

# 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.

## **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](http://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 Renouvellement 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 :

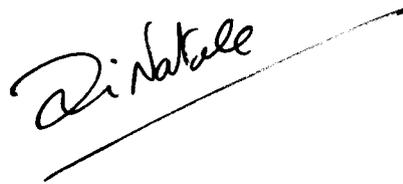
<b>Personne Publique Associée</b>	<b>Date de l'avis</b>	<b>AVIS</b>
Préfet de la Région Réunion – Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt - CDPNAF	27 avril 2022	Favorable

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 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.

## **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

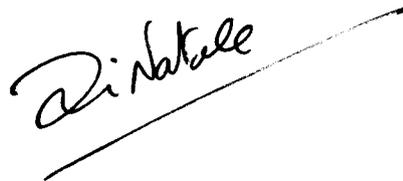
Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

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

Commissaire enquêteur : Hubert DI NATALE

# **CONCLUSIONS ET AVIS**

***Sur le projet de modification n° 9  
du Plan Local d'Urbanisme de  
Saint-Denis***

# **SOMMAIRE**

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

3

***Sur le projet de modification n° 9 du Plan  
Local d'Urbanisme de Saint-Denis***

5

***EN CONCLUSION***

7

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° 9** 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 de cette enquête 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° 9 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° 9** 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.

La faible ampleur de cette modification n° 9 explique que la diffusion de l'information a été limitée à la publicité légale.

### **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.

Le mercredi 19 juillet 2022, j'ai tenu une permanence à la mairie annexe de Domenjod, non loin du terrain concerné par la modification n° 9. L'objectif était d'inciter les personnes résidant à proximité à consulter le dossier et formuler leurs éventuelles observations.

Sur les 16 observations reçues au cours de l'enquête, une seule se rapporte spécifiquement à cette modification n° 9 : portée par un riverain mitoyen de la parcelle concernée, il s'est rendu à la mairie centrale pour formuler son observation le dernier jour de l'enquête.

Cette faible participation, spécifiquement sur la modification n° 9, apparaît en rapport avec le bilan de la concertation qui fait état de l'absence d'observation déposée dans la période où celle-ci était ouverte.

**Sur le projet de modification n° 9 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 (7 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 l'essentiel de l'objectif et du dispositif de la modification n° 9 est très vite accessible et compréhensible, vu l'objet unique de cette procédure : le changement de classement d'une parcelle, la CX 270 située à Domenjod, qui passe de A à Ac, en application d'une décision de Justice.

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

**Sur la justification du projet :**

- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis, approuvé le 26 octobre 2013, avait classé l'intégralité de la parcelle CX 270 sise à Domenjod, en zone A, en dépit d'une construction existante.
- A la suite d'un recours initié par le propriétaire de la parcelle, une décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis, en date du 26 avril 2018, a enjoint à la commune de Saint-Denis de mettre en œuvre une procédure de gestion du PLU pour classer l'assise de la construction existante sur la parcelle CX 270 en zone Ac, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitées.

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° 9** du PLU

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

- Le Tribunal a fixé à la commune un délai de 4 mois pour mettre en œuvre la procédure de changement de classement, à compter de la notification de la décision. Ceci souligne la nécessité de mettre fin aux causes ayant motivé le contentieux initié par le propriétaire de la parcelle.
- Aucune disposition autre que ce qu'enjoint la décision de Justice n'est inscrite dans cette modification n° 9.
- **Le projet de modification n° 9 du PLU concrétise la mise en œuvre de la décision de Justice. Cette procédure s'inscrit dans le respect de la chose jugée, devenue définitive. Elle est donc pleinement justifiée.**

### Sur les aspects environnementaux :

- Le projet ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et la modification envisagée n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et 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 la modification apportée par ce projet M9 est sans enjeu ni incidences notables sur la santé humaine et l'environnement, ce qui le dispense, par conséquent d'évaluation environnementale.
- La Direction de l'environnement de l'Aménagement et du logement, estime que les adaptations ne réduisent pas de protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Lors d'une visite des lieux effectuée le 27 juin 2022, j'ai constaté que le secteur avoisinant de la parcelle, sis à Domenjod, correspond à une zone où alternent, à faible distance les unes des autres, activités de maraîchage, entrepôts agricoles et implantations résidentielles de style hétéroclite.
- Cette imbrication des activités agricoles avec le bâti existant confirme, de mon point de vue, la faiblesse des enjeux environnementaux concernés par cette modification n° 9.
- **Il m'apparaît, par l'analyse du dossier et la visite des lieux concernés, que la modification n° 9 du PLU de Saint-Denis, qui traduit dans son zonage l'implantation d'une construction préexistante, est sans incidence négative sur l'environnement.**

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° 9** du PLU

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

### Concernant les autres aspects :

- Le projet, qui ne concerne qu'une seule parcelle, ne porte aucune atteinte à la propriété privée.
- Un propriétaire voisin mitoyen de la parcelle concernée par la M9 a formulé une observation. Il demande à bénéficier d'un changement de classement similaire (de A à Ac) pour une partie précise de son terrain, et ne remet pas en cause ni ne s'oppose à la modification n° 9 du PLU.

## **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, et l'unique observation en lien avec cette modification ne s'y oppose pas. En qui concerne la demande de changement de classement formulée par un administré voisin, elle est susceptible d'être étudiée ultérieurement, dans le cadre d'une révision générale du PLU.
- Toutes les Personnes Publiques Associées ont émis un avis favorable au 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.

Conclusions relatives à la **modification n° 9** du PLU

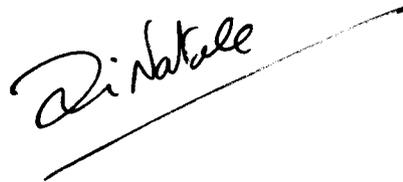
Décision TA n° E2200009/97 du 04/05/2022.

- 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.
- **Cette modification n° 9 est circonscrite à la mise en œuvre d'une décision de Justice devenue définitive, ce qui l'inscrit dans l'intérêt général.**

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

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis.

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° 9** 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





REPUBLIQUE FRANCAISE

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 :

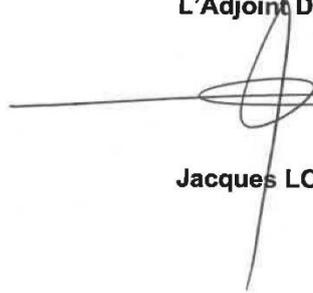
- d'une transmission à Monsieur le Préfet de la Réunion ;
- d'un affichage en mairie pendant un mois ;
- d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- d'une publication dans le recueil des actes administratifs de la commune ;
- d'une mise en ligne sur le site internet de la Ville à l'adresse 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.fr

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 les méthodes de construction (pour corps d'état)

CONTRAT DE TRAVAIL - Le contrat de travail sera conclu à durée déterminée pour une durée de 12 mois.

RECRUTEMENT - Les candidatures manuscrites sont à adresser à la Direction des Ressources Humaines au plus tard le Vendredi 29 Juin 2022 à 17h00.

MONSIEUR LE MAIRE DE SAINT-PIERRE 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

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 les méthodes de construction (pour corps d'état)

CONTRAT DE TRAVAIL - Le contrat de travail sera conclu à durée déterminée pour une durée de 12 mois.

RECRUTEMENT - Les candidatures manuscrites sont à adresser à la Direction des Ressources Humaines au plus tard le Vendredi 29 Juin 2022 à 17h00.

MONSIEUR LE MAIRE DE SAINT-PIERRE 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

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 les méthodes de construction (pour corps d'état)

CONTRAT DE TRAVAIL - Le contrat de travail sera conclu à durée déterminée pour une durée de 12 mois.

RECRUTEMENT - Les candidatures manuscrites sont à adresser à la Direction des Ressources Humaines au plus tard le Vendredi 29 Juin 2022 à 17h00.

MONSIEUR LE MAIRE DE SAINT-PIERRE 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

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 les méthodes de construction (pour corps d'état)

CONTRAT DE TRAVAIL - Le contrat de travail sera conclu à durée déterminée pour une durée de 12 mois.

RECRUTEMENT - Les candidatures manuscrites sont à adresser à la Direction des Ressources Humaines au plus tard le Vendredi 29 Juin 2022 à 17h00.

MONSIEUR LE MAIRE DE SAINT-PIERRE 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

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 les méthodes de construction (pour corps d'état)

CONTRAT DE TRAVAIL - Le contrat de travail sera conclu à durée déterminée pour une durée de 12 mois.

RECRUTEMENT - Les candidatures manuscrites sont à adresser à la Direction des Ressources Humaines au plus tard le Vendredi 29 Juin 2022 à 17h00.

MONSIEUR LE MAIRE DE SAINT-PIERRE 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

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 les méthodes de construction (pour corps d'état)

CONTRAT DE TRAVAIL - Le contrat de travail sera conclu à durée déterminée pour une durée de 12 mois.

RECRUTEMENT - Les candidatures manuscrites sont à adresser à la Direction des Ressources Humaines au plus tard le Vendredi 29 Juin 2022 à 17h00.

MONSIEUR LE MAIRE DE SAINT-PIERRE 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

Establishment de 100 à 199 salariés secteur pratique médicale, recherche dans le cadre du développement de ses activités : Médecin Coordinateur en HAD (H/F) secteur EST - CDI temps plein, Cadre de pôle en dialyse (H/F) secteur OUEST - CDI temps plein, Directeur opérationnel (H/F) secteur NORD/OUEST - CDI temps plein, Hotliner systèmes d'informations (H/F) secteur OUEST - CDD évolutif temps plein, Préparateur en pharmacie (H/F) secteur OUEST - CDI temps plein

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

IMMOBILIER ventes VENDS TERRAIN DE 2400 M² A STE CLOTILDE EN ZONE UD AVEC 3 GRANDES VILLAS HABITABLES ET LIBRES PRIX 700 € LE M² TEL : 0692 646 323

Notaire Avis de constitution Suivant acte sous seing privé, le 13 mai 2022 a été constituée une société par actions simplifiée ayant les caractéristiques suivantes

SPL Assistance à la Formation Professionnelle des Adultes à la Réunion Aux termes du Conseil d'Administration en date du 30 mai 2022, à 09h00, au siège de l'AFPA, Monsieur Frédéric DIOUX a été confirmé au poste de Directeur Général.

JIR 1 Secrétaire de Rédaction (H/F) Le Journal de la Réunion ou JIR, société de presse quotidienne print et web intervient sur l'ensemble de la zone océan indien dans les domaines de l'information grand public de proximité, de la publicité et de l'événementiel.

COMMUNIQUEES OFFICIELLES SAINT DENIS MODIFICATIONS N°8 ET N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-DENIS

VIE JURIDIQUE & SOCIALE THERSY SASU au capital de 2000 € Siège social : 36 RUE DES STROMBES BEAU RIVAGE SAINT GILLES LES BAINS

AVIS DE CONSTITUTION Suivant acte sous seing privé, le 13 mai 2022 a été constituée une société par actions simplifiée ayant les caractéristiques suivantes

AVIS DE CONSTITUTION Avis est donné de la constitution d'une société par acte sous seing privé en date du 06/06/2022 et présentant les caractéristiques suivantes









## 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.

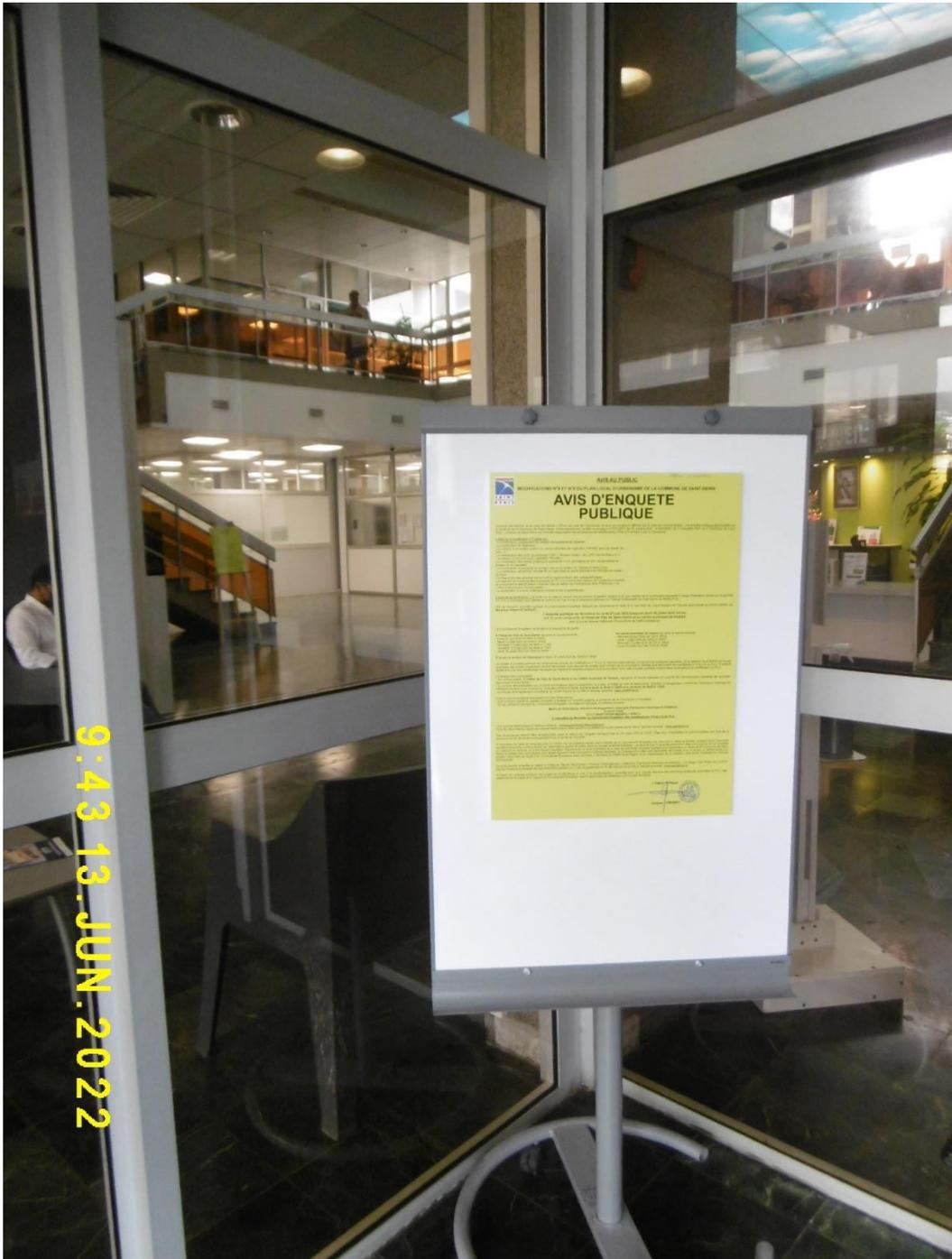
À l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1er, les registres seront clos et signés par le Commissaire Enquêteur qui rencontrera, dans la huitaine, la Maire de la Commune de Saint-Denis et lui communiquera les observations écrites et orales, dans un procès-verbal de synthèse. La maire de 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)

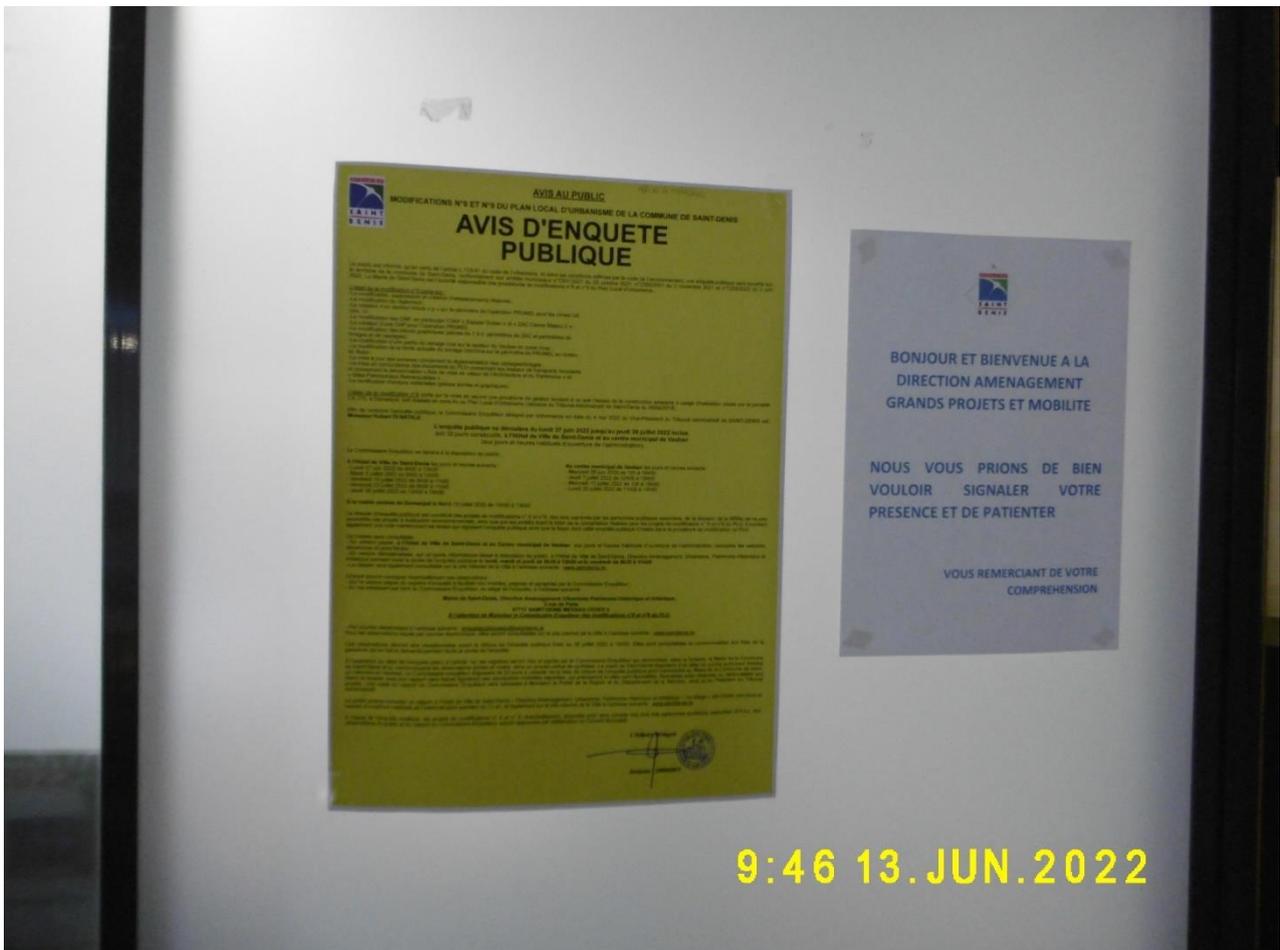
À l'issue de l'enquête publique, les projets de modifications n°8 et n°9, éventuellement, amendés pour tenir compte des avis des personnes publiques associées (P.P.A.), des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, seront approuvés par délibération du Conseil Municipal.

L'Adjoint Délégué

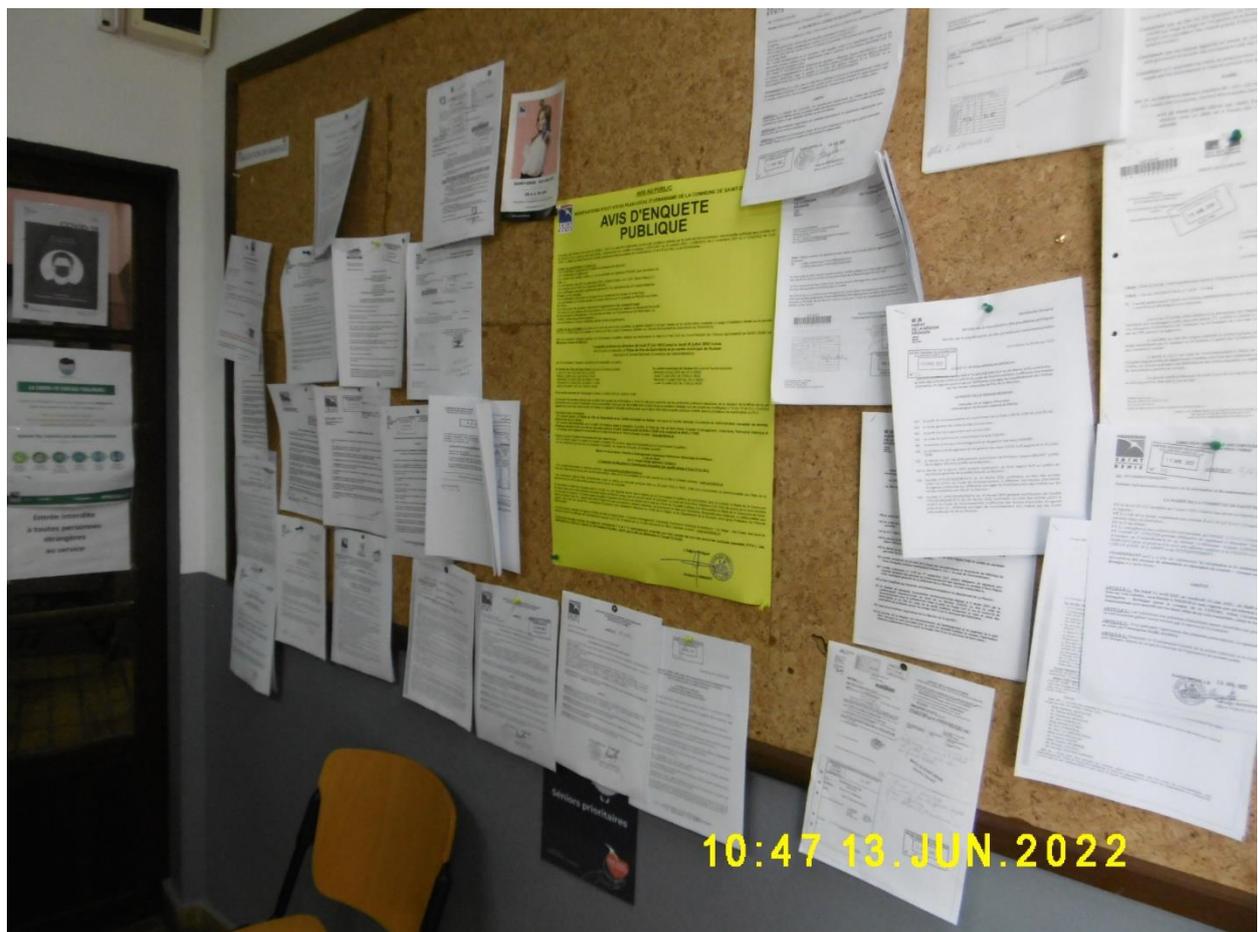
Jacques OWINSKY



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

Je signale

Téléphone : 0262 400 404

28 juin 2022

Suivez-nous



SERVICES ET INFOS PRATIQUES

ACTUALITÉ

MUNICIPALITÉ & CITOYENNETÉ

VOUS ET VOTRE VILLE

DÉCOUVRIR SAINT-DENIS



Accueil > Services et Infos pratiques > Infos locales (PLU, SIG, CINOR, etc.) > Avis d'enquête publique - PLU

## 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\_amenagement\_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><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>
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><u>Remarque de la Ville</u> : 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 liés 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 : 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.

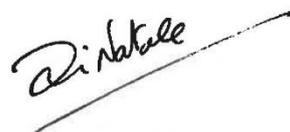
Enquête publique relative aux modifications n° 8 et n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis de la Réunion.

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

