

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU 26 JUIN 2019**

**DELIBERATION N° : 20190626\_1**

**OBJET** : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

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

01 JUL. 2019

Nombre des conseillers en exercice :  
**39**

Présents	27
Procuration	6
Votants	33
Abstention	0
Exprimés	33

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

**Présents**

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

**Absents – Représentés**

BATIFOULIER Jocelyne représentée par LEBRETON Patrick

KERBIDI Gérald représenté par HUET Henri Claude

PAYET Yannis représenté par BAUSSILLON Inelda

HOAREAU Sylvain représenté par LEJOYEUX Marie Andrée

FRANCOMME Brigitte représentée par RIVIERE François

PAYET Priscilla représentée par GUEZELLO Alin

**Absents**

HOAREAU Jeannick ; BOYER Julie ; FONTAINE Olivier ; ASSATI Marie Pierre ; GUEZELLO Rosemay ; MALET Harry

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

Monsieur Harry Claude MOREL, 11<sup>ème</sup> adjoint, a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Le Maire  
Patrick LEBRETON



DÉLIBÉRATION N° : 20190626\_1

OBJET : **Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

### NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

#### Résumé

Suite à la consultation pour avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des commissions ainsi que de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), et à l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal est amené à approuver le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En premier lieu, il convient de rappeler le contexte de la procédure d'élaboration du PLU, de la prescription de la procédure le 30 novembre 2007 à l'arrêt du projet le 5 octobre 2018 par le Conseil municipal.

En deuxième lieu, l'avis des PPA notamment de l'État, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), de la Commission Départementales de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ont été favorables, avec des réserves auxquelles la commune a répondues.

En troisième lieu, l'enquête publique a été menée par une commission d'enquête désignée par le Président du Tribunal Administratif par décision en date du 6 février 2019. Celle-ci s'est déroulée du 4 mars au 10 avril 2019 inclus, soit une durée de 38 jours consécutifs. 522 observations ont été formulées par le public. La commission d'enquête a remis son rapport le 17 mai 2019. Elle a analysé chacune des observations recueillies lors de l'enquête. Au final, elle a émis un avis favorable sans aucune réserve.

En quatrième lieu, bien que les avis soient consultatifs, certaines remarques ont été prises en compte. Il s'agit surtout des remarques de l'État sur les extensions urbaines et la densité. Quant aux observations du public lors de l'enquête publique, il a fallu tenir compte des contraintes qui pèsent sur le PLU en particulier les prescriptions du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret en Conseil d'État le 22 novembre 2011.

En cinquième lieu, pour résumer, le PLU soumis à l'approbation du Conseil municipal ne comporte pas de modifications substantielles par rapport au projet de PLU arrêté par délibération du 5 octobre 2018.

Enfin, il est à noter que le projet de PLU approuvé ne devient exécutoire que dans un délai d'un mois à compter de sa transmission au représentant de l'État, sauf si celui-ci fait des remarques et des demandes de modifications. Dans ce cas, le Conseil municipal devra modifier le document.

### Le Maire expose :

Par délibération du 5 octobre 2018, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce projet a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à la Commission Départementale de la Nature, des paysages et des Sites (CDNPS) et à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Il a été également mis à l'enquête publique, laquelle s'est déroulée du 04 mars au 10 avril 2019 inclus.

Au titre de l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme, le Plan Local de l'urbanisme (PLU) à l'issue de l'enquête publique, modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête est soumis au Conseil municipal pour être approuvé.

Le Conseil municipal est donc amené à approuver le PLU.

Au préalable, il importe de rappeler le contexte dans lequel s'est déroulée la procédure d'élaboration du PLU.

Par ailleurs, il convient de prendre connaissance des avis émis ainsi que des conclusions motivées et de l'avis de la commission d'enquête.

## **I. Rappel du contexte de la procédure d'élaboration du PLU**

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'usage 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.

Le projet politique est décliné dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire qui constitue le document pivot pour l'élaboration du PLU.

### **1. Prescription de la procédure**

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.

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbain dite loi SRU et la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et Habitat ont considérablement modifié les outils de planification urbaine. Ainsi, le PLU, maintenant défini par les articles L.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme, remplace le POS.

Face à ces évolutions, il est apparu opportun de lancer la révision générale du POS valant PLU.

Ainsi, par délibération n°14 en date du 30 novembre 2007, le Conseil municipal a prescrit la procédure d'élaboration du PLU et a fixé les modalités de la concertation.

Cette révision a pour but de garantir la mise en cohérence des différentes politiques sectorielles engagées par la collectivité et permettre la définition d'un projet de territoire global, fil conducteur de l'action municipale.

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

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD ont été soumises à débat en Conseil municipal lors de la séance en date du 11 avril 2016.

## **3. Interruption des travaux d'élaboration du PLU liée à la révision du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR)**

Entre 2012 et 2016, les travaux d'élaboration du PLU ont été interrompus. En effet, les services de l'État ont engagé au début de l'année 2013, la procédure de révision du Plan de Prévention des Risques (PPR) sur le territoire communal.

Cette révision a été l'opportunité d'ouvrir des perspectives positives pour le territoire : règlement plus adapté aux dynamiques urbaines et récupération de certains espaces inconstructibles.

Ainsi, la révision du PPR a constitué la raison du report du calendrier du PLU, puisqu'il a semblé pertinent de faire converger les deux procédures. Le PPR s'imposant au PLU, il est apparu logique d'attendre l'approbation du nouveau PPR (arrêté préfectoral n°480 SG/DRCTCV en date du 16 mars 2017) pour arrêter et approuver un PLU définitif.

## **4. Arrêt du projet de PLU en Conseil municipal le 5 octobre 2017**

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

## **5. Consultation des Personnes Publiques Associées, des Commissions et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)**

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

En application de l'article R.153-4 du Code de l'urbanisme, les personnes consultées disposaient d'une durée de trois mois, après transmission du plan pour émettre un avis sur le projet de PLU (de Novembre 2017 à Janvier 2018).

A l'issue du délai de 3 mois, la collectivité a réceptionné dix avis. Parmi les avis rendus, le Préfet a émis un avis réservé sur le projet de PLU par courrier en date du 12 janvier 2018.

## **6. Retrait du projet arrêté le 5 octobre 2017, reprise de la procédure d'élaboration du PLU et réouverture de la concertation**

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

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

Cette reprise décidée par délibération n°20180604\_4 du 4 juin 2018 a imposé :

- le retrait de la délibération n°20171005\_1 du 5 octobre 2017 ayant pour objet de tirer le bilan de la concertation préalable et d'arrêter le projet de PLU,
- et la réouverture de la concertation préalable.

Toutefois, elle n'a pas remis en cause, d'une part, la délibération du Conseil municipal n°14 du 30 novembre 2007 prescrivant la révision générale du POS valant PLU et fixant les modalités de la concertation, et d'autre part, la délibération du Conseil municipal du 11 avril 2016 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

## **7. Arrêt en Conseil municipal d'un second projet de PLU le 5 octobre 2018**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été amélioré tout en restant dans le cadre des orientations générales du PADD issues du débat en Conseil municipal en date du 11 avril 2016, avec un souci constant d'assurer la sécurité juridique de la procédure d'élaboration du PLU.

Une fois l'ensemble des pièces du dossier réalisées, et conformément à l'article L.153-14 du Code de l'urbanisme, par délibération n°20181005\_2, le Conseil municipal a décidé d'arrêter un second projet de Plan Local d'Urbanisme lors de la séance en date du 05 octobre 2018 et a tiré simultanément le bilan de la concertation.

## **8. La caducité du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové dite loi ALUR a prévu la caducité automatique des POS qui n'auront pas été mis en forme de PLU, avec une échéance reportée à plusieurs reprises.

La loi n°2017-256 du 28 février 2017 de programmation à l'égalité réelle outre mer a fixé définitivement l'échéance de caducité des POS au 26 septembre 2018 dans les départements d'outre mer.

Le POS valant PLU de Saint-Joseph étant devenu à ce jour caduc, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique maintenant.

## II. L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des commissions et de l'Autorité environnementale

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

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

### 1. Les PPA identifiées par le Code de l'urbanisme

Les Personnes Publiques Associées ont toutes émis un avis favorable sur le projet de PLU, assorti d'observations, de remarques, de réserves.

PPA	Date	Type d'avis
Communauté d'Agglomération du Sud	14 décembre 2018	Avis favorable
Parc National	7 janvier 2019	Avis favorable avec une remarque portant sur la modification du règlement de la zone Npr
État Préfet	9 janvier 2019	Avis favorable avec les réserves suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'amélioration de la densité sur le pôle secondaire ;</li> <li>• la baisse des extensions urbaines sur la ville relais dans un souci de compatibilité avec le SAR ;</li> <li>• des compléments d'études sont à mener sur certains STECAL à vocation touristique et des justifications doivent être apportées sur le maintien ou pas de certains STECAL en zone agricole ;</li> <li>• le PLU doit apporter des arguments justifiant la création de zones à vocation économique en dehors des polarités du SAR ;</li> <li>• la prise en compte des périmètres de protection des captages et des prescriptions associées dans le règlement.</li> </ul>
Chambre d'Agriculture	14 janvier 2019	Avis favorable avec les réserves suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la justification de la localisation de certaines extensions urbaines hors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) ;</li> <li>• le classement des espaces agricoles au sein des coupures d'urbanisation ;</li> <li>• certains STECAL manquent de justifications ne permettant pas de comprendre les éléments objectifs qui conduit à leur délimitation ;</li> <li>• le règlement de la zone agricole portant sur le logement de l'agriculteur, le bâti existant en zone agricole et la notion de diversification d'une exploitation agricole ;</li> <li>• une identification nécessaire des bâtiments d'élevage.</li> </ul>

PPA	Date	Type d'avis
Département	14 janvier 2019	Avis favorable avec une réserve portant sur l'instauration de trois emplacements réservés sur les forages de l'Îlet Delbon.
Chambre de Commerce et de l'industrie de la Réunion	16 janvier 2019	Avis favorable
Région Réunion	18 janvier 2019	Avis favorable avec les réserves suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la justification de 7,1 ha d'extensions sur le pôle secondaire ;</li> <li>• la précision des équivalents logements correspondant aux extensions dédiées à la réalisation d'équipements publics ;</li> <li>• le respect de la densité minimale du SAR à l'échelle de chaque polarité ;</li> <li>• la suppression de 14,07 ha d'extensions résidentielle hors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) ;</li> <li>• la confirmation que 2,29 ha d'extension à vocation économique proviennent du redéploiement respectif des espaces urbains issus des territoires concernés (bourgs de Jean-Petit et territoire rural habité de Bézaves).</li> </ul>
Chambre des métiers et de l'artisanat	18 janvier 2019	Avis favorable
SMEP du SCOT du Grand Sud	22 janvier 2019	Pas d'objections

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

PPA	Date de consultation
Conservatoire Espaces du littoral et des rivages Lacustres	16 octobre 2018
CIREST	
Ile de la Réunion Tourisme	
Commune de Petite-île	
Commune de Saint-Pierre	
Commune de Saint-Philippe	
Commune de Sainte-Rose	
Commune du Tampon	
AGORAH	
AD2R	
SAFER	
Office National des Forêts	
Établissement Public Foncier de la Réunion	
CIVIS	

## 2. L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) :

En application de l'article R.104-2 du Code de l'urbanisme, la MRAe a été consultée sur le projet de PLU par courrier en date du 12 octobre 2018. La MRAE a rendu son avis le 18 décembre 2018 (avis N°2018AREU14).

Cet avis a porté sur le rapport de présentation, restituant l'évaluation environnementale et le projet de PLU.

RECOMMANDATIONS
<b>Diagnostic et analyse de la consommation de l'espace</b>
Justifier le besoin de la superficie de l'espace urbain et d'objectiver la hiérarchisation de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU au vu de la faible densité actuellement atteinte dans chacune des centralités.
Proposer des mesures de compensation en faveur de la reconquête de la biodiversité, de la qualité du cadre de vie et des paysages.
<b>Analyse de l'état initial de l'environnement et prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU</b>
Approfondir l'analyse des enjeux à l'échelle communale dans chacune des dimensions de l'environnement.
Consolider le rapport de présentation en définissant une trame verte et bleue contribuant à la conservation des espèces et des habitats.
Mettre en cohérence le projet de PLU avec les enjeux liés à la protection de la ressource en eau destinée à l'alimentation humaine, notamment en proposant un sous zonage dans l'emprise des périmètres de protection rapprochée des captages.
Démontrer la cohérence du projet de PLU en termes de densification de l'espace urbain et d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones de la commune, avec les programmes pluriannuels des travaux établis dans les schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.
Compléter le règlement avec des prescriptions sur les dispositions et règlement à respecter pour inciter la prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures routières dans les bâtiments et projets urbains à venir.



### 3. L'avis des commissions (CDPENAF et CDNPS)

Commissions	Date	Type d'avis
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	18 janvier 2019	<p><b>Avis favorable sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : avis favorable sur 19 des 20 STECAL proposés en zone agricole et avis favorable sur les 5 STECAL proposés en zone naturelle.</li> <li>• Pour le règlement : les réserves portent sur le logement de l'agriculteur, le bâti existant en zones agricole et naturelle, la notion de diversification d'une exploitation agricole, l'identification des bâtiments d'élevage, le classement de la coupure d'urbanisation en zonage Acu, la zone d'extension à Bois Noirs devra être conditionnée par la mise en place de corridor écologique, une définition plus fine des contours des espaces remarquables du littoral à préserver à proximité des berges de la rivière Langevin et une attention particulière sur le calage de la limite des 50 pas géométriques.</li> </ul> <p><i>(La commission s'est tenue le 17 décembre 2018 au cours de laquelle la commune de Saint-Joseph a été entendue. Le compte-rendu de la commission a été transmis hors du délai de 3 mois).</i></p>
Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	22 février 2019	<p><b>Avis favorable à l'unanimité</b></p> <p><i>(La commission s'est tenue le 17 décembre 2018 au cours de laquelle la commune de Saint-Joseph a été entendue sur le classement et le reclassement des espaces boisés classés significatifs de la commune.)</i></p>

### III. L'enquête publique

#### 1. Le déroulement de l'enquête publique

Le projet de PLU arrêté, accompagné des avis susvisés, a été mis à l'enquête publique. Par arrêté n° 53/2019 en date du 6 février 2019, le Maire de la commune a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du PLU pour une durée de 38 jours consécutifs du 04 mars 2019 au 10 avril 2019 inclus.

Cette enquête a été conduite par une commission d'enquête composée de trois commissaires enquêteurs désignés par décision du Président du Tribunal Administratif de la Réunion en date du 28 janvier 2019.

Le siège de l'enquête a été fixé à l'Hôtel de ville. Trente et une permanences ont été tenues sur 7 lieux de réception du public : Hôtel de ville, la mairie annexe des Lianes, la mairie annexe de Vincenzo, le centre multi-services de Langevin, les Maisons Pour Tous de Carosse, de la Plaine des Grègues et de Jean-Petit.

La commission d'enquête s'est tenue à disposition du public sur chacun des lieux de réception pour recevoir ses observations.

Pendant les permanences, les personnes ont été reçues avec des temps d'échanges, de dialogue et d'écoute facilitant l'expression des observations dans leur majorité individuelles.

La prescription de cette enquête a été portée à la connaissance du public :

- par voie d'insertion d'un avis portant les indications mentionnées ci-dessus, dans deux journaux locaux quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci (« *Quotidien* » et « *JIR* » le 15 février 2019 et le 6 mars 2019),
- par voie d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique dans le hall de l'Hôtel de ville, dans les mairies annexes (Lianes et Vincenzo), au centre multi-services de Langevin, à la Maison Pour tous de Jean-Petit, à la Direction de l'Aménagement et du Développement Urbain et sur les 5 grandes entités géographiques qui composent le territoire communal (Grand centre ville, Langevin/ Vincenzo, Hauts de l'Ouest, Hauts du centre, Hauts de l'Est) quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci (du 15 février au 10 avril 2019 inclus),
- et par voie de publication sur le site internet de la Ville dans les mêmes délais.

Pendant l'enquête publique, 522 observations ont été formulées par le public dont :

- 434 observations consignées sur les 21 registres d'enquête ouverts par la Présidente de la commission d'enquête ;
- 66 observations consignées sur le registre dématérialisé ;
- 19 courriers adressés par voie postale ;
- et 03 courriers électroniques.

Dans les huit jours suivants la fin de l'enquête publique, la Présidente de la commission d'enquête a remis à la Commune un procès-verbal de synthèse des observations qui a fait l'objet d'une réponse de la collectivité en date du 30 avril 2019. La commune a répondu à chacune des observations et qui ont été regroupées en thématiques :

- les possibilités d'extension urbaine au sein de chaque polarité du territoire ;
- la délimitation des secteurs de taille et de capacité 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.

## **2. Le rapport de la commission d'enquête**

La commission d'enquête a remis son rapport le 17 mai 2019, lequel comprend trois chapitres.

Le chapitre premier fait une présentation générale de la procédure d'élaboration du PLU, et retrace l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.

La commission d'enquête relate le nombre d'observations recueillies lors des permanences ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées.

Ce chapitre comprend également les annexes relatives au déroulement de l'enquête : la décision du Tribunal Administratif, l'arrêté prescrivant l'enquête, le procès verbal de synthèse des observations, les réponses de la commune et les avis d'enquête publique.

Le deuxième chapitre analyse les observations recueillies lors de l'enquête publique. Il contient :

- les observations recueillies en cours d'enquête dans les registres ;
- les observations dématérialisées, les courriers et les mails reçus ;
- les réponses du maître d'ouvrage ainsi que l'analyse et les avis de la commission d'enquête.

Quant au troisième chapitre, il comprend les conclusions motivées et l'avis de la commission d'enquête.

Au préalable, la commission d'enquête a apporté des précisions sur deux points :

- le contenu du dossier d'enquête publique qui est conforme à la réglementation, et le respect de la procédure ;
- les réunions organisées tout au long de la procédure d'élaboration du PLU en notant que de nombreux échanges ont eu lieu avec les partenaires institutionnels pour apporter des améliorations au projet.

Premièrement, la commission d'enquête publique livre son appréciation sur la concertation, les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les conséquences éventuelles du PLU, les mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser, les indicateurs et modalités retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU, l'analyse et les réponses des avis des Personnes Publiques Associées.

Deuxièmement, en ce qui concerne la concertation avec le public, la commission d'enquête considère que « *le bilan de la concertation est globalement positif avec une forte mobilisation de la population lors des réunions dans les quartiers* ».

Et, elle rappelle la ligne de conduite pour ce projet, à savoir :

*« Si pour beaucoup d'habitants, la révision du PLU rime avec déclassement de terrains, il a été tenu de 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 2011) s'est imposée à la réflexion, afin de contribuer à la logique de l'aménagement et du développement du Sud du Département. »*

Troisièmement, s'agissant des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les conséquences éventuelles du PLU, la commission d'enquête analyse les effets des orientations stratégiques du projet, et les mesures qui sont envisagées pour éviter, réduire et compenser.

Quatrièmement, la commission d'enquête signale que *« le PLU de Saint-Joseph doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation »*. Elle mentionne les indicateurs retenus pour cette évaluation.

Cinquièmement, la commission d'enquête analyse les avis des Personnes Publiques Associées et les réponses apportées par la commune, notamment l'avis de Monsieur le Préfet en date du 9 janvier 2019. Selon elle, *« 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 »*. Elle relève également que, *« 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. »*

**Puis, la commission d'enquête rend ces conclusions motivées, et émet un avis favorable sans aucune réserve sur le projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018.**

Les conclusions de la commission d'enquête sont les suivantes :

*« 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 déclassées, cela étant d'autres parcelles auraient mérité d'être déclassée, mais la ville n'a pas pu 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 permanence 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 réalisé 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. »*

#### **IV. Le PLU modifié pour tenir compte des avis et du rapport de la commission d'enquête**

A l'issue de l'enquête publique, un travail de finalisation a été mené par la commune. Celui-ci a porté sur les avis des PPA, et sur chacune des observations déposées durant l'enquête publique afin de déterminer, à la lumière des avis formulés par la commission d'enquête, les suites à donner, et par conséquent, les modifications à apporter au document arrêté, dans le respect des orientations et des objectifs du PADD.

Il convient de préciser que les modifications apportées aux différentes pièces constitutives du dossier de PLU ne bouleverse pas l'économie générale du document ni les orientations générales du PADD.

Ainsi, les avis qui ont un caractère consultatif, ont permis d'apporter au PLU les modifications et ajustements, tels qu'ils sont précisés ci-après :

### 1. La prise en compte de l'avis des services de l'État, de la CDPENAF, de la CDNPS et de la MRAe

Avis de L'ETAT, en date du 8 janvier 2019, avis favorable avec réserves		
Thème	Observation	Réponse
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.
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 dans le projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018, 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 et affiné 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).
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.	La commune a missionné l'AGORAH pour étudier la densité. 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 logements/hectare. L'objectif de densité minimale est considéré à l'échelle de la polarité et non à l'échelle de l'opération. - la suppression de 5,8 ha d'extensions urbaines pour respecter la prescription du SAR, - l'augmentation du nombre de logements minimal dans 3 OAP du pôle secondaire.

Avis de L'ÉTAT, en date du 8 janvier 2019, avis favorable avec réserves

Thème	Observation	Réponse
Les objectifs de densité sur la ville relais	4. Pour la ville relais, les extensions urbaines envisagées dépassent de 50% celles indiquées au SAR. Il conviendra de les réduire.	<p>La réduction de ces extensions n'est pas envisagée dans le PLU soumis à l'approbation car cela résulte de la prescription du SAR :</p> <p><u>Rappel du SAR :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la prescription n°6 du SAR autorise le redéploiement.</li> <li>- la prescription n°10 du SAR autorise la redistribution des quotas des bourgs de proximité vers la ville relais.</li> <li>- Les quotas du SAR (ville relais) : 20 ha réduit à 10 ha car inscrit totalement au SMVM.</li> </ul> <p><u>Rappel du PLU arrêté le 5 octobre 2018 :</u></p> <p>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>
Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des extensions urbaines	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.	Aucune observation.
STECAL en zone agricole	6. Trois STECAL sont à revoir ou à justifier : - n°6 à justifier - n°7 à revoir en zone urbaine - n°15 à justifier	<p>Il s'agit des STECAL :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- n°6 : Les Lianes, chemin des Mascarins, - n°7 : Plaine des Grègues, rue de la Petite Plaine</li> <li>- et n°15 : Vincendo, rue du Grand Natte</li> </ul> <p>La justification portera sur la notion de rupture avec le bourg existant. En effet, la création de ces hameaux n'est pas réalisée en continuité immédiate du bourg. Il existe une rupture d'urbanisation entre les zones urbaines existantes et ces nouvelles zones Aba. Il y a des zones tampons qui viennent rompre la continuité de l'urbanisation. Cette limite résulte d'une séparation paysagère (espace agricole).  Le STECAL n°7 n'est pas classé en zone urbaine. Cependant, il respecte cette notion de rupture avec le bourg existant répondant ainsi aux critères des autres STECAL.</p>



Avis de L'ÉTAT, en date du 8 janvier 2019, avis favorable avec réserves

Thème	Observation	Réponse
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 m<sup>2</sup> 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>7. Le règlement est modifié en prenant en compte les formulations proposées par la CDPENAF.</p> <p>8. Le règlement est modifié en prenant en compte les formulations proposées par la CDPENAF</p> <p>9. Le règlement est modifié en faisant référence à la notion de « légalité du bâti ».</p>
Zonage agricole	<p>10. Prévoir le reclassement de la zone Ncu (secteur de Matouta-Girofles) en Acu compte tenu de la qualité de ces terres agricoles.</p>	<p>Le document graphique est modifié.</p>
Bâtiments d'élevage	<p>11. Les cartes graphiques du PLU devront mentionner l'implantation des bâtiments d'élevage et le périmètre de la règle de réciprocité.</p>	<p>Les documents graphiques identifient les bâtiments d'élevage sans fixer de périmètre maximal afin de respecter les marges de recul imposées soit par le RSD ou l'ICPE.</p>

**Avis de L'ÉTAT, en date du 8 janvier 2019, avis favorable avec réserves**

Thème	Observation	Réponse
Coupures d'urbanisation	12. Le règlement encadre suffisamment les constructions et aménagements légers dans les coupures d'urbanisation.	Aucune observation.
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 est modifié en faisant référence à la notion de « légalité du bâti ».</p> <p>14. Le règlement est modifié dans ce sens.</p>
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 est modifié dans ce sens.
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 site de Langevin 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 : zones 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 180 m<sup>2</sup> maximum dans la limite de 50 m<sup>2</sup> par bâtiment (soit 3 bâtiments de 50 m<sup>2</sup>)</p> <p>Aucune modification du document.</p>

Avis de L'ÉTAT, en date du 8 janvier 2019, avis favorable avec réserves

Thème	Observation	Réponse
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 est modifié dans ce sens.
Espaces remarquables du littoral	18. La zone 1AUto en espace remarquable du littoral devra se traduire en Nli. 19. La zone N à Vincendo devra être corrigée pour tenir compte de l'espace remarquable du littoral à préserver.	Le document graphique est modifié dans ce sens.
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 <sup>er</sup> 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 0,09 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> Aucune modification du document.
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 pris 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).

Avis de L'ÉTAT, en date du 8 janvier 2019, avis favorable avec réserves

Thème	Observation	Réponse
ZNIEFF de type I	22. Les ZNIEFF de type 1 sont retraduites en zones Npnr, N ou Nco avec un règlement adapté.	Aucune observation.
Cœur du PNR	23. La servitude liée au cœur et les limites du Parc National ont été intégrées.	Aucune observation.
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.
Espace naturel sensible à la Plaine des Grègues	25. L'espace naturel sensible de la Plaine des Grègues doit être affecté d'un zonage « Nco » et non « N », afin d'en garantir leur préservation.	Le document graphique est modifié dans ce sens.
Espaces boisés classés	26. Les espaces boisés classés maintenus et ajoutés sont pertinents.	Aucune observation.
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 U1, U2, U2a, U3, U3a, U3ar, U4, U5 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 est considéré qu'il n'est 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. Aucune modification du document.
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 est intégrée au cahier des OAP dans la partie des recommandations paysagères relatives à la préservation du Gecko vert.

Avis de L'ÉTAT, en date du 8 janvier 2019, avis favorable avec réserves

Thème	Observation	Réponse
Lutte contre les espèces invasives	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>29. Le règlement n'est pas modifié mais les espèces invasives sont traitées dans le cahier des OAP (partie concernant les recommandations paysagères).</p> <p>30. La commune ne s'est pas engagée dans la démarche Aménagement Urbains et Plantes Indigènes (DAUPI). Mais le cahier des OAP modifié s'est inspiré de cette démarche.</p>
Sentier littoral	<p>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 l'île » 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.</p>	<p>La commune a déjà intégré dans le projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018 le tracé transmis par le conservatoire du littoral.</p>
Habitat	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>32. Le taux SRU est actualisé dans le rapport de présentation (à savoir, au 1er janvier 2018, le taux SRU transmis par la DEAL est de 11,94 %).</p> <p>33. Aucune observation.</p>

**Avis de L'ÉTAT, en date du 8 janvier 2019, avis favorable avec réserves**

<b>Thème</b>	<b>Observation</b>	<b>Réponse</b>
Mixité sociale dans les OAP	34. Les 12 OAP permettent de répondre aux besoins identifiés dans un objectif de mixité sociale.	Aucune observation.
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.
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.	Les termes de résidences mobiles de loisirs et de caravanes sont supprimés dans le règlement des zones U5vi (Grand Coude et Plaine des Grègues) et U5ma et le règlement est utilement complété.
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 tient également compte de la zone B2u (secteurs jugés sécurisables) identifiée au PPR de 2017. Aucune modification du document.
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 est ajouté sur les plans de zonage.

Avis de L'ÉTAT, en date du 8 janvier 2019, avis favorable avec réserves

Thème	Observation	Réponse
<p>Gestion de l'eau potable</p>	<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 d'une procédure de révision du PLU qui interviendra ultérieurement.</p> <p>40. Les deux types de périmètre de protections des captages figurent sur les cartographies réglementaires.</p> <p>Le règlement des différentes zones du PLU précise que les prescriptions des arrêtés préfectoraux prévalent sur les dispositions du PLU.</p> <p>Ces arrêtés, en tant que servitudes sont annexés au PLU.</p> <p>41. Le rapport de présentation est 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 est 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 est 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 est modifié dans ce sens.</p> <p>46. Le préambule des dispositions applicables aux différentes zones du règlement est complété dans ce sens.</p>

Avis de L'ÉTAT, en date du 8 janvier 2019, avis favorable avec réserves

Thème	Observation	Réponse
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 est complété dans ce sens.
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.
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'indicer 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.
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 est complété afin de permettre l'extraction de matériaux dans le lit de la rivière des Remparts.



Avis de L'ÉTAT, en date du 8 janvier 2019, avis favorable avec réserves

Thème	Observation	Réponse
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 3AU6ch). 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>Un indice « ch » a été créé pour différencier ces zones d'activités dans les hauts.</p> <p>54. Pour respecter les objectifs du SAR, cette zone a été classée en zone urbaine mixte (économie et habitat) et retirée sur les quotas résidentiels. Cette zone bénéficie de l'indice « ch » pour se différencier des zones d'activités telles que autorisées par le SAR.</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 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>
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 grève 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 m<sup>2</sup> dont le bénéficiaire est la commune).</p>
Emplacements réservés	<p>57. Les couches du PLU ne sont pas au format CNIG.</p>	<p>Les données SIG sont fournies au format CNIG au moment de l'approbation du PLU.</p>

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 18 janvier 2019, avis favorable sous conditions		
Thème	Observation	Réponse
STECAL agricole en zone	1. 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).	1. Dans le relevé de décisions de la réunion du 7 février 2018, en présence de la DEAL et de la Sous-Préfecture, le STECAL n°7 a fait l'objet d'un avis favorable. Pour que ce STECAL respecte les mêmes critères que les autres zones Aba, une rupture a été créée avec la zone urbaine existante.
STECAL naturelle en zone	2. 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.	2. - STECAL n°21 : Le document graphique est modifié dans ce sens.  - STECAL n°23 : 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.
Règlement de la zone agricole	3. 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). 4. 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). 5. 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). 6. 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)	3. Cet article est corrigé.  4. La notion de « logement de l'exploitant » est supprimée. Le règlement est modifié en prenant en compte la formulation proposée par la CDPENAF.  5. Le règlement est modifié en prenant en compte la formulation proposée par la CDPENAF.  6. Le règlement est modifié en faisant référence à la notion de légalité du bâti.

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

Thème	Observation	Réponse
Zonage agricole	<p>7. 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>8. Reclassez 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>7. Les documents graphiques identifient les bâtiments d'élevage sans fixer de périmètre maximal afin de respecter les marges de recul imposées soit par le RSD ou l'ICPE.</p> <p>8. Le zonage est modifié dans ce sens.</p>
Règlement de la zone naturelle	<p>9. 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>10. 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>11. 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>12. Une attention particulière devra être portée sur le calage de la limite des 50 pas géométriques.</p>	<p>9. Le règlement est modifié dans ce sens.</p> <p>10. Cette remarque est pris en compte dans le cahier des OAP dans la partie relative aux recommandations paysagères comme explicitées dans la réponse à l'avis de l'État figurant ci-dessus.</p> <p>11. Une visite de terrain a été organisée le 5 février 2019 en présence de Monsieur le Sous-Préfet et de ses services (DACOI et DEAL) afin de présenter le projet. Aucune remarque n'a été formulée. La modification du document n'apparaît pas nécessaire. Ces remarques sont prises en compte dans la conduite du projet.</p> <p>12. La limite des 50 pas géométriques a été calée à partir des données transmises par les services de la DEAL.</p>

Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), avis favorable en date du 17 décembre 2018, avis favorable		
Thème	Observation	Réponse
CDNPS	Avis favorable	Aucune remarque.

Avis de la MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, en date du 18 décembre 2018, avis simple		
Thème	Observation	Réponse
Diagnostic environnemental	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.	Des compléments sont portés à ces différentes thématiques environnementales.
Cohérence des prospectives	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.	La projection démographique ainsi que les estimations de logements sont portées à l'horizon 2030 dans le projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018.
Densification	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.	Le PLU soumis à l'approbation est compatible avec les prescriptions du SAR en matière de densité, comme explicité dans la réponse à l'avis de l'État figurant ci-dessus.
Densification	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.	
Densification	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	

**Avis de la MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE,  
en date du 18 décembre 2018, avis simple**

Thème	Observation	Réponse
Diagnostic	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.	Un travail de mise en cohérence des données du POS de 2001 et du PLU arrêté le 5 octobre 2018 a été fait entre juin et août 2018 en partenariat avec l'AGORAH.
Extension urbaine	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 2AUindiquée du pôle urbain de référence entrepris et à partir de 2026 (il s'agit des zones 3AU/3AUst).
Mesures compensatoires	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.	Des compléments sont apportés à cette thématique.

**Avis de la MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE,  
en date du 18 décembre 2018, avis simple**

Thème	Observation	Réponse
Trames verte et bleue	<p>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.</p>	<p>La préservation des espaces naturels et des espaces boisés classés a fait l'objet d'une attention particulière dans le PLU avec un souci de prendre en compte les continuités écologiques.</p> <p>Le classement et le reclassement des EBC significatifs de la commune a été soumis à l'avis de la CDNPS laquelle a émis un avis favorable à l'unanimité.</p>
Protection des captages	<p>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>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>	<p>Ces servitudes sont annexées au PLU.</p> <p>Le règlement des différentes zones du PLU intègre déjà les servitudes afférentes aux captages d'eau.</p> <p>Les cartographies réglementaires intègrent déjà les périmètres de protection de captages.</p>
Bassin de baignade	<p>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.</p>	<p>Cette partie est complétée.</p>

Avis de la MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE, en date du 18 décembre 2018, avis simple		
Thème	Observation	Réponse
Densification	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.	Le PLU tient compte du projet de zonage d'assainissement élaboré par la CASUD compétente en la matière.
Bruit	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.

## 2. La prise en compte de l'avis des autres Personnes Publiques Associées

Avis de la Région en date du 18 janvier 2019, avis favorable avec réserves		
Thème	Observation	Réponse
Extension urbaine	La justification de 7,1 ha d'extension non recensés par le PLU sur le pôle secondaire.	Cette remarque est peu explicitée ne permettant pas à la commune d'apporter une réponse.
Extension urbaine	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.	Dans le cadre de la mission confiée par la commune à l'AGORAH sur la densité, le calcul des équivalents logements a été effectué. Ce point figure dans le rapport de présentation.

**Avis de la Région en date du 18 janvier 2019, avis favorable avec réserves**

Thème	Observation	Réponse
Densité	Respect de la densité minimale du SAR dans les zones U et AU.	Cette remarque rejoint les remarques formulées par l'État sur la densité. Le PLU à approuver est compatible avec la prescription du SAR relative à la densité. Ces éléments figurent dans la réponse apportée à l'avis de l'État.
Extension urbaine	La suppression de 14,07 ha d'extension résidentielle hors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation.	<p>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.</p> <p>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.</p>
Zone d'activités	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.	<p>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.</p> <p>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.</p>



Avis de la Région en date du 18 janvier 2019, avis favorable avec réserves

Thème	Observation	Réponse
Zone d'activités de Vincendo	<p>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.</p>	<p>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 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.</p> <p>Une justification cartographique est apportée dans le rapport de présentation.</p>
Règlement	<p>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.</p>	<p>Dans le PLU arrêté le 5 octobre 2018, des recommandations techniques relatives à l'environnement sonore ont été intégrées au cahier des OAP.</p>
Autres	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Modifier l'emplacement réservé n°81 ; à ce jour, la Région n'a pas réalisé d'étude relative au projet de rectification de virage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les enjeux liés aux nuisances le long des infrastructures de transports sont pris en compte dans l'ensemble des pièces du PLU.</li> <li>- La pratique des auteurs du PLU est de s'appuyer sur l'axe des voies pour délimiter les zones.</li> <li>- Le bénéficiaire de cet emplacement réservé est modifié.</li> </ul>

Avis du DEPARTEMENT, en date du 9 janvier 2019, avis favorable avec réserve		
Thème	Observation	Réponse
Forage de l'Ilet Delbon	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.	Le document graphique est modifié dans ce sens.

AVIS DU PARC NATIONAL DE LA REUNION, en date du 3 janvier 2019, avis favorable avec prescription		
Thème	Observation	Réponse
Règlement secteur Npnr	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. »	Le règlement est complété dans ce sens.

Avis de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SUD, en date du 14 décembre 2018, avis favorable		
Thème	Observation	Réponse
Plan Local de l'Habitat Intercommunal	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.
Plan de Déplacements Urbains	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	Aucune observation.

**Avis de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SUD,  
en date du 14 décembre 2018, avis favorable**

<b>Thème</b>	<b>Observation</b>	<b>Réponse</b>
Schéma directeur d'eau potable	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.
Schéma directeur d'eau potable	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.
Schéma directeur d'assainissement des eaux usées	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.
Développement économique	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.
Stratégie touristique	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.
Gestion des inondations	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**

<b>Thème</b>	<b>Observation</b>	<b>Réponse</b>
Plan Local de l'Habitat Intercommunal	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.
Plan de Déplacements Urbains	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.
Schéma directeur d'eau potable	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.
Schéma directeur d'assainissement des eaux usées	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.
Développement économique	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.
Stratégie touristique	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.
Gestion des inondations	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**

Thème	Observation	Réponse
Diagnostic économique	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 est actualisé en fonction des données exploitables.
Vocation des zones d'activités	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.
Vocation des zones d'activités	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.
Vocation des zones d'activités	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.
Vocation des zones d'activités	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.
Vocation des zones d'activités	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.
Echéancier des zones d'activités	Un phasage des opérations d'aménagement de zones d'activités plus réaliste est proposé dans le projet de PLU 2018	Aucune observation.

**Avis de la CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT, en date du 18 janvier 2019,  
avis favorable**

<b>Thème</b>	<b>Observation</b>	<b>Réponse</b>
Echéancier des zones d'activités	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 Vincendo.	La zone d'activités de Vincendo est classée en zone 3AU6. L'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension urbaine 3AUindiquée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AUindiquée du pôle urbain de référence entrepris et à partir de 2026. Ce phasage est établi afin de respecter les prescriptions du SAR:
Règlement	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.	Aucune modification du document.

**Avis de la CHAMBRE D'AGRICULTURE, en date du 14 janvier 2019,  
avis favorable avec réserves**

<b>Thème</b>	<b>Observation</b>	<b>Réponse</b>
Extension hors ZPU urbaine	1. Justifier les extensions urbaines localisées en extensions des Zones Préférentielles d'Urbanisation : Carosse, Jean-Petit, Lianes, Plaine des Grègues et Vincendo.	Il est important de rappeler que l'échelle du Schéma d'Aménagement Régional (1/100 000ème) et celle 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. Aucune modification du document.
Coupure d'urbanisation	2. Reclasser la zone Ncu (secteur Girofles) en Acu.	Le document graphique est modifié dans ce sens.

**Avis de la CHAMBRE D'AGRICULTURE, en date du 14 janvier 2019,  
avis favorable avec réserves**

<b>Thème</b>	<b>Observation</b>	<b>Réponse</b>
STECAL	<p>3. Justifier les STECAL n°4, n°5, n°8 et n°10 afin de comprendre les éléments objectifs qui ont conduit à leur délimitation.</p> <p>4. Les STECAL n°9, n°12 et n°14 ne correspondent pas aux critères édictés par la commune.</p> <p>5. Les STECAL n°6, n°7 et n°15 sont trop proches des zones urbaines et concourent à l'enclavement des parcelles agricoles.</p>	<p>3 et 4. La CDPENAF, dans son avis en date du 18 janvier 2019 a émis un avis favorable à l'unanimité sur 19 des 20 STECAL proposées en zone agricole.</p> <p>5. La justification porte sur la notion de rupture avec le bourg existant.</p>
Règlement de la zone A	<p>6. L'article concernant le logement de l'agriculteur doit être supprimé</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. Le règlement est modifié dans ce sens.</p> <p>7. Le règlement est modifié dans ce sens.</p> <p>8. Le règlement est modifié en prenant en compte la formulation proposée par la CDPENAF.</p>
Bâtiments d'élevage	<p>9. Délimiter les zones de réciprocité de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage sur les cartographies du PLU.</p>	<p>9. Les documents graphiques identifient les bâtiments d'élevage sans fixer de périmètre maximal afin de respecter les marges de recul imposées soit par le RSD soit par l'ICPE.</p>

**Avis de la CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE,  
en date du 16 janvier 2019, avis favorable**

<b>Thème</b>	<b>Observation</b>	<b>Réponse</b>
Extension urbaine	<p>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.</p>	<p>Cette remarque renvoie à d'autres réflexions menées dans le cadre des opérations d'aménagement.</p>

**Avis de la CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE,  
en date du 16 janvier 2019, avis favorable**

<b>Thème</b>	<b>Observation</b>	<b>Réponse</b>
Accessibilité	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.	Ces éléments sont prises en compte dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme.
Vocation économique des zones	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.	Les dispositions figurent dans les documents. Aucune modification.
Commerces et services de proximité	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.	Ces éléments seront intégrés lors de l'élaboration des opérations. Aucune modification du document.

### **3. La prise en compte des observations issues de l'enquête publique**

Des modifications mineures ont été apportées au PLU afin de tenir compte des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.

En effet, les observations du public ont porté notamment sur les points suivants :

- le reclassement de parcelles en zone constructible ;
- le réajustement de certains zonages ;
- l'ajustement, la réduction ou la suppression des emprises d'Emplacements Réservés (ER) destinés à l'aménagement de voirie et à la réalisation de logements sociaux et d'équipements publics ;
- l'évolution des zones d'urbanisation future (2AU et 3 AU) ;
- la rectification d'erreur matérielle.

En réponse aux observations formulées, la commune a donc effectué les modifications suivantes dans le respect des prescriptions du SAR, notamment dans la limite des quotas disponibles.

#### **✓ Des possibilités de réponses aux demandes d'extension urbaine limitées**

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.

Pour rappel, 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 agricoles ou naturelles. 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.

Les extensions urbaines réalisées suite à l'enquête publique ont été examinées dans le respect de plusieurs conditions cumulatives et 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.

Concernant les demandes de modification de zonage de parcelles situées en zones A ou N, il est important de rappeler qu'une attention particulière a été portée à la préservation des terres agricoles, lors de la délimitation graphique du zonage agricole. Pendant de l'enquête publique, de nombreuses observations ont porté sur la constructibilité des parcelles à destination d'habitat lorsqu'elles sont situées en zones A ou N.

Dans son rapport, la commission d'enquête a fait le choix de distinguer le cas de parcelles isolées en zones A ou N de celles situées en continuité immédiate de la zone urbaine existante.

Concernant les parcelles isolées, classées en zone N ou A, la commission d'enquête préconise de maintenir leur classement actuel. La commission d'enquête considère que les rendre constructibles contribuerait au mitage du paysage agricole et porterait atteinte à la préservation des espaces agricoles.

Concernant les parcelles situées en continuité immédiate de la zone urbaine existante, dans le cadre de la réponse au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête, la commune a précisé un ensemble de conditions cumulatives favorables au reclassement en zone constructible.

En résumé, dans le pôle secondaire (Grand centre ville), le respect de la densité imposée par le SAR (50 logements/hectare) a impliqué 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, dans le PLU soumis à l'approbation, ce sont 5,8 hectares d'extension urbaine qui ont été supprimés dans le Grand centre ville (Manapany, Grègues, Centre-ville, les Jacques, et Bois Noirs) afin de prendre en compte les réserves émises par les services de l'État.

Tout de même, sur cette polarité, il convient de préciser que suite aux recommandations de la commission d'enquête, un hectare d'extension urbaine a pu être réaffecté au classement en zone constructible de certaines parcelles réparties sur l'ensemble du Grand centre ville.

GRAND CENTRE VILLE	
Manapany	Chemin Eliodore Fontaine
Bois Noirs	Chemin des Pailles en Queue
Piton Saladin	Rue Raphaël Babet Chemin des Bergers
Grègues	Rue de la Crèche
Goyaves	Rue Marius et Ary Leblond Rue des cent marches Rue Albert Lougnon
Bas de Jean-Petit	Chemin de la Rivière
Les Jacques	Rue du Labrador

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. Cette forte contrainte n'a permis que 0,1 ha d'extension. Ces extensions concernent les secteurs suivants :

LANGEVIN / VINCENDO	
Plateau Vincendo	Rue Marcel Pagnol
Vincendo	Chemin des Criquets

Les extensions urbaines dans les bourgs de proximité sont passées de 20,1 ha à 20,6 ha, soit une augmentation de 0,5 ha. Ces extensions sont localisées dans les secteurs suivants : Grand Coude, Jean-Petit, Carosse et les Lianes .

BOURGS DE PROXIMITÉ	
Grand Coude	Route de Grand Coude
Jean-Petit	Chemin Olivar Chemin des Bambous
Lianes	Rue des Boxelés
Carosse	Rue Jean de Cambiaire

S'agissant des possibilités d'extension offertes aux Territoires Ruraux Habités, 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. Ces conditions respectées ont permis le reclassement de 0,2 ha en zone urbaine.

TERRITOIRES RURAUX HABITES	
Bézaves	Rue Edmond Albius Chemin Pépin
Plaine des Grègues	Rue de la Petite Plaine
Matouta	Route de Matouta
Crête	Rue Rabelais Chemin Tamarins
Parc à Moutons	Rue des Crotons Rue des Foulards

Suite à l'enquête publique et aux remarques de l'État sur la construction de logements sociaux dans les territoires ruraux habités, le zonage sur le secteur de la Crête 1<sup>er</sup> village a évolué. L'emplacement réservé destiné à la réalisation de logements sociaux et corollairement l'extension urbaine pour un équipement public ont été supprimés. Cette surface a été redéployée au bénéfice du même secteur pour répondre à l'avis de la commission d'enquête.

#### ✓ La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

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

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.

Lors de l'enquête publique, des demandes ont été formulées sur une nouvelle délimitation de ces STECAL (zones Aba, Nba et Nto). Cependant, la commune n'a pas pu répondre favorablement à ces demandes puisque cela aurait obligatoirement nécessité une nouvelle saisine de cette commission.

#### ✓ L'instauration d'emplacements réservés (ER)

Lors de l'enquête publique, des interrogations et contestations ont été émises sur l'instauration d'emplacements réservés (ER) pour la voirie, les équipements publics et le logement social dans les quartiers de Manapany, des Grègues, de Langevin, de la Plaine des Grègues et de la Crête 1<sup>er</sup> village.

Dans son rapport, la commission d'enquête recommande, en raison de l'atteinte qu'ils représentent pour la propriété privée, de la configuration des lieux, de procéder à un réexamen de ces ER (suppression ou adaptation).

A ce titre, pour prendre en compte ces recommandations, certains de ces ER ont été ajustés voire supprimés dans le PLU soumis à l'approbation du Conseil municipal. Il s'agit des emplacements réservés n°7, 80, 101, 103, 148, M et P.

Ainsi, la liste des emplacements réservés, annexé au règlement, a été actualisée de manière à faire figurer les modifications opérées.

## ✓ L'évolution des zones d'urbanisation future (2AU et 3AU)

Lors de l'enquête publique, parmi les quelques observations portant sur les demandes de modification de zonage de 2AU et 3AU en zone U ou 1AU, une grande majorité des contributeurs souhaitent que leurs parcelles deviennent constructibles immédiatement.

Dans son rapport, la commission d'enquête estime que les critères qui ont été retenus par la commune pour définir les zones 2AU et 3AU sont pertinents au regard de l'évolution des différentes politiques (notamment la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels), des enjeux et des ambitions du territoire.

## ✓ 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.

Ces différentes thématiques se retrouvent dans les réponses apportées par la commune à chaque contribution du public (chapitre 2 du rapport de la commission d'enquête).

Ces modifications ont été retranscrites dans l'ensemble des pièces du PLU.

Il convient de préciser que les modifications apportées au projet de PLU sont ponctuelles.

En conclusion, l'ensemble des formalités ayant été accompli et considérant que les résultats de l'enquête publique ne bouleversent pas l'économie générale du document, il est par conséquent possible de conclure cette procédure.

## **V. Le PLU à approuver par le Conseil municipal**

Le Plan Local d'Urbanisme à approuver par le Conseil municipal a été modifié à la marge tout en restant dans le cadre des orientations générales du PADD issues du débat en Conseil municipal en date du 11 avril 2016 avec un souci constant d'assurer la sécurité juridique de la procédure d'élaboration du PLU.

Il convient de rappeler que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du document ni les orientations générales du PADD.

Le PLU, soumis à l'approbation du Conseil municipal, se compose des éléments suivants :

### **1. Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation comprend le diagnostic du territoire, l'état initial de l'environnement et explique les choix retenus. Il analyse la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il dresse un inventaire des capacités de stationnement.

Le rapport de présentation comprend également une évaluation environnementale.

Des précisions ont été apportées sur les points suivants :

- les STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- le bilan des surfaces d'extensions urbaines ;
- la densité dans le pôle secondaire (le Grand centre ville) ;
- la localisation des zones d'activités économiques dans les hauts ;
- des compléments aux différentes thématiques de l'évaluation environnementale.

En conclusion, ces ajustements de zonage ont abouti à des modifications à la marge du bilan des surfaces d'extension.

BILAN DES SURFACES D'EXTENSIONS URBAINES					
	Pôle secondaire	Ville relais	Bourgs de proximité	Territoires ruraux habités	Total
Extensions urbaines au PLU arrêté le 5 octobre 2018	49,6 ha	16,4 ha	20,1 ha	21,2 ha	107,3 ha
Extensions urbaines au PLU à approuver	43,8 ha	16,5 ha	20,6 ha	21,4 ha	102,3 ha

## 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la principale innovation du PLU

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) expose les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme du projet urbain de la commune à un horizon de dix à vingt ans.

Ce document définit la Commune de Saint-Joseph comme un pôle d'équilibre émergeant au cœur d'un monde rural renouvelé. Il s'articule autour de cinq grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme et se décline en vingt et un principes :

- Saint-Joseph, ville responsable en renforçant la hiérarchie de l'armature urbaine ;
- Saint-Joseph, ville désirable en structurant le Grand centre-ville ;
- Saint-Joseph, ville solidaire en mettant en place une stratégie de développement urbain et social ;
- Saint-Joseph, cœur rural pour le maintien d'une agriculture forte et pérenne ;
- Saint-Joseph, ville nature afin de préserver les richesses écologiques ; environnementales et paysagères.

A ce titre, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD ont été débattues en Conseil municipal lors de la séance en date du 11 avril 2016.

En outre, le PADD définit également des orientations en matière de modération de la consommation foncière selon des objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Ces orientations du PADD sont traduites par des prescriptions réglementaires dans le document d'urbanisme communal à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement.

Le PADD est inchangé par rapport au projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018.

### 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent des secteurs à enjeux identifiés dans la lignée du projet d'aménagement général de la commune. Elles sont opposables en terme de compatibilité et de délivrance des autorisations des sols.

En cohérence avec le PADD, la Commune a défini des OAP à vocation résidentielle et à vocation touristique sur l'ensemble de la commune.

Le PLU a également mis en œuvre des OAP thématiques relative à l'environnement sonore et à la qualité paysagère et environnementale.

L'OAP thématique relative à la qualité paysagère a été complétée sur trois aspects :

- des préconisations en faveur de la préservation du gecko vert de Manapany ;
- des mesures en faveur du maintien et de la plantation d'espèces indigènes ;
- des mesures de lutte contre les espèces invasives et envahissantes.

En outre, le cahier des OAP a été modifié pour prendre en compte les exigences en matière de densité :

- l'OAP Manapany entrée de ville a été supprimée ;
- l'objectif du nombre de logements dans trois OAP (Trovalet, Butor, Cœur de ville) a été revu à la hausse.

### 4. Le règlement

Le règlement se compose de documents écrits et graphiques.

La partie graphique s'organise autour de 9 plans à l'échelle 1/4000 ème :

- plan 1 : Grand Centre Ville
- plan 2 : Langevin/Vincendo
- plan 3 : Manapany/Carosse/Bézaves/Lianes
- plan 4 : Jean Petit
- plan 5 : Crête 1 et Crête 2
- plan 6 : Matouta/Jacques Payet
- plan 7 : Plaine des Grègues
- plan 8 : Grand Coude
- plan 9 : Roche Plate/Cratère Commerson/Les Remparts

Le plan de zonage a peu évolué. Précisément, il comprend :

ZONES URBAINES		Les surfaces (en ha)	
DESCRIPTIF	VOCATION GÉNÉRALE	Projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018	Projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil municipal
<b>ZONE U1</b>			
Cette zone couvre le centre historique de la ville de Saint-Joseph, situé de part et d'autre de la rue Raphaël Babet, à partir du pont de la rivière des Remparts et jusqu'à l'intersection avec la rue Auguste Brunet.	Cette zone a principalement pour vocation de conserver les formes urbaines de ce centre ancien, caractérisée par une implantation continue du bâti et à l'alignement sur rue.	6,2	6,2
<b>ZONE U2</b>			
Cette zone couvre le Coeur de ville de Saint-Joseph, situé principalement entre la rue Maréchal Leclerc, la rue Leconte de Lisle, la rue Paul Demange, la rue Auguste Brunet, le nouveau pont et la rue Amiral Lacaze	Cette zone a pour vocation d'offrir une véritable mixité des fonctions urbaines tout en garantissant une certaine densité.	30,4	30,4
<b>ZONE U2a</b>			
Cette zone couvre les diverses centralités du Grand Centre-ville, notamment les quartiers des Grègues, de Goyaves et de Bas de Jean-Petit.	Cette zone a pour vocation d'offrir une mixité des fonctions urbaines (logements et commerces) tout en garantissant une certaine densité.	14,2	14,2
<b>ZONE U3</b>			
Cette zone couvre le Grand Centre-ville de Saint-Joseph, délimité par le tracé de la contournante.	Cette zone présente une morphologie urbaine relativement homogène, caractérisée par une forte densité, qu'il convient de structurer.	166,6	165,3
<b>ZONE U3a</b>			
Cette zone couvre les quartiers des Goyaves, Jacques, Bois Noir, Bas de Jean Petit et Trovalet..	La caractéristique résidentielle prédominante de ce secteur doit être préservée.	177,4	177,8
<b>ZONE U4</b>			
Cette zone couvre le quartier de Cayenne caractérisé par un tissu urbain dense et hétérogène.	La vocation résidentielle de ce secteur doit être préservée tout en conservant l'identité urbaine du lieu et en limitant les fortes densités.	20,6	20,6
<b>ZONE U5</b>			
Cette zone couvre la plus grande partie du tissu urbain des mi-pentes et des hauts de Saint-Joseph (Jean-Petit, Parc à moutons, Carosse, Bézaves, Lianes).	Il s'agit le plus souvent d'un tissu résidentiel peu dense, méritant d'être structuré.	393,8	387,8
<b>ZONE U5cv</b>			
Cette zone couvre les centralités des différents quartiers, notamment Jean Petit et les Lianes.	Il s'agit d'offrir une mixité des fonctions urbaines tout en garantissant une certaine densité.	6,0	6,0

ZONES URBAINES		Les surfaces (en ha)	
DESCRIPTIF	VOCATION GÉNÉRALE	Projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018	Projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018
<b>ZONE U5cvd</b>			
Cette zone couvre les centralités de Vincenzo et Langevin.	Il s'agit renforcer la mixité des fonctions urbaines tout en garantissant une certaine densité.	16,00	16,3
<b>ZONE U5ma</b>			
Cette zone couvre le quartier de Manapany.	Le caractère architectural et paysager doit être préservé	30,9	38,2
<b>ZONE U5ru</b>			
Cette zone couvre les quartiers ruraux des Hauts de la commune, notamment Matouta, Les Crêtes, Jacques Payet	L'activité agricole est intimement liée aux habitations.	146,9	146,7
<b>ZONE U5vi</b>			
Cette zone couvre les quartiers patrimoniaux de Grand Coude et de la Plaine des Grègues	Le caractère patrimonial et touristique doit être valorisé.	99,4	99,7
<b>ZONE U6</b>			
Cette zone couvre les sites d'activités économiques des Grègues, de Vincenzo et de la station de transit.	Il s'agit d'espaces destinés à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution.	12,1	12,1
<b>ZONE U6c</b>			
Ce secteur couvre une partie de la zone d'activités des Grègues II.	Outre les activités économiques de production, cette zone accueille également les activités commerciales et de services.	2,2	2,2
<b>Autre indice</b>			
Il existe un indice « r » qui identifie les secteurs soumis à un risque hydraulique mais non identifiés au PPR.			

ZONES A URBANISER	Les surfaces (en ha)	
DESCRIPTIF	Projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018	Projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil municipal
<b>ZONE 1AUindicée</b>		
Les zones 1AUindicée correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Il s'agit des zones NA et NAU du POS. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.	68,2	67,5
<b>ZONE 2AUindicée</b>		
Les zones 2AUindicée correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUindicée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indicée du pôle urbain de référence entrepris.	27,6	26,9



ZONES A URBANISER		Les surfaces (en ha)	
DESSCRIPTIF	Projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018	Projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil municipal	
<b>ZONE 3AU</b> indignée			
Les zones 3AUindignée correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR pour l'horizon 2030. L'ouverture à l'urbanisation des zones 3AUindignée ne pourra intervenir qu'à partir de 2026 et une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 2AU indignée du pôle urbain de référence entrepris. Elles sont aussi conditionnées à la présence d'un système d'assainissement collectif.	35,9	30,8	
<b>ZONE AU</b> st			
Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les différents réseaux et les conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il apparaît nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.			

ZONES AGRICOLES		Les surfaces (en ha)	
DESSCRIPTIF	Projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018	Projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil municipal	
<b>ZONE A</b>			
Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	4 203,4	4204,0	
<b>ZONE A</b> ba			
Dans ce secteur, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone	25,6	25,6	
<b>ZONE A</b> cu			
Ce secteur correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR	36,0	182,2	

ZONES NATURELLES DESCRIPTIF	Les surfaces (en ha)	
	Projet de PLU arrêté le 5 octobre 2018	Projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil municipal
<b>ZONE N</b>		
Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.	1284,8	1275,0
<b>ZONE Nba</b>		
Dans ce secteur, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	3,3	3,2
<b>ZONE Nci</b>		
Ce secteur couvre les cimetières du centre-ville, des Lianes et de Vincendo.	5,2	5,2
<b>ZONE Nco</b>		
Ce secteur correspond aux corridors écologiques.	1938,2	1952,4
<b>Zone Ncu</b>		
Ce secteur correspond à la coupure d'urbanisation.	146,1	-
<b>ZONE Nli</b>		
Ce secteur correspond à l'espace remarquable du littoral, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'ancien article R.146-2 du Code de l'urbanisme (version antérieure au Décret n° 2015-1783) sont admis.	408,3	409,1
<b>ZONE Nma</b>		
Ce secteur couvre les zones d'extraction de matériaux localisées dans la rivière des Remparts dans lequel les installations techniques liées au traitement des matériaux peuvent être admises.	14,6	14,7
<b>ZONE Npnr</b>		
Ce secteur correspond aux espaces situés dans le Cœur du Parc National de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.	8512,3	8512,3
<b>ZONE Nto indicée « l », « h » et « k »</b>		
Ce secteur correspond aux sites susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs et dans lequel des équipements peuvent être admis.	11,9	11,9

La partie écrite du règlement a été retouchée pour tenir compte des avis des PPA et des commissions. Les modifications ont porté notamment sur les points suivants :

- la densité a été augmentée dans les zones à urbaniser du pôle secondaire ;
- les occupations et les utilisations du sol en zones A et N ;
- les prescriptions relatives aux périmètres de protection de captage d'eau potable.

Enfin, la liste des emplacements réservés a été actualisée en fonction des modifications apportées pour prendre en compte les avis des PPA et les observations de l'enquête publique. Ainsi, quatre emplacements réservés destinés à la voirie, à la réalisation d'équipements publics et au logement social ont été supprimés. La liste des emplacements réservés qui a été supprimée est la suivante :

Numéro	Planche	Destination	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
80	2	Aménagement de voirie d'une emprise de 6 mètres	Commune	1 286
101	1 et 3	Aménagement de voirie de desserte d'une emprise de 7 mètres	Commune	1 711
148	5	Création d'un terrain de sport	Commune	11 620
M	5	Création d'une opération de logements comportant au minimum 20 logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat	Commune	12 560

L'emprise de deux ER a été diminuée :

- l'ER référencé sous le numéro 103 à Manapany
- l'ER référencé sous le lettre « P » à la Plaine des Grègues

## 5. Des annexes

Au dossier PLU sont annexées, les informations relatives à l'application du droit des sols sur le territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique
- les informations relatives aux risques, aux nuisances, etc
- les annexes sanitaires (adduction en eau potable, assainissement des eaux usées).

Ces annexes ont été complétées sur :

- la liste des servitudes des monuments historiques (cheminée de Manapany sur la commune de Petite-île) ;
- la prise en compte de l'abandon du forage de la Plaine des Grègues au titre des protections des ressources en eau.

Ceci étant exposé, le Maire soumet au Conseil municipal le projet de délibération ci-après, comprenant les visas, les considérants et le dispositif de la décision.

**Vu** le Code général des collectivités territoriales notamment son article L. 2121-29 ;

**Vu** le Code de l'urbanisme ;

**Vu** le Code de l'environnement ;

**Vu** le Décret n° 2011-1609 du 22 novembre 2011 portant approbation du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Réunion (Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) inclus ;

**Vu** le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de 2010 ainsi que arrêté du 26 août 2014 de mise à jour ;

**Vu** l'Arrêté du 8 décembre 2015 portant approbation du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de La Réunion ;

**Vu** le Schéma d'Aménagement de Gestion et des Eaux (SAGE) Sud, en cours de révision ;

**Vu** le décret n° 2014-049 du 21 janvier 2014 portant approbation de la charte du Parc national de la Réunion ;

**Vu** le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la CA SUD adopté le 1er Mars 2019 ;

**Vu** le plan climat-air-énergie territorial de la CA SUD du 04 juin 2014 ;

**Vu** l'arrêté du Préfet de la Réunion, n°480/SG/DRCTCV du 16 mars 2017, approuvant le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles sur la commune de Saint-Joseph, relatif aux phénomènes d'inondations et de mouvements de terrain ;

**Vu** le projet de plan de prévention des aléas côtiers portées à la connaissance de la commune par le Préfet de la Réunion ;

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

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 30 novembre 2007 n°14/2007 relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la prescription de la révision générale du POS valant PLU, ainsi qu'à la fixation des modalités de concertation ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal du 11 avril 2016, affaire n° 20160411\_05, relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

**Vu** la délibération n° 20171005\_1 du 5 octobre 2017 par laquelle le Conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a tiré simultanément le bilan de la concertation ;

**Vu** la délibération n°20180604\_4 du 4 juin 2018 du Conseil municipal portant retrait de la délibération n°20171005\_1 du 5 octobre 2017, reprise de la procédure d'élaboration du PLU et réouverture de la concertation du public ;

**Vu** la délibération n° 20181005\_2 du 5 octobre 2018 par laquelle le Conseil municipal a arrêté le (nouveau) projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), soumis ensuite pour avis aux Personnes Publiques Associées, à la Mission Régionale d'Autorité environnementale et aux commissions (CDPENAF et CDNPS), et a tiré simultanément le bilan de la concertation ;

**Vu** les avis des Personnes Publiques Associées et notamment de l'Etat ;

**Vu** l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers ;

**Vu** l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages ;

**Vu** l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale ;

**Vu** la décision n°E19000003/97 du 28 janvier 2019, du Tribunal Administratif de la Réunion désignant la commission d'enquête publique composée de Madame Marie Claude MAYANDY, désignée en tant que Présidente ainsi que de Messieurs Noël PASSEGUE et Paul Emilien ETNARD, désignés en tant que membres titulaires ;

**Vu** l'arrêté municipal n°53/2019 en date du 06 février 2019 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU ;

**Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 mars au 10 avril 2019 inclus ;

**Vu** le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête transmis en mairie le 17 mai 2019 ;

**Vu** le dossier de PLU mis à disposition des conseillers municipaux, et comprenant notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement et les annexes ;

**Vu** la note explicative de synthèse n°1,

**Considérant ce qui suit :**

1. qu'il importe que la Commune soit dotée dans les meilleurs délais d'un outil d'aménagement et de planification urbaine, l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU), depuis le 27 Septembre 2018 en raison de la caducité du Plan d'occupation des sols (POS) jusque là en vigueur, ne permettant pas une maîtrise de l'urbanisation adaptée aux particularités de notre territoire ;
2. que le projet de PLU s'inscrit dans le respect des objectifs du développement durable définis à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme en particulier d'un équilibre entre les besoins liés au développement urbain et à la préservation des espaces naturels et agricoles ;
3. que le projet de PLU respecte les exigences de compatibilité, notamment avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011- 1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, et de prise en compte, fixées par le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement ;
4. que les modifications apportées au dossier de PLU procèdent de l'enquête publique et des avis joints au dossier, et ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du plan ;
5. que le PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal et intégrant les modifications proposées ci-dessus est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme ;

Il est donc demandé au Conseil municipal :

- 1 - D'approuver le Plan Local d'Urbanisme sur la base du projet présenté à l'enquête publique, assorti des modifications présentées ci-dessus, dont le dossier est annexé à la présente délibération ;
- 2 - De dire que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R:153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage pendant un mois en mairie, d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ainsi qu'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier de PLU pourra être consulté ;
- 3 - De dire que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier de PLU sera tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Joseph aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- 4 - De préciser qu'en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé, et en application de l'article L.153-25 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme devient exécutoire 1 mois après sa transmission au Préfet sauf si celui-ci demande des modifications dans ce délai. Dans ce cas, le PLU ne sera exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission au Préfet des modifications demandées ;
- 5 - De charger le Maire de l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil municipal est invité à en délibérer.

---

**Après avoir entendu l'exposé de monsieur le Maire, de monsieur Harry Claude MOREL, élu délégué à l'urbanisme réglementaire et de monsieur Henri Claude HUET, conseiller municipal, délégué à l'aménagement et au développement du territoire ;**

**Après avoir débattu sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;**

**Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L. 2121-29 ;**

**Vu le Code de l'urbanisme ;**

**Vu le Code de l'environnement ;**

**Vu le Décret n° 2011-1609 du 22 novembre 2011 portant approbation du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Réunion (Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) inclus ;**

**Vu le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de 2010 ainsi que arrêté du 26 août 2014 de mise à jour ;**

**Vu l'Arrêté du 8 décembre 2015 portant approbation du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de La Réunion ;**

**Vu le Schéma d'Aménagement de Gestion et des Eaux (SAGE) Sud, en cours de révision ;**

**Vu le décret n° 2014-049 du 21 janvier 2014 portant approbation de la charte du Parc national de la Réunion ;**

**Vu le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la CA SUD adopté le 1er Mars 2019 ;**

**Vu le plan climat-air-énergie territorial de la CA SUD du 04 juin 2014 ;**

**Vu l'arrêté du Préfet de la Réunion, n°480/SG/DRCTCV du 16 mars 2017, approuvant le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles sur la commune de Saint-Joseph, relatif aux phénomènes d'inondations et de mouvements de terrain ;**

**Vu le projet de plan de prévention des aléas côtiers portées à la connaissance de la commune par le Préfet de la Réunion ;**

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

**Vu la délibération du Conseil municipal du 30 novembre 2007 n°14/2007 relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la prescription de la révision générale du POS valant PLU, ainsi qu'à la fixation des modalités de concertation ;**

**Vu la délibération du Conseil municipal du 11 avril 2016, affaire n° 20160411\_05, relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;**

**Vu la délibération n° 20171005\_1 du 5 octobre 2017 par laquelle le Conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a tiré simultanément le bilan de la concertation ;**

**Vu** la délibération n°20180604\_4 du 4 juin 2018 du Conseil municipal portant retrait de la délibération n°20171005\_1 du 5 octobre 2017, reprise de la procédure d'élaboration du PLU et réouverture de la concertation du public ;

**Vu** la délibération n° 20181005\_2 du 5 octobre 2018 par laquelle le Conseil municipal a arrêté le (nouveau) projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), soumis ensuite pour avis aux Personnes Publiques Associées, à la Mission Régionale d'Autorité environnementale et aux commissions (CDPENAF et CDNPS), et a tiré simultanément le bilan de la concertation ;

**Vu** les avis des Personnes Publiques Associées et notamment de l'Etat ;

**Vu** l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers ;

**Vu** l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages ;

**Vu** l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale ;

**Vu** la décision n°E19000003/97 du 28 janvier 2019, du Tribunal Administratif de la Réunion désignant la commission d'enquête publique composée de Madame Marie Claude MAYANDY, désignée en tant que Présidente ainsi que de Messieurs Noël PASSEGUE et Paul Emilien ETNARD, désignés en tant que membres titulaires ;

**Vu** l'arrêté municipal n°53/2019 en date du 06 février 2019 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU ;

**Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 mars au 10 avril 2019 inclus ;

**Vu** le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête transmis en mairie le 17 mai 2019 ;

**Vu** le dossier de PLU mis à disposition des conseillers municipaux, et comprenant notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement et les annexes ;

**Vu** la note explicative de synthèse n°1,

**Considérant** qu'il importe que la Commune soit dotée dans les meilleurs délais d'un outil d'aménagement et de planification urbaine, l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU), depuis le 27 Septembre 2018 en raison de la caducité du Plan d'occupation des sols (POS) jusque là en vigueur, ne permettant pas une maîtrise de l'urbanisation adaptée aux particularités de notre territoire ;

**Considérant** que le projet de PLU s'inscrit dans le respect des objectifs du développement durable définis à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme en particulier d'un équilibre entre les besoins liés au développement urbain et à la préservation des espaces naturels et agricoles ;

**Considérant** que le projet de PLU respecte les exigences de compatibilité, notamment avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret n°2011- 1609 en Conseil d'État en date du 22 novembre 2011, et de prise en compte, fixées par le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement ;

**Considérant** que les modifications apportées au dossier de PLU procèdent de l'enquête publique et des avis joints au dossier, et ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du plan ;

**Considérant** que le PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal et intégrant les modifications proposées ci-dessus est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme ;

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

**Présents : 27**

**Représentés : 6**

**Pour : 33**

**Abstentions : 0**

**Contre : 0**

**Article 1er.-** **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme sur la base du projet présenté à l'enquête publique, assorti des modifications présentées ci-dessus, dont le dossier est annexé à la présente délibération.

**Article 2.-** **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage pendant un mois en mairie, d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ainsi qu'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier de PLU pourra être consulté.

**Article 3.-** **DIT** que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier de PLU sera tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Joseph aux jours et heures habituels d'ouverture.

**Article 4.-** **PRÉCISE** qu'en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé, et en application des articles L.153-24 et L.153-25 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme devient exécutoire 1 mois après sa transmission au Préfet sauf si celui-ci demande des modifications dans ce délai. Dans ce cas, le PLU ne sera exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission au Préfet des modifications demandées.

**Article 5.-** **CHARGE** le Maire de l'exécution de la présente délibération.

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

Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire  
Patrick LEBRETON

