

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

ENQUETE PUBLIQUE

du 17 janvier au 16 février 2024

ayant pour objet: Modification n° 4 du PLU de la commune de Saint-Joseph



Arrêté municipal n° 1436/2023 du 22 décembre 2023

Commissaire-enquêteur: Philippe GARCIA

PARTIE I - RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

numéro	Intitulé	page
1) LE PROJET		
1.1	Cadre général et présentation du projet	4
1.2	Objet de l'enquête	4
1.3	Le maître d'ouvrage et autres acteurs	4
1.4	Cadre juridique de l'enquête publique	5
1.5	Composition du dossier relatif au projet et annexes	5
2) ORGANISATION DE L'ENQUETE		
2.1	Désignation du commissaire-enquêteur	5
2.2	Arrêté d'ouverture d'enquête	5
2.3	Concertation préalable - Rencontre avec le pétitionnaire et autres partenaires - Visite des lieux	5
2.4	Mesures de publicité	6
3) DEROULEMENT DE L'ENQUETE		
3.1	Permanences réalisées et climat de l'enquête	6
3.2	Réunions publiques	7
3.3	Comptabilisation des observations (nombre et modalités d'enregistrement)	7
3.4	Clôture de l'enquête - transfert des dossier(s) et registre(s)	7
4) SYNTHESE DES AVIS DES PPA/PPC ASSOCIEES AU PROJET		7
5) ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES		
5.1	Classement thématique	8
5.2	Procès-verbal de synthèse avec propositions et contre-propositions	8
5.3	Mémoire en réponse du pétitionnaire et analyse	8
6) SYNTHESE DES OPERATIONS EFFECTUEES		9

ANNEXES

La liste des pièces annexées est consultable séparément. Les annexes peuvent être intégrées au dossier, après les conclusions et avis du CE, ou bien être séparées en fonction du volume des pièces annexées.

Les annexes contenues dans le rapport sont indiquées « A » et suivies d'un numéro.

Les courriers et documents remis au CE sont directement annexés au(x) registre(s) d'enquête et traités dans le PV des observations sans être systématiquement reproduits dans le rapport.

CONCLUSIONS/AVIS

Les conclusions et avis sont à la suite du rapport et séparés de celui-ci pages 12 et suivantes.

Avertissement :

Un glossaire (sigles et acronymes) est consultable en fin de rapport.

Le présent document comprend deux parties distinctes réglementairement :

- Partie I : rapport d'enquête
- Partie II : conclusions motivant l'avis du commissaire-enquêteur

L'original est destiné à Monsieur le Maire de la commune de St Joseph. 2 autres exemplaires ont été édités. Une copie du rapport a été transmise par voie électronique à M. le Président du Tribunal administratif de de la Réunion (format pdf).

NB: La présentation et la rédaction du rapport tiennent compte des indications de la note SG-22-00036-D du Conseil d'État en date du 20 janvier 2022 – Annexe 4 « Canevas standardisé de rapport et de conclusions ».

1. LE PROJET

1.1) Cadre général et présentation du projet

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° modification du PLU.

Comme il est précisé dans la notice explicative, les modifications envisagées ayant pour effet une majoration possible de plus de 20% des possibilités de construction dans une zone, la procédure de modification est soumise à enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme. Elle a été approuvée par délibération du CM n° DCM_230902_012 du 2 septembre 2023.

Hormis le changement intervenant dans la liste des emplacements réservés (ER), la principale motivation de la commune est la modification du règlement du PLU sans attendre une prochaine procédure de révision. Pour satisfaire à ses obligations en matière de logements sociaux par rapport à la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), la ville souhaite modifier le règlement écrit dans les zones urbaines U1, U2, U3, U4 et U5.

Les 3 ER sont:

- x N° 29: suppression de l'ER de 334 m² – secteur du Butor. L'ER longe la RN1 et est situé sur les parcelles BM 1328 et 1134. La commune justifie la suppression au regard des travaux récents réalisés dans la quartier du Butor, la création de l'aire de stationnement (*) n'étant plus justifiée.

(*) l'emplacement est actuellement utilisé comme parking par le pharmacien du Butor, pharmacie à proximité, le propriétaire de la parcelle étant le même que celui de la pharmacie.

- x N° 117: cet ER est destiné à la réalisation d'une voie d'une emprise de 6 m dans le secteur de Jean Petit. Une opération consistant en un programme de logement à l'est de l'ER modifié devant être réalisée et desservie par une voie interne, la création de voirie en partie ouest n'est plus justifiée.
- x N° 146: création d'un ER d'une emprise de 1050 m² destiné à l'aménagement d'un équipement paysager ouvert au public sur la parcelle CV 159 située à Vincendo.

La modification du règlement écrit du PLU:

Elle porte sur les 4 articles suivants pour les zones urbaines U1, U2, U3, U4 et U5:

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

1.2) Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête publique tel qu'il a été présenté par le pétitionnaire est la modification n° 4 du PLU de St Joseph 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.

1.3) Le maître d'ouvrage et autres acteurs

La mairie de St Joseph sise 277 rue Raphaël Babet 97480 St Joseph, représentée par son maire M. Patrick LEBRETON, est l'autorité responsable du projet.

Les interlocutrices principales ont été Mmes Sidonie MOREL, Clara LEPERLIER et Véronique DUCHEMANE « Direction Aménagement, Urbanisme et Développement du Territoire ».

1.4) Cadre juridique de l'enquête publique

L'arrêté municipal n° 1436/2023 du 22 décembre 2023 indique que la présente enquête publique a été principalement conduite au titre:

- Du Code de l'Environnement , notamment des articles L123-1 et suivants, R 123-1 et suivants
- Du Code de l'Urbanisme, notamment des articles L153-36 et L153-41 et suivants relatifs à la procédure de modification dite de droit commun du PLU

1.5) Composition du dossier relatif au projet et annexes

Les documents suivants m'ont été remis le 14 décembre 2023:

- Délibération du conseil municipal n° DCM_230902_012 du 2 septembre 2023
- Demande d'avis conforme à l'Ae sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale daté du 4 décembre 2023
- Dossier de modification n° 4 du PLU - règlement écrit
 - liste des emplacements réservés
- Note explicative de la modification n° 4 du PLU portant sur le règlement écrit et la liste des emplacements réservés

Les avis PPA reçus ont été joints au dossier d'EP papier et mis en ligne sur le registre dématérialisé.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1) Désignation du Commissaire-enquêteur

Monsieur le Président du tribunal administratif de la Réunion m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision n° E23000032/97 du 12 décembre 2023. M. Jacques SOLESSE est désigné en tant que commissaire-enquêteur suppléant.

2.2) Arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté municipal n° 1436/2023 du 22 décembre 2023 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n° 4 du PLU de la ville de St Joseph comporte 18 articles précisant l'objet de l'enquête et en édictant les modalités.

2.3) Concertation préalable – Rencontre avec le pétitionnaire et autres partenaires – Visite des lieux

La nature du projet n'a pas nécessité de concertation préalable organisée par le pétitionnaire.

J'ai rencontré les personnes chargées du projet à la Direction Aménagement, Urbanisme et Développement du Territoire de la mairie le 14 décembre 2023 pour un échange sur le projet et la remise du dossier d'enquête.

La visite de terrain a eu lieu le 10 janvier 2024 en présence de Mmes MOREL et DUCHEMANE, M. Jacques SOLESSE (CE suppléant) étant également présent. Une brève réunion a eu lieu à l'issue.

2.4) Mesures de publicité

Affichages réglementaires:

L'affichage a été fait sur site ainsi qu'à la mairie, conformément aux dispositions de l'article 6 de l'arrêté municipal relatif à l'enquête.

La police municipale de St Joseph a fait 2 procès-verbaux de constatation d'affichage, le premier le 29 décembre 2023 et le second le dernier jour de l'enquête avant la clôture 16 février 2024, avec prise de photos sur les lieux prévus, à savoir photographie n° 1 mairie centrale intérieur et extérieur, photographie n° 2 Butor, photographie n° 3 Jean Petit, photographie n° 4 Vincenzo. La photographie n° 5 est celle du site internet de la ville.

NB: Ces 2 PV ne sont pas dans les annexes de mon rapport mais je certifie qu'ils m'ont été remis par la mairie (papier) et les 2 copies (pdf) ont été sauvegardées dans mon dossier EP icloud.

Parution dans les journaux locaux (annonces légales):

Ces parutions ont eu lieu, conformément aux mêmes dispositions, les 29 décembre 2023 et 24 janvier 2024 dans LE QUOTIDIEN et sur le site ZINFOS974 (A3 à A6).

Autres moyens d'information:

L'avis a été publié et le dossier était disponible sur le site internet de la mairie: https://saintjoseph.re/-L-enquete-publique-du-PLU-?var_mode=calcul

L'ensemble était également consultable sur le site du registre dématérialisé PREAMBULES: <https://www.registre-dematerialise.fr/5100>

Cette dernière option a permis de constater pendant l'enquête que la fréquentation du site a contribué assurément à la diffusion de l'information, le bilan après la clôture étant présenté ci-dessous (source: capture d'écran du site PREAMBULES):

- ◆ Fréquentation: 572 visiteurs uniques ont consulté le site, 181 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
- ◆ Téléchargements: 191 téléchargements réalisés

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1) Permanences réalisées et climat de l'enquête

Permanences: 5 permanences étaient prévues, à savoir:

Hôtel de ville de Saint-Joseph	
date	horaires
17 janvier 2024	9h à 12h
23 janvier 2024	13h à 16h
1° février 2024	9h à 12h
5 février 2024	9h à 12h
16 février 2024	13h à 16h

J'ai reçu le dossier le 14 décembre 2023.

L'enquête s'est déroulée du 17 janvier au 16 février (16h) inclus.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier ainsi qu'un registre d'enquête ont été mis à disposition du public à la mairie de St Joseph, les personnes concernées pouvant ainsi consigner leurs observations, ce pendant les jours et horaires ouvrés.

Le public pouvait également adresser ses observations par correspondance au siège de l'enquête ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5100@registre-dematerialise.fr , ainsi que par l'intermédiaire du registre dématérialisé accessible depuis le site internet de la commune de St Joseph dans la rubrique PLU ou à l'adresse suivante: <https://www.registre-dematerialise.fr/5100>

J'ai siégé aux lieu(x), dates et heures prévus.

Climat de l'enquête: Aucun problème à signaler et très bonne coopération avec le service urbanisme de la mairie de St Joseph.

3.2) Réunion(s) publique(s)

Il n'y a pas eu de réunion publique.

3.3) Comptabilisation des observations (nombre/modalités d'enregistrement)

Le résumé des observations faites est présenté ci-dessous :

Sur 4 observations, 2 concernent les ER, la n° 1 du PV de synthèse pour l'ER 146 et la 4° pour l'ER 29, les deux autres étant en dehors du cadre de l'EP fixé par l'arrêté municipal. Parmi ces dernières, l'observation n° 3 (courrier) ayant également été faite par mail, elle a été mentionnée mais non comptabilisée dans le total.

3.4) Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossier(s) et registre(s)

La clôture de l'enquête a eu lieu le 16 février 2024 à 16h.

Conformément aux dispositions de l'article 14 de l'arrêté municipal, le registre d'enquête, mon rapport et mes conclusions motivées seront remis à Monsieur le Maire de St Joseph le 6 mars 2024

Une copie du rapport et des conclusions motivées a été également envoyée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de la Réunion (par mail en format pdf).

4. SYNTHÈSE DES AVIS « PPA/PPC » ASSOCIÉS AU PROJET

▲ Avis du Conseil départemental de la Réunion émis le 22 décembre 2023: Pas de remarques particulières sur le projet de modification du PLU.

▲ Avis du Conseil régional de la Réunion émis le 4 janvier 2024: La Région Réunion prend acte des modifications énoncées tout en indiquant qu'elle aurait *souhaité disposer d'éléments complémentaires* (lui) *permettant d'apprécier ce qui est entendu par la réalisation d'un équipement paysager* pour l'ER 146. La création de cet emplacement est analysée comme étant compatible au SAR.

▲ Avis de la MRAe émis le 2 janvier 2024: La procédure de modification n° 4 du PLU n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

▲ Avis de la Chambre d'agriculture de la Réunion émis le 11 janvier 2024: Avis favorable, les modifications ne concernant pas les espaces agricoles.

▲ Avis de la préfecture de la Réunion – DEAL – Service aménagement et construction durables émis le 19 janvier 2024: Pas de remarque pour les modifications du règlement écrit du PLU des

articles 6 et 7. Pour les articles 10 et 12 il est demandé à la commune de *faire apparaître dans le document le règlement avant et après la modification.*

Pour les ER, pas de remarque sauf pour l'ER 146: *une description plus détaillée du futur équipement paysager est souhaitée et elle pourrait être intégrée dans l'OAP existante. La commune devra vérifier que cette parcelle n'est plus exploitée.*

▲ Avis de la Chambre de commerce et d'industrie de la Réunion (CCI) émis le 31 janvier 2024: Avis favorable.

▲ Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) émis le 1^o février 2024: Avis favorable.

▲ Avis du Conservatoire du littoral émis le 6 février 2024: Le conservatoire est concerné par la modification relative à l'ER 146 *qui s'inscrit dans le cadre de l'OAP « site Vincenzo – La Marine » dont les objectifs de valorisation de la façade littorale vont dans le sens du Conservatoire du littoral.*

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

5.1) Classement thématique

Comme il est indiqué dans mon PV de synthèse des observations, le faible nombre d'observations faites ne nécessite pas un classement comme habituellement dans les EP à forte participation. 2 concernent les ER 146 et 29, le reste débordant de l'objet de l'EP fixé par l'arrêté.

5.2) Procès-verbal de synthèse avec propositions et contre-propositions

Le procès-verbal des observations (annexe A8) a été remis au pétitionnaire le 20 février 2024.

Pendant la durée de l'enquête, aucune proposition ou contre-proposition n'a été consignée sur les registres d'enquête ni adressée par correspondance ou voie électronique au commissaire-enquêteur.

L'observation n° 1 du PV de synthèse précise certes que la propriétaire de la parcelle CV 159 (ER 146) souhaite se séparer de l'ensemble des parcelles adjacentes mais elles sont hors objet de l'EP. Pour l'achat par la commune de la parcelle CV 159, la formulation concerne la transaction financière possible mais pas l'opportunité du projet de classement en ER.

5.3) Mémoire en réponse du pétitionnaire et analyse

Le mémoire en réponse au procès-verbal des observations est présenté infra (A9). Il a été transmis au CE le 2 mars 2024.

Sur les observations du public :

Les réponses ont été apportées par le pétitionnaire. Pour la n° 1, la commune indique que l'acquisition des parcelles autres que la CV 159 ne présente pas d'intérêt. Cette option ne figurait pas dans le dossier soumis à enquête.

Pour les n° 2 et 3, hors cadre de l'EP, la réponse faite est adaptée.

Pour la n° 4, la commune se satisfait de la contribution faite par la propriétaire, ce qui est logique puisqu'elle même avait demandé la suppression de l'ER.

Sur les observations ou/et questions posées par le CE :

Point n°1: le modèle retenu tient compte de la nécessité de clarté dans les indications réglementaires du PLU.

Point n°2: La réponse faite confirme le respect futur de l'environnement naturel sur l'ER 146 dans le cadre de l'OAP existante, ce avec la garantie d'un avis conforme de la CDPENAF si le projet d'aménagements légers est agréé.

La commune prendra en compte la caractère exploité de la parcelle.

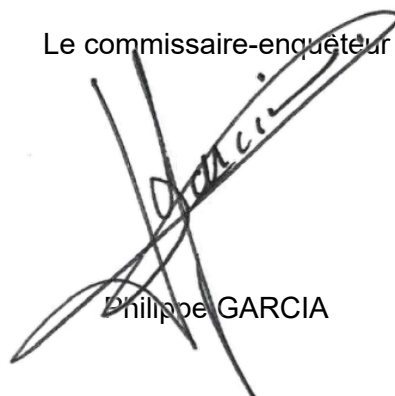
Point n°3: La commune ne souscrit pas à la demande de la préfecture, arguant d'une possibilité d'erreur à la lecture du règlement après modification. Ce choix mérite d'être considéré.

6. SYNTHÈSE DES OPERATIONS EFFECTUEES

DATE	OPERATION EFFECTUEE
12/12/2023	Décision de désignation du T.A.
14/12/2023	Réunion au service urbanisme et prise de connaissance du dossier d'EP
22/12/2023	Prise de l'arrêté municipal n° 1436/2023
10/1/2024	Visite de terrain et réunion à l'issue
20/2/2024	Remise du PV de synthèse des observations
2/3/2024	Transmission par la mairie de la réponse au PV de synthèse
6/3/2024	Remise de mon rapport avec conclusions et avis à monsieur le Maire de St Joseph

Fait à Saint-Pierre, le 5 mars 2024

Le commissaire-enquêteur



Philippe GARCIA

PRINCIPAUX SIGLES ET ACRONYMES DES E.P.

SIGLE OU ACRONYME	SIGNIFICATION
Ae	AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
AEP	ALIMENTATION EN EAU POTABLE
ARS	AGENCE REGIONALE DE LA SANTE
BRGM	BUREAU DE RECHERCHES GEOLOGIQUES ET MINIERES
CA REUNION	CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REUNION
CASUD	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SUD (DE LA REUNION)
CDNPS	COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE DES SITES ET DES PAYSAGES
CIVIS	COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE DES VILLES SOLIDAIRES (DU SUD DE LA REUNION)
CE	COMMISSAIRE-ENQUETEUR
CEnv	CODE DE L'ENVIRONNEMENT
COS	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
CSS	COMMISSION DE SUIVI DE SITE
CSP	CODE DE LA SANTE PUBLIQUE
CU	CODE DE L'URBANISME
DAE	DEMANDE D'AUTORISATION D'EXPLOITER
DCE	DIRECTIVE CADRE EAU
DAAF	DIRECTION DE L'ALIMENTATION, DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET
DP	DECLARATION DE PROJET
DEAL	DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT
DT	DECLARATION DE TRAVAUX
DUP	DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
EBC	ESPACES BOISES CLASSES
EI	ETUDE D'IMPACT
EP	ENQUETE PUBLIQUE
ER	EMPLACEMENT RESERVE
FEDER	FONDS EUROPEEN DE DEVELOPPEMENT REGIONAL
FRAFU	FONDS REGIONAL D'AMENAGEMENT FONCIER ET URBAIN
ICPE	INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
IIC	INSPECTION DES INSTALLATIONS CLASSEES
ISD	INSTALLATION DE STOCKAGE DES DECHETS
MO	MAITRE D'OUVRAGE (pouvant être désigné « pétitionnaire »)
MOE	MAITRE D'OEUVRE

MRAe	MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (de la Réunion)
NGR	NIVELLEMENT GENERAL DE LA REUNION
OAP	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
OM	ORDURES MENAGERES
ONF	OFFICE NATIONALE DES FORETS
PA	PERMIS D'AMENAGER
PàC	PORTER A CONNAISSANCE
PADD	PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
PAE	PLAN D'ACTION ENVIRONNEMENTAL
PC	PERMIS DE CONSTRUIRE
PGRI	PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION
PIG	PROJET D'INTERET GENERAL
PLU	PLAN LOCAL D'URBANISME
PNR	PARC NATIONAL DE LA REUNION
POA	PERSONNES ET ORGANISMES ASSOCIES
POS	PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
PPA	PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE
PPC	PERSONNE PUBLIQUE CONSULTEE
PPRN (T)	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (TECHNOLOGIQUES)
RHI	RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE
RNT	RESUME NON TECHNIQUE
SAGE	SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX
SAR	SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL (DE LA REUNION)
SAU	SURFACE AGRICOLE UTILE
SCoT	SCHEME DE COHERENCE TERRITORIALE
SDAGE	SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX
SHOB	SURFACE HORS OEUVRE BRUTE
SHON	SURFACE HORS OEUVRE NETTE
SMVM	SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER
SRCAE	SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (DE LA REUNION)
SRU	SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS (LOI)
SUP	SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE
TA	TRIBUNAL ADMINISTRATIF
ZAC	ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
ZAD	ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERÉ
ZNIEFF	ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE
ZUP	ZONE A URBANISER EN PRIORITE

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
1) ENJEUX ET CONTEXTE DU PROJET		
1.1	Les enjeux du projet	13
1.2	Le contexte	13
2) L'ENQUETE PUBLIQUE		
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
3) EVALUATION DES OBSERVATIONS PAR RAPPORT AU MEMOIRE EN REPONSE		
3.1	Récapitulatif thématique et bilans intermédiaires	14
3.2	Bilan global et recommandations	14
4) RESUME DES CONCLUSIONS ET AVIS RELATIF AU PROJET		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^o 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'é mets 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