

## **PARTIE II**

# **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 4 DU PLU DE LA VILLE DE SAINT-JOSEPH**

# SOMMAIRE - CONCLUSIONS

numéro	Intitulé	page
<b>1) ENJEUX ET CONTEXTE DU PROJET</b>		
1.1	Les enjeux du projet	13
1.2	Le contexte	13
<b>2) L'ENQUETE PUBLIQUE</b>		
2.1	Objet	13
2.2	Analyse synthétique du dossier	13
2.3	Déroulement et climat de l'enquête	14
2.4	Observations recueillies , propositions et contre-propositions	14
<b>3) EVALUATION DES OBSERVATIONS PAR RAPPORT AU MEMOIRE EN REPONSE</b>		
3.1	Récapitulatif thématique et bilans intermédiaires	14
3.2	Bilan global et recommandations	14
<b>4) RESUME DES CONCLUSIONS ET AVIS RELATIF AU PROJET</b>		15

## 1) Enjeux et contexte du projet

### 1.1) Les enjeux:

Pour la partie relative aux emplacements réservés, ils peuvent être qualifiés de mineurs. Ils sont plus important pour la modification du règlement, les nouvelles règles devant permettre une meilleure densification des opérations de construction et la production de logement social.

### 1.2) Le contexte:

Le PLU de la commune de St Joseph a été approuvé par délibération du conseil municipal le 26 juin 2019 et modifié le 9 avril 2021. L'enquête publique concerne la 4<sup>o</sup> modification du PLU. Cette phase a pour objectif de fixer de nouvelles règles sans devoir attendre la révision du PLU de la commune de St Joseph, subordonné aux SCoT et SAR.

## 2) L'enquête publique

### 2.1) Objet:

L'objet de l'enquête publique prescrite par la mairie de St Joseph est la modification n° 4 du PLU concernant l'ensemble du territoire communal pour la partie modificative du règlement et plus particulièrement les secteurs du Butor, de Jean-Petit et de Vincendo pour les emplacements réservés.

### 2.2) Analyse synthétique du dossier:

Le dossier est peu volumineux, s'agissant d'une modification ne portant que sur quelques points du PLU. Le détail des pièces figure dans le rapport, les avis PPA/PPC ayant été mis à disposition du public par la mairie.

### **2.3) Déroulement et climat de l'enquête:**

Les entretiens avec le MO et la réception du public n'appellent aucune remarque. Comme à l'accoutumée, la disponibilité du service de l'urbanisme a été permanente aussi bien avant l'enquête que pendant.

### **2.4) Observations recueillies, propositions et contre-propositions:**

Il y a 4 observations, 2 concernent les ER, la n° 1 du PV de synthèse pour l'ER 146 et la 4° pour l'ER 29. Une observation (n° 2) est un questionnement sur la future aire d'aménagement et le lieu dit restaurant L'Oiseau de mer à Vincendo à proximité de l'ER 146. La n° 3 est une demande collective de déclassement de terrain sans rapport avec l'objet de l'enquête.

Il n'y a pas eu de proposition concernant directement l'un des éléments du projet (voir point « 5.2) Procès-verbal de synthèse avec propositions et contre-propositions » du rapport.

## **3) Evaluation des observations par rapport au mémoire en réponse**

### **3.1) Récapitulatif et bilans intermédiaires:**

La propriétaire de la parcelle cadastrée CV 159 n'émet pas d'objection à l'acquisition par la mairie. L'achat des parcelles adjacentes a été proposée à la mairie, laquelle indique ne pas être intéressée. La réponse n'amène de ma part aucune remarque, l'intérêt général au vu de l'OAP ne nécessitant pas une telle opération.

Les personnes ayant fait les observations n° 2 et 3 du PV de synthèse pourront consulter le rapport d'enquête et notamment l'annexe A9. La réponse est partiellement apportée en ce qui concerne l'ER 85 et la mairie indique logiquement que la demande de déclassement (n° 4) n'est pas recevable dans le cadre de la modification du PLU.

Sur les questions posées par le CE:

La mairie a répondu favorablement quant à la clarification de l'écriture de l'article 12 sur les normes de stationnement.

Le point n° 2 portait sur les souhaits de clarification exprimés par la Région Réunion et la préfecture concernant l'ER 146. La mairie répond sur les aménagements légers projetés et rappelle qu'il y aura un avis conforme de la CDPENAF pour ce projet inclus dans l'OAP inscrite au PLU. Le fait que la parcelle soit actuellement exploitée (cannes) sera pris en compte.

Point n° 3: La préfecture souhaitait faire apparaître dans le règlement modifié la version antérieure et celle actualisée pour les articles 10 et 12. La mairie ne souhaite pas qu'il en soit ainsi, invoquant à juste titre de possibles erreurs de compréhension pour les personnes non averties. Je souscris à cette affirmation.

### **3.2) Bilan global et recommandations:**

La mairie a répondu à toutes mes questions et a commenté les observations faites par le public avec l'analyse idoine. Le bilan global est satisfaisant.

Je n'émet qu'une recommandation concernant le point n° 3, qui ne vise pas forcément à satisfaire la demande de la préfecture mais pourrait contribuer à donner une indication claire pour les 2 articles concernés. A l'instar de ce qui se pratique sur le site LEGIFRANCE qui mentionne la dernière modification survenue pour les articles dans les différents codes, la même indication faite comme dans l'exemple ci-dessous lèverait toute ambiguïté entre l'ancienne version et la nouvelle pour quiconque consultera le règlement du PLU de St Joseph:

## **ARTICLE U1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (modifié le X)**

#### 4) Résumé des conclusions et avis relatif au projet

Le projet de modification n° 4 du PLU de Saint-Joseph résulte de la volonté exprimée par le conseil municipal le 2 septembre 2023, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Il concerne essentiellement en une modification du règlement écrit du PLU et accessoirement 3 ER.

L'enquête s'est déroulée normalement sur la période prévue malgré les aléas climatiques, la Réunion ayant été placée en alerte rouge jusqu'à la veille de la première permanence du 17 janvier 2024. La participation a été limitée, ce qui est malheureusement habituel pour un modification du PLU ne concernant pas forcément la population comme pour une révision générale avec les requêtes habituelles de modification du zonage des parcelles.

Le service urbanisme m'a régulièrement informé des avis PPA/PPC arrivés à la mairie et le nécessaire a été fait pour la mise en ligne immédiate sur le registre dématérialisé.

L'information du public a été effectuée correctement (cf. partie « 2.4 Mesures de publicité » du rapport) et la mairie a fait en sorte que 2 procès-verbaux de constatation soient faits par la police municipale concernant l'affichage.

J'ai remis le PV de synthèse des observations le 20 février 2024 au service de l'urbanisme et ai pu échanger à cette occasion avec M. Harry Claude MOREL, adjoint chargé de ce domaine au sein de la collectivité. La mairie y a répondu le 2 mars 2024.

Le dossier d'enquête fourni permettait d'appréhender sans difficulté les éléments intrinsèques relatant les choix effectués pour la modification du PLU.

-----  
Au terme de l'enquête publique menée, il m'est permis d'estimer que:

■ Pour tous les ER, il est justifié d'approuver la modification envisagée. Il avait été suggéré pour l'ER 146 par l'État et par la région Réunion que des précisions soient apportées quant à la réalisation de l'équipement paysager prévu. La réponse a été faite par la mairie. La parcelle est exploitée mais la propriétaire est favorable à la vente à la commune après la prochaine coupe. La mairie tiendra compte de l'exploitation de la parcelle afin de préserver au maximum l'activité existante.

La suppression de l'ER 29 permettra de satisfaire Mme H qui a sollicité la libre jouissance de la totalité de la parcelle partiellement grevée par cet ER. Le traitement de la requête dans le cadre de la modification n° 4 du PLU est tout à fait logique dès lors que l'intérêt général ne nécessite plus le maintien de cette servitude.

■ Pour la modification des articles 6, 7, 10 et 12 du règlement écrit du PLU, la justification du projet s'inscrit dans la démarche de souscrire aux obligations de la loi SRU en matière de logement social sur la commune de St Joseph. Alors que l'objectif est de 20% de logements sociaux par rapport au parc de résidences principales, le taux était de 13.52 % au 1° janvier 2022 (source Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires).

L'axe 1 du PADD du SCoT Grand Sud approuvé le 18 février 2020 « Préserver et valoriser l'espace et les ressources », partie 1.1.2 « Densifier la ville et permettre un développement urbain intégré », indique comme objectif *lutter contre l'étalement urbain en structurant et en densifiant l'espace urbain actuel. Ainsi, la majorité des nouveaux logements seront localisés dans le tissu urbain existant en particulier dans les grandes communes et sur les espaces équipés en réseaux et desservis par les transports en commun.*

*Cette densification soutenue doit veiller à conserver le paysage de la ville créole. Cela signifie que les densités doivent être adaptées en fonction des caractéristiques et des capacités réceptrices des quartiers. Il faut encourager des formes urbaines plus intenses en cœur de ville pour compenser les moindres densités sur d'autres secteurs.*

Dans le SAR approuvé le 22 novembre 2011 et modifié le 10 juin 2020, rapport volume 1 « II – Diagnostic – Etat initial de l'environnement », le constat suivant est fait: *l'un des enjeux du logement en général et du logement social en particulier sera de créer les conditions d'une production maîtrisée sur le plan financier en renforçant les réserves foncières publiques et les*

*projets d'aménagement d'initiative publique, et qui devra être également pensée en termes de développement durable, par densification du tissu urbain.*

Dans le même volume: • *La densification de la tache urbaine, le choix de densités plus fortes, seront nécessaires pour répondre aux besoins de logements – 180 000 à construire d'ici 2030 (.....) Le SAR devra donc inciter à rationaliser le développement urbain, proposer des formes urbaines et architecturales nouvelles, renforcer l'attractivité des pôles urbains principaux et secondaires pour **favoriser la densification**.*

• *L'augmentation de la production de logements (.....) nécessite donc impérativement d'être inscrite dans une réflexion globale d'optimisation de l'utilisation de l'espace. Cette optimisation de l'utilisation de l'espace suppose de conjuguer **densification de la tache urbaine**, reconquête des dents creuses, délimitation précise de l'espace urbain et recherche de densité optimale en fonction du milieu urbain considéré, tout en préservant la qualité de vie à laquelle chacun aspire.*

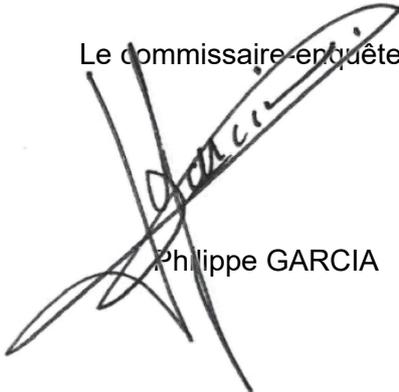
Pour améliorer la situation en pratiquant une densification raisonnée, le projet de modification du PLU sans attendre une révision future est un choix logique de la part de la municipalité avec les objectifs affirmés de *favoriser la production de logement social* (point 2.1 La modification du règlement écrit du PLU – pages 5 et 9/17 de la note explicative – et *augmenter la densité des opérations de constructions dans les zones urbaines* (page 6/7). Il s'inscrit en cela dans les orientations des ScoT Grand Sud et du SAR de la Réunion

-----

Aussi, vu ce qui précède tant dans mon rapport que dans mes conclusions, j'émet un **AVIS FAVORABLE** pour l'ensemble du projet de modification n° 4 du PLU de la commune de Saint-Joseph.

Fait à Saint-Pierre, le 5 mars 2024

Le commissaire-enquêteur



Philippe GARCIA