

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM_240320_008
SÉANCE DU MERCREDI 20 MARS 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt mars à 16h50, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire.

Date de la convocation	14 mars 2024
Nombre de conseillers en exercice	39
Nombre de présents	30
Nombre de pouvoirs	2
Nombre de votants	32
Suffrages exprimés	32

Présents :

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; JAVELLE Blanche Reine ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; LEBON David ; COURTOIS Lucette ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; AUDIT Clency ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; GEORGET Marilyne ; K/BIDI Emeline ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; FRANCOMME Mélanie

Absents – Représentés

DAMOUR Colette représenté(e) par HUET Marie-Josée
HUET Mathieu représenté(e) par MUSSARD Harry

Absents

HUET Jocelyn ; BENARD Clairette Fabienne ; DAMOUR Jean Fred ; LEBON Louis Jeannot ; GUEZELLO Alin ; K/BIDI Virginie ; LAW-LEE Dominique

Secrétaire de séance

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur VIENNE Axel, 5ème adjoint, a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

OBJET : Approbation de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme portant modification du règlement écrit, suppression de l'emplacement réservé (ER) n°29, modification de l'emplacement réservé (ER) n°117 et instauration d'un emplacement réservé (ER) dans le secteur de la Marine Vincenzo.

Le Président de séance expose :

I. Contexte

La commune de Saint-Joseph a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal n°20190626_1 en date du 26 juin 2019 et modifié celui-ci par délibération n°210409_20 en date du 09 avril 2021.

Afin de faire évoluer son document de planification, la Commune est compétente pour y apporter des modifications. Les procédures d'évolutions sont encadrées par le Code de l'urbanisme et diffèrent selon la nature des modifications ainsi que de leurs effets.

II. Cadre réglementaire

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié lorsque la Commune décide de porter des modifications à son règlement ou à ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

De plus, le Code de l'urbanisme précise, en son article L.153-41, que la modification doit être soumise à enquête publique dès lors qu'elle a pour effet de :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Ainsi, les projets de modifications suivants devront faire l'objet d'une modification de droit commun :

- Modification du règlement écrit du PLU ;
- Suppression de l'Emplacement Réservé (ER) n° 29 dans le quartier de Butor ;
- Modification de l'Emplacement Réservé (ER) n°117 dans le quartier de Jean-Petit ;
- Instauration d'un emplacement réservé dans le secteur de la Marine Vincenzo.

Au vu de ce qui précède, les modifications envisagées correspondent à la procédure de modification de droit commun prévue à l'article L.153-41 1° du Code de l'Urbanisme. En effet, celles-ci ont pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

III. La nature des projets de modification et les objectifs poursuivis

La procédure de modification n°4 du PLU a porté sur :

1. La modification du règlement écrit concernant les zones urbaines (U1, U2, U3, U4, U5).

Les modifications portent notamment sur :

- l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- l'article 10 relatif aux hauteurs maximales des constructions ;
- l'article 12 relatif aux normes de stationnement.

2. La modification de la liste des Emplacements Réservés (ER) comme suit :

- Suppression de l'ER n°29 destiné à la réalisation d'une aire de stationnement au bénéfice de la Commune ;
- Modification de l'Emplacement Réservé (ER) n°117 dans le quartier de Jean-Petit ;
- Instauration d'un Emplacement Réservé (ER) au bénéfice de la Commune, en zone naturelle N du PLU, dans le secteur de la Marine Vincendo.

IV. Le déroulement de la procédure de modification du PLU

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme et par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique et relatif aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement. La procédure s'est déroulée de la manière suivante.

1. Prescription de la procédure de modification n°4

La prescription de la procédure de modification n°4 du PLU a été engagée via la délibération du conseil municipal n° DCM_230902_012 du 02 septembre 2023.

2. La notification du dossier aux personnes publiques associées

En application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) par courrier daté du 06 décembre 2023, soit un mois avant l'ouverture de l'enquête publique.

Personne Publique Associée	Date de réception de l'avis	Avis rendu
Département de la Réunion	27 décembre 2023	Aucune remarque n'est apportée sur le projet de modification
Région Réunion	08 janvier 2024	La Région Réunion confirme la compatibilité du projet avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et prend acte du projet de modification La Région aurait souhaité avoir des informations supplémentaires concernant l'emplacement réservé n°146
Chambre d'agriculture de la Réunion	11 janvier 2024	Avis favorable

Préfecture de la Réunion	19 janvier 2024	Avis favorable Concernant les articles 10 et 12 du Règlement du PLU, il est demandé de faire apparaître les règles avant et après modification dans le dossier de modification. Une description plus détaillée du projet d'ER n°146 est souhaitée.
Chambre de commerce et d'industrie de la Réunion	01 février 2024	Avis favorable
Chambre des métiers et de l'artisanat	06 février 2024	Avis favorable
Conservatoire du littoral	06 février 2024	Le Conservatoire précise sa volonté d'être associé à la conception du projet d'équipement paysager

L'intégralité des avis rendus a été joint au dossier d'enquête publique.

3. La consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

En application de l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification n°4 du PLU accompagné d'une demande d'examen au cas par cas permettant de statuer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale a été soumis à la MRAe.

Dans son avis n°MRAe 2024ACREU1 reçu le 19 janvier 2024, la MRAe précise que le projet de modification n°4 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Ainsi, il n'est pas nécessaire de soumettre le projet à une évaluation environnementale.

4. La consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a été consultée en date du 08 décembre 2023, accusé de réception faisant foi.

5. La consultation de la Commission Départementale de la Préservation de la Nature, des Paysages et des Sites

La Commission Départementale de Préservation de la Nature, des Paysages et des Sites a été consultée en date du 08 décembre 2023, accusé de réception faisant foi.

6. L'organisation de l'enquête publique

L'enquête publique a été ouverte par arrêté municipal n°1436/2023 pris en date du 22 décembre 2023.

L'enquête a été menée par monsieur GARCIA Philippe désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire. Monsieur SOLESSE Jacques a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant ; tous deux désignés par décision N°E23000032/97 du tribunal administratif de la Réunion en date du 12 décembre 2023.

Le siège de l'enquête publique a été fixé à l'Hôtel de Ville où cinq permanences ont été tenues.

L'ouverture de l'enquête publique a été portée à la connaissance du public par les moyens suivants :

- par voie d'insertion d'un avis d'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux et publié au moins quinze jours avant le début de l'enquête, soit le 29 décembre 2023, et rappelé dans les huit jours suivant l'ouverture, soit le 24 janvier 2024 ;
- par voie d'affichage de l'avis d'enquête publique dans de hall de l'Hôtel de Ville, dans les Maisons France Service des Lianes et de Jean-Petit, à la Mairie annexe de Vincendo et dans les locaux de la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Développement du Territoire (DAUDT) ;
- par voie d'affichage de l'avis d'enquête publique correspondant aux obligations du III de l'article R.123-11 du Code de l'environnement et positionné aux lieux suivants :
 - extérieur de l'Hôtel de Ville,
 - rue Raphaël Babet, au lieu de suppression de l'ER n°29,
 - route de Grand Coude, au lieu de modification de l'ER n°117
 - rue de la Marine, au lieu de création de l'ER n°146.
- Par voie de publication sur le site internet de la Ville et dans les mêmes délais.

A l'issue de l'enquête publique, 4 observations ont été consignées (une contribution est revenue en 2 fois et a été comptabilisée en 1 seule fois):

- 1 observation dans le registre d'enquête tenu au siège de l'enquête,
- 2 observation dans le registre numérique (une 3^e contribution revenant 2 fois a été comptabilisée en 1 seule fois),
- 1 contribution par mail.

Ainsi, 2 observations sont en lien avec le projet de modification.

Le commissaire enquêteur a remis à la Commune son procès-verbal de synthèse des observations le 20 février 2024, soit dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête. Ce procès-verbal a fait l'objet d'une réponse de la Commune en date du 2 mars 2024. La Commune a répondu à chaque observation émise.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 06 mars 2024 , lequel comprend 2 parties.

Le rapport conclut à l'avis favorable du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°4 du PLU.

L'avis et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont les suivants :

« 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 emplacements réservés (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 une modification du PLU ne concernant pas forcément la population comme une révision générale avec les requêtes habituelles de modification de zonage des parcelles.

Le service urbanisme m'a régulièrement informé des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / Personnes Publiques Consultées (PPC) arrivées 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 et la mairie a fait en sorte que 2 procès-verbaux (PV) 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 n°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 n°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 Saint-Joseph. Alors que l'objectif est de 20 % de logements sociaux par rapport au parc de résidences principales ; le taux étant de 13,52 % au 1^{er} 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 le développement urbain intégré », indique comme objectif lutter contre l'étalement urbain en structurant et **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 denses 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, rapports volume 1 « II – Diagnostic – État 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 la densification du tissu urbain. Dans le même volume : « la densification de la tâche 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 tâche 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 du SCOT Grand Sud et du SAR de la Réunion.

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

7. La publicité relative à l'approbation du projet de modification n°4 du PLU

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme et sera affichée pendant la durée de un mois en mairie. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sera publiée sous forme électronique sur le site internet de la Ville.

Le dossier sera tenu à disposition du public à la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Développement du Territoire de la Commune et à la Préfecture, aux jours et heures habituels d'ouverture.

La présente délibération sera exécutoire dès les mesures de publicité susmentionnées effectuées.

V. La prise en compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête publique, la Commune a tenu à améliorer le projet de modification n°4 du PLU pour prendre en compte l'avis du commissaire enquêteur dès lors qu'il était compatible avec la procédure de modification.

Ainsi, des ajustements ont été apportés au dossier de modification.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'émettre un avis sur l'approbation de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme ;
- d'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire,

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°20190626_1 du conseil municipal en date du 26 juin 2019 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°210409_20 du conseil municipal en date du 09 avril 2021 ayant approuvé les modifications n°1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°230902_012 du 02 septembre 2023 prescrivant la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées et notamment de l'État,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale,

Vu la décision N°E23000032/97 du Tribunal administratif de la Réunion en date du 12 décembre 2023 désignant monsieur GARCIA Philippe en qualité de commissaire enquêteur titulaire et monsieur SOLESSE Jacques en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu l'arrêté municipal n°1436/2023 du 22 décembre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04 janvier 2021 au 05 février 2021 inclus,

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur transmis en mairie le 06 mars 2024,

Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu les pièces modifiées du PLU mises à disposition des conseillers municipaux comprenant les documents graphiques des secteurs concernés, le rapport de présentation (tome 1 et tome 2), le règlement écrit ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la liste des emplacements réservés et les annexes,

Vu la note explicative de synthèse n°8,

Considérant que l'ensemble des formalités ayant été accompli,

Considérant que les résultats de l'enquête publique ne justifient pas de modification desdits projets,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **décide, à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour) :**

Article 1^{er} .- **D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** sur l'approbation de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme relative à :

- la modification du règlement écrit du PLU ;
- la suppression de l'Emplacement Réservé (ER) n° 29 dans le quartier de Butor ;
- la modification de l'Emplacement Réservé (ER) n°117 dans le quartier de Jean-Petit ;
- l'instauration d'un emplacement réservé dans le secteur de la Marine Vincendo.

Article 2.- **D'AUTORISER** le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Article 3.- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

L'élue déléguée COURTOIS Lucette	Le secrétaire de séance VIENNE Axel
	

28 MAR. 2024

Acte rendu exécutoire
par transmission en Préfecture le : 28 MAR. 2024
Et publication ou notification le :
Mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 28 MAR. 2024

