



**PRÉFET  
DE LA RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

Affaire suivie par : Béatrice Clotagatide  
Tél : 02 62 40 27 09  
beatrice.clotagatilde@developpement-durable.gouv.fr  
Réf : N° 2025-0904

Saint-Denis, le **10 NOV 2025**

Le Préfet

à

Madame la Maire de la de Saint-Louis

**Objet : Avis de l'État sur la procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Louis**

Annexe : Analyse détaillée

Par délibération n°92 en date du 27 septembre 2022, le conseil municipal de la commune de Saint-Louis a prescrit la procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Par courrier réceptionné en préfecture le 1<sup>er</sup> octobre 2025, vous sollicitez mon avis, en tant que personne publique associée (PPA), sur cette procédure.

La procédure engagée repose sur les dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme qui permettent, dans le cadre d'une modification simplifiée, de procéder à une adaptation de certaines pièces réglementaires du PLU sans remettre en cause son économie générale.

Le projet de modification prévoit la mise à jour des emplacements réservés principalement sur le secteur du centre-ville, suite à l'abandon d'une opération d'aménagement structurante « ZAC RHI » initialement prévue pour la réalisation de 546 logements sociaux en densification et 39 logements en amélioration et à la réorientation des interventions communales dans le cadre des dispositifs « Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) » et « Action Cœur de Ville (ACV) ». De plus, le projet doit permettre à la commune de corriger des erreurs matérielles concernant des écarts de délimitation entre les zones des anciens Plans d'Occupation des Sols (POS de 1995 et 2002) et le PLU approuvé en 2014, affectant 13 secteurs classés en A ou N pour une superficie totale de 1,84 ha répartie sur 30 unités foncières, dont environ la moitié est déjà bâtie.

Le projet a fait l'objet d'échanges techniques avec mes services qui ont permis de consolider l'argumentaire motivant la modification engagée.

Cependant, certaines corrections matérielles opérées sur des secteurs non bâtis appellent une attention particulière, compte-tenu de leur positionnement vis-à-vis des espaces agricoles et naturels :

- La parcelle DV 668 : bien que de faible superficie (1 000 m<sup>2</sup>), la reprise du tracé de la zone constructible dans les limites du POS de 1995 empiète sur un espace agricole productif identifié au Registre Parcellaire Graphique de 2023.
- Les parcelles CH 1161 et suivantes sur le secteur des Makes : le tracé de la zone UD du POS de 1995 s'étend au-delà du périmètre constructible actuel (environ 200 mètres au nord de la zone UD1 du PLU) et inclut un équipement sportif intégré au projet de l'observatoire des Makes classé en N suite à une évolution récente du PLU. Cette correction excède le cadre de la correction pour erreur matérielle et relève davantage d'une logique d'extension urbaine.

En conséquence, j'émet un avis favorable à cette modification simplifiée n°5 du PLU sous réserve de supprimer ces deux modifications. Celles-ci pourront être reconsidérées lors d'une évolution ultérieure du PLU, en veillant à leur cohérence avec le SCoT Grand Sud approuvé le 2 septembre 2024.

J'attire votre attention sur l'obligation de téléverser au Geoportail de l'urbanisme le PLU modifié en fin de procédure, afin d'assurer la parfaite information du public et de la rendre exécutoire conformément à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.

Les services de la DEAL se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaire qui vous sera utile.

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,  
le secrétaire général

Laurent LENOBLE