

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 04 JUIN 2018**

**DELIBERATION N° : 20180604\_4**

**OBJET** : Révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Retrait de la délibération n°20171005\_1 du 5 octobre 2017
- Reprise de la procédure d'élaboration du PLU
- Réouverture de la concertation du public

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, le : **14 JUIN 2018**

Nombre des conseillers en exercice : **39**

**Présents : 28**  
Procuration : 7  
**Votants : 35**  
Abstention : 0  
**Exprimés : 35**

Le Maire

*L'Élu délégué*




*Christian LANDRY*

L'an deux mille dix-huit, le quatre juin à dix-sept heures vingt quatre minutes, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Patrick LEBRETON - MAIRE

**Présents**

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; BAUSSILLON Inelda ; MUSSARD Harry ; MUSSARD Rose Andrée ; VIENNE Axel ; YEBO Henri Claude ; LEBRETON Blanche ; LEBON Jean Daniel ; LEJOYEUX Marie Andrée ; MOREL Harry Claude ; GERARD Gilberte ; LEBON Guy ; VIENNE Raymonde ; JAVELLE Blanche Reine ; GRONDIN Jean Marie ; HOAREAU Claudette ; HUET Marie Josée ; HUET Henri Claude ; COURTOIS Lucette ; ETHEVE Corine ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; PAYET Yannis ; GEORGET Marilyne ; HOAREAU Sylvain ; GUEZELLO Alin ; RIVIERE François ; PAYET Priscilla

**Représentés**

BATIFOULIER Jocelyne représentée par VIENNE Axel  
KERBIDI Gérald représenté par LANDRY Christian  
LEBON Marie-Jo représentée par JAVELLE Blanche Reine  
NAZE Jean Denis représenté par LEBON Guy  
BOYER Julie représentée par ETHEVE Corine  
FONTAINE Olivier représenté par RIVIERE François  
FRANCOMME Brigitte représentée par GUEZELLO Alin

**Absents**

HOAREAU Jeannick ; ASSATI Marie Pierre ; GUEZELLO Rosemay ; MALET Harry

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Monsieur MUSSARD Harry, 3<sup>ème</sup> adjoint, a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.



Séance du 14 juin 2018

**DÉLIBÉRATION N° :****20180604\_4****OBJET :****Révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU)****- Retrait de la délibération n°20171005\_1 du 5 octobre 2017****- Reprise de la procédure d'élaboration du PLU****- Réouverture de la concertation du public**

### **NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE**

#### **Le Maire expose :**

#### **1- Rappel de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Joseph**

- ***Prescription***

L'application du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2001 ne permet plus de répondre de manière satisfaisante aux enjeux auxquels est confronté le territoire. Ainsi, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision générale de ce document sur l'ensemble du territoire communal et a fixé les modalités de la concertation par délibération n°14 du 30 novembre 2007.

- ***Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)***


Ce nouveau PLU permettra à la Commune de se doter de règles d'urbanisme adaptées et de mettre en œuvre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les orientations générales ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 11 avril 2016.

- ***Arrêt du projet de PLU***

Une fois l'ensemble des pièces du dossier PLU réalisées, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU et a tiré simultanément le bilan de la concertation par une délibération en date du 5 octobre 2017.



• **Consultation des Personnes Publiques Associées, des Commissions et de l'Autorité Environnementale**

Envoyé en préfecture le 15/06/2018  
 Reçu en préfecture le 15/06/2018  
 Affiché le   
 ID : 974-219740123-20180604-DCM20180604\_4-DE

Le projet de PLU arrêté a ensuite été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées identifiées par le Code de l'urbanisme, à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et à l'autorité environnementale.

**2- La prise en compte des avis des PPA**

Conformément à l'article R.153-4 du Code de l'urbanisme, les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

A l'issue du délai de 3 mois, la collectivité a réceptionné dix avis.

- ✓ Les PPA identifiées par le Code de l'urbanisme

PPA	Date	Type d'avis
Préfecture	12 janvier 2018	avis réservé
Chambre d'agriculture	16 janvier 2018	avis favorable avec des réserves
Ile de la Réunion Tourisme	16 janvier 2018	Observations sur la stratégie du développement touristique-
Chambre des métiers et de l'artisanat	17 janvier 2018	avis favorable assorti de points de vigilance
Département	17 janvier 2018	avis favorable avec réserves
Communauté d'Agglomération du Sud	19 janvier 2018	Avis communiquant les schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et de l'eau potable
Parc national	24 janvier 2018	avis favorable avec des remarques

- ✓ L'autorité environnementale

PPA	Date	Type d'avis
Mission Régionale de l'Autorité environnementale	11 janvier 2018	L'autorité environnementale recommande notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'améliorer la lisibilité de la démonstration de la compatibilité au SAR et au SMVM</li> <li>• d'approfondir l'analyse sur l'état initial de l'environnement</li> <li>• d'améliorer la qualité du rapport environnemental</li> <li>• de préciser les mesures compensatoires et les indicateurs de suivi permettant de mesurer l'efficacité des orientations du projet de PLU.</li> </ul>

- ✓ Les commissions

PPA	Date	Ty
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	26 janvier 2018	avis favorable sous conditions
Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	20 mars 2018	avis favorable assorti de réserves

Parmi les avis rendus, celui du Préfet a notamment porté sur les points suivants :

- l'organisation de l'espace urbain : il est demandé la réduction et la réorganisation des extensions urbaines, la justification des extensions urbaines au regard des objectifs de densité, la modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation des extensions urbaines et la modification de certaines dispositions du règlement des zones urbaines.
- l'habitat : il est souhaité un rééquilibrage territorial des outils de maîtrise foncière proposés afin de ne pas aggraver les situations de précarité déjà recensées sur certains secteurs.
- les espaces agricoles : la perspective de création d'une trentaine de secteurs de taille et de capacité limitées est susceptible d'impacter la conservation des paysages et l'image de ruralité de la commune.
- les espaces naturels et la préservation de la biodiversité : le renforcement de l'enjeu de préservation du lézard vert de Manapany, des secteurs à forts enjeux environnementaux, des espaces remarquables du littoral et des Espaces Boisés Classés (EBC) est demandé.
- le patrimoine et le paysage : il convient de préserver les pitons (notamment du piton Babet et du piton Papangue).
- la gestion de l'eau : il est demandé de rectifier les incohérences entre la protection de la ressource en eau et les perspectives d'aménagement du territoire.
- les nuisances sonores : la question du cadre de vie des habitants lié au bruit des infrastructures routières doit être prise en compte.
- les risques naturels : l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs concernés par les zones d'interdiction au Plan de Prévention des Risques nécessite d'être corrigée.
- et la numérisation du PLU au format CNIG est une obligation à respecter.

Enfin, parmi les personnes consultées, les avis réputés favorables du fait du silence gardé pendant 3 mois ou transmis hors de ce délai sont les suivants :



PPA		Envoyé en préfecture le 15/06/2018 Reçu en préfecture le 15/06/2018 Affiché le 23 octobre 2017 ID : 974-219740123-20180604-DCM20180604_4-DE
REGION REUNION		
SMEP du SCOT du Grand Sud		
Chambre de commerces et de l'Industrie de la Réunion		24 octobre 2017
Conservatoire Espaces du littoral et des rivages Lacustres		
CIREST		
Commune de Petite-île		
Commune de Saint-Pierre		
Commune de Saint-Philippe		
Commune de Sainte-Rose		
Commune du Tampon		
AGORAH		
AD2R		
SAFER		
Office National des Forêts		
Établissement Public Foncier de la Réunion		
CIVIS		

### **3- La reprise de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

La prise en compte de l'ensemble des remarques et réserves des personnes publiques associées, et notamment de l'Etat, apporterait des modifications substantielles au projet de PLU de nature à bouleverser l'économie générale du document.

C'est pourquoi il est nécessaire, dès à présent, de reprendre la procédure d'élaboration du PLU en vue de procéder prochainement à un nouvel arrêt du projet.

Cette reprise impose le retrait de la délibération du conseil municipal n°20171005\_1 du 5 octobre 2017, et la réouverture de la concertation, mais ne remet pas en cause, d'une part, la délibération du conseil municipal n°14 du 30 novembre 2007 prescrivant la révision générale du POS valant PLU et fixant les modalités de la concertation, et d'autre part, la délibération du conseil municipal du 11 avril 2016 portant débat sur les orientations générales du PADD.

- **Rappel des modalités de concertation en vue d'un nouvel arrêt du projet de PLU et la réouverture de la concertation**

En vue de l'arrêt d'un nouveau projet de PLU, il convient de **rouvrir** la concertation du public en application des **articles L. 103-2 et suivants** du Code de l'urbanisme selon les mêmes modalités qui ont été définies par la délibération du 30 novembre 2007 prescrivant la révision du POS en PLU.

Ces modalités de la concertation publique, permettant d'associer à la définition du projet et tout au long de la reprise de la procédure, les habitants de la Commune, les personnes intéressées ainsi que les personnes publiques associées, seront les suivantes :

- mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
- information concernant les modalités de concertation dans le journal municipal ;



- présentation par affichage en mairie des éléments techniques de réalisation ;
- mise en place, pendant la procédure de révision générale, de concertation et d'information jugées utiles en fonction de la situation. Ce qui en l'espèce, du fait de la reprise de la procédure et -pour coller au plus près de celles initiales- *mutatis mutandis*, impliquera :
  - une information sur la reprise de la procédure d'élaboration du PLU dans le journal municipal ;
  - l'organisation d'une réunion publique d'information et de concertation par entité géographique cohérente (Grand centre-ville, Langevin/Vincendo, hauts de l'Ouest, hauts du centre et hauts de l'Est), tout d'abord lors de la reprise de la procédure d'élaboration du PLU afin d'apporter un éclairage sur la démarche et recueillir l'avis des habitants, puis pour une présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables afin de recueillir l'avis des habitants.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- de retirer la délibération du conseil municipal n°20171005\_1 du 5 octobre 2017 ayant pour objet de tirer le bilan de la concertation préalable et d'arrêter le projet de PLU ;
- de reprendre la procédure d'élaboration du projet de PLU en vue de l'arrêt d'un nouveau projet ;
- de rouvrir la concertation avec le public suivant les modalités de concertation fixées par la délibération du conseil municipal n°14 du 30 novembre 2007 :
  - Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
  - Information concernant les modalités de concertation dans le journal municipal ;
  - Présentation par affichage en mairie des éléments techniques au fur et à mesure de leur réalisation.
  - Mise en place, pendant la procédure de révision générale, de toutes autres modalités de concertation et d'information jugées utiles en fonction de la situation. Ce qui en l'espèce, du fait de la reprise de la procédure, et pour coller au plus près de celles initiales- *mutatis mutandis*, impliquera une information sur la reprise de la procédure d'élaboration du PLU dans le journal municipal, et l'organisation d'une réunion publique d'information et de concertation par entité géographique cohérente (Grand centre-ville, Langevin/Vincendo, hauts de l'Ouest, hauts du centre et hauts de l'Est), tout d'abord lors de la reprise de la procédure d'élaboration du PLU afin d'apporter un éclairage sur la démarche et recueillir l'avis des habitants, puis pour une présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables afin de recueillir l'avis des habitants.
- de procéder à l'affichage en mairie de la présente délibération pendant un mois, dont mention sera insérée en caractères apparent dans un journal et à la publication de la présente délibération au recueil des actes administratifs mentionné à l'article L.2121-24 du Code général des collectivités territoriales conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme ;
- de notifier la présente délibération au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, au Président de la CASud au titre de l'autorité organisatrice des transports et en matière de programme local de l'habitat, au Président de la structure chargée de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, au Président de chacune des trois chambres consulaires (Chambre de commerce et d'industrie de la Réunion, Chambre des métiers de la Réunion, Chambre d'agriculture de la Réunion), aux établissements publics chargés de l'élaboration des schémas de cohérence territoriale limitrophes, à l'organisme de gestion du Parc National de la Réunion, à la structure « Ile de la Réunion tourisme », à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme



et au principe de parallélisme des formes ;

- d'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire

Envoyé en préfecture le 15/06/2018

Reçu en préfecture le 15/06/2018

Affiché le

**SLO**

ID : 974-219740123-20180604-DCM20180604\_4-DE

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

---

### **Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2121-24,

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-11 à L.153-26, R.153-1 à R.153-22, L.103-2 et suivants, L.132-7 et L.132-9,

**Vu** la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi SRU),

**Vu** la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat (dite loi UH),

**Vu** le Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2001 et ses modifications et révisions,

**Vu** la délibération n° 14 du 30 novembre 2007 par laquelle le conseil municipal a décidé de prescrire la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de concertation,

**Vu** le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, ayant eu lieu lors de la séance du conseil municipal du 11 avril 2016,

**Vu** la délibération n°20171005\_1 du 5 octobre 2017 par laquelle le conseil municipal a arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a tiré simultanément le bilan de la concertation, lequel a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, à l'Autorité Environnementale et aux commissions,

**Vu** les remarques et les réserves émises par les Personnes Publiques Associées, et notamment de l'Etat,

**Vu** l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 11 janvier 2018,

**Vu** l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 26 janvier 2018,

**Vu** l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 20 mars 2018,

**Vu** la note explicative de synthèse n°4,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à ***l'unanimité des suffrages exprimés*** :

***Présents : 28***

***Représentés : 7***

***Pour : 35***

***Abstentions : 0***

***Contre : 0***

**Article 1<sup>er</sup>** - **RETIRE** la délibération du conseil municipal n°20171005\_1 du 5 octobre 2017 ayant pour objet de tirer le bilan de la concertation préalable et d'arrêter le projet de PLU.

**Article 2** - **REPREND** la procédure d'élaboration du projet de PLU en vue de l'arrêt d'un nouveau projet.

**Article 3** - **ROUVRE** la concertation avec le public suivant les modalités de concertation fixées par la délibération du conseil municipal n°14 du 30 novembre 2007 :

- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
- Information concernant les modalités de concertation dans le journal municipal ;
- Présentation par affichage en mairie des éléments techniques au fur et à mesure de leur réalisation.
- Mise en place, pendant la procédure de révision générale, de toutes autres modalités de concertation et d'information jugées utiles en fonction de la situation. Ce qui en l'espèce, du fait de la reprise de la procédure, et pour coller au plus près de celles initiales- mutatis mutandis, impliquera une information sur la reprise de la procédure d'élaboration du PLU dans le journal municipal, et l'organisation d'une réunion publique d'information et de concertation par entité géographique cohérente (Grand centre-ville, Langevin/Vincendo, hauts de l'Ouest, hauts du centre et hauts de l'Est), tout d'abord lors de la reprise de la procédure d'élaboration du PLU afin d'apporter un éclairage sur la démarche et recueillir l'avis des habitants, puis pour une présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables afin de recueillir l'avis des habitants.

**Article 4** - **La présente délibération sera affichée** en mairie pendant un mois, dont mention sera insérée en caractères apparent dans un journal ; **la présente délibération sera publiée** au recueil des actes administratifs mentionné à l'article L.2121-24 du Code général des collectivités territoriales conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme.

**Article 5** - **La présente délibération sera notifiée** au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, au Président de la CASud au titre de l'autorité organisatrice des transports et en matière de programme local de l'habitat, au Président de la structure chargée de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, au Président de chacune des trois chambres consulaires (Chambre de commerce et d'industrie de la Réunion, Chambre des métiers de la Réunion, Chambre d'agriculture de la Réunion), aux établissements publics chargés de l'élaboration des schémas de cohérence territoriale limitrophes, à l'organisme de gestion du Parc National de la Réunion, à la structure « Ile de la Réunion tourisme », à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme et au principe de parallélisme des formes.



**Article 6.-** AUTORISE le Maire à signer tout document ou pièce s

Envoyé en préfecture le 15/06/2018  
Reçu en préfecture le 15/06/2018  
Affiché le   
ID : 974-219740123-20180604-DCM20180604\_4-DE

**Article 7.-** La présente délibération peut faire l'objet d'un reco devant le Tribunal Administratif de Saint Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire par télétransmission en Préfecture le :  
Et publication ou notification  
Du :

Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire

*L'Elu délégué*  
  
  
*Christian LANDRY*