



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM_230902_012
SÉANCE DU SAMEDI 02 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mille vingt trois, le deux septembre à 09h50, 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	25 août 2023
Nombre de conseillers en exercice	39
Nombre de présents	31
Nombre de pouvoirs	2
Nombre de votants	33
Suffrages exprimés	33

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-BAUSSILLON Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; NAZE Jean Denis ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; DAMOUR Colette ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; GEORGET Marilyne ; K/BIDI Emeline ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie ; LEBON Louis Jeannot

Absents – Représentés

BATIFOULIER Jocelyne représenté(e) par VIENNE Axel
AUDIT Clency représenté(e) par LEBON David

Absents

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

Secrétaire de séance

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Madame LEICHNIG Stéphanie, Conseillère municipale, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

OBJET : Prescription de la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme : 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 Vincendo.

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 Vincendo.

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 portera sur :

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

Les modifications porteront 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. Justifications de la procédure de modification

En ce qui concerne le règlement du PLU, la commune est soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), du 13 décembre 2000, relatives à la production de 20 % de logements sociaux par rapport à son parc de résidences principales.

Pour favoriser la production de logement social, il convient de modifier certaines règles du règlement du PLU qui touchent à l'implantation des constructions et aux normes de stationnement, permettant ainsi une plus grande densité.

En ce qui concerne la suppression de l'ER n°29, le projet d'aire de stationnement a été instauré dans le cadre de la création du RING et de la structuration de la trame viaire dans le Grand Centre Ville. Au vu des travaux récents, la création de cette aire de stationnement n'est plus justifiée ; il convient donc de procéder à sa suppression.

Un programme de logement est prévu à l'est de l'ER n°117 (destiné à l'aménagement d'une voirie d'une emprise de 6 mètres au bénéfice de la commune) et permettra de densifier l'habitat dans le secteur de Jean-Petit. L'opération envisagée sur la parcelle AM n°117 étant desservie par une voie interne, la création d'une voirie en partie ouest de celle-ci n'est plus justifiée. Il convient donc de modifier l'ER n°117 en ce qu'il grève les droits à construire en partie ouest de la parcelle AM n°117.

Enfin, concernant la création d'un emplacement réservé dans le secteur de la Marine Vincendo, celui-ci vient en complémentarité avec l'ER n°85 portant sur la création d'une aire de loisirs et contribuera à la mise en valeur du littoral.

V. Les étapes réglementaires de la procédure de modification du PLU

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Bien que le Code de l'urbanisme ne le prévoit pas expressément, le conseil municipal délibère afin d'autoriser le maire à prescrire la procédure de modification n°4. La délibération porte sur les objectifs poursuivis par la modification.

La procédure de modification s'organise comme suit :

1. La prescription de la procédure de modification

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

2. La constitution du dossier de modification du PLU

Le dossier de modification, réalisé à l'initiative du maire, doit comprendre une notice explicative de la modification projetée ainsi que l'ensemble des pièces modifiées.

3. La notification du dossier de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA)

En application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification au Préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

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

Le projet est soumis pour avis aux commissions CDPENAF et CDNPS au titre de la création d'un emplacement réservé en zone naturelle N du PLU.

5. L'organisation de l'enquête publique

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis en enquête publique.

6. L'approbation du projet de modification par le conseil municipal.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

VI. Le calendrier prévisionnel de la procédure de modification du PLU

Les étapes réglementaires telles que définies par le Code de l'urbanisme permettent de déterminer une durée prévisionnelle de 6 mois minimum pour l'aboutissement de la procédure.

La procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2019 et modifié le 09 avril 2021.

La procédure est conçue sans compromettre l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni remettre en cause aucune protection inscrite au titre des paysages ou de la conservation des milieux et de la protection des risques naturels.

De même, l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Par conséquent, il convient de mettre en œuvre une procédure de modification de droit commun pour permettre les modifications énoncées ci-dessus.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- de prescrire la procédure de modification n°4 du PLU afin de modifier les pièces écrites du PLU, de supprimer l'emplacement réservé n°29, de modifier l'emplacement réservé n°117 et de créer un emplacement réservé dans le secteur de la Marine Vincenzo ;
- d'engager les études préalables à la constitution des dossiers de modification ;
- de notifier la délibération au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- d'autoriser le Maire à saisir le Tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- d'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et sera publiée au recueil des actes administratifs.

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 note explicative de synthèse n°12,

Considérant que le projet de modification a pour objet :

- la modification du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme,
- 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,
- et l'instauration d'un Emplacement Réservé (ER) dans le secteur de la Marine Vincendo,

Considérant la nécessité de supprimer l'Emplacement Réservé (ER) n°29,

Considérant la nécessité de modifier l'Emplacement Réservé (ER) n°117,

Considérant la nécessité d'instaurer un Emplacement Réservé (ER) dans le secteur de la Marine Vincendo,

Considérant que certaines dispositions réglementaires du PLU applicables aux zones urbaines (U1, U2, U3, U4 et U5) doivent être modifiées afin de permettre une plus grande densité des opérations de logements,

Considérant que le PLU doit être modifié afin de supprimer, modifier et instaurer des Emplacements Réservés (ER) dans les secteurs de Butor, de Jean-Petit et de la Marine Vincendo,

Considérant que l'ensemble des modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- remettre en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme,
- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection inscrite au titre des paysages ou de la conservation des milieux et de la protection des risques naturels,

Considérant en conséquence, que ces modifications n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Considérant que ces modifications 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,

Considérant en conséquence, que ces modifications relèvent du champ d'application de la modification de droit commun du PLU,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **décide, à l'unanimité des suffrages exprimés (33 voix pour) :**

- Article 1^{er} .-** **DE PRESCRIRE** la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de modifier les pièces écrites du PLU, **DE SUPPRIMER** l'emplacement réservé n°29, **DE MODIFIER** l'emplacement réservé n°117 et **DE CRÉER** un emplacement réservé dans le secteur de la Marine Vincenzo.
- Article 2.-** **D'ENGAGER** les études préalables à la constitution des dossiers de modification.
- Article 3-** **DE NOTIFIER** la délibération au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.
- Article 4-** **D'AUTORISER** le Maire à saisir le Tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.
- Article 5-** **D'AUTORISER** le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire
- Article 6-** La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et sera publiée au recueil des actes administratifs.
- Article 7-** 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	La secrétaire de séance LEICHNIG Stéphanie
 	

Acte rendu exécutoire
par transmission en Préfecture le : 14 septembre 2023
Et publication ou notification le : 14 septembre 2023
Mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 14 septembre 2023