame Ericka BAREIGTS**  
Maire de la commune de Saint-Denis

Hôtel de Ville de Saint-Denis  
2 Rue de Paris  
97400 Saint-Denis

**Objet : - Avis sur le projet de modification N°8 du PLU de la Commune de Saint-Denis**

**Monsieur la Maire,**

Nous accusons réception du projet de modification du PLU de votre commune.

Nous avons analysé les documents transmis par vos services et vous trouverez ci-après nos observations et avis sur ce dossier.

Le projet de révision porte sur :


- 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




Au regard de ces éléments, la CCI de La Réunion émet un **avis favorable** sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Je vous prie de croire, **Madame la Maire**, à l'assurance de ma considération distinguée.

MAIRIE DE SAINT DENIS				
	Att	CI	CT	Service
Cabinet				
DGS				
DGA HPST				
DGA OM				
DGA VA				
DGA VC				
DGA VE	X			DAUPHA
DGA VF				
DGA VM				
CAS				

**Le Président,**  
  
**Pierrick ROBERT**





**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
RÉUNION

**Siège Social**

24 rue de la Source  
CS 11048

97404 SAINT-DENIS CEDEX  
Tél. 02 62 94 25 94

Email : [president@reunion.chambagri.fr](mailto:president@reunion.chambagri.fr)



Saint-Denis, le 15 SEP. 2023

**Madame La Maire**  
Hôtel de Ville  
2 rue de Paris  
97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9

**Vos Réf :** DAUPHA/SC/FL/98-2023

**Nos Réf :** FV/JA/IC/GS/KP/vm/N°27/2023\_D3P

**Objet :** Avis sur la modification N°8 du PLU de Saint-Denis

**Dossier suivi par :** Kelvin PAVADÉPOULLÉ  
Email : [kelvin.pavadepouille@reunion.chambagri.fr](mailto:kelvin.pavadepouille@reunion.chambagri.fr)  
Tél : 0262 94 69 41

Madame la Maire,


Vous avez adressé à la Chambre d'Agriculture, par courrier en date du 4 septembre 2023, la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis, conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

Les modifications portent exclusivement sur des emplacements réservés de votre commune et ne concernent pas les espaces agricoles dionysiens.

La Chambre d'Agriculture émet donc un avis favorable à cette modification.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Le Président,  
  
CHAMBRE  
D'AGRICULTURE  
DE LA  
RÉUNION  
Frédéric VIENNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Établissement public  
Loi du 31/01/1924

Siret 189 741 119 000 11  
APE 94.11Z  
[www.reunion.chambagri.fr](http://www.reunion.chambagri.fr)





Madame la Maire  
Ville de Saint-Denis  
2 Rue de Paris  
97717 Saint-Denis Cedex 9

N/Réf. : DRDE/PEP/NV/23 /2023  
Objet : Modification simplifiée N°8 du PLU  
Avis CMAR - PPA



Saint Denis, le 11 septembre 2023



Madame la Maire,

Par courrier en date du 05/09/2023, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification du PLU de la Ville, et je vous en remercie. Après examen du dossier, ce projet principalement lié à des rectifications ou modification d'Emplacements Réservés, n'appelle pas de remarques particulières, ni de réserves de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Réunion.

En vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma sincère considération.

MAIRIE DE SAINT DENIS				
	AH	CI	CT	Service
Cabinet				
DGS				
DGA HPST				
DGA OM				
DGA VA				
DGA VC				
DGA VE				
DGA VF	α			DAUPHA
DGA VM				
CCAS				

Le Président



Bernard PICARDO



05 OCT. 2023

Saint-Denis, le

02 OCT. 2023

DAUPHA

**Le Président du Conseil Départemental**

**A**

*N/Réf. : DAM/2023-09-20-14983*

*Dossier suivi par Madeleine KULAGOWSKI*

*Tél. : 0262 58 66 78*

**Madame la Maire**

**Hôtel de Ville**

**2 rue de Paris**

**97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9**

**Direction Aménagement, Urbanisme**

**Patrimoine Historique et Artistique**



**V/Réf.:** DAUPHA/SC/LF/90-2023

**Objet :** Modification simplifiée n°8 du PLU de Saint-Denis – Avis du Département.

Madame la Maire,



Vous m'avez transmis, par courrier en date du 31 aout 2023, votre projet de modification simplifiée N°8 du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions des articles L.153-40 du code de l'urbanisme pour avis.

Il s'agit donc d'actualiser les documents du PLU afin de prendre en compte les modifications apportées aux emplacements réservés.

L'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières sur les évolutions proposées.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma haute considération.

**Le Président du Conseil Départemental,**

Le Directeur Général Adjoint  
du Pôle Développement



**Frédéric GUHUR**



**PRÉFET  
DE LA RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de l'environnement  
de l'aménagement et du logement  
Service aménagement et construction durables**

Saint-Denis, le **20 OCT 2023**

Le préfet de la région Réunion

Affaire suivie par :  
François VIAL  
Tél : 02 62 40 26 59  
Courriel : francois.vial@developpement-durable.gouv.fr

à

Réf : N° 2023-935

Madame le maire de Saint-Denis  
14, rue de paris BP 47 717  
97803 Saint- Denis

**Objet :** Avis de l'État sur la modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis

Vous m'avez transmis le projet de modification simplifiée n°8 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de votre commune, réceptionné par mes services le 1 septembre 2023. La procédure engagée consiste en la suppression et la modification de sept emplacements réservés ainsi qu'en la correction d'erreurs matérielles concernant deux emplacements réservés.

### 1. Procédure de modification simplifiée

Les évolutions portées par la présente procédure consiste en la suppression de cinq emplacements réservés, la modification de deux emplacements réservés et la correction de deux erreurs matérielles concernant deux emplacements réservés.

La commune souhaite supprimer les emplacements réservés suivants :

- emplacement réservé n° 411 situé à la Bretagne, rue Gabriel Macé, (logements aidés et équipements publics) , la commune est aujourd'hui propriétaire du foncier et des études concernant la centralité de la Bretagne sont en cours ;
- emplacement réservé n°300 situé à la Bretagne, rue Grand canal (équipements publics, extension garage municipal et centre technique), la commune précise que le projet d'extension du garage et du centre technique n'est plus d'actualité ;
- emplacement réservé n° 498 situé Rue Sainte-Anne en centre-ville (équipements publics), la commune indique qu'il n'existe aucun projet à court ou moyen terme sur ce site ;
- emplacement réservé n° 314 situé rue Eudoxie Nonge au Chaudron (équipement public de proximité), la commune précise que la CINOR a demandé la suppression de cet emplacement réservé car elle est aujourd'hui propriétaire du foncier. Ce site concerne un projet d'équipement public porté par la CINOR .
- emplacement réservé n° 23 situé rue du four à chaux en centre-ville (voirie), la commune informe que cet élargissement de la voirie ne pourra pas être réalisé car le plupart des bâtiments et de la végétation le long de cette voie sont classés au titre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La commune souhaite modifier les emplacements réservés suivants :

- emplacement réservé n° 120 situé à la Montagne, allée des papangues, chemin des brises (voirie), la commune procède à la réduction de l'emprise de cet ER allée des papangues passant d'un élargissement de la voie de dix mètres à huit mètres suite à des contraintes techniques liés à la configuration du terrain ;

- emplacement réservé n° 334 situé à Sainte-Clotilde (voirie), la commune prévoit la réalisation d'un aménagement paysager sur cet ER, la dénomination « voirie » est remplacée par « aménagement paysager et voirie ».

Enfin la commune souhaite corriger deux erreurs matérielles sur des emplacements réservés :

- emplacement réservé n°7 situé à Prima, (cheminement piéton rive gauche de la ravine du chaudron), l'ER se situe le long de la rivière des pluies, la dénomination est corrigée comme suit « cheminement piéton rive gauche de la rivière des pluies » ;

-emplacement réservé n° 431 situé chemin des Crotons à la Bretagne, (voirie), la surface de l'emprise indiquée dans les documents est erronée, elle est rectifiée passant de 8 237 m<sup>2</sup> à 4 954,31 m<sup>2</sup>.

Ces évolutions n'impactent pas l'économie générale du PLU. Elles n'auront pas pour effet de réduire des zones naturelles ou agricoles, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induisent pas de graves risques de nuisances. La description des évolutions envisagées indique qu'elles n'ont pas pour effet soit de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction au sein d'une zone (résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU) ;

- diminuer ces possibilités de construire ;

- réduire une zone urbaine ou à urbaniser ;

- ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU créée depuis moins de 6 ans.

Ainsi, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme et suivants, la procédure de modification simplifiée est adaptée.

## 2. Observations sur les évolutions portées par la modification n°8 du PLU

L'analyse du dossier par mes services n'appelle aucune réserve.

## 3. Téléversement au Géoportail de l'urbanisme

J'attire votre attention sur l'obligation de téléverser au Géoportail de l'urbanisme le PLU modifié en fin de procédure, afin d'en assurer la parfaite information au public et de le rendre exécutoire conformément à l'article L 153-53 du Code de l'urbanisme.

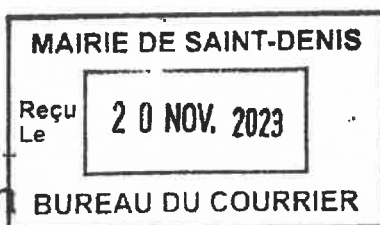
Au regard des éléments précités, j'émet un avis **favorable** à la poursuite de cette procédure. Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner.

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,  
le secrétaire général

Laurent LENOBLE

République Française



Saint-Denis, le

16 NOV. 2023

Le Président du Conseil Départemental

A

Madame la Maire  
Hôtel de Ville  
2 rue de Paris  
97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9

*A l'attention de Monsieur le Directeur de  
l'Aménagement, Urbanisme, Patrimoine  
Historique et Artistique*

N/Réf. : DAM/SAET/2023-09-20-14983/JB

Dossier suivi par : Didier VISNELDA

Tél. : 0692974923



V/Réf. : DAUPHA/SC/LF/90-2023

Objet : Modification simplifiée n°8 du PLU de Saint-Denis – complément d'avis PPA du Département.

Pièce jointe : Extrait cartographique ER n°567

Madame la Maire,

Vous m'avez transmis, par courrier en date du 31 août 2023, votre projet de modification simplifiée N°8 du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions des articles L.153-40 du code de l'urbanisme pour avis.

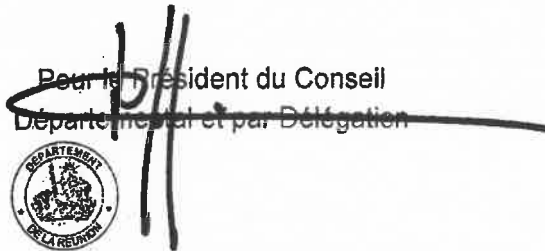
Il s'agissait donc d'actualiser les documents du PLU afin de prendre en compte les modifications apportées aux emplacements réservés. Je vous ai transmis l'avis en qualité de Personne Publique Associée le 02 octobre 2023 n'appelant pas de remarques particulières sur les évolutions proposées. Cependant en complément de l'avis PPA du Département, je souhaite attirer votre attention sur l'Emplacement Réservé n°567 (Place Joffre), situé en partie sur la parcelle AD 503.

Cet Emplacement Réservé, à destination d'équipement et de stationnement au bénéfice de la Commune de Saint-Denis, se situe sur un foncier départemental sur lequel le Département souhaite implanter un Etablissement d'Accueil Non Médicalisé (EANM) de 25 places, via un appel à projets qui serait lancé d'ici la fin de l'année. En effet, dans le cadre de sa stratégie immobilière, le Département souhaite faire de son patrimoine un atout au service de ses politiques publiques, en mettant à disposition du foncier pour développer des projets en matière d'offre d'accueil des publics vulnérables.

A l'heure actuelle, la faisabilité du projet d'EANM, à caractère social et d'intérêt général, reste en suspens en raison du gel de l'emprise foncière par cet ER n°567. Il conviendra donc de le supprimer dans le cadre de cette procédure de modification n°8 du PLU de Saint-Denis.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Le Président du Conseil Départemental,**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line that loops back to the left, crossing over the text below.

Pour le Président du Conseil  
Départemental et par Délégation



Le Directeur de l'Aménagement  
**David BIALECKI**