

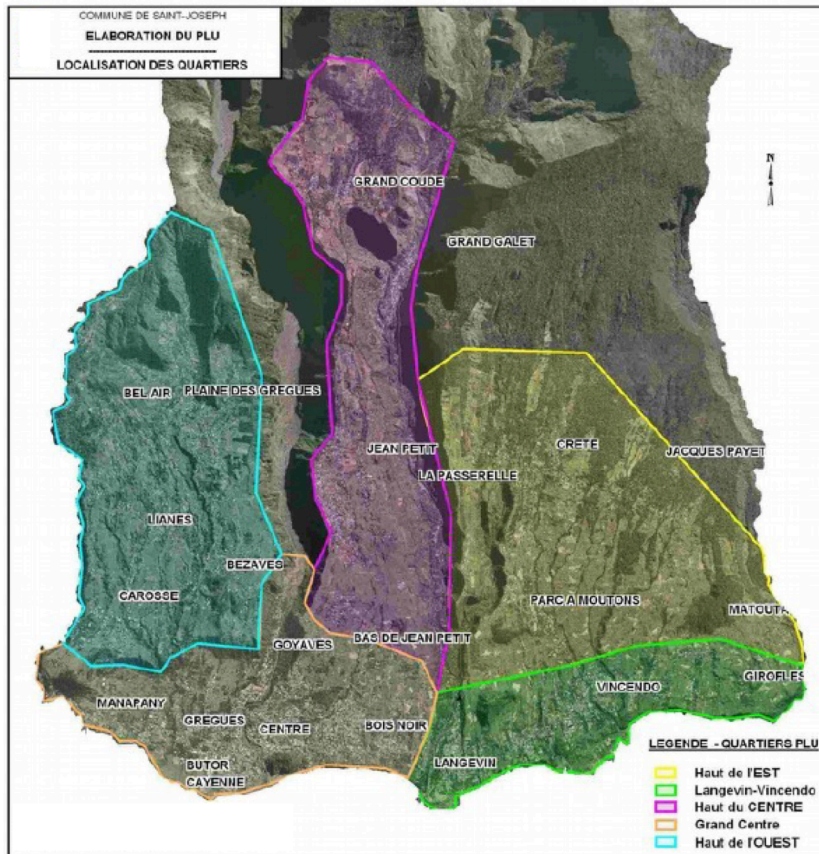
Département de La Réunion

Commune de Saint-Joseph

ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE SAINT-JOSEPH REALISEE DU 04 MARS 2019 AU 10 AVRIL 2019 INCLUS

Décision N° E19000003/97 du Tribunal Administratif de la Réunion en date du 28 janvier 2019

Arrêté Municipal N°: 53/2019 en date du 06 février 2019



Chapitre 3

Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête

Commission d'enquête :
Présidente : Mme Marie-Claude Mayandy
Membres :
M. Noël Passegué
M. Paul Emilien Etnard

Mai 2019

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1 - AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	3
1-1 BILAN DE LA CONCERTATION	4
1-2- LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LES CONSEQUENCES EVENTUELLES DU PLU	8
Saint-Joseph ville désirable, les incidences du projet	9
Saint-Joseph ville solidaire, les incidences du projet	10
Saint-Joseph cœur rural, les incidences du projet	10
Saint-Joseph ville nature, les incidences du projet	11
1-3- DES MESURES SONT ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER (ERC)	12
1-4 LES INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR ANALYSER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	14
1-5 ANALYSES ET REPOSES DES AVIS PPA :	14
1-6 L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	46
1-7 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU	49
1-8 LE BILAN DES SURFACES	55
1-9 CONTEXTE DE L'ETUDE DE L'AGORAH	57
1-10 SYNTHESE DES REPOSES AUX OBSERVATIONS	59
CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	63

1 - AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête a voulu apporter quelques précisions concernant les points ci-dessous.

Dossier mis à enquête publique

Le contenu du dossier d'enquête était conforme à la réglementation, les étapes suivantes reflètent le respect de la procédure :

- Délibération du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration du PLU et fixant les modalités de concertation le 30 novembre 2007 ;
- Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- Phases d'étude, d'association et de concertation ;
- Débat en Conseil municipal du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) le 19 mai 2012, puis le 11 avril 2016 ;
- Bilan de la concertation et arrêt du PLU : délibération du Conseil municipal du 05 octobre 2018.

Plusieurs réunions avec les partenaires professionnels ont été organisées tout au long de la procédure d'élaboration du PLU :

- Personnes publiques relatives au PADD le 15 décembre 2010 (18 participants)
- Personnes publiques relatives au PADD le 10 décembre 2012 (15 participants)
- Protection des espaces agricoles (services de l'État, chambre consulaire) le 05 décembre 2012 (8 participants)
- Emplacements réservés logements (bailleurs sociaux, DEAL, Agorah, EPFR) le 26 mai 2016 (17 participants)
- Emplacements réservés équipements publics (Région, Département, CASud, EPFR) le 26 mai 2016 (8 participants)
- Réunion sur l'aménagement des forêts départemento- domaniales (ONF) le 30 mars 2017
- Réunions techniques avec les partenaires institutionnels les 15 juin, 23 août et 13 septembre 2017 (15 personnes)
- Personnes publiques relative à l'arrêt du PLU le 28 novembre 2017 (25 participants)

Du fait de la reprise de la procédure, un nouveau comité technique a été organisé le 17 septembre 2018 réunissant une quarantaine de partenaires institutionnels. Cette réunion a principalement mis l'accent sur les évolutions du projet de PLU. Il convient de noter qu'en amont de nombreux échanges ont eu lieu avec les partenaires pour apporter des améliorations au projet.

1-1 BILAN DE LA CONCERTATION

CONTEXTE

L'élaboration du PLU est soumise à une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

- ⇒ Les habitants,
- ⇒ Les associations locales,
- ⇒ Et les autres personnes concernées.

L'importance du projet de PLU pour la collectivité et les habitants a impliqué la définition d'une véritable stratégie de concertation.

L'ensemble des démarches de concertation engagées durant la phase de révision est détaillé dans le bilan annexé à la délibération du Conseil municipal.

La procédure d'élaboration arrivée à son terme, le conseil municipal de la commune de Saint-Joseph a établi le bilan de cette concertation lors de la séance en date du 5 octobre 2018.

Partage & Transparence : la démarche adoptée pour la concertation

Pendant tous les travaux d'élaboration du PLU, une démarche de partage et de transparence a été adoptée.

La commune de Saint-Joseph a souhaité associer un maximum de personnalités à cette démarche, ceci non pas dans un objectif communicationnel, mais bien en considérant que chacun, qu'il soit expert technique ou expert du quotidien pouvait enrichir la réflexion menée...

La population a été ainsi associée et encouragée à participer :

- ⇒ Aux **réunions publiques** par grande entité géographique à chaque phase,
- ⇒ A la tenue **d'ateliers thématiques** avec les associations. Les organismes publics ou para-publics ont également été associés étroitement.
- ⇒ A la **mise à disposition des éléments de réflexion** (panneaux synthétiques de chaque phase sous forme d'exposition,).

Les modalités fixées par la délibération de prescription de 2007

Lors de la délibération de prescription, les modalités de concertation suivantes avaient été retenues :

- ⇒ Mise à disposition d'un registre de concertation,
- ⇒ Information concernant le lancement de la procédure et les modalités de concertation dans le journal municipal,
- ⇒ Réunions publiques par grande unité géographique cohérente en début de procédure et une fois le PADD réalisé,
- ⇒ Affichage des éléments techniques en Mairie,
- ⇒ Autres modalités utiles en fonction de la situation.

La concertation a été organisée conformément au cadre fixé :

Mise à disposition d'un registre :

Du fait de la reprise de la concertation, 02 registres ont été ouverts : le premier le 18 décembre 2007 et clos la veille du Conseil municipal arrêtant le premier projet de PLU (le 4 octobre 2017) et le second a été ouvert le 19 juin 2018 et clos dans les mêmes conditions (le 4 octobre 2018).

Peu de personnes ont souhaité afficher des observations sur le registre : 14 remarques ont été annotées.

Cependant, depuis le début de la procédure, plus de 2 000 courriers de demandes de modification de zonage par voie postale ou électronique ont été réceptionnés.

Information concernant le lancement de la procédure et les modalités de concertation dans le journal municipal :

Au total, 05 articles ont été publiés dans le journal communal et :

Il a été fait état du lancement de la procédure d'élaboration du PLU dès le mois de février 2008.

En juin 2009, le journal a fait un point sur les modalités de concertation qui ont été mises en œuvre tout au long de la procédure.

Le dernier article a été publié en juin 2018 et pour respecter les mesures de concertation initiales, il a traité de la reprise de la procédure et des modalités de concertation.

Ces articles ont suscité de nombreuses réactions : appels téléphoniques, prise de rendez-vous ou courriers.

Réunions publiques d'information et de concertation :

Ce sont en tout 25 réunions publiques qui ont été organisées de 2009 à 2018. Elles ont réuni pas moins de 3 400 personnes.

Spécifiquement, avec la réouverture de la concertation préalable en juin 2018, la commune de Saint-Joseph a organisé :

- ⇒ **du 23 au 27 juillet 2018** : 05 réunions publiques dans les quartiers (Grand centre-ville, Langevin/Vincendo, hauts de l'Ouest, hauts du Centre et hauts de l'Est) sur la reprise de la procédure et y apporter un éclairage sur la démarche,
- ⇒ **du 17 au 23 août 2018**, 05 autres réunions publiques sur la présentation du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Cette nouvelle vague de concertation a mobilisé, à elle seule, près de 1 400 personnes concernées par le projet ce qui témoignent de l'intérêt porté par la population au PLU.

Affichage en mairie des éléments techniques :

Ce sont 05 expositions qui ont été tenues ; elles ont été consultées par de nombreuses personnes.

En septembre 2018, la reprise de la procédure a impliqué un nouvel affichage en mairie des éléments techniques.

Cet affichage a pris la forme d'une exposition itinérante sur les 05 grandes entités géographiques du territoire du 03 au 17 septembre 2018.

Cette exposition retraçait les principales règles du projet PLU en zone urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle.

Cette exposition a accueilli près d'une centaine de visiteurs.

Organisation d'un comité technique

Du fait de la reprise de la procédure, un nouveau comité technique a été organisé le 17 septembre 2018 réunissant une quarantaine de partenaires institutionnels. Cette réunion a principalement mis l'accent sur les évolutions du projet de PLU. Il convient de noter qu'en amont de nombreux échanges ont eu lieu avec les partenaires pour apporter des améliorations au projet.

Appréciation de la concertation avec le public

Il convient de retenir que, le bilan de la concertation est globalement positif avec une forte mobilisation de la population notamment lors des réunions dans les quartiers.

Lors de la dernière période de concertation, le public a finalement compris toutes les contraintes qui pèsent sur l'élaboration d'un tel document, qui est avant tout un document de planification.

Particulièrement, lors de la réouverture de la concertation, leurs interrogations portaient sur les raisons qui ont amené les Personnes Publiques Associées et notamment le Préfet à émettre un avis réservé sur le projet.

Les participants ont également abordé d'autres points comme :

- ⇒ La complexité des travaux d'élaboration du PLU et son déroulement dans le temps,
- ⇒ Le potentiel d'urbanisation du PLU,
- ⇒ La réduction et la réorganisation de l'espace urbain,
- ⇒ La volonté de préserver le caractère rural via la préservation des quartiers des hauts dans un principe d'équité sociale et spatiale quant aux investissements publics,
- ⇒ L'incohérence entre l'obligation réglementaire de produire des logements sociaux et les difficultés de la programmation de tels logements dans les quartiers des hauts et de la géographie prioritaire de la politique de la ville.

Déclassement de terrains / Conclusion

Pour terminer le bilan de concertation, il convient de rappeler la ligne de conduite de la commune de Saint-Joseph pour ce projet ...

Si pour beaucoup d'habitant, la révision d'un PLU rime avec déclassement de terrains, il a été tenu à délivrer un message clair :

- ⇒ Le projet global a constitué le fondement de la nouvelle cartographie réglementaire,
- ⇒ Pas les demandes individuelles de déclassement,
- ⇒ La réflexion supra communale (et précisément le SAR de novembre 2011) s'est imposée à la réflexion afin de contribuer à la logique de l'aménagement et du développement du Sud du Département.

Ceci étant, la commune de Saint-Joseph a voulu que les souhaits des habitants soient intégrés autant que possible dans le PLU, ce qui a nécessité un lourd et long travail, car cette attente légitime s'est souvent confrontée à la logique d'intérêt général ou de respect des grands équilibres (urbain, agricole, naturel) qui prévalent à l'élaboration d'un document de planification urbaine.

Le contexte réglementaire actuel très contraignant incite davantage à réaliser un second PLU d'ici 3 à 5 ans pour bénéficier de conditions plus favorables et répondre dans de meilleures conditions aux demandes individuelles.

Sur ce récapitulatif de la concertation autour du PLU, **le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation.**

1-2- LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LES CONSEQUENCES EVENTUELLES DU PLU

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

Une approche globale est proposée en fonction des cinq orientations stratégiques du projet de PLU afin de mesurer les effets positifs ou négatifs sur les thèmes environnementaux majeurs.

Saint-Joseph ville responsable, les incidences du projet

Concilier croissance démographique et préservation d'un territoire d'exception implique une politique forte et volontariste en matière d'aménagement du territoire. Cette politique fondée sur un renforcement des centralités et une qualification des polarités, permettra de contenir une croissance démographique soutenue et d'éviter une banalisation du territoire, une dissolution de l'identité.

Effets favorables majeurs	Effets négatifs majeurs
<p><i>La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permettent une protection maximale des espaces naturels à forts enjeux.</i></p> <p><i>Le règlement prévoit les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doit être évitées afin de ne pas augmenter les</i></p>	<p><i>Le développement urbain du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme).</i></p> <p><i>En raison d'un développement urbain important sur Grand centre-ville et le pôle de Vincenzo, les ressources en eau situées sur ces secteurs seront fortement sollicitées</i></p>

<p><i>apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment.</i></p> <p><i>Limiter l'imperméabilisation des terrains permet de favoriser une infiltration des eaux pluviales, de limiter les risques de ruissellement, de préserver des espaces de verdure interstitiels, de ne pas dénaturer les sols et sous-sols, etc..</i></p>	<p><i>et également fragilisées.</i></p> <p><i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i></p>
---	--

Sans un politique volontariste d'aménagement du territoire, il existe le risque d'une banalisation du territoire au profit d'une périurbanisation consommatrice d'espace et peu qualitative, associé au constat d'un urbanisme éclaté, de formes urbaines peu denses et d'une persistance des constructions spontanées.

Saint-Joseph ville désirable, les incidences du projet

La structuration du Grand centre-ville est une intervention nécessaire à l'émergence d'un pôle d'équilibre au sein du bassin de vie du Grand Sud. La mise en œuvre du projet urbain élaboré en 2005 doit créer les conditions techniques propres à assurer la convergence entre différents objectifs, qu'ils soient démographiques, économiques, commerciaux ou en matière de déplacements.

Effets favorables majeurs	Effets négatifs majeurs
<p><i>La modulation des densités et des formes urbaines au sein des différentes zones constructibles du PLU permet de préserver le cadre de vie.</i></p> <p><i>L'amélioration de la fonctionnalité générale de la ville et notamment les conditions et modalités de déplacements permet de préserver un cadre de vie attractif.</i></p> <p><i>L'introduction de la nature dans la ville (coulée verte, rivière assainie, etc.) renforce les corridors écologiques.</i></p>	<p><i>Le développement des quartiers périphériques du centre-ville risque de fragiliser les franges agricoles de ce secteur.</i></p> <p><i>Le développement de l'activité économique et commerciale génère des besoins supplémentaires en eau et énergie.</i></p> <p><i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i></p>

La politique poursuivie pour une ville désirable va permettre de construire une ville adaptée à l'identité rurale des habitants. Seule la densification non maîtrisée peut générer des impacts négatifs sur l'environnement.

Saint-Joseph ville solidaire, les incidences du projet

Il s'agit d'intégrer l'une des forces majeures de l'identité rurale de Saint-Joseph : la solidarité sociale de proximité. A ce titre, la pérennité et le renforcement du lien social ainsi que la lutte contre l'exclusion d'une partie de la population, constituent l'un des objectifs essentiels du projet communal.

Effets favorables majeurs	Effets négatifs majeurs
<p><i>La résorption de l'habitat insalubre participe à l'amélioration du cadre de vie.</i></p> <p><i>Le renforcement des pratiques sportives est bénéfique pour la santé humaine.</i></p>	

Le projet de PLU vise à garantir un développement solidaire et partagé afin que chaque habitant, en fonction de ses moyens et de ses ambitions, en bénéficie.

Saint-Joseph cœur rural, les incidences du projet

En confortant l'agriculture, la commune de Saint-Joseph préserve tout d'abord une activité économique génératrice d'emplois et de ressources mais protège également la richesse paysagère, environnementale et écologique de son territoire.

Effets favorables majeurs	Effets négatifs majeurs
<p><i>La protection des espaces agricoles et notamment des coupures d'urbanisation préserve les milieux naturels.</i></p> <p><i>La délimitation de secteurs Aba au sein de l'espace rural permet d'éviter le mitage.</i></p> <p><i>La structuration de l'espace rural conforte le cadre de vie de ses habitants.</i></p> <p><i>La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.</i></p>	<p><i>La reconquête de terres en friches pour la vocation agricole réduit la surface des espaces naturels.</i></p> <p><i>L'étalement urbain et la multiplication des hameaux habités impliquent des réseaux de desserte complexes.</i></p>

En développant les Hauts du territoire dans le respect du cadre de vie, il s'agit de trouver l'équilibre entre nature et agriculture tout en positionnant l'homme au cœur de cet environnement.

Saint-Joseph ville nature, les incidences du projet

Si la protection des espaces environnementaux de qualité demeure un acquis fondamental du développement du territoire, la préservation des sites naturels sensibles au sein des espaces anthropisés doit être poursuivie. Par ailleurs, il ne s'agit pas de nier les risques mais de les anticiper par des aménagements et des stratégies de développement cohérentes. Ainsi, la mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant reste un enjeu prioritaire pour la protection des personnes et des biens contre les phénomènes naturels violents et destructeurs.

Enfin, comme pour n'importe quel territoire, le développement urbain doit être conditionné et adapté à la disponibilité des ressources naturelles (eau potable, énergie renouvelable, etc.) et dans un souci de gestion économe du territoire. La nouvelle STEP et la mise en place d'une filière de collecte et traitement complète pour l'ensemble du Grand-centre-ville permettent de garantir les ambitions d'un développement durable.

Effets favorables majeurs	Effets négatifs majeurs
<p><i>La protection stricte des espaces naturels garantit la préservation des lieux de haute richesse biologique. Cette protection est adaptée aux caractéristiques des milieux avec notamment un secteur pour le Cœur du Parc national de la Réunion, un secteur pour la façade littorale et un secteur pour les corridors écologiques.</i></p> <p><i>La protection des espaces naturels conforte les franges avec l'espace agricole.</i></p> <p><i>La protection de plus de 12 000 ha de zones naturelles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i></p>	<p><i>Le développement des activités touristiques et de loisirs sur l'ensemble du territoire peut générer une fragilisation de certains espaces sensibles.</i></p>

La protection de l'environnement exceptionnel de Saint-Joseph est un enjeu impératif pour garantir la transmission d'un territoire de qualité aux générations futures. Cela nécessite à la fois une préservation stricte des sites naturels et une valorisation des espaces anthropisés.

1-3- DES MESURES SONT ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER (ERC)

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation présente les mesures envisagées pour Eviter, Réduire et si possible Compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Cette analyse est effectuée par entité géographique.

LE GRAND CENTRE VILLE

Le développement et la structuration du Grand centre-ville engendrent des impacts significatifs sur l'environnement. Face à cette nécessité de densification du tissu urbain aggloméré, le PLU cherche à limiter les incidences.

Les mesures d'évitement et de réduction :

- Le PLU identifie les dents creuses et les terrains sous utilisés au sein du tissu urbain constitué afin de privilégier leur densification.
- Le PLU privilégie l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire tout en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU, 2AU et 3AU).
- Le PLU limite les extensions urbaines en concentrant les futurs espaces constructibles au sein de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) et entre l'océan et la contournante.
- Le PLU crée plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour optimiser l'aménagement du territoire et éviter le gaspillage du foncier.

Les mesures compensatoires :

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.
- Le PLU privilégie la densification urbaine (augmentation des seuils de volumétrie) pour permettre à l'initiative privée de participer à l'effort de construction de logements.

LE PÔLE LANGEVIN/VINCENDO

L'aménagement du pôle Langevin-Vincendo engendre des impacts significatifs sur l'environnement.

Les mesures d'évitement et de réduction :

- Le PLU privilégie l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire tout en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU, 2AU et 3AU).

- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone naturelle ou en coupure d'urbanisation (zone N, Ncu et Acu).

Les mesures compensatoires :

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.

LES BOURGS DE PROXIMITE

Les mesures d'évitement et de réduction :

- Le PLU privilégie l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire tout en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU, 2AU et 3AU).
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone agricole.
- Le PLU redéploie une partie des quotas d'extension dont bénéficient les bourgs de proximité sur la ville relais de Vincenzo.

Les mesures compensatoires :

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.

LES TERRITOIRES RURAUX HABITES (TRH)

Les mesures d'évitement et de réduction :

- Le PLU privilégie l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire tout en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU, 2AU).
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone agricole.
- Le PLU prévoit la création de secteurs Aba et Nba permettant de circonscrire les poches d'habitat au sein de l'espace rural.

Les mesures compensatoires :

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.

1-4 LES INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR ANALYSER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Le PLU de Saint-Joseph doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Cette évaluation devra s'appuyer sur un certain nombre d'indicateurs. Les indicateurs retenus ont les caractéristiques suivantes :

- Il s'agit de données dont la source est clairement identifiée. En effet, la provenance de ces indicateurs doit à la fois être fiable et aisée pour chacun des acteurs de suivi du PLU et leur actualisation doit pouvoir s'effectuer selon des périodicités courtes afin de pouvoir aisément analyser leur évolution,
- Il s'agit de données qui permettent de fournir des ratios. Ces pourcentages obtenus doivent pouvoir être comparés avec ceux d'autres collectivités, à l'échelle locale, départementale voire nationale.

Ils sont classés par enjeux environnementaux, les indicateurs retenus, leur unité de mesure, leur source et leur intérêt, ceci afin de permettre l'évaluation environnementale à terme: cela s'applique :

- Milieu naturel et biodiversité,
- Paysage et cadre de vie,
- Espace agricole et richesse du sous-sol,
- Ressource en eau potable et assainissement,
- Production énergétique,
- Qualité de l'air et santé humaine,
- Gestion des déchets,
- Risques naturels et technologiques.
-

1-5 ANALYSES ET REPONSES DES AVIS PPA :

Conformément à l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme, les personnes consultées donnent un avis dans la limite de leurs compétences. Des remarques ont été formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA), le maître d'ouvrage et le Bureau d'études ont analysé ces remarques et ont apporté des réponses suivantes :

Analyse de l'avis de Monsieur le préfet en date du 08 janvier 2019 :

La prise en compte de ces remarques permettra d'aboutir à un projet de PLU, conforme au Code de l'Urbanisme, compatible avec les documents supra-communaux et garant d'un aménagement raisonné du territoire de la commune. En outre, cela limitera les risques de suspension du caractère exécutoire du PLU.

M. le Préfet a tenu à souligner la qualité du travail collaboratif mené par la commune avec les services de l'Etat sur ce PLU et sur la prise en compte notable des observations émises par ces derniers sur le projet de PLU arrêté initialement en 2017 sur les enjeux environnementaux.

L'avis de l'Etat s'attache ainsi à vérifier que le projet transmis ne comporte pas de principes ou de règles de nature à compromettre la réalisation ou l'application des politiques nationales initiées par la volonté des pouvoirs législatif et exécutif.

En ce sens, le principe fondamental d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, milieux et paysages naturels, doit être davantage traduit dans notre contexte insulaire, pour privilégier une utilisation optimale et harmonieuse des secteurs déjà urbanisés, et donc éviter l'étalement urbain.

AVIS DE L'ETAT, en date du 8 janvier 2019, avis favorable avec réserves

	Avis	Observation	Réponse
Remarque	ETAT, p.5 PADD, logements vacants	1. Sur les besoins en logement, il serait pertinent d'étudier une action sur la vacance qui représente 7,3% du parc, soit 1146 logements.	Cette étude sera menée dans le cadre de l'appel à projet « Action cœur de ville » pour lequel la commune a été retenue sur le plan national sur la période 2018-2022.
Remarque	ETAT, p.5 PADD, modération de la consommation de l'espace	2. Le PADD affiche un objectif de modération de la consommation de l'espace en précisant que 53% des futures constructions se feront au sein du tissu urbain existant.	Pour déterminer les capacités de densification au sein du tissu urbain existant, la commune a pris comme base de travail une étude menée par l'AGORAH portant sur l'identification des espaces non urbanisés en zone urbaine et à urbaniser (les zones U, NA/NAU et NB du POS). L'AGORAH a localisé des dents creuses et des îlots stratégiques sur l'ensemble du territoire communal. En 2018, la commune a actualisé cette étude. Cette étude de densification montre que 52,8 % des nouveaux logements sont localisés au sein du tissu urbain existant (l'objectif du SAR est respecté).
Réserve	ETAT, p.6 Les objectifs de densité sur le pôle secondaire	3. La densité moyenne sur le pôle secondaire reste en dessous des objectifs du SAR (sur les espaces urbains existants, la densité est évaluée à 44 logts/ha comparés aux 50 logts/ha du SAR alors que sur les extensions urbaines, elle serait de l'ordre de 35 logts/ha). Une réserve est donc émise sur la densité du pôle secondaire et sur les conséquences potentielles en termes de justification des extensions urbaines. De plus, le règlement ne démontre pas la façon dont il répond à l'obligation du respect de ces densités minimales fixées par centralité.	Les dispositions prises par la commune pour atteindre les 50 logts/ha imposés par le SAR sur le pôle secondaire sont : - la prise en compte d'un équivalent logement pour les extensions urbaines créant de la surface de plancher à partir d'exemples d'équipements similaires sur une aire géographique plus ou moins proche, - l'augmentation de la densité dans différents zones (U1, U4, U3 et U3a). La commune propose une péréquation entre les différents secteurs pour atteindre la densité de 50 logts/ha. L'objectif de densité minimale est considéré à l'échelle de la polarité et non à l'échelle de l'opération. Malgré ces dispositions, l'étude menée par l'AGORAH en décembre 2018 confirme que la commune doit supprimer plus de 5 ha d'extensions urbaines (Manapany, Grègues, Centre-ville, les Jacques et Bois Noirs) pour respecter la prescription du SAR. <i>(rapport finalisé de l'AGORAH en date du 21/12/2018)</i>

Réserve	<p>ETAT, p.6 Les objectifs de densité sur la ville relais</p>	<p>4. Pour la ville relais, les extensions urbaines envisagées dépassent de 50% celles indiquées au SAR. Il conviendra de les réduire.</p>	<p><u>Rappel du SAR :</u> - la prescription n°9 du SAR autorise le redéploiement. - la prescription n°10 du SAR autorise la redistribution des quotas des bourgs de proximité vers la ville relais. - Les quotas du SAR (ville relais) : 20 ha réduit à 10 ha car inscrit totalement au SMVM.</p> <p><u>Le PLU arrêté le 5 octobre 2018 :</u> Les extensions urbaines : 16,4 ha dont SAR : 10 ha dont quota redéploiement : 2,5 ha dont quota redistribution via bourg de proximité : 3,9 ha Cette redistribution est compatible avec le SAR.</p>
Favorable	<p>ETAT, p.6 Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des extensions urbaines</p>	<p>5. Le PLU garantit une ouverture progressive des extensions urbaines : 56% avant 2025 et 44% après. Il prévoit également les conditions d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones d'extension sur la ville relais (mise en œuvre de systèmes d'assainissement semi collectif) permettant une meilleure densité des zones AU.</p>	<p>Aucune observation.</p>

Réserve	<p>ETAT, p.7 STECAL en zone agricole</p>	<p>6. Trois STECAL sont à revoir ou à justifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • N°6 à justifier • N°7 à revoir en zone urbaine • N°15 à justifier 	<p>Les STECAL n°6 et n°15 seront précisés dans le tome 2 du rapport de présentation (partie 5 - les choix retenus pour délimiter les zones agricoles / les STECAL au sein de la zone agricole).</p> <p>La commune a fait le choix de déroger au principe d'urbanisation en continuité de l'espace urbain et de créer des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement dans le PLU.</p> <p>Ces deux zones figurent dans la catégorie des nouvelles zones Aba au PLU. Elles respectent les critères retenus pour définir un hameau nouveau :</p> <p><u>Sur la continuité :</u></p> <p>L'urbanisation n'est pas réalisée en continuité du bourg existant. En effet, ces hameaux sont distincts du bourg. Pour ces zones, il existe une rupture d'urbanisation entre le village existant et le hameau nouvellement créé. Cette limite résulte de la présence d'une séparation paysagère caractérisée par des espaces agricoles. Ces éléments du paysage sont boisés. Ces espaces évitent la continuité avec le bourg existant.</p> <p><u>Sur la destination des constructions existantes :</u></p> <p>Il s'agit d'espaces faiblement bâtis préexistants depuis de nombreuses années. En effet, ce sont des espaces isolés accueillant quelques constructions existantes à usage d'habitation (entre 10 et 20 maisons d'habitations sur un espace réduit). La Base d'Occupation des Sols agricole (BOS) n'a identifié aucune parcelle cultivée au sein de ces 2 zones. Ce sont des espaces non affectées à l'agriculture et qui ne retourneront pas à l'agriculture.</p> <p><u>Sur la taille et la capacité d'accueil limitées :</u></p> <p>La taille des hameaux demeure relativement modeste (respectivement 1,24 ha et 0,68 ha). Les possibilités de construire au sein de ces zones sont limitées et les nouveaux droits à construire sont très encadrés.</p> <p>Le règlement du PLU limite également le développement de ces hameaux et leur impact sur l'environnement. Sur ces zones, il est préconisé un « bâti rural traditionnel » de faibles gabarits.</p>
---------	--	---	---

Réserve	ETAT, p.7 Règlement de la zone agricole	<p>7. Article A2 : La construction de bâtiments techniques agricoles, sous réserve que leur implantation soit strictement liée et nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole. Ils devront être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. Le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques devra être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.</p> <p>8. A l'exception du secteur Acu, les constructions à usage agrotouristique sont admises sur le terrain d'assiette d'une exploitation existante, viable et pérenne, dès lors qu'elles permettent la découverte et la mise en valeur des produits issus exclusivement de l'exploitation et assurant pour l'exploitant un complément de revenu à son activité principale. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé dans l'enveloppe des bâtiments existants ou accolés à ceux-ci et dans la limite totale de X m² de surface de plancher.</p> <p>9. La formulation sur la notion d'antériorité du bâti est à revoir pour mettre en évidence le fait que celui-ci doit être légalement édifié selon les règlements en vigueur.</p>	<p>Le règlement sera modifié en prenant en compte les formulations proposées par la CDPENAF.</p> <p>Le règlement fait référence à la notion de « construction existante » pour pouvoir gérer le bâti existant en zone A et N soumis obligatoirement à l'avis favorable de la CDPENAF.</p>
Réserve	ETAT, p.7 Zonage agricole	10. Prévoir le reclassement de la zone Ncu (secteur de Matouta-Girofles) en Acu compte tenu de la qualité de ces terres agricoles.	Le document graphique sera modifié en prenant en compte les formulations proposées par la CDPENAF.
Réserve	ETAT, p.7 Bâtiments d'élevage	11. Les cartes graphiques du PLU devront mentionner l'implantation des bâtiments d'élevage et le périmètre de la règle de réciprocité.	Les documents graphiques identifieront les bâtiments d'élevage sans fixer de périmètre maximal afin de respecter les marges de recul imposées soit par le RSD ou ICPE.
Favorable	ETAT, p.8 Coupures d'urbanisation	12. Le règlement encadre suffisamment les constructions et aménagements légers dans les coupures d'urbanisation.	Aucune observation.

Réserve	ETAT, p.8 Règlement de la zone naturelle	<p>13. Le règlement autorise les travaux d'aménagement et d'extension limitée des habitations existantes. Il convient de préciser cette possibilité, en ajoutant une formulation permettant de limiter ces travaux aux seuls bâtiments édifiés régulièrement (cf. observation sur le règlement de la zone A).</p> <p>14. La rédaction du règlement de la zone Npnr de l'article N 2 §2,2 alinéa 9 est à corriger comme suit : « dans le secteur Npnr, correspondant aux espaces réglementés du cœur du parc national de la Réunion, seuls, les activités, les travaux, les aménagements, les constructions et les installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc national peuvent être admis. »</p>	<p>13. Le règlement du PLU arrêté le 5 octobre 2018 ne fait pas mention de cette notion. Il fait référence à la notion de « construction existante » pour pouvoir gérer le bâti existant en zone A et N soumis obligatoirement à l'avis favorable de la CDPENAF.</p> <p>14. Le règlement sera modifié dans ce sens.</p>
Réserve	ETAT, p.8 STECAL en zone naturelle	15. Le STECAL de la Passerelle Grand Défriché situé en partie en zone à risques au PPR approuvé nécessite d'enlever le secteur concerné par les risques.	Le document graphique sera modifié dans ce sens.
Réserve	ETAT, p.8 OAP Langevin Cap Austral	16. Un travail spécifique sur l'OAP Langevin Cap Austral devra être mené par la commune avec les services de l'Etat pour préciser ces éléments et affiner les aménagements à venir. En particulier, pour le qui comporte un projet de parc aquatique, il convient d'étudier l'insertion de ce projet dans le site compte tenu de sa localisation à proximité du rivage et sur un site remarquable. Une visite du site avec le paysagiste conseil de la DEAL pourrait être l'occasion de retravailler l'OAP proposé dans le PLU.	<p>Cette OAP définit les grands principes d'aménagement de ce secteur. A ce titre, sous maîtrise d'ouvrage publique, lors de la réalisation de cette opération, un panel d'études (notamment environnementales) sera mené. Néanmoins, d'ores et déjà, la commune s'engage à travailler avec les services de l'Etat.</p> <p>Cette OAP respecte les prescriptions du SAR : zone A et N inclus dans la ZPU.</p> <p>Les constructions lourdes sont situées en zone AU du PLU.</p> <p>Les possibilités de constructions sont limitées en STECAL loisirs : emprise au sol 180m² maximum dans la limite de 50m² par bâtiment (soit 3 bâtiments de 50m²)</p>
Réserve	ETAT, p.9 Règlement de la zone Nli	17. Le règlement de la zone Nli doit être précisé afin d'y indiquer de façon explicite la liste des aménagements légers autorisés et fixés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.	Le règlement sera modifié dans ce sens.

Réserve	ETAT, p.9 Espaces remarquables du littoral	18. La zone 1AUto en espace remarquable du littoral devra se traduire en Nli. 19. La zone N à Vincenzo devra être corrigée pour tenir compte de l'espace remarquable du littoral à préserver.	Le document graphique sera modifié dans ce sens. La surface récupérée sera ajoutée aux quotas de redéploiement de la ville relais.
Réserve	ETAT, p.9 Secteur à fort enjeu environnemental, Zone U à Manapany	20. Justifier le classement d'un petit secteur U à Manapany, situé dans la zone des 50 pas géométriques au regard de sa localisation au droit d'une partie urbanisée et déjà équipée ou occupée au 1 ^{er} janvier 1997 et sous réserve de la préservation des plages et des espaces boisés. Sur ce dernier point, le caractère effectivement boisé devra faire l'objet d'une justification particulière.	Cette extension fait l'objet d'une justification dans le rapport de présentation. Il s'agit d'une parcelle bâtie communale de 0,2 ha. Au vu de la faible superficie, l'observation ne nécessite pas de justification supplémentaire. <i>(cf. tome 2 du rapport de présentation Partie 9 - la justification de l'insertion de dispositions particulières / 2 - la protection des éléments de patrimoine naturel et urbain)</i>
Réserve	ETAT, p.10 Secteur à fort enjeu environnemental, Zone 3AU3st à Bois Noir	21. Mentionner l'intérêt faunistique d'un secteur d'urbanisation future (zone 3AU3st à Bois Noir), accolé à la future contournante, qui est concerné par la présence avérée du Gecko vert de Manapany. D'ores et déjà, la commune pourra prévoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone intégrant des prescriptions permettant de préserver les habitats de cette espèce sur le secteur comme l'obligation de planter des espèces végétales favorables à l'espèce, de prévoir des espaces suffisants en surface et épaisseur pour assurer des habitats de qualité et des continuités écologiques facilitant sa circulation dans le secteur.	La commune a fait le choix de ne pas rédiger une OAP sur ce site car l'ouverture à l'urbanisation s'effectuera à long terme, à savoir à partir de 2026 et une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU et 2AU du pôle secondaire entrepris. Cependant, consciente de l'enjeu d'aménagement de cette zone, des études spécifiques (et notamment environnementales) seront menées. Par ailleurs, la zone U3 qui concerne ce secteur comporte déjà des prescriptions concernant la protection et la préservation du Gecko vert. Cette espèce sera nécessairement prise en compte dans l'aménagement à long terme de cette zone. Enfin, la commune précisera dans le cahier de préconisations paysagères, des prescriptions permettant de préserver les habitats du Gecko vert (exemple : obligation de planter des espèces végétales favorables à l'espèce).
Favorable	ETAT, p.10 ZNIEFF de type I	22. Les ZNIEFF de type 1 sont retraduites en zones Npnr, N ou Nco avec un règlement adapté.	Aucune observation.
Favorable	ETAT, p.10 Cœur du PNR	23. La servitude liée au cœur et les limites du Parc National ont été intégrées.	Aucune observation.
Favorable	ETAT, p.11 Fourré littoral à Scaevola taccada	24. Le classement Nli des zones de fourré littoral à Scaevola taccada sur falaises hygrophiles garantit le maintien de ce secteur en bon état.	Aucune observation.

Réserve	ETAT, p.11 Espace naturel sensible à la Plaine des Grègues	25. L'Espace Naturel Sensible (ENS) de la Plaine des Grègues doit être affecté d'un zonage « Nco » et non « N », afin d'en garantir leur préservation.	Le document graphique sera modifié dans ce sens.
Favorable	ETAT, p.11 Espaces boisés classés	26. Les Espaces Boisés Classés (EBC) maintenus et ajoutés sont pertinents.	Aucune observation.
Remarque	ETAT, p.12 Préservation du Gecko vert de Manapany	27. Il conviendrait de limiter les prescriptions de plantation à l'ensemble de l'aire de répartition du Gecko vert de Manapany. Cela concerne les zones UI, IJ2, U2a, IJ3, U3a, U3ar, IJ4, IJ5 et U6. Un indice « gv » pourrait être par exemple utilisé pour identifier les zones concernées par cette espèce.	Le règlement limite déjà cette prescription au Grand Centre-Ville. Il a été considéré qu'il n'était pas nécessaire de préciser cet indice « gv » sur les cartographies du PLU conformément à la volonté communale qui souhaite une simplification et une meilleure lisibilité des pièces du PLU.
Remarque	ETAT, p.12 Règlement Gecko vert de Manapany	28. Il conviendrait de compléter ces prescriptions en indiquant que l'entretien des arbres (nettoyage, élagage et taille) doit être privilégié pendant la période d'avril à août moins impactante pour l'espèce.	Cette prescription sera intégrée au cahier des OAP dans la partie des recommandations paysagères relatives à la préservation du Gecko vert.
Remarque	ETAT, p.12 Lutte contre les espèces invasives	29. L'article 13 du règlement pourrait être utilement complété pour y préconiser le maintien et la plantation le cas échéant d'espèces indigènes voire endémiques adaptées aux milieux en mentionnant la liste des espèces par type de milieu. Le PLU doit être complété en mentionnant la liste des espèces exotiques envahissantes. 30. La commune s'est engagée dans la démarche Aménagements Urbains et Plantes Indigènes (DAUPI). Son aboutissement permettrait de mettre en oeuvre et de traduire sur l'ensemble du territoire une démarche respectueuse de la qualité et de la richesse de ses espèces végétales. A ce titre, il serait intéressant de le mentionner dans le PLU.	29. Le règlement ne sera pas modifié mais les espèces invasives seront traitées dans le cahier des OAP (partie concernant les recommandations paysagères). 30. La commune ne s'est pas engagée dans la démarche Aménagement Urbains et Plantes Indigènes (DAUPI).

Remarque	ETAT, p.12 Sentier littoral	31. Le projet de sentier littoral est prévu en emplacement réservé au PLU. Son emprise est de 1 mètre. Il serait souhaitable que son tracé se cale sur le projet de sentier littoral « tour de file » validé par le Comité d'Orientation Stratégie Tourisme. A cet effet, il conviendrait de prévoir les emplacements réservés adéquats au PLU, servitudes adaptées ou une OAP littoral » spécifique.	La commune a déjà intégré dans le projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018 le tracé transmis par le conservatoire du littoral.
Remarque	ETAT, p.13 Habitat	32. Le diagnostic du PLU mériterait d'être actualisé pour tenir compte notamment du taux SRU et des réflexions menées dans le cadre du futur Programme Local de l'Habitat de la CASUD et des données plus récentes relatives à la demande en logement social. 33. La justification des localisations des emplacements réservés dans les Territoires Ruraux Habités n'est pas suffisamment argumentée pour tenir compte des données actualisées en termes de besoins d'amélioration des conditions de vie des habitants ou de décohabitation.	32. Le taux SRU est déjà actualisé dans le rapport de présentation (à savoir, au 1er janvier 2017, le taux SRU est de 10,70%). Les réflexions menées dans le cadre du futur PLHi seront pris en compte dans le rapport de présentation. 33. Aucune observation.
Favorable	ETAT, p.13 Mixité sociale dans les OAP	34. Les 12 OAP permettent de répondre aux besoins identifiés dans un objectif de mixité sociale.	Aucune observation.
Favorable	ETAT, p.13 Préservation des pitons	35. Le classement en zone N du flanc nord du Piton Babet (au lieu de U2 dans le PLU arrêté en 2017) permet de protéger ce site. De même, le classement de la totalité du Piton Papangue en zone N et en grande partie en EBC est satisfaisant.	Aucune observation
Remarque	ETAT, p.14 Règlement des zones de Grand Coude, Plaine des Grègues et Manapany	36. Il est recommandé que l'hébergement touristique soit géré par les règles d'aspect du PLU (article 11 et précédents) pour assurer une cohérence et une préservation des caractéristiques paysagères et que la disposition autorisant le caravaning et mobile-home soit supprimée.	La commune supprimera les termes de résidences mobiles de loisirs et de caravanes dans le règlement des zones U5vi (Grand Coude et Plaine des Grègues) et U5ma et le règlement sera utilement complété.

Remarque	ETAT, p.14 OAP Usine Kerveguen	37. Il est recommandé que cette OAP soit précisée, le programme stabilisé et localisé et que le règlement cadre au mieux la destination de chaque zone. Dans l'attente de l'élaboration du programme et du projet architectural et paysager le reclassement de cette zone en « zone de projet » peut être une option intéressante.	Une visite de terrain a été organisée le 5 février 2019 en présence de Monsieur le Sous-Préfet et de ses services afin de présenter le projet. Il a été demandé un diagnostic archéologique anticipée pour ce site. Le projet tiendra également compte de la zone B2u (secteurs jugés sécurisables) identifiée au PPR de 2017.
Remarque	ETAT, p.14 Monument Historique	38. Le PLU arrêté ne comporte pas de plan de servitudes (les Monuments sont cités en annexe mais non localisés, les périmètres des abords ne sont ni cités ni localisés) et il n'est pas fait mention de la cheminée de Manapany sur la commune de Petite-Île dont le rayon de protection couvre une partie de Manapany les Bains.	La liste des servitudes relative aux monuments historiques est déjà intégrée dans les annexes. Le périmètre des servitudes sera ajouté sur les plans de zonage.

Remarque	ETAT, p.15 Gestion de l'eau potable	<p>39. Intégrer par anticipation les périmètres de protection et les recommandations proposées par un hydrogéologue agréé relatifs au captage Cazala</p> <p>40. Etablir un sous zonage qui proposerait dans l'emprise des périmètres de protection rapprochée (PPR) des captages, un règlement spécifique intégrant déjà les servitudes afférentes aux captages d'eau, et ce pour chaque zonage concerné.</p> <p>41. Modifier l'information erronée en page 186 du tome 1 du rapport de présentation : le forage de Parc à Moutons bénéficie bien d'un arrêté de DUP.</p> <p>42. Rajouter dans le PADD et le règlement les 2 mesures suivantes : « interdire toutes nouvelles constructions dans le PPR des captages » et « respecter les servitudes associées aux périmètres de protection des captages.</p> <p>43. Fournir la réponse écrite de la CASUD sur l'abandon du forage de la Plaine des Grègues au titre de l'alimentation en eau potable.</p> <p>44. Revoir le règlement de la zone Nma afin d'être compatible avec les servitudes d'utilité publique relative aux forages Delbon. Il convient de veiller à ce que le règlement n'interdise pas les installations de concassage existantes mais n'autorise pas de nouvelles installations.</p> <p>45. Revoir le règlement de la zone U3a sur Goyaves dans l'emprise du forage Lebon en interdisant la réalisation de nouvelles installations classées pour l'environnement (ICPE) et de nouvelles voiries.</p> <p>46. Il paraît également opportun d'intégrer directement les dispositions afférentes aux périmètres de protection rapprochée au règlement des zonages concernés par ces périmètres, ou a minima d'inscrire la disposition suivante en préambule des dispositions applicables aux différentes zones du règlement : « Dans un secteur concerné par un périmètre de protection de captage d'eau potable, les prescriptions des arrêtés déclarant d'utilité publique les périmètres de protection de ce captage prévalent sur le règlement et le cas échéant sur l'OAP ».</p>	<p>39. Lors de la réunion du 22 février 2018 avec les services de l'Etat, la commune a précisé qu'en fonction de la date de remise de l'expertise hydrogéologique, l'intégration pourrait avoir lieu dans le cadre de la révision du PLU ou ultérieurement.</p> <p>40. Le règlement des différentes zones du PLU intègre déjà les servitudes afférentes aux captages d'eau.</p> <p>41. Le rapport de présentation sera corrigé dans ce sens.</p> <p>42. Le règlement prend en compte la thématique de la ressource en eau (alinéa 1 de l'article 1 de chaque zone). Le principe 21 du PADD prend en compte les périmètres de protection des captages.</p> <p>43. La liste des annexes sera complétée par la délibération n°06-20180720 du Conseil communautaire de la CASUD en date du 20 juillet 2018.</p> <p>44. L'alinéa 8 du règlement de la zone Nma sera complété en précisant que les installations seront autorisées sous réserve du respect de l'arrêté préfectoral N°1573/SG/DAI/3 du 12 juillet 2000.</p> <p>45. Le règlement sera modifié dans ce sens.</p> <p>46. Le préambule des dispositions applicables aux différentes zones du règlement sera complété dans ce sens.</p>
----------	---	---	---

Remarque	ETAT, p.16 Eau de baignade	47. Concernant les eaux de baignade, le PLU omet de faire référence au site de baignade de Langevin. Le document devra être amendé à cet effet.	Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.
Favorable	ETAT, p.16 Nuisances sonores	48. Il est à noter une meilleure prise en compte de l'enjeu lié aux nuisances le long des infrastructures de transport dans l'ensemble des pièces du PLU.	Aucune observation
Remarque	ETAT, p.16 Risques naturels	49. L'aléa submersion marine à Manapany les Bains est à prendre en considération pour clarifier la situation des propriétaires. 50. Certaines zones U sont concernées à la marge par une zone rouge au PPR. Afin d'informer les propriétaires, il est possible d'indiquer ces secteurs. 51. Dans les OAP proposées, la question de l'aménagement des parkings en zone rouge et bleue se pose. L'aménagement opérationnel de ces secteurs devra prendre en compte les prescriptions édictées par le PPR sur ce thème.	49. Les cartographies d'aléa submersion marine figurent en annexe. Le PPR littoral n'est pas encore approuvé. Cependant, cette servitude est déjà prise en compte à travers l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. 50. Les cartographies du PPR approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017 sont déjà reportées sur les cartographies réglementaires du PLU. Par ailleurs, il existe déjà un indice « r » dans le règlement qui identifie les secteurs soumis à un risque hydraulique mais non identifiés au PPR. Il peut donc y avoir une confusion. 51. Ces éléments sont pris en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis le 16 mars 2017. Le PPR est une servitude d'utilité publique qui s'applique au PLU.
Remarque	ETAT, p.17 Les ressources en matériaux	52. Le projet de PLU prévoit bien une zone dédiée à la pierre mais n'indique pas clairement la possibilité d'extraire des matériaux sur l'emprise des secteurs concernés par les futures extractions de la rivière des Remparts. Il conviendra donc de traduire cette possibilité par un zonage approprié et par un règlement adapté.	Le règlement de la zone Nco sera complété afin de permettre l'extraction de matériaux dans la rivière des Remparts.

Remarque	ETAT, p.17 Zone d'activités économiques	<p>53. Pour celles situées à Jean Petit, l'extension de la zone d'activités (2,5 ha) n'est pas prévue au SAR. Elle pourrait le cas échéant être revue en zone mixte économie et habitat pour respecter les objectifs du SAR.</p> <p>54. Pour celle de Bézaves, les TRH n'ont pas vocation à accueillir ce type de zone.</p> <p>55. Pour celle de Vincendo, sa localisation se situe dans le périmètre du SMVM, hors de la zone préférentielle d'urbanisation. Le rapport de présentation précise un certain nombre d'arguments pour cette localisation. Il conviendra toutefois de les compléter par des éléments sur son accessibilité et sa desserte depuis la ville. Sa localisation nécessite également une argumentation au regard de sa compatibilité avec le SMVM.</p>	<p>53. La zone d'activités de Jean-Petit correspond à une zone urbaine mixte (zone 3AU6c). Cette zone accueille les activités commerciales et de services. Cette surface a été retirée sur les quotas résidentiels. Par conséquent, la compatibilité avec le SAR est assurée.</p> <p>54. La zone d'activités de Bézaves correspond à une zone urbaine mixte (zone 2AU6c). Cette zone accueille les activités commerciales et de services. Cette surface a été retirée sur les quotas résidentiels. Par conséquent, la compatibilité avec le SAR est assurée.</p> <p>55. Le choix de la localisation de cette zone d'activités est justifié par de fortes contraintes topographiques. Mais aussi, et surtout, la commune a choisi cette implantation en raison de sa centralité par rapport aux activités de commerces et services existants, ce qui correspond surtout à une logique de structuration de ce village. Par ailleurs, l'accès à cette zone se fait par une voirie communale (chemin de la Marine) accessible depuis la Route Nationale . Une cartographie sera réalisée afin de démontrer les faibles possibilités offertes par le SAR.</p>
Remarque	ETAT, p.17 Emplacements réservés	<p>56. L'emprise de la gendarmerie située sur la parcelle BO 14 sise 7 rue Rolland Garros est à faire figurer sur la liste des emplacements réservés. Il convient de ne la grever d'aucune servitude et d'assurer la protection de sa station radioélectrique inscrite sous le numéro de COMSIS : 974-009-0150.</p>	<p>La gendarmerie actuelle ne fait pas l'objet d'un emplacement réservé dans le projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018. Ainsi, aucune servitude ne greve ce foncier. Par ailleurs, un nouveau projet de gendarmerie situé dans le secteur des Grègues fait l'objet d'un emplacement réservé au projet de PLU (emplacement réservé numéro 9 d'une emprise de 9189 m² dont le bénéficiaire est la commune).</p>
Remarque	ETAT, p.18 Emplacements réservés	<p>57. Les couches du PLU ne sont pas au format CNIG.</p>	<p>Les données SIG seront fournies au format CNIG au moment de l'approbation du PLU.</p>

AVIS DE LA REGION, en date du 18 janvier 2019, avis favorable avec réserves

	Avis	Observation	Réponse
Réserve	REGION, p.1 Extension urbaine	1. La justification de 7,1 ha d'extension non recensés par le PLU sur le pôle secondaire.	La seule zone d'extension non recensée par le PLU sur le pôle secondaire correspond à une anticipation des quotas du SAR à hauteur de 10 ha. Elle résulte de la déclaration de projet et de mise en compatibilité du POS qui a permis la réalisation de la partie commerciale de la ZAC des Grègues 2 en 2013. Au PLU arrêté le 5 octobre 2018, ce secteur est classé en zone 1AU6c. Il ne s'agit pas d'une extension. Cette surface est considérée comme une simple régularisation.
Réserve	REGION, p.1 Extension urbaine	2. La précision des équivalents logements afférents aux 7,8 ha d'extension dédiés à la réalisation d'équipements permettant de s'assurer du respect de la densité minimale du SAR de 50 lgt/ha sur les extensions urbaines du pôle secondaire. A défaut, l'ouverture à l'urbanisation des quotas d'extension du SAR sera de 25,1 ha au lieu de 32,9 ha.	Les dispositions prises par la commune pour atteindre les 50 logts/ha imposés par le SAR sur le pôle secondaire sont : - la prise en compte d'un équivalent logement pour les extensions urbaines créant de la surface de plancher à partir d'exemples d'équipements similaires sur une aire géographique plus ou moins proche - l'augmentation de la densité dans différents secteurs (U1, U4, U3 et U3a). La commune propose une péréquation entre les différents secteurs pour atteindre la densité de 50 logts/ha. L'objectif de densité minimale est considéré à l'échelle de la polarité et non à l'échelle de l'opération. <i>(Cf. rapport finalisé de l'AGORAH en date du 21/12/2018)</i>
Réserve	REGION, p.1 Extension urbaine	3. La suppression de 14,07 ha d'extension résidentielle hors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation.	Ces extensions sont situées partiellement voire en limite extérieure de la zone préférentielle d'urbanisation. Par conséquent, il est important de rappeler que l'échelle du Schéma d'Aménagement Régional (1/100 000ème) et celui du PLU (1/4000ème) sont totalement différentes : le SAR est à l'échelle du territoire réunionnais tandis que le PLU est à l'échelle de la commune qui basée sur le cadastre et pouvant être ramenée à l'échelle d'une parcelle. Cette différence d'échelle laisse ainsi à la collectivité une marge de manœuvre pour la localisation des différentes opérations d'aménagement. Pour l'élaboration d'un PLU, il est demandé d'appliquer un principe de compatibilité avec le SAR et non de conformité. En effet, le SAR a vocation à encadrer le PLU et non pas à le substituer, en particulier sur le plan de la délimitation cartographique des espaces. Le SAR reste à un degré moins poussé que le PLU.

Réserve	REGION, p.1 Zone d'activités	4. La confirmation que 2,29 ha d'extension à vocation économique (sur le bourg de Jean-Petit et le TRH de Bézave) proviennent du redéploiement respectif des espaces urbains issus des territoires concernés. Le cas contraire, ces 2,29 ha sont incompatibles car le SAR n'identifie pas de foncier nouveau à vocation économique pour ce TRH et ce bourg.	La commune a toujours affiché sa volonté de développer des zones d'activités dans les hauts afin de répondre aux besoins de structuration de ces quartiers, à l'instar de l'abattoir DUCHEMANN/GRONDIN à Jean-Petit. Ces initiatives ont de fortes retombées socio-économiques et environnementales, qu'il est important de soutenir. Le SAR n'attribue pas de volume total pour ces espaces d'accueils d'activités économique de production dans ces secteurs des hauts de la commune. La commune a fait le choix de retenir ces surfaces sur les quotas à vocation résidentielle des polarités concernées. Ces zones de proximité favorisent le développement d'une économie résidentielle au sein des bourgs des hauts et ainsi contribuer à conforter la structuration des écarts de la commune.
Réserve	REGION, p.2 Zone d'activités de Vincendo	5. La démonstration que les contraintes topographiques et les ravines constituent un obstacle majeur grevant la réalisation d'une zone d'activité à l'intérieur de la ZPU de la centralité urbaine de Langevin. Le cas contraire, en l'absence de cette démonstration, cette extension de 5,3 ha hors ZPU est incompatible avec le SAR-SMVM.	Le choix de la localisation de cette zone d'activités est justifié par de fortes contraintes topographiques. Mais aussi, et surtout, la commune a choisi cette implantation en raison de sa centralité par rapport aux activités de commerces et services existants, ce qui correspond surtout à une logique de structuration de ce village. Par ailleurs, l'accès à cette zone se fait par une voirie communale (chemin de la Marine) accessible depuis la Route Nationale.
Remarque	REGION, p.2 Règlement	6. Compléter le règlement à savoir les sous articles "11.5" de celui-ci : ces articles pourraient renvoyer vers les dispositions générales qui prennent en considération l'arrêté préfectoral en vigueur de classement sonore des infrastructures terrestres bruyantes.	Dans le PLU arrêté le 5 octobre 2018, des recommandations techniques relatives à l'environnement sonore ont été intégrées au cahier des OAP.

Remarque	<p>REGION, p.2 Divers</p>	<p>7. Rappeler les termes de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme et modifier les planches du PLU le long de la RN2 et de la contournante en application de cet article L.111-6.</p> <p>8. L'alignement des limites de zones sur les limites extérieures du réseau routier public existant et de ses dépendances, ou à défaut de modification de ces limites, le règlement devrait préciser ce qui est possible concernant les ouvrages publics.</p> <p>9. Modifier l'emplacement réservé n°81 ; à ce jour, la Région n'a pas réalisé d'étude relative au projet de rectification de virage.</p>	<p>7. Le règlement sera complété dans ce sens.</p> <p>8. Le parti pris du PLU est de s'appuyer sur l'axe des voies pour délimiter les zones. Toutefois, le règlement pourra être complété dans ce sens.</p> <p>9. La liste des emplacements réservés sera corrigée. L'emplacement réservé n°81 destiné à la rectification du virage de la RN2 d'une emprise de 13 mètres est au bénéfice de la commune (et non de la Région).</p>
----------	-------------------------------	--	---

AVIS DU DEPARTEMENT, en date du 9 janvier 2019, avis favorable avec réserve

	Avis	Observation	Réponse
Réserve	<p>DEPARTEMENT Forage de l'Ilet Delbon</p>	<p>Le Département a pour projet de mettre en conformité les forages dits de l'Ilet Delbon. La mise en place de trois emplacements réservés faciliterait la réalisation du projet.</p>	

AVIS DU PARC NATIONAL DE LA REUNION, en date du 3 janvier 2019, avis favorable avec prescription

	Avis	Observation	Réponse
Remarque	<p>PARC NATIONAL DE LA REUNION Règlement secteur Npnr</p>	<p>Le règlement du secteur Npnr est à modifier comme suit : « dans le secteur Npnr, correspondant aux espaces réglementés du cœur du parc national de la Réunion, seuls, les activités, les travaux, les aménagements, les constructions et les installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'Établissement public du Parc national peuvent être admis. »</p>	<p>Le règlement sera complété dans ce sens.</p>

**AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SUD, en date du 14 décembre 2018,
avis favorable**

	Avis	Observation	Réponse
Favorable	CASUD, p.1 Plan Local de l'Habitat Intercommunal	1. Le PLU prend en compte les objectifs du PLHI en matière de production de logements. La production de logements rendue possible à travers le PLU répond quantitativement et qualitativement aux objectifs et orientations du PLHI sur la période 2017-2022.	Aucune observation.
Favorable	CASUD, p.5 Plan Déplacements Urbains	2. Conformément aux objectifs fixés par le PDU, en matière de déplacements et de transports, les enjeux du PLU de Saint-Joseph inscrits au PADD, aux OAP et aux cartographies réglementaires répondent à la nécessité de développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions entre les quartiers périphériques et le centre-ville. 3. Concernant les nuisances sonores liées à la circulation automobile, des dispositions ont été prises dans le PLU pour assurer le traitement qualitatif et la réduction des nuisances engendrées par les infrastructures de transports routières.	Aucune observation.
Favorable	CASUD, p.6 Schéma directeur d'eau potable	4. La commune s'oriente vers la mise en place d'une véritable protection sanitaire en cohérence avec la délimitation de périmètres de protection des captages permettant à la fois de protéger les captages et ressources en eau et de maîtriser durablement les richesses naturelles de la commune.	Aucune observation.
Favorable	CASUD, p.7 Schéma directeur d'eau potable	5. Il convient de confirmer que le forage de la Plaine des Grègues n'est plus exploité par l'alimentation en eau potable en raison de son faible débit et de sa vulnérabilité. Cet abandon effectif a été entériné par la délibération du Conseil communautaire en date du 20 juillet 2018.	Aucune observation.
Favorable	CASUD, p.7 Schéma directeur d'assainissement des eaux usées	6. S'agissant de la ville relais (Langevin/Vincendo), l'obligation de raccordement à un système d'assainissement collectif n'est pas retenue par le SDAEU.	Afin de répondre au principe de compatibilité avec la prescription 12 du SAR, le PLU impose pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 3AU de la ville relais le conditionnement à la présence d'un système d'assainissement collectif.

Favorable	CASUD, p.7 Développement économique	7. Les projets de la commune, notamment la création de nouvelles zones d'activités, entrent dans le cadre des orientations de la CASUD en matière de développement économique, qui permettront d'assurer à la commune un positionnement économique rayonnant à l'échelle intercommunale.	Aucune observation.
Favorable	CASUD, p.8 Stratégie touristique	8. La commune s'associe à la volonté intercommunale d'initier une stratégie touristique fondée sur l'identité culturelle et patrimoniale de son territoire, d'autant plus que ces projets sont mesurés en termes de constructibilité et respectueux des sites et des paysages remarquables.	Aucune observation.
Favorable	CASUD, p.9 Gestion des inondations	9. Le projet de PLU prend en compte les projets de prévention contre les inondations qui relèvent de la CASUD au titre de la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations).	Aucune observation.

AVIS DU SMEP SCOT GRAND SUD, en date du 22 décembre 2018, avis favorable

	Avis	Observation	Réponse
Favorable	SMEP SCOT GRAND SUD, p.1 Plan Local de l'Habitat Intercommunal	1. Le PLU prend en compte les objectifs du PLHI en matière de production de logements. La production de logements rendue possible à travers le PLU répond quantitativement et qualitativement aux objectifs et orientations du PLHI sur la période 2017-2022.	Aucune observation.
Favorable	SMEP SCOT GRAND SUD, p.5 Plan de Déplacements Urbains	2. Conformément aux objectifs fixés par le PDU, en matière de déplacements et de transports, les enjeux du PLU de Saint-Joseph inscrits au PADD, aux OAP et aux cartographies réglementaires répondent à la nécessité de développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions entre les quartiers périphériques et le centre-ville.	Aucune observation.
Favorable	SMEP SCOT GRAND SUD, p.6 Schéma directeur d'eau potable	3. La commune s'oriente vers la mise en place d'une véritable protection sanitaire en cohérence avec la délimitation de périmètres de protection des captages permettant à la fois de protéger les captages et ressources en eau et de maîtriser durablement les richesses naturelles de la commune.	Aucune observation.
Favorable	SMEP SCOT GRAND SUD, p.7 Schéma directeur d'assainissement des eaux usées	4. S'agissant de la ville relais (Langevin/Vincendo), l'obligation de raccordement à un système d'assainissement collectif n'est pas retenue par le SDAEU.	Afin de répondre au principe de compatibilité avec la prescription 12 du SAR, le PLU impose pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 3AU de la ville relais le conditionnement à la présence d'un système d'assainissement collectif.
Favorable	SMEP SCOT GRAND SUD, p.7 Développement économique	5. Les projets de la commune, notamment la création de nouvelles zones d'activités, entrent dans le cadre des orientations de la CASUD en matière de développement économique.	Aucune observation.
Favorable	SMEP SCOT GRAND SUD, p.8 Stratégie touristique	6. La commune s'associe à la volonté intercommunale d'initier une stratégie touristique fondée sur l'identité culturelle et patrimoniale de son territoire, d'autant plus que ces projets sont mesurés en termes de constructibilité et respectueux des sites et des paysages remarquables.	Aucune observation.

Favorable	SMEP SCOT GRAND SUD, p.9 Gestion des inondations	7. Le projet de PLU prend en compte les projets de prévention contre les inondations qui relèvent de la CASUD au titre de la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations).	Aucune observation.
-----------	---	--	---------------------

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT, en date du 18 janvier 2019, avis favorable

	Avis	Observation	Réponse
Remarque	CHAMBRE DES METIERS, p.3 Diagnostic économique	1. Les données économiques du rapport de présentation datant de plus de 5 ans n'ont pas été mises à jour et il aurait été intéressant de souligner que la sous-représentation du tissu productif justifie le déploiement de foncier dédié, notamment de petites ZA dans les hauts afin d'accueillir de nouvelles entreprises, de « fixer » la population et de créer de l'emploi.	Le rapport de présentation sera actualisé en fonction des données exploitables.
Favorable	CHAMBRE DES METIERS, p.3 Vocation des zones d'activités	2. Les zones de proximité de Bézaves et Jean-Petit sont désormais vouées à accueillir des activités plus diversifiées favorisant à juste titre, le développement d'une économie résidentielle au sein des bourgs des hauts.	Aucune observation.
Favorable	CHAMBRE DES METIERS, p.3 Vocation des zones d'activités	3. Les projets de zones d'activités de Vincenzo et de Bois Noirs devraient permettre de répondre aux besoins d'implantation d'activités de production variées et en particulier du secteur des métiers.	Aucune observation.
Favorable	CHAMBRE DES METIERS, p.3 Vocation des zones d'activités	4. Un autre effort est à souligner au niveau du projet d'extension de la ZAC des Grègues, avec l'ajout d'une quote-part de 60% de foncier dédié à l'artisanat.	Aucune observation.
Favorable	CHAMBRE DES METIERS, p.3 Vocation des zones d'activités	5. L'ajout d'un bilan global d'évolution des ZAE (notamment en termes de surface) rend la stratégie communale en matière de foncier économique beaucoup plus lisible.	Aucune observation.
Favorable	CHAMBRE DES METIERS, p.3 Vocation des zones d'activités	6. La destination des sites d'activités est mieux cadrée dans cette nouvelle version du PLU 2018. La vocation générale des sols des zones U6/AU6 et U6c /AU6C a été précisée.	Aucune observation.
Favorable	CHAMBRE DES METIERS, p.4 Echéancier des zones d'activités	7. Un phasage des opérations d'aménagement de zones d'activités plus réaliste est proposé dans le projet de PLU 2018	Aucune observation.

Remarque	CHAMBRE DES METIERS, p.4 Echéancier des zones d'activités	8. Il semble discutable, au vu du manque de foncier dédié aux activités artisanales de production et de la demande pourtant croissante en la matière, d'avoir repoussé à l'horizon 2030 le projet de Vincenzo.	Cette information est erronée. En effet, la zone d'activités de Vincenzo est classée en zone 3AU6. L'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension urbaine 3AU indiquée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AU indiquée du pôle urbain de référence (à vérifier le règlement) entrepris et à partir de 2026 (et non à partir de 2030).
Remarque	CHAMBRE DES METIERS, p.4 Règlement	9. Les préconisations de la CMAR visant l'adaptation du contenu du règlement du PLU n'ont semble-t-il pas été intégrées, notamment en ce qui concerne les dispositions suivantes : - gabarits des voiries et accès adaptés aux véhicules lourds et porte-containers, - espaces de stationnement avec cour attenantes suffisants pour chargement-déchargement et entreposage temporaire de containers.	Le règlement pourra être utilement complété pour intégrer ces dispositions.

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE, en date du 14 janvier 2019, avis favorable avec réserves

	Avis	Observation	Réponse
Réserve	CHAMBRE D'AGRICULTURE Extension urbaine hors ZPU	1. Justifier les extensions urbaines localisées en extensions des Zones Préférentielles d'Urbanisation : Carosse, Jean-Petit, Lianes, Plaine des Grègues et Vincenzo.	Ces extensions sont situées partiellement (Jean-petit et Lianes) voire en légère limite extérieure (Carosse) de la zone préférentielle d'urbanisation. Par conséquent, il est important de rappeler que l'échelle du Schéma d'Aménagement Régional (1/100 000ème) et celui du PLU (1/4000ème) sont totalement différentes : le SAR est à l'échelle du territoire réunionnais tandis que le PLU est à l'échelle de la commune qui basée sur le cadastre et pouvant être ramenée à l'échelle d'une parcelle. Cette différence d'échelle laisse ainsi à la collectivité une marge de manœuvre pour la localisation des différentes opérations d'aménagement. Pour l'élaboration d'un PLU, il est demandé d'appliquer un principe de compatibilité avec le SAR et non de conformité. En effet, le SAR a vocation à encadrer le PLU et non pas à le substituer, en particulier sur le plan de la délimitation cartographique des espaces. Le SAR reste à un degré moins poussé que le PLU. Il convient de préciser que le SAR ne délimite pas une Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) pour les Territoires Ruraux Habités. Ainsi, concernant les extensions de la Plaine des Grègues, ces dernières sont situées en territoire rural habité. Aussi, ces surfaces sont retirées des quotas attribués par le SAR à cette polarité.

Réserve	CHAMBRE D'AGRICULTURE Coupure d'urbanisation	2. Reclasser la zone Ncu (secteur Girofles) en Acu.	Le document graphique sera modifié dans ce sens.
Réserve	CHAMBRE D'AGRICULTURE STECAL	<p>3. Justifier les STECAL n°4 (Les Lianes, rue des Boxele), n°5 (Les Lianes, rue des Boxele), n°8 (Bel Air, rue Lesquelin) et n°10 (Les Jacques, rue Aimé Turpin) afin de comprendre les éléments objectifs qui ont conduit à leur délimitation.</p> <p>4. Les STECAL n°9 (Les Jacques, rue Aimé Turpin), n°12 (Grand Coude, rue Emile Mussard) et n°14 (Vincendo, chemin des Cardinaux) ne correspondent pas aux critères édictés par la commune. Ils ne correspondent pas à un pôle de vie en milieu rural, ils regroupent moins de 10 habitations, ou ils sont délimités de façon linéaire.</p> <p>5. Les STECAL n°6 (Les Lianes, chemin des Mascarins), n°7 (Plaine des Grègues, rue de la Petite Plaine) et n°15 (Vincendo, rue du Grand Natte) sont trop proches des zones urbaines et concourent à l'enclavement des parcelles agricoles.</p>	Il s'agit de circonscrire ces zones et de ne pas grappiller davantage sur les terres agricoles.

Réserve	CHAMBRE D'AGRICULTURE Règlement de la zone A	<p>6. L'article concernant le logement de l'agriculteur doit être supprimé car il est déjà pris en compte dans l'article relatif aux bâtiments techniques agricoles et constructions annexes, ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Il est recommandé la formulation suivante : <i>« la construction de bâtiments techniques agricoles, sous réserve que leur implantation soit strictement liée et nécessaire (en adéquation et indispensable) au fonctionnement d'une exploitation agricole. Ils devront être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. Le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques devra être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère ».</i></p> <p>7. Revoir la formulation sur la notion d'antériorité du bâti pour mettre en évidence le fait que celui-ci doit être légalement édifié</p> <p>8. L'article concernant les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole doit être supprimé et reformulé.</p>	<p>6. La notion de « logement de l'exploitant » sera supprimée. Le règlement sera modifié en prenant en compte la formulation proposée par la CDPENAF.</p> <p>7. Le règlement sera modifié dans ce sens.</p> <p>8. Le règlement sera modifié en prenant en compte la formulation proposée par la CDPENAF.</p>
Réserve	CHAMBRE D'AGRICULTURE Bâtiments d'élevage	9. Délimiter les zones de réciprocity de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage sur les cartographies du PLU.	Une carte sera annexée au PLU (partie 2 – annexes – 8/Les bâtiments d'élevage) dans un souci de lisibilité des données sur la cartographie.

**AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCES ET DE L'INDUSTRIE, en date du 16 janvier 2019,
avis favorable**

	Avis	Observation	Réponse
Remarque	CCIR Extension urbaine	1. La CCI a bien relevé que la ville prévoit une extension des zones à urbaniser par petites poches. La CCI demande que soit menée une véritable réflexion sur l'aménagement de ces nouvelles zones à urbaniser. Des études d'aménagement devront être réalisées afin d'intégrer l'organisation du commerce et des services de proximité pour répondre aux besoins de la population et aussi de favoriser les circuits courts.	La majorité des zones d'extensions (les zones à urbaniser) font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le projet de PLU. Il s'agit d'orientations par quartier ou secteur qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. La mise en œuvre de ces OAP à vocation résidentielle nécessitera obligatoirement la réalisation d'études préalables d'aménagement (en matière d'habitat, de transports, de déplacements, de commerces, de services, d'espaces publics, d'espaces verts, ...) afin de déterminer précisément la programmation la plus efficace pour chaque zone permettant ainsi de répondre au mieux aux besoins de la population.
Remarque	CCIR Accessibilité	2. Le volet accessibilité et plus précisément les problématiques d'accès aux personnes handicapées et de stationnement ne sont pas assez précisément abordées dans le PADD.	Le PADD sera complété dans ce sens.
Remarque	CCIR Vocation économique des zones	3. Les zones industrielles et les zones d'activités doivent garder leur vocation économique, afin d'éviter les conflits d'usage entre les activités de production et l'habitat.	La commune a délimité plusieurs zones d'activités économiques sur son territoire (Grègues, Bois Noirs, Vincendo, Jean-Petit et Bézaves) destinées à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution. Les zones d'activités des Grègues 2, de Jean-Petit et de Bézaves peuvent accueillir également les activités commerciales et de services. Au sein de ces zones les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage sont interdits. (cf. article 1 - occupations et utilisations du sol interdites du règlement de la zone U6)
Remarque	CCIR Commerces et services de proximité	4. Concernant les logements à construire, il est nécessaire de privilégier la qualité urbanistique et la mixité en privilégiant notamment l'implantation de commerces et services en pied d'immeuble.	Dans le cadre de la mise en œuvre des OAP à vocation résidentielle, des études pré-opérationnelles d'aménagement seront réalisées (en matière d'habitat, de transports, de déplacements, de commerces, d'espaces publics, d'espaces verts, ...) afin de déterminer précisément la programmation de l'opération.

AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, en date du 18 décembre 2018, avis simple

	Avis	Observation	Réponse
Remarque	MRAE Diagnostic environnemental	1. Compte tenu des enjeux naturalistes majeurs sur le territoire de la commune de Saint-Joseph, l'Ae demande un approfondissement de l'analyse des enjeux à l'échelle du territoire communal dans chacune des dimensions de l'environnement dans le rapport de présentation du PLU.	L'évaluation environnementale sera complétée en tant que de besoin.
Remarque	MRAE Cohérence des prospectives	2. Le fait d'établir des analyses prospectives à des horizons différents (2030 pour les estimations de population, 2025 pour les estimations de logements) est de nature à apporter de la confusion et de l'incohérence aux besoins à satisfaire par le projet de PLU.	L'évaluation environnementale sera complétée en tant que de besoin.
Remarque	MRAE Densification	3. L'Ae recommande d'approfondir la réflexion et de mettre en cohérence le nombre d'extensions urbaines affichées dans le projet de PLU avec le foncier potentiellement urbanisable à mettre en perspective avec les prescriptions du SAR en matière de densité.	L'évaluation environnementale sera complétée en tant que de besoin.
Remarque	MRAE Densification	4. L'Ae recommande de compléter le diagnostic en présentant la densité atteinte dans chacune des centralités urbaines du territoire communal à la date de l'élaboration du projet de PLU.	L'évaluation environnementale sera complétée en tant que de besoin.
Remarque	MRAE Diagnostic	5. L'Ae recommande de s'assurer de l'exactitude des chiffres avancés pour chacun des espaces pour ce qui concerne le POS de 2001 et le PLU arrêté en 2018 afin de mettre en cohérence le rapport de présentation du PLU.	L'évaluation environnementale sera complétée en tant que de besoin.
Remarque	MRAE Densification	6. Compte tenu de la densité actuelle de l'espace urbain pris dans sa globalité qui reste très en deçà des objectifs attendus par le SAR approuvé en 2011, l'Ae recommande de faire apparaître clairement la compatibilité du projet de PLU avec le SAR pour ce qui concerne les objectifs de densification.	L'évaluation environnementale sera complétée en tant que de besoin.

Remarque	MRAE Extension urbaine	7. L'Ae recommande de justifier le besoin d'accroître la superficie de l'espace urbain et d'objectiver la hiérarchisation de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU.	La commune a procédé à une analyse de densification sur la base d'une étude de l'AGORAH identifiant les dents creuses et les îlots stratégiques sur l'ensemble du territoire. Cette étude a permis de définir les besoins en espace urbain à l'horizon 2030. Par ailleurs, la première période du SAR étant quasi achevée (2020), le projet de PLU affiche la temporalité suivante pour l'utilisation des extensions urbaines : - limitée à 50% entre 2019 et 2025 les possibilités d'extensions urbaines (ces extensions sont classées en zone U et 2AU/2AUst) - et l'utilisation des 50% restant une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AU indiquée du pôle urbain de référence entrepris et à partir de 2026 (il s'agit des zones 3AU/3AUst).
Remarque	MRAE Mesures compensatoires	8. Dans le cadre de la loi d'août 2016 relative à la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, l'Ae recommande de proposer des mesures de compensation pertinentes, en proposant par exemple des mesures pour la restauration ou l'amélioration des continuités écologiques, et des mesures intégrant les enjeux naturalistes dans les espaces urbains favorisant ainsi une amélioration de la qualité du cadre de vie et des paysages.	L'évaluation environnementale sera complétée en tant que de besoin.
Remarque	MRAE Trames verte et bleue	9. L'Ae regrette que la réduction et la suppression d'une partie des espaces naturels et des espaces boisés classés se fasse au détriment des continuités écologiques. Compte tenu des conséquences irréversibles que constitue la fragmentation progressive du territoire pour la survie des espèces animales et végétales, l'Ae demande de consolider le rapport de présentation en présentant une trame verte et bleue contribuant à la conservation des espèces et des habitats, comme à la qualité paysagère du territoire communal.	L'évaluation environnementale sera complétée en tant que de besoin.

Remarque	MRAE Protection des captages	<p>10. Le projet de PLU prévoit le déclassement des périmètres de protection rapproché de captages d'eau potable actuellement classés en espace naturel (puits Delbon et forage Parc à Mouton par exemple). Par ailleurs, le projet de PLU autorise le développement des activités d'extraction et de traitement de matériaux minéraux en amont des forages Delbon, ce qui n'est pas compatible avec l'arrêté de déclaration d'utilité publique instaurant les périmètres de protection de cette ressource en eau.</p> <p>11. L'Ae recommande de veiller à mettre en cohérence le projet de PLU avec les enjeux liés à la protection de la ressource en eau destinée à l'alimentation humaine, et avec les ambitions arrêtées dans le PADD (principe 21).</p>	Le règlement des différentes zones du PLU intègre déjà les servitudes afférentes aux captages d'eau.
Remarque	MRAE Bassin de baignade	12. Le rapport se résume à mentionner les résultats des analyses sanitaires faites au niveau du bassin de baignade de la plage de Manapany, sans présenter les enjeux et les incidences des activités anthropiques comme du projet de PLU. Aucun élément n'est présenté pour ce qui concerne le site de Langevin.	
Remarque	MRAE Densification	13. L'Ae recommande de démontrer la cohérence et le caractère opérationnel des orientations du projet de PLU en termes de densification de l'espace urbain et d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs de la commune, avec le programme pluriannuel des travaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales élaboré dans le cadre des schémas directeurs établis par la collectivité ayant pour finalité d'éviter ou réduire les impacts sur la ressource en eau, la santé humaine, la biodiversité et la qualité des eaux littorales.	

Remarque	MRAE Bruit	14. L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter le règlement avec des prescriptions sur les dispositions et règles à respecter pour inciter à la prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures routières dans les bâtiments et projets urbains à venir.	Les dispositions relatives à la prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport ont été étayées dans le cahier des OAP et dans le tome 2 du rapport de présentation.
----------	---------------	---	---

AVIS de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), avis favorable en date du 17 décembre 2018, avis favorable

	Avis	Observation	Réponse
Favorable	CDNPS	1. Avis favorable.	Aucune remarque.

AVIS de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 18 janvier 2019, avis favorable sous conditions

	Avis	Observation	Réponse
Réserve	CDPENAF STECAL en zone agricole	2. La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur 19 des 20 STECAL proposés en zone agricole, à l'exception du STECAL n°7 (Plaine des Grègues, rue de la Petite Plaine).	Dans le relevé de décisions de la réunion du 7 février 2018, en présence de la DEAL et de la Sous-Préfecture, il a été retenu 21 STECAL : - 11 anciennes zones NB basculées en zone Aba - et 10 nouvelles zones Aba maintenues.
Remarque	CDPENAF STECAL en zone naturelle	3. La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur les 5 STECAL proposés en zone naturelle assorti des préconisations suivantes : - STECAL n°21 : ajuster la zone Nba pour tenir compte du risque - STECAL n°23 : justifier une redéfinition plus fine des contours des espaces remarquables du littoral afin de permettre la réhabilitation du site de l'ancienne usine Kerveguen et permettre la création d'espace de restauration.	Pas de modification du PLU. Cette zone Nba est une zone bâtie et est concernée par la zone R2 du Plan de Prévention des Risques (PPR). Pour permettre que ces constructions puissent bénéficier de travaux, constructions et aménagements (comme la zone R2 le permet), le PLU a souhaité les intégrer à la zone Nba. Une visite de terrain a été organisée le 5 février 2019 en présence de Monsieur le Sous-Préfet et de ses services afin de présenter le projet. Il a été demandé un diagnostic archéologique anticipé pour ce site.

Remarque	CDPENAF Règlement de la zone agricole	<p>4. La référence à l'article L.181-1-1 du Code rural et de la pêche maritime est à remplacer par l'article L.181-12 du Code rural et de la pêche maritime (page 110 du règlement).</p> <p>5. L'article relatif au logement des exploitants doit être supprimé car il n'est pas compatible avec les préconisations du SAR. Il est demandé à la commune d'adopter la formulation suivante : « la construction de bâtiments techniques agricoles, sous réserve que leur implantation soit strictement liée et nécessaire (en adéquation et indispensable) au fonctionnement d'une exploitation agricole. Ils devront être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. Le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques devra être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère ». (cf. formulation proposée dans l'avis de la CDPENAF du 24 janvier 2018).</p> <p>6. L'article concernant les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole doit être supprimé et reformulé. (cf. formulation proposée dans l'avis de la CDPENAF du 24 janvier 2018).</p> <p>7. La commune a maintenu la notion d'antériorité du bâti et a même porté l'antériorité à la date d'approbation du présent projet de PLU. Cette formulation n'est pas compatible avec la réglementation en vigueur. Il est demandé à la commune de se conformer à la réglementation en vigueur en adoptant une formulation appropriée (cf. formulation proposée dans l'avis de la CDPENAF du 24 janvier 2018).</p>	<p>Cet article sera corrigé.</p> <p>La notion de « logement de l'exploitant » sera supprimée. Le règlement sera modifié en prenant en compte la formulation proposée par la CDPENAF.</p> <p>Le règlement sera modifié en prenant en compte la formulation proposée par la CDPENAF.</p> <p>Le règlement sera modifié dans ce sens.</p>
----------	--	--	---

Remarque	CDPENAF Zonage agricole	<p>8. L'indication des bâtiments d'élevage et du périmètre de la règle de réciprocité (rayon de 100 mètres autour du bâtiment) devra être portée sur les cartes graphiques.</p> <p>9. Reclasser la zone agricole située en coupure d'urbanisation au SAR sur la partie Est de la commune (secteur Girofles-Matouta) en zonage Acu.</p>	<p>Une carte sera annexée au PLU (partie 2 – annexes – 8/Les bâtiments d'élevage) dans un souci de lisibilité des données sur la cartographie.</p> <p>Le zonage sera modifié dans ce sens.</p>
Remarque	CDPENAF Règlement de la zone naturelle	<p>10. Le règlement de la zone naturelle autorise les travaux d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes. Afin de réduire le risque de mitage de ces espaces naturels, cette notion de « constructions » doit être restreinte « aux habitations existantes sous réserve de la régularité du bâti existant ».</p> <p>11. La zone 3AU3st de 2 ha en secteur de Bois Noirs présente des enjeux importants de préservation vis-à-vis de la faune. Son maintien en zone AU devra être conditionné par la mise en place de corridors écologiques.</p> <p>12. Une zone AUtok à proximité des berges de la rivière Langevin est située en espaces remarquables du littoral (ERL). Le PLU peut être l'occasion d'une redéfinition plus fine des contours des ERL, ce qui permettrait un maintien éventuel de cette zone en AU au niveau du PLU.</p> <p>13. - Une attention particulière devra être portée sur le calage de la limite des 50 pas géométriques</p>	Aucune remarque.

Ces réponses apportées par le maître d'ouvrage ne sont pas définitives et feront l'objet d'un travail collaboratif avec les services de l'Etat.

Les modifications envisagées ne seront définitivement prises en compte qu'au moment de l'approbation du PLU.

1-6 L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

Documents avec lesquels le PLU doit être compatible :

La compatibilité implique une obligation de non contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure, en laissant, une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations des documents ou normes supérieurs.

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) :

Le PLU tient compte des dispositions du SAR. Il s'impose aux Scot et aux PLU qui doivent être compatibles avec ses prescriptions.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) :

Au titre du SMVM, le SAR distingue et délimite pour Saint-Joseph plusieurs catégories d'espaces prévues par la loi littoral : les espaces proches du rivage, les espaces naturels remarquables du littoral à préserver, les coupures d'urbanisation et la bande des cinquante pas géométriques.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :

La commune de Saint-Joseph fait partie du périmètre du Scot Grand Sud, qui regroupe dix communes. Ce document est actuellement en cours d'élaboration. Toutefois, son approbation n'interviendra pas avant celle du PLU. Par conséquent, les travaux d'élaboration du PLU de Saint-Joseph, s'appuient uniquement sur les prescriptions du SAR et de son chapitre individualisé, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

Le programme local de l'habitat est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc privé et public, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. La commune de Saint-Joseph fait partie de la CASUD qui élabore actuellement son premier document.

Le PLH de la CASUD doit permettre de répondre à trois défis :

- Répondre quantitativement aux besoins,
- Répondre aux besoins par une offre adaptée qualitativement,
- Mobiliser le parc existant pour mieux répondre aux besoins.

La compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Réunion (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Sud (SAGE) :

La stratégie du SAGE s'articule autour de trois grandes orientations suivantes :

- Répondre aux besoins en eau pour tous,

- Gérer et protéger les milieux,
- Se préserver du risque d'inondation.

Le projet de PLU de Saint-Joseph respecte ces différentes orientations.

L'analyse est donc identique.

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) :

Sur le territoire communal, Schéma Départemental des Carrières (SDC) de 2010 ainsi que dans son arrêté du 26 août 2014 de mise à jour, ne prévoit aucun site.

Néanmoins, le PLU délimite un secteur Nma destiné à l'extraction et l'exploitation de matériaux au sein de la Rivière des Remparts et desservi par le chemin des Goyaves. Ce secteur de 14,6 ha correspond à la zone d'activité liée à la Pierre. Cette zone doit à la fois créer de l'emploi, produire des matériaux pour la construction régionale et garantir une meilleure gestion de la hauteur du lit de la Rivière des Remparts.

La prise en compte de la loi « Entrées de ville » :

Le PLU identifie dans les documents graphiques les secteurs localisés en bordure de la Route Nationale N° 2 soumis à la servitude d'inconstructibilité prévue aux articles L.111-6 à L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Le Parc National de la Réunion (PNR) :

Le PLU ne crée aucune disposition contradictoire avec les préconisations de l'aire d'adhésion du Parc National de la Réunion.

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) :

La CASUD a approuvé son Plan Climat Energie Territorial en date du 04 juin 2014. Ce schéma constitue l'instrument dans la lutte contre le changement climatique, pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050.

Le PLU met en œuvre plusieurs actions visant à réduire ces effets, notamment en limitant les déplacements des personnes :

- Concentrer les extensions urbaines,
- Orienter la localisation de ces nouveaux logements,
- Faire pénétrer la nature dans le Grand centre-ville,
- Créer des artères libérées des circulations lourdes,
- Renforcer l'accessibilité du cœur de ville,

- Renforcer l’attractivité du centre-ville,
- Réduire les déplacements automobiles, principaux responsables de l’émission de gaz à effet de serre, afin de lutter contre le réchauffement climatique.

La prise en compte des nuisances le long des infrastructures de transport :

La commune a fait le choix de prendre en compte le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres dans les projets d’urbanisme et d’aménagement car pouvant affecter gravement l’état de santé et les conditions de vie des populations exposées.

A ce titre, des dispositions ont été prises dans le Plan Local d’Urbanisme (PLU) pour assurer le traitement qualitatif et la réduction des nuisances engendrées par les infrastructures de transports routiers.

La prise en compte des risques naturels :

Le risque inondation et de mouvement de terrain :

Le plan de zonage du PLU de Saint-Joseph a transcrit la cartographie des risques du Plan de Prévention des Risques (PPR) inondation et mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2017.

Les aléas côtiers :

Le PLU de Saint-Joseph a annexé le projet de plan de prévention des aléas côtiers portées à la connaissance de la commune par le Préfet de la Réunion.

Le PLU de Saint-Joseph est compatible et ou, a pris en compte l’articulation du plan avec les autres documents d’urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l’article L.122-4 du Code de l’Environnement.

1-7 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU

La déclinaison du projet de Plan Local de l'Habitat Intercommunale (PLHI) sur la commune de Saint-Joseph

Tout d'abord, dans le cadre de l'objectif de production annuelle moyenne de 1500 logements sur l'ensemble du territoire de la CASUD dont 40% de logements sociaux, la commune de Saint-Joseph se voit fixer par le PLHI un objectif de 425 logements par an, dont environ 170 logements sociaux sur la période 2017-2022.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Joseph prend en compte les objectifs du Plan Local de l'Habitat Intercommunale (PLHI) en matière de production de logements.

En effet, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU dont les orientations générales ont été débattues en Conseil municipal lors de la séance du 11 avril 2016, l'objectif de la commune est la construction de 200 logements sociaux par an pour respecter l'objectif de 5000 nouveaux logements à l'horizon 2030 (tous logements confondus).

Au 1er janvier 2017, la commune compte 10,7% de logements locatifs sociaux (1 550 unités environ), ce qui porte le déficit en logements locatifs sociaux à 1 350 logements pour atteindre les 20% réglementaires fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Afin de résorber ce retard, le PLU prévoit la mise en place de plusieurs dispositifs.

- Une ouverture progressive des zones d'extensions urbaines

Le PLU mobilise 30 ha d'extensions d'urbaines à vocation résidentielle. Ces surfaces seront ouvertes à l'urbanisation future selon un échéancier strict :

- 1AU : anciennes zones NA et NAU du POS 2001
- 2AU/2AUst : nouvelles extensions limitées entre 2019 et 2025 à 50 % des quotas SAR (après aménagement des zones 1AU et modification le cas échéant)
- 3AU/3AUst : nouvelles extensions au-delà de 2025 dans les 50 % restants des quotas SAR (après aménagement des zones 1AU/2AU/2AUst et modification).

Le PLU prévoit donc la création de plusieurs zones à urbaniser (2AU et 3AU) à vocation résidentielle. Même si la programmation précise de certaines de ces opérations n'est pas encore connue, il est certain que ces zones comporteront des logements sociaux eu égard à la politique de mixité sociale que la commune de Saint-Joseph entend poursuivre.

Ainsi, à travers la trentaine d'hectares ouverts à l'urbanisation pour une destination résidentielle, on peut estimer une production totale d'environ 1 000 logements. A raison de 40% de logements sociaux au sein de ces opérations d'ensemble, cela va permettre de construire au minimum 400 logements sociaux.

– Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU prévoit la mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation résidentielle réparties sur l'ensemble du territoire communal (au nombre de 11).

Pour certaines, des zones à aménager une capacité d'accueil a été affichée, comportant un seuil minimal de logements sociaux à réaliser. Au total, les OAP imposent la production de 850 logements dont plus de 600 logements sociaux.

– Les emplacements réservés destinés à la réalisation de logements sociaux

Il existe 16 emplacements réservés destinés à la construction de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. Selon leur situation géographique et leur capacité d'aménagement (présence ou non d'assainissement collectif), un seuil minimal de production de logements est prévu. Au total, cela va permettre de construire 402 logements sociaux.

– La clause logement social

Le règlement du PLU intègre une disposition pour imposer la production d'un minimum de logements sociaux dans certaines opérations d'envergure. Ainsi, cette clause logement social stipule pour les zones urbaines, qu'en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

Parmi les 400 logements que la commune autorise chaque année en moyenne, on estime qu'une cinquantaine sont construits dans le cadre d'une opération groupée d'importance. Ainsi, sur la base de 50 log/an, cet engagement permettrait la réalisation de 100 logements sociaux sur les dix prochaines années.

Ensuite, s'agissant précisément de la production de logements sociaux, le PLU comptabilise une production de 562 logements au sein du tissu urbain existant (zones U et 1AU du projet PLU) et 835 logements à l'horizon 2030 en extension urbaine.

Au total, la production de logements sociaux (en extension et en densification) à l'horizon 2030 s'élève à 1497 logements (incluant les 100 logements sociaux issus de la clause logement social).

Par ailleurs, il convient de noter que le PLU de Saint-Joseph positionne 3 emplacements réservés destinés à la réalisation de logements sociaux dans les territoires ruraux habités : 2 dans les hauts de l'Est (Crête et Matouta) et 1 dans les hauts de l'Ouest (Bel Air). La CASUD est favorable à cette programmation dans la mesure où elles répondent aux demandes liées à la décohabitation et au renouvellement du parc dégradé.

En maintenant ces 3 opérations de logements sociaux dans les hauts le PLU priorise les interventions en tenant compte de la spécificité de la population qui en grande partie est issue des territoires des hauts, et participe au maintien de l'équilibre social de ces territoires. La CASUD soutient cette initiative.

Pour conclure, la production de logements rendue possible à travers le PLU répond quantitativement et qualitativement aux objectifs et orientations du PLHI sur la période 2017-2022.

La déclinaison du projet de Plan de déplacement Urbain (PDU) sur la commune de Saint-Joseph

Le Plan de déplacement Urbain (PDU) de la CASUD, approuvé en août 2013, définit 8 principaux objectifs traduits par 26 actions spécifiques et complémentaires :

- Développer la performance du réseau de transports urbains et de son attractivité
- Repenser l'accès automobile aux centres urbains et les conditions de stationnements
- Renforcer l'intermodalité
- Définir un réseau hiérarchisé de voirie d'agglomération
- Développer les modes doux et l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
- Organiser les transports de marchandise pour en améliorer l'efficacité et en réduire les impacts
- Assurer une meilleure prise en compte de la problématique des déplacements dans le développement urbain
- Et viser une optimisation globale des coûts, une utilisation plus rationnelle des énergies et une réduction des nuisances de la circulation automobile

Conformément aux objectifs fixés par le PDU, en matière de déplacements et de transports, les enjeux du PLU de Saint-Joseph inscrits au PADD, aux OAP et aux cartographies réglementaires répondent à la nécessité de développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions entre les quartiers périphériques et le centre-ville.

Ainsi, la mobilité dans le Grand Centre-Ville se traduit par la mise en place, progressivement, d'une nouvelle matrice routière organisée autour :

- De la Contournante : qui fixe les limites de la ville et définit le Grand Centre-Ville
- Du Ring : en complément de la Contournante, cette rocade périphérique délimite et marque le nouveau cœur de ville avec la requalification des certaines voies (et notamment, la rue Paul Demange, les rues Maréchal Leclerc et Amiral Lacaze, etc)
- Et de voies structurantes : barreaux liaisons verticaux et liaisons horizontales (Route Nationale 2 et les traversières). Ces barreaux de liaison permettent de desservir les différents quartiers du Grand Centre-Ville à partir de la Contournante.

La commune est allée plus loin dans cette démarche en repensant la mobilité du Grand Centre-Ville et en modifiant particulièrement les modes de déplacements dans le centre-ville. Il s'agit :

- De renforcer la place du piéton dans le cœur de ville non pas en opposition à la voiture mais bien en complémentarité pertinente. C'est notamment l'ambition de créer une ceinture de parking autour du Ring et un cœur de ville piétonnier composé d'un espace public adapté avec une place prépondérante offerte aux piétons (trottoirs, espaces dédiés, protection soleil et pluie, etc).
- Et d'améliorer la desserte de transports urbains dans le cœur de ville et le reliant avec les quartiers environnants.

En outre, concernant les nuisances sonores liées à la circulation automobile, la commune a fait le choix de prendre en compte le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres dans les projets d'urbanisme et d'aménagement. A ce titre, des dispositions ont été prises dans le PLU pour assurer le traitement qualitatif et la réduction des nuisances engendrées par les infrastructures de transports routières.

La déclinaison des prescriptions du schéma directeur d'eau potable sur la commune de Saint-Joseph

Les servitudes de protection des ressources en eau (points de captage, périmètres de protection rapproché et périmètres de surveillance renforcée) sont listées dans les annexes du PLU et reportées sur les cartographies réglementaires.

En outre, la constitution de deux emplacements réservés n°141 et 146 situés à Bas de Jean-Petit et à Parc à moutons pour la réalisation d'unités de potabilisation répond aux orientations du schéma directeur d'eau potable.

Ainsi, la commune de Saint-Joseph s'oriente vers la mise en place d'une véritable protection sanitaire en cohérence avec la délimitation de périmètres de protection des captages permettant à la fois de protéger les captages et ressources en eau et de maîtriser durablement les richesses naturelles de la commune.

Par ailleurs, il convient de confirmer que le forage de la Plaine des Grègues n'est plus exploité par l'alimentation en eau potable en raison de son faible débit et de sa vulnérabilité. Une délibération du conseil communautaire de la CASUD est en cours afin d'entériner l'abandon effectif de ce forage.

La déclinaison des prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées (SDAEU) sur la commune de Saint-Joseph

Par délibération du 8 décembre 2017, le Conseil communautaire de la CASUD a approuvé le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées (SDAEU). Le schéma directeur se caractérise par le développement de manière conséquente du réseau collectif à l'intérieur de la Contournante de Saint-Joseph. Ce parti pris permettra d'augmenter les charges en entrée de station et d'accompagner la densification urbaine au sein du Grand centre-ville.

Le schéma directeur privilégie également un assainissement collectif pour le quartier de Jean-Petit (selon étude complémentaire, à défaut il restera en assainissement autonome) et d'un assainissement non collectif pour la ville relais de Langevin/Vincendo.

Pour répondre au principe de compatibilité avec la prescription 12 du Schéma d'aménagement Régional (SAR) de novembre 2011, le PLU arrêté impose pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 3AU du pôle secondaire et de la ville relais le conditionnement à la présence d'un système d'assainissement collectif.

En effet, il est important de rappeler que la priorité de la CASUD est le raccordement d'un maximum de construction sur la STEP du centre-ville pour un fonctionnement optimal.

S'agissant des quartiers de Langevin et de Vincendo, cette obligation de raccordement au réseau collectif n'est pas retenue par le SDAEU. Sur ce point, il est important d'évacuer cette problématique pour ne pas pénaliser l'aménagement de la ville relais.

La déclinaison de la stratégie de développement économique sur la commune de Saint-Joseph

La commune de Saint-Joseph compte une seule zone d'activités économique (la ZAC des Grègues 1) de 10 hectares avec une extension en cours sur 10 hectares dédiée aux activités artisanales et de production et une zone commerciale de 10 hectares. Le positionnement de la zone d'activités des Grègues 2 avec un accès direct par la Contournante doit permettre le maintien des populations à Saint-Joseph.

Face aux demandes des acteurs économiques et la rareté du foncier dédié disponible, le PLU de Saint-Joseph prévoit la création de nouvelles zones d'activités :

- L'implantation d'une nouvelle zone de 8,3 ha dédiée à la production dans le quartier de Bois-Noir
- L'implantation d'une nouvelle zone de 5 ha dédiée à la production à Vincendo
- La création de nouvelles zones d'activités équitablement réparties sur l'ensemble du territoire (Jean-Petit et Bézaves) dont l'objectif est de permettre le développement d'une économie résidentielle au sein de chaque quartier, en favorisant l'implantation de commerces et services de proximité, d'activités artisanales intégrées au tissu urbain environnant.
- Et la création d'une zone d'activités (Nma) liée à la pierre dans le secteur de Goyaves : il s'agit de formaliser la zone des concasseurs en limitant au maximum l'impact environnemental de cette activité (nouvelle voie de desserte de la zone avec une gestion rigoureuse du risque sur les captages environnants). Cette zone doit à la fois créer de l'emploi, produire des matériaux pour la construction régionale et garantir une meilleure gestion de la hauteur du lit de la rivière des Remparts.

Ces projets entrent dans le cadre des orientations de la CASud en matière de développement économique, qui permettront d'assurer à la commune un positionnement économique rayonnant à l'échelle intercommunale.

6 - La déclinaison de la stratégie touristique sur la commune de Saint-Joseph

La commune de Saint-Joseph, capitale du Sud Sauvage, possède un potentiel de développement touristique élevé. L'identité, l'authenticité et la culture sont autant de pistes et d'axes à développer pour conforter une offre qui demeure aujourd'hui modeste.

Ainsi, le PLU prévoit la création de plusieurs zones à vocation touristique permettant de renforcer l'offre en hébergement, de loisirs et de pratiques sportives (il s'agit des zones Nto et Auto).

Les zones Auto représentant une surface de 12 hectares dont 6 zones sont nouvellement créées et sont destinées à l'implantation d'activités touristiques, sportives et de loisirs :

- 3 sites à Manapany
- 1 site à Bois Noir
- 3 sites à Langevin

Ces zones sont composées d'espaces à la fois naturels et ruraux présentant une qualité paysagère et des atouts qui permettent l'ouverture de certains de ceux-ci au public notamment dans le cadre de l'aménagement de parcs à vocation de loisirs. La constructibilité de ces zones reste encadrée et respectueuse des équilibres écologiques à protéger.

Les zones Nto, représentant une surface de 12 ha, ont vocation à accueillir des structures touristiques de petite capacité. Ces zones se situent dans le quartier de Langevin et de Vincendo.

Il s'agit des zones Nto_L , (pour le loisirs), Nto_H (pour l'hébergement touristique) et Nto_K (pour l'aménagement du site patrimoniale de l'ancienne usine Kerveguen). En raison de la qualité des sites et des paysages, ces zones accueillent exceptionnellement des constructions à vocation touristique et de loisirs.

La délimitation de ces espaces à proximité du littoral semble aujourd'hui nécessaire pour stimuler une économie touristique. A ce titre, la commune s'associe à la volonté intercommunale d'initier une stratégie touristique fondée sur l'identité culturelle et patrimoniale de son territoire, d'autant plus que ces projets sont mesurés en terme de constructibilité et respectueux des sites et des paysages remarquables.

La gestion des inondations sur la commune de Saint-Joseph

Au titre de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI), les ouvrages pour la protection des inondations de la Rivière des Remparts prévus par la CASUD ont été pris en compte dans le projet de PLU.

Le zonage du PLU permettra la réalisation des différents ouvrages de protection. En effet, le secteur est classé en zone naturelle (Nco). Au sein de cette zone, les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles sont autorisés, ainsi que les travaux liés au renforcement végétal, à l'aménagement des corridors écologiques et les équipements et ouvrages d'infrastructure liés à la circulation.

Concernant le nouveau plan d'actions et de prévention contre les inondations, le PLU prévoit 2 emplacements réservés, situés entre la gare routière et la jonction avec la Rivière des Remparts, destinés à l'endiguement de la ravine de Jean-Petit.

Le projet de PLU prend en compte les projets de prévention contre les inondations qui relèvent de la CASUD au titre de la compétence GEMAPI.

1-8 LE BILAN DES SURFACES

Densité et volume d'extension urbaine

Le projet de PLU a été arrêté le 5 octobre 2018. Les services de l'Etat ont émis le 08 janvier 2019 un avis favorable assorti de réserves. Ces réserves portent notamment sur l'organisation de l'espace urbain. Particulièrement, il est demandé la réduction des extensions urbaines au regard des objectifs de densité.

Pour la commune, le projet de PLU s'appuie sur une projection démographique de plus de 43 000 habitants en 2030 contre 37 000 aujourd'hui et le besoin en logements correspondant est estimé à 5 000 supplémentaires à l'horizon 2030. L'objectif est de répartir les nouveaux logements prévus pour limiter les extensions urbaines en cherchant à respecter au mieux les orientations du projet de territoire, le cadre de vie, l'identité culturelle et territoriale.

Le projet de PLU arrêté consomme 107,3 hectares :

- 49,6 ha sur le pôle secondaire
- 16,4 ha sur la ville relais
- 20,1 ha sur les bourgs de proximité
- 21,2 sur les territoires ruraux habités (TRH)

Dans le PLU, deux types de surfaces disponibles sont à distinguer pour la réalisation des extensions urbaines :

- Les quotas issus du redéploiement : 14,4 ha pour le pôle secondaire, 2,5 ha pour la ville relais, 0,6 ha pour les bourgs de proximité et 19,2 ha pour les TRH
- Les quotas accordés par le SAR à l'horizon 2030 : 40 ha pour le pôle secondaire, 10 ha pour la ville relais, 25 ha pour les bourgs de proximité et 9 ha pour les TRH.

Soit un total :

Pôle secondaire	Ville relais	Bourgs de proximité	TRH	Total
54,4	12,5	25,6	28,2	120,7

Ainsi, les quotas d'extension autorisés par le SAR et le redéploiement sont respectés sur les différentes polarités.

En revanche, la question centrale des densités urbaines prévues sur chaque polarité conditionne les besoins et les possibilités d'extension urbaine sur chaque polarité. En effet, une augmentation de la densité aurait pour effet de concentrer la production de logements sur une surface plus restreinte et d'atteindre un objectif de nouveaux logements attendus avec moins d'extension urbaine, autrement dit la densité conditionne le besoin en extension.

Or, les densités réglementaires du projet de PLU arrêté sur le pôle secondaire ne sont pas assez élevées pour atteindre la densité de 50 logements/hectare sur la polarité. Lors de

l'approbation du projet, deux actions doivent être mises en œuvre par la commune pour atteindre cette densité moyenne avec une priorité sur les extensions urbaines :

- Augmenter les densités réglementaires,
- Augmenter l'objectif de production de logements sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces deux actions ont pour principal effet de diminuer la surface nécessaire pour atteindre l'objectif de logements défini dans le PLU et donc une diminution du besoin en extension urbaine qui est évalué à hauteur de 5 ha sur cette polarité.

Ces résultats ont été confirmés par l'étude confiée à l'Agorah en décembre 2018 sur la question de la densité de logements sur le grand centre-ville. Le niveau de densité global sur le pôle secondaire atteindrait, alors environ 49 logements/hectare. Ce niveau de densité est très proche de celui prescrit par le SAR (50 logements/hectare), qui dans un rapport de compatibilité semble être tout à fait admissible.

Evolution des zones NB

Les zones NB qui ont été inscrites au POS valant PLU approuvé le 14 décembre 2001 devenu caduc, sont considérées dans le PLU comme du TRH même si elles n'ont pas été classées comme tel par le SAR. Par conséquent, elles ne sont pas comptabilisées comme de l'extension urbaine.

Dans le PLU, ces anciennes zones NB ont évolué de deux manières :

- Le classement en zone urbaine, généralement peu dense (U5ru). Cette évolution est caractérisée par un renforcement des droits à construire. En effet, les principales formes urbaines attendues sont un front bâti en retrait de la voie, une emprise au sol des constructions limitée à 40% et une hauteur allant du R+ combles.
- Le classement en zone A ou Aba justifié par une prise en compte de la prédominance du caractère rural de la commune et par une insuffisance des réseaux, que la commune ne s'engage pas à renforcer.

Suppression ER logement social et équipement sportif – Crête 1er village

Au vu, de la remarque émise par les services de l'État dans leur avis sur le projet de PLU en date du 8 janvier 2019 relative à la réalisation d'opération de logements sociaux dans les Territoires Ruraux Habités et des orientations prises par ses services pour l'octroi de subventions pour de telles opérations, il est demandé à la collectivité de prioriser les opérations en fonction d'un certain nombre de critères tels que :

- La part de demande de logement social sur le secteur issu des besoins de décohabitation et/ou d'insalubrité,
- Et le nombre d'opérations déjà réalisé ou en programmation.

Ainsi, sur ce village, selon les données du Programme Local de l'Habitat en cours d'approbation, la taille moyenne des ménages est élevée avec près de 3 personnes par ménage et le denserement est faible, ce qui marque la présence de jeunes familles avec enfant(s) qui n'ont pas l'âge de décohabiter. Pour répondre à la demande actuelle, une opération de 37 maisons de villes est en programmation et a bénéficié des subventions de l'État.

Force est de constater, qu'une nouvelle opération sur le moyen terme ira au-dessus des besoins en logement social des habitants de ce quartier.

Au vu de ces éléments, il convient d'abandonner cet emplacement réservé pour la réalisation d'une quinzaine de logements sociaux (référéncé sous le lettre « M ») ce qui a pour corollaire la suppression de l'emplacement réservé destiné la réalisation d'un équipement sportif (référéncé sous le numéro 148) y attendant.

En conclusion, lors de la phase d'approbation, il est envisagé de supprimer les deux emplacements réservés (logements sociaux et équipement sportif) et la zone d'extension urbaine correspondant à l'emprise de l'équipement sportif.

1-9 CONTEXTE DE L'ETUDE DE L'AGORAH

La commune de Saint-Joseph a pour objectif d'approuver son PLU en juin 2019, suite à un arrêt du projet de PLU intervenu le 05 octobre 2018. Ce projet est issu d'un précédent projet, arrêté le 05 octobre 2017, qui a fait l'objet de demande de modifications notamment de la part des services de l'Etat sur sa compatibilité vis-à vis des documents supra.

Pour Saint-Joseph, le projet de PLU s'appuie sur une projection démographique de plus de 43 000 habitants en 2030 contre 37 000 aujourd'hui et le besoin en logement correspondant estimé par la commune est de 5000 supplémentaires dont 2500 au sein du pôle secondaire à l'horizon 2030.

Le projet de PLU est construit sur l'objectivité de restructuration du territoire et des différents pôles urbains autour du projet de voie contournante censée permettre la revalorisation du cœur de ville. L'objectif de développement commercial est également un axe majeur du projet de territoire de la commune.

Un premier projet de PLU avait été arrêté par le Conseil municipal en octobre 2017. Après réception d'un avis réservé du Préfet, la commune a mobilisé la DEAL aune fréquence importante pour reprendre le document sur les remarques et analyser les demandes de rectifications techniques et graphiques ressorties de la consultation des PPA.

En effet, le respect des grands équilibres du territoire passe avant tout par une modération de la consommation des espaces naturels et agricoles. La croissance démographique ainsi que le développement économique nécessitent une extension de l'urbanisation mais celle-ci peut être adaptée au mieux pour répondre aux besoins des communes tout en limitant les extensions.

Afin de répondre à ces enjeux, la commune a confié à l'AGORAH une mission d'assistance relative à l'amélioration des densités projetées sur l'ensemble du pôle secondaire « Grand Centre-ville ».

Dès ce premier projet, il avait été constaté pour le pôle secondaire, le « Grand Centre-Ville » une faible densité. En effet, sur la question de la maîtrise de l'étalement urbain qui a été un point central des échanges, la DEAL avait proposé que ce soit associée l'AGORAH à ces travaux afin d'y apporter son expertise et son concours à la réflexion.

Aussi, sur la base des suggestions émises par l'AGORAH, le Sous-préfet de Saint-Pierre par courrier en date du 01 octobre 2018 avait attiré l'attention de la commune sur la pertinence de conduire une nouvelle réflexion sur cette thématique de manière plus approfondie possible.

Par conséquent, dans le cadre du nouveau projet arrêté en octobre 2018, la commune a confié à l'AGORAH une mission d'assistance relative à l'amélioration des densités projetées sur l'ensemble du pôle secondaire « Grand Centre-Ville ». Cette mission a démarré en novembre 2015 pour une durée de 03 semaines.

Cette mission d'accompagnement de l'AGORAH s'appuie sur les postulats suivants :

- La réduction d'environ 05 hectares des extensions urbaines,
- L'augmentation de la densité dans les différents secteurs du pôle secondaire :

ZONAGE	PLU ARRETE LE 05 OCTOBRE 2018	POST ARRET 2018
U1	10 log/ha	20 log/ha
U2/U2a	70 log/ha	70 log/ha
U3	35 log/ha	50 log/ha
U3a	30 log/ha	35 log/ha
U4	10 log/ha	20 log/ha
U5/U5ma	25 log/ha	25 log/ha

LES RESULTATS DE L'ANALYSE

En tenant compte de l'ensemble de ces données' AGORAH a ainsi procédé à une analyse des densités.

Les résultats produits sont les suivants :

- Production de logements via le foncier disponible : 1389 logements sur 25,26 hectares soit une densité de 55 log/ha.
- Production de logements via les extensions urbaines : 1376 logements sur 31,83 ha soit une densité de 43 log/ha.

Ainsi, sur le Grand Centre-Ville, la densité globale serait de 2 765 logements sur 57,09 hectares soit une densité de 49 logements/ha.

Le rapport d'un PLU avec le SAR étant un rapport de compatibilité, un niveau de densité légèrement inférieur à 50 log/ha est tout à fait admissible.

1-10 SYNTHÈSE DES RÉPONSES AUX OBSERVATIONS

Suite aux observations remises au maître d'ouvrage par la commission d'enquête, des réponses ont été analysées. L'analyse de ces observations met en évidence 4 principales thématiques :

- Les possibilités d'extensions urbaines au sein de chaque polarité du territoire ;
- La délimitation des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) appelés dans le projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018, les zones Aba, Nba et Nto ;
- L'opportunité d'instaurer des emplacements réservés destinés à la structure viaire des quartiers, à la réalisation d'équipements publics et à la réalisation de logements sociaux ;
- La localisation de la limite des 50 pas géométriques.

Les possibilités d'extension urbaine en fonction de leur armature

Les possibilités d'extension urbaine en fonction de leur armature ont été définies par rapport à l'exigence de compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), approuvé par décret n°2011-1609 en Conseil d'État du 22 novembre 2011.

Une hiérarchisation de l'armature urbaine

En application des prescriptions du SAR, le projet de PLU s'attache à structurer l'armature urbaine en quatre centralités ayant chacune une fonction complémentaire :

- Une centralité principale, le pôle secondaire dénommé « le Grand centre-ville » à structurer et à densifier ;
- Une centralité intermédiaire, la ville-relais comprenant les deux pôles de Langevin et de Vincendo à conforter ;
- Des bourgs de proximité formant des centralités des hauts « à affirmer », qui sont Jean Petit et les Lianes ;
- Les Territoires Ruraux Habités (TRH) que constituent les villages ruraux (Crête, Jacques Payet, Matouta, Parc à Moutons, Passerelle, Bézaves et Bel Air), à contenir et à combler pour préserver leur cadre de vie.

Les besoins en logement à l'horizon 2030

Pour tenir compte des besoins en logement de la population, la commune devra construire et organiser 5 000 nouveaux logements à l'horizon 2030. Pour être cohérent avec l'armature urbaine, la construction de ces nouveaux logements sera privilégiée par ordre d'importance au sein des différentes centralités et selon deux principes :

- Construire 50 % de ces nouveaux logements au sein du tissu urbain existant dans une double logique de densification et de limitation de l'étalement urbain ;
- Concentrer les nouvelles constructions dans les principaux pôles mieux équipés.

Le respect de la densité notamment dans le pôle secondaire

Le respect de la densité notamment dans le pôle secondaire a nécessité d'adapter celle-ci aux différents quartiers, afin de prendre en compte les contraintes techniques mais aussi et surtout notre identité rurale. Concrètement, cette densité se décline dans les différents quartiers selon deux modalités :

- Densifier verticalement quand les réseaux et infrastructures sont suffisants et accompagner ces constructions d'une intégration paysagère ;
- Densifier horizontalement dans les quartiers résidentiels et des mi- pentes pour préserver un cadre et un mode de vie dans les quartiers.

La quantité de surfaces d'extension urbaine à vocation résidentielle

Dans le projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018 par le Conseil municipal, les extensions urbaines à vocation résidentielle représentent une surface totale 107,3 hectares.

Pour mémoire, le SAR a prévu 84 ha d'extension urbaine à l'horizon 2030 auxquels s'ajoutent les surfaces liées au redéploiement entre les zones urbanisées et agricole ou naturelle.

S'agissant, du redéploiement, le projet de PLU arrêté reclasse certaines zones urbaines actuelles encore non bâties en zones agricole et naturelle. Ce redéploiement représente 44 ha. Ainsi, le potentiel brut d'extension urbaine s'élève à 128 ha.

Il est à noter que l'ouverture à l'urbanisation de ces extensions urbaines ne peut se faire que selon un échéancier strict : l'ouverture des zones 3AU (représentant 50 % des nouvelles extensions) interviendra qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AU entrepris et qu'à partir de 2026.

En outre, des particularités existent sur le « pôle secondaire », la « ville relais » et les TRH.

Dans le pôle secondaire (Grand centre-ville), le respect de la densité imposé par le SAR (50 logements/hectare) implique une réduction de la surface nécessaire pour atteindre l'objectif de logements défini et donc une diminution du besoin en extension urbaine. A ce titre, lors de la phase d'approbation du PLU, ce sont environ 5 hectares d'extension urbaine qui devront être supprimés dans le Grand centre-ville afin de prendre en compte les réserves émises par les services de l'État.

Quant à la ville-relais (Langevin/Vincendo), elle se situe entièrement dans le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) ce qui a pour principale conséquence de réduire les 20 ha d'extension urbaine accordés par le SAR à 10 ha.

S'agissant des possibilités d'extension offertes aux TRH, elles sont très limitées. Elles doivent répondre aux besoins de décohabitation et du renouvellement du parc dégradé. De plus, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles et non bâtis, soit, à minima, en cours de réalisation.

Enfin, en général, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs devront satisfaire plusieurs conditions cumulatives notamment :

- Ne pas excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues aux centralités qui sont fixées par le SAR et sous réserve des possibilités de redéploiement ;
- Situer en continuité des espaces urbanisés existants identifiés au SAR ;
- Situer en dehors des secteurs soumis à des aléas forts du Plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2017.

La délimitation des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)

Le projet de PLU délimite des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL), qui comprennent des zones Aba (agricole bâtie), Nba (naturelle bâtie) et Nto (naturelle touristique).

Pour les zones Aba et Nba, il existe deux cas de figures :

- Des anciennes zones NB du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) devenu caduc, au nombre de 11, qui n'ont pas été classées en zone urbaine, ce choix ayant été fait dans le souci de préserver les exploitations agricoles à proximité.
- La reconnaissance de lieux de vie dans le paysage agricole lesquels sont au nombre de 11, nouvellement délimitées, avec la volonté de ne plus les ignorer tout en contrôlant leur extension.

Au total, ce sont 22 STECAL représentant une superficie de 28,84 ha qui ont reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de sa réunion le 17 décembre 2018. Une nouvelle délimitation de ces STECAL (zones Aba, Nba et Nto) nécessiterait obligatoirement une nouvelle saisine de cette commission.

L'instauration d'emplacements réservés (ER)

Lors de l'enquête publique, des observations ont été émises sur l'instauration d'emplacements réservés pour la voirie, les équipements publics et le logement social sur les quartiers de Manapany, des Grègues, de Langevin, de la Plaine des Grègues et de la Crête 1^{er} village.

Pour prendre en compte ces contributions, certains de ces ER pourront être ajustés voire supprimés lors de la phase d'approbation du PLU par le Conseil municipal.

La localisation de la limite des 50 pas géométriques

Sur le littoral, des contributions portent sur la délimitation des 50 pas géométriques. La réserve domaniale dite des "cinquante pas géométriques" est constituée par une bande de terrain déjà délimitée dans le Département de la Réunion d'une largeur de 81,20 mètres comptée à partir de la limite du rivage de la mer. Celle-ci appartient au domaine public de l'État.

En conséquence, la commune doit s'en tenir à cette délimitation lors de l'élaboration de son PLU qui lui a été donnée par les services de l'État.

La commission d'enquête estime que le maître d'ouvrage a répondu à nos demandes concernant ce PLU.

Le présent rapport a été achevé le 10 mai 2019,

Mme Marie-Claude Mayandy : Présidente

M. Noël Passegué: Membre

M. Paul Emilien Etnard : Membre

CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête déclare qu'elle a mené ses travaux et tiré les conclusions correspondant à l'enquête publique dont elle a été chargée, sans qu'aucun intérêt passé ou présent ne puisse mettre en cause son indépendance.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de planification qui fixe les règles d'utilisation des sols de la Commune et met en cohérence l'ensemble des projets sur le territoire communal.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est un acte majeur impulsé par la municipalité de Saint-Joseph. Les grands objectifs affichés dans le document d'urbanisme guideront les politiques publiques à mettre en œuvre, tandis que ses outils opérationnels encadreront l'utilisation des sols et les constructions pour les années à venir.

Le PLU est un document d'urbanisme qui fixe des règles d'aménagement et d'utilisation des sols : il régit les possibilités de construction et d'usages des sols et vise à planifier le développement du territoire. A la différence des POS, il constitue également un véritable projet politique, et plus seulement un document de zonage du territoire.

Il met en cohérence l'ensemble des projets sur le territoire communal pour garantir une urbanisation contrôlée.

Il expose les grandes orientations sur tous les aspects de la vie de la commune, dans un projet global pour les 10 ou 15 ans à venir.

Mais, pour la commune de Saint-Joseph, le contexte réglementaire actuel très contraignant incite davantage à réaliser un second PLU d'ici 3 à 5 ans pour bénéficier de conditions plus favorables et répondre dans de meilleures conditions aux demandes individuelles.

Petit rappel du contexte de ce PLU :

- 05 octobre 2017 : premier arrêt du PLU
- Avis réservé du Préfet sur le projet
- 04 juin 2018 : retrait de la DCM arrêtant le projet de PLU
- Plusieurs réunions de travail avec le Sous-Préfet et ses services de février à juillet 2018
- 27 septembre 2018 : entrée en vigueur du Règlement National d'Urbanisme (RNU)
- 05 octobre 2018 : deuxième arrêt du PLU
- Avis favorable assorti de réserves, du Préfet sur le projet.

Le dossier relatif au projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Joseph, est l'aboutissement d'une succession d'études et de plusieurs réunions de travail et de concertation. Le résultat de ces travaux a permis de redéfinir un zonage du territoire afin de rechercher un équilibre cohérent entre les affectations naturelles, agricoles, urbaines et touristiques du sol.

Saint-Joseph apparaît attractive vis-à-vis des autres pôles du Sud et bénéficie d'un solde naturel stable depuis plus de 10 ans. La population devrait en conséquence atteindre 43 000 habitants en 2030 contre 38 000 en 2015, soit un gain moyen supérieur à 600 habitants par an.

A partir d'une volonté politique affichée par la municipalité, le PADD qui, avec le rapport de présentation constitue la pièce centrale du PLU, reflète la définition et l'expression d'un projet de société à l'échelle du territoire de la commune de Saint-Joseph. Le PADD trace l'ambition politique dans les grandes orientations d'aménagement pour les prochaines années afin d'encadrer le développement de la commune. Les axes majeurs du PADD ont pour objectifs de répondre aux besoins en urbanisation tout en la maîtrisant afin de préserver autant que possible les zones présentant un intérêt agricole, les coupures d'urbanisation et les espaces naturels remarquables.

Par ailleurs, cette forte croissance implique nécessairement des besoins importants en matière de logements, d'équipements publics, de déplacements et de renouvellement de l'activité économique.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune de Saint-Joseph jusqu'au 26 septembre 2018, a été approuvé par le conseil municipal le 14 décembre 2001, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière approuvée le 12 juillet 2017. Face aux évolutions, il a été opportun de lancer la révision générale du POS valant PLU.

Les nombreux documents actuels d'occupation des sols en vigueur, ne répondent plus aux besoins actuels et futurs de la population. L'élaboration de ce nouveau document d'urbanisme, en conformité avec la nouvelle réglementation et la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), s'imposait donc.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée par délibération du Conseil Municipal le 30 novembre 2007, pour permettre la définition d'un projet de territoire global et tenir compte du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) et du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) approuvés le 22 novembre 2011 ; elle tient compte également des lois récentes suivantes :

- Loi de transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015 ;
- Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR);
- Loi « Grenelle 1 » du 03 août 2009 et « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 et ordonnance du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.
- Loi N° 2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF).

Par délibération du Conseil Municipal du 05 octobre 2017, la municipalité a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de l'association des personnes publiques et conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet a été transmis pour avis de l'Etat le 17 octobre 2017 et a fait l'objet d'un avis réservé. La collectivité a fait le choix de retirer le dossier de PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 04 juin 2018.

Le présent avis de l'Etat porte sur le nouveau PLU arrêté le 05 octobre 2018. Il a été joint au dossier d'enquête publique en vertu des dispositions de l'article R.153-8 du Code de l'Urbanisme.

Les étapes suivantes reflètent le respect de la procédure :

- Délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de concertation le 30 novembre 2007 ;
- Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- Phases d'étude, d'association et de concertation ;
- Débat en Conseil municipal du Plan d'Aménagement de Développement Durables (PADD) le 11 avril 2016 ;
- Bilan de la concertation et arrêt du PLU : délibération du Conseil municipal du 05 octobre 2018.

Conduite par une commission d'enquête composée d'une présidente et de deux membres, l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Joseph s'est déroulée du 04 mars 2019 au 10 avril 2019 inclus, soit trente-huit jours consécutifs, et ce, conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal N° 53/2019 du 06 février 2019.

Le dossier et les registres ont été tenus à la disposition du public dans les lieux et heures d'ouverture suivants :

- A la mairie du centre-ville,
- A la mairie annexe des Lianes,
- A la mairie annexe de Vincendo,
- Au centre multi-services de Langevin,
- Et à la Maison Pour Tous de Jean-Petit.

Cependant, des permanences ont été tenues à la Maison Pour Tous de la Plaine des Grègues, et à la Maison Pour Tous de Carosse. Ce qui nous fait 07 lieux de réception du public. Et ce, pendant toute la durée de l'enquête aux jours, dates et heures, d'ouverture de ces mairies, soit du lundi au vendredi. Sauf les samedis, dimanches, jours fériés et jours de fermeture exceptionnels.

La commission d'enquête a assuré 31 permanences, qu'elle a tenues à l'Hôtel de Ville de Saint-Joseph, dans les mairies annexes des Lianes, de Vincendo, au centre multi-services de

Langevin, à la Maison Pour Tous de Jean-Petit, à la Maison pour Tous de la Plaine Des Grègues, et à la Maison Pour Tous de Carosse.

De plus, conformément aux récentes évolutions législatives et réglementaires, un registre dématérialisé a été mis en place, permettant aux internautes, de consulter l'intégralité du dossier, et formuler des observations.

Compte tenu, de l'enjeu que le PLU représente pour la collectivité, elle a par ailleurs décidé d'ouvrir exceptionnellement ses portes les samedis 16 mars 2019 de 09H00 à 12H00, et le samedi 06 avril 2019 de 09H00 à 12H00 à l'Hôtel de Ville, lequel est ouvert tous les samedis.

Au total, 928 parcelles ont été consultées,

- 434 observations ont été consignées dans les registres d'enquête mis à disposition du public ;
- 66 observations reçues par voie électronique (registre numérique), dont un arrivé hors délai.
- 19 courriers reçus par voie postale ou dépôt à la Direction de l'Aménagement et du Développement Urbain (DADU),
- 03 mails reçus également à la Direction de l'Aménagement et du Développement Durable (DADU).

Au total, la commission d'enquête a reçu 522 observations écrites.

Le public a été attentif aux explications de la commission d'enquête et certaines personnes se sont déplacées à plusieurs reprises, plusieurs courriers émanent de la même personne.

La préoccupation des personnes reçues portait sur l'incompréhension du zonage de leur(s) parcelles et sur la dévalorisation de leurs biens quand ceux-ci sont situés en zone rouge du PPR, en EBC ou encore en zone agricole. Ces personnes ont exprimé leur inquiétude de devoir intégrer la notion de risque dans leur environnement, ou plusieurs générations ont vécu sans avoir subi de dommages. Elles craignent que leurs descendants n'aient plus la possibilité de construire leurs habitations.

La commission s'est attachée à rappeler que ce projet concerne le PLU. Elle a apporté, autant que nécessaire, des précisions sur l'articulation du PLU et du PPR.

Les observations recueillies, les argumentaires et les pièces transmises, ont fait l'objet d'un examen attentif qui a abouti à une réponse de la commission d'enquête et du maître d'ouvrage.

Les demandes ont été traitées au cas par cas ; elles occupent une place prépondérante dans l'étude méthodique, complète rigoureuse et obligatoire menée par les commissaires enquêteurs.

La plupart des demandes proviennent de propriétaires de parcelles ayant demandé un déclassement pour leurs enfants dans le cas de succession ou de donations. Ces mêmes parcelles sont souvent réduites, avec une activité agricole quasiment nulle. Elles sont souvent rocailleuses.

Les commissaires enquêteurs ont été à l'écoute, leur disponibilité, la collaboration avec les services de la ville a été positive et constructive.

Lors, de cette enquête publique, des parcelles individuelles ont été déclassés, cela étant d'autres parcelles auraient mérité d'être déclassé, mais la ville n'a pas le faire en raison du quota imposé par le SAR.

D'ailleurs, le contexte réglementaire actuel étant contraignant, Monsieur le Maire souhaite réaliser un second PLU d'ici 3 à 5 ans pour bénéficier de conditions plus favorables et répondre dans de meilleures conditions aux demandes individuelles.

Cette enquête publique a fait l'objet d'une publicité réglementaire :

- Parution dans les deux journaux locaux ;
- Affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête à l'Hôtel de Ville dans les mairies annexes, au Centre multi-services de Langevin, à la Maison Pour Tous de Jean-Petit, à la Maison pour Tous de la Plaine Des Grègues, et à la Maison Pour Tous de Carosse.

En complément de l'information du public et la publicité réglementaire qui a été respectée, la mairie a mis l'accent sur des moyens d'information supplémentaires, afin de sensibiliser le public par le biais de plusieurs affichages (29) sur tout le territoire. D'autres supports ont été utilisés tels que internet, mise à disposition d'un ordinateur au siège de l'enquête, qui ont contribué, entre autres à sensibiliser le public.

Le dossier soumis à enquête publique répondait aux obligations réglementaires. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) figuraient dans chaque dossier mis à disposition du public dans les 07 lieux de permanences et sur le site internet de la mairie.

Toutes les demandes ont été analysées avec attention et objectivité.

La commission d'enquête considère que le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire à l'évolution du territoire. Vu le contexte géographique réunionnais (île avec un relief accidenté), il y a de moins en moins de terrains constructibles ; d'où la nécessité d'aménager de manière réfléchie le territoire afin de sauvegarder le mode de vie des réunionnais.

Dès réception des avis des PPA, le maître d'ouvrage et le bureau d'études CODRA ont commencé à travailler sur les propositions et modifications avec les services concernés. La commune a complété son projet sur les enjeux de justification de consommation de l'espace, des besoins en logements, des enjeux urbains, naturels et agricoles.

L'analyse et les réponses des avis des PPA réalisés en cours d'enquête par la mairie et le bureau d'études seraient de nature à aider la municipalité à enrichir son document d'urbanisme définitif.

La prise en compte des remarques formulées permettra d'aboutir à un projet de PLU, conforme au Code de l'Urbanisme, compatible avec les documents supra-communaux et garant d'un aménagement raisonné du territoire de la commune.

Le projet vise à combler le déficit de logements sociaux de la commune, pour se rapprocher du seuil fixé par les obligations légales, tout en respectant la mixité sociale dans les programmes.

Le projet œuvre à la structuration de l'espace urbain, et à la densification, même si cette dernière restera dépendante des initiatives privées.

Le projet prend la mesure des enjeux sur le plan des risques naturels, et intègre dans son zonage, les risques inondations, mouvements de terrain, tel qu'établi par le PPR approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2017.

Le projet se fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace, et cantonne l'étalement urbain dans les secteurs où ce dernier paraît le moins dommageable.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes.

Le projet respecte les objectifs d'équilibre, de développement maîtrisé dans la mixité sociale, de protection des espaces naturels et agricoles, de préservation des ressources naturelles.

Un Plan Local d'Urbanisme se doit d'être évolutif afin de répondre aux mutations rapides du territoire. Aussi, il peut être amené à changer dans le futur, par révision ou modification.

Toutefois les zonages du PLU arrêté, données à titre indicatif, peuvent encore évoluer. Seule l'approbation du PLU rendra les zonages réglementaires définitifs sur le plan.

La commission d'enquête, après examen et études des pièces annexés et des informations recueillies tout au long de cette enquête émet un **avis favorable**.

La commission suggère à la municipalité de continuer ses réflexions, et de travailler autant que possible en prenant en compte les réponses des Personnes Publiques Associées reçues en amont de l'enquête publique, et ce, afin de parvenir à un consensus correspondant aux objectifs fixés.

Rapport achevé le 10 mai 2019,

Mme Marie-Claude Mayandy : Présidente de la commission d'enquête

M. Noël Passegué : Membre

M. Etnard Paul Emilien : Membre