

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 12 JUILLET 2017

<p><b>DELIBERATION N° : 20170712_4</b></p> <p><b>OBJET :</b> Aménagement de lots cessibles en lien avec la construction de 16 logements locatifs sociaux Approbation de la modification du POS valant PLU Secteur de Manapany les Bains</p> <p>NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, le :</p> <p style="text-align: center;">25 JUL. 2017</p> <p>Nombre des conseillers en exercice : <b>39</b></p> <p>Présents : 28 Procuration : 6 Votants : 34 Abstention : 0 Exprimés : 34</p>	<p>L'an deux mille dix-sept, le douze juillet à dix-sept heures vingt minutes, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de monsieur Patrick LEBRETON - Maire</p> <p><b>Présents</b> LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; BAUSSILLON Inelda ; MUSSARD Harry ; MUSSARD Rose Andrée ; VIENNE Axel ; BATIFOULIER Jocelyne ; LEBRETON Blanche ; LEBON Jean Daniel ; LEJOYEUX Marie Andrée ; LEBON Guy ; VIENNE Raymonde ; 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 ; PAYET Yannis ; GEORGET Marilynne ; HOAREAU Sylvain ; GUEZELLO Alin ; FONTAINE Olivier ; FRANCOMME Brigitte ; PAYET Priscilla</p> <p><b>Représentés</b> YEBO Henri Claude représenté par GRONDIN Jean Marie GERARD Gilberte représentée par D'JAFFAR M'ZE Mohamed KERBIDI Gérald représenté par LANDRY Christian JAVELLE Blanche Reine représentée par MUSSARD Rose Andrée BOYER Julie représentée par HUET Henri Claude RIVIERE François représenté par GUEZELLO Alin</p> <p><b>Absents</b> MOREL Harry Claude ; HOAREAU Jeannick ; ASSATI Marie Pierre ; GUEZELLO Rosemay ; MALET Harry</p>
<p>Le Maire</p>  <p>Pour l'Élu(e) délégué(e) empêché(e) <b>Inelda BAUSSILLON</b></p>	<p>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. Madame ETHEVE Corine, conseillère municipale, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.</p>

**DÉLIBÉRATION N° :** 20170712-4

**OBJET :**

**Aménagement de lots  
cessibles en lien avec  
la construction de 16  
logements locatifs  
sociaux  
Approbation de la  
modification du POS  
valant PLU  
Secteur de Manapany les Bains**

### **NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE**

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

Par délibération n°14 du 30 novembre 2007, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

Dans l'attente de l'approbation de ce document, certaines évolutions réglementaires doivent être apportées au document d'urbanisme en vigueur. Ainsi, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, la collectivité a donc décidé d'engager une procédure de modification du POS valant PLU. Il s'agit d'une modification substantielle, qui ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Il est également rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L.153-35 : « *entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan* ».

- **La nature du projet et la compatibilité aux prescriptions urbanistiques**

#### **La nature du projet**

L'objet de la présente procédure de modification est de permettre l'aménagement de lots cessibles en lien avec la construction de 16 logements locatifs sociaux dans le quartier de Manapany les Bains et la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) référencé au POS valant PLU sous le numéro 10.

Plus précisément, le programme prévoit la viabilisation de 7 lots libres sur les parcelles référencées au cadastre sous les numéros BK 1409 et 1411 d'une superficie de 4 600 m<sup>2</sup>. Les parcelles sont actuellement classées en zone NAUTa au POS valant PLU qui « *couvre des espaces à vocation d'activités touristiques* ».

Il s'agit donc de reclasser le périmètre délimité en zone NAUC correspondant à une zone d'urbanisation future autorisant les opérations d'ensemble prenant en charge tous les besoins d'infrastructures et de réseaux divers internes à l'opération.



En outre, les parcelles sont concernées par l'emplacement réservé enregistré sous le numéro 10. L'emplacement réservé (ER) n°10 est destiné à l'aménagement d'une voie de desserte d'une emprise de 10 mètres dont le bénéficiaire est la commune. L'emprise totale du projet est de 4 310 m<sup>2</sup>. Il s'agit de réduire l'ER n°10 à 7 mètres d'emprise.

### **Le contexte réglementaire**

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville a été approuvé par délibération du conseil municipal le 14 décembre 2001. Conformément à l'article L.174-4 du Code de l'urbanisme, les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L.151-1 à L.153-60. La commune dispose donc d'un POS valant PLU.

A ce titre, ils peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan.

Conformément à l'article L.153-36, le projet entre dans le champ d'application de la procédure de modification. En effet, en application de cet article, *«le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions»*.

En effet, en application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, un document d'urbanisme peut être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique lorsque le projet de modification a pour effet notamment :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- **Les étapes réglementaires de la procédure de modification du POS valant PLU**

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Elle doit également prendre en compte le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Cette procédure s'est déclinée de la manière suivante :

- **La notification du dossier de modification du POS valant PLU**

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40, le projet de modification du POS a été notifié le 22 septembre 2016, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, à la Présidente du Conseil Départemental, au Président du Syndicat Mixte chargé du SCOT, et aux Présidents des Chambres Consulaires (Agriculture, Commerce et Métiers).

- **L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Dans le cadre de cette notification, les avis émis par les PPA sont les suivants :

- La Sous-Préfecture émet un avis favorable avec réserves,
- Le Conseil Régional propose de poursuivre la procédure de mise en compatibilité du POS/PLU de la commune avec le SAR,
- La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable,
- Le Conseil Départemental et la Direction des Affaires Culturelles Océan indien (DAC-Oi) n'émettent pas d'observations sur les évolutions proposées tout en soumettant, pour la DAC-Oi, des avis sur les travaux d'aménagement.

Ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique.



- **L'enquête publique**

La modification a également fait l'objet d'une enquête publique prescrite par arrêté municipal n° 332/2016 du 18 octobre 2016 qui s'est déroulée du 14 novembre 2016 au 14 décembre 2016 inclus.

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

- par voie d'insertion d'un avis portant les indications susvisées, 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 28 octobre 2016 et le 17 novembre 2016),
- par voie d'affichage de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, dans le hall de la mairie, dans les mairies annexes, à la Direction de l'Aménagement et du Développement Urbain et sur le site d'implantation de l'opération quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci (du 14 novembre 2016 au 14 décembre 2016 inclus),
- et par voie de publication sur le site internet de la Ville dans les mêmes délais susvisés.

Pendant l'enquête publique, trois observations de riverains ont été consignées sur le registre, quatre observations relatives à des demandes de renseignements et à des inquiétudes ont été transcrites par le commissaire enquêteur dans le registre et deux courriers lui ont été remis.

Dans les huit jours suivants la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis à la Commune un procès-verbal de synthèse qui a fait l'objet d'une réponse de la collectivité en date du 29 décembre 2016.

**Lors de la remise de son rapport, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet de modification.**

Les conclusions du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête sont les suivantes :  
**« J'émet un avis favorable à la modification du POS valant PLU pour le projet d'aménagement de lots cessibles en lien avec la construction de logements locatifs sociaux et la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé N°10.**

**Avec recommandations :**

- **rester ouvert à la proposition d'une densification plus importante**
- **prendre en compte l'étude de la voie de desserte ouverte vers la mer**
- **respecter les engagements et prendre en considération les doléances des riverains ».**

L'ensemble des formalités ayant été accompli et considérant que les résultats de l'enquête publique ne justifient pas de modification du projet soumis à ladite enquête publique, il est par conséquent possible de clôturer cette procédure.

- **La publicité relative à l'approbation du projet de modification**

La présente délibération fera l'objet de mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme. Elle sera affichée pendant un mois en mairie. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Le dossier sera également tenu à la disposition du public à la Direction de l'Aménagement et du Développement Urbain de la commune et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

La présente délibération sera exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet et après l'accomplissement de la dernière mesure de publicité.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- d'approuver le dossier de modification du POS valant PLU tel qu'il est annexé à la présente ;
- d'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Envoyé en préfecture le 25/07/2017

Reçu en préfecture le 25/07/2017

Affiché le 25/07/2017

ID : 974-219740123-20170712-DCM20170712\_4-DE

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

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

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

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

**Vu** la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2001 approuvant le Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** l'arrêté municipal n°332/2016 du 18 octobre 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du POS/PLU pour l'aménagement de lots cessibles en lien avec la construction de 16 logements locatifs sociaux,

**Vu** les conclusions du commissaire enquêteur,

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

Considérant que l'ensemble des formalités ont été accomplies,

Considérant que les résultats de l'enquête publique ne justifient pas de modification dudit projet,

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

**Présents : 28**

**Représentés : 6**

**Pour : 34**

**Abstentions : 0**

**Contre : 0**

**Article 1er.-** **APPROUVE** le dossier de modification du POS valant PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**Article 2.-** **AUTORISE** le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

**Article 3.-** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire par télétransmission en  
Préfecture le :

Et publication ou notification

Du :

**25 JUIL. 2017**

Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire



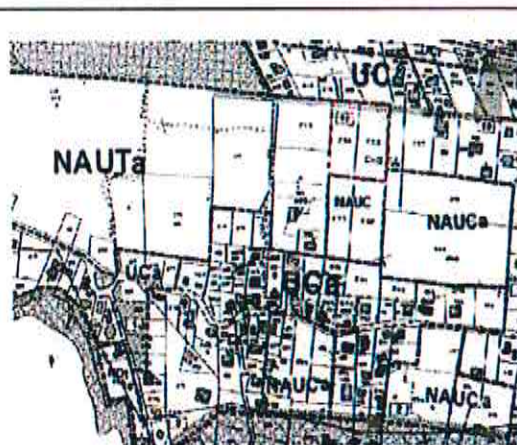
Pour l'Élu(e) délégué(e) empêché(e)

**Inelda BAUSSILLON**





## MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) VALANT PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA VILLE DE SAINT-JOSEPH



**REALISATION D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT : CONSTRUCTION DE  
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET VIABILISATION DE LOTS LIBRES**

**SECTEUR DE MANAPANY**

**SEPTEMBRE 2016**

Dossier soumis à enquête publique

## SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE .</b>	<b>2</b>
<b>I. LE CONTEXTE.....</b>	<b>3</b>
<b>II. LA PRESENTATION DU SITE.....</b>	<b>4</b>
<b>A. LA LOCALISATION DE L'OPERATION.....</b>	<b>4</b>
<b>B. L'USAGE ACTUEL DU SITE.....</b>	<b>4</b>
<b>C. LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR.....</b>	<b>5</b>
<b>Le Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 14 décembre 2001.....</b>	<b>5</b>
<b>Le Plan de Prévention des Risques (PPR).....</b>	<b>5</b>
<b>Identification de l'emplacement réservé numéro 10.....</b>	<b>6</b>
<b>III. DESCRIPTION DU PROJET.....</b>	<b>7</b>
<b>A. Le rappel de la nature du projet.....</b>	<b>7-8</b>
<b>B. Le principe d'aménagement du projet.....</b>	<b>9</b>
<b>C. L'insertion dans le paysage.....</b>	<b>9</b>
<b>IV. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET.....</b>	<b>10</b>
<b>V. EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>11</b>
<b>VI. LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE.....</b>	<b>12</b>
<b>Extrait du POS approuvé le 14 décembre 2001.....</b>	<b>12</b>
<b>Extrait du projet de POS modifié.....</b>	<b>12</b>
<b>VII. LA MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....</b>	<b>13</b>
<b>Extrait du tableau du POS valant PLU en vigueur (en hectares).....</b>	<b>13</b>
<b>Extrait du tableau du POS valant PLU en cours de modification par la procédure de modification du POS/PLU (en hectares).....</b>	<b>13</b>
<b>Extrait de l'évolution du tableau récapitulatif des superficies du POS valant PLU en vigueur (en hectares).....</b>	<b>13</b>



## **INTRODUCTION - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE**

La commune de Saint-Joseph a procédé par délibération du conseil municipal n°14 en date du 30 novembre 2007 à la prescription générale de son document d'urbanisme en vigueur.

Dans l'attente de l'approbation de ce nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune souhaite modifier son document afin de permettre une évolution réglementaire. Il s'agit d'une modification substantielle, qui ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville a été approuvé par délibération du conseil municipal le 14 décembre 2001. **Conformément à l'article L.174-4 du code de l'urbanisme, les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme.** Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L.151-1 à L.153-60. La commune dispose donc d'un POS valant PLU.

A ce titre, ils peuvent faire l'objet :

- d'une **modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan.**

**Conformément à l'article L.153-36 le projet entre dans le champ d'application de la procédure de modification.** En effet, en application de cet article, *« le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

En effet, en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, un document d'urbanisme peut être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique lorsque le projet de modification a pour effet notamment :

- **de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.**

Il est important de préciser que, conformément aux dispositions des articles L.153-37 et L.153-40, *« la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie aux personnes publiques associées ».*

**Le dossier nécessitant une modification au dossier de POS est :**

- *l'aménagement de lots cessibles en lien avec la construction de 16 logements locatifs sociaux dans le quartier de Manapany les Bains.*



## I. LE CONTEXTE

---

Compte tenu de l'attractivité de la commune qui bénéficie d'une croissance démographique soutenue depuis plus de 10 ans, la population devrait atteindre environ 42 500 habitants en 2020 soit un gain supérieur à 600 habitants par an.

Cette évolution de la population trouve des traductions très concrètes et implique nécessairement des besoins importants en matière de logements, de déplacements, d'équipements.

L'émergence de ces nouveaux besoins reste forte dans l'ensemble des quartiers de la commune, y compris celui de Manapany.

A titre d'illustration, en terme de demandes en logements, il existe sur ce quartier 187 demandes de logements locatifs sociaux. Or, l'offre en logement sur ce quartier qui est exclusivement résidentiel et pavillonnaire ne permet pas de répondre aux besoins de certaines familles notamment celles à revenu modeste.

En réponse à cette forte demande, la réalisation d'une opération de logements sociaux est nécessaire dans le quartier de Manapany.

A ce titre, la SODEGIS a programmé la construction de logements locatifs sociaux sur ce secteur, qui pour rappel, a nécessité en 2012 une procédure de modification du POS valant PLU du 14 décembre 2001. Plus précisément, elle a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2012 après que les différentes étapes réglementaires ont été accomplies. Aujourd'hui, ce programme de construction bénéficie d'une opportunité foncière permettant la réalisation d'une opération d'aménagement globale avec la viabilisation de lots libres.

Enfin, cette opération alerte sur l'enregistrement au POS valant PLU d'un emplacement réservé dont l'emprise paraît disproportionnée par rapport aux différents flux de circulations.

**Conclusion** : *L'objet de la présente modification du POS valant PLU de la ville de Saint-Joseph est donc de permettre l'aménagement de lots cessibles en lien avec la construction de 16 logements locatifs sociaux dans le quartier de Manapany les Bains et de réduire l'emprise de l'emplacement réservé enregistré sous le numéro 10 dans le POS valant PLU en vigueur.*



## II. LA PRESENTATION DU SITE

### A. La localisation de l'opération

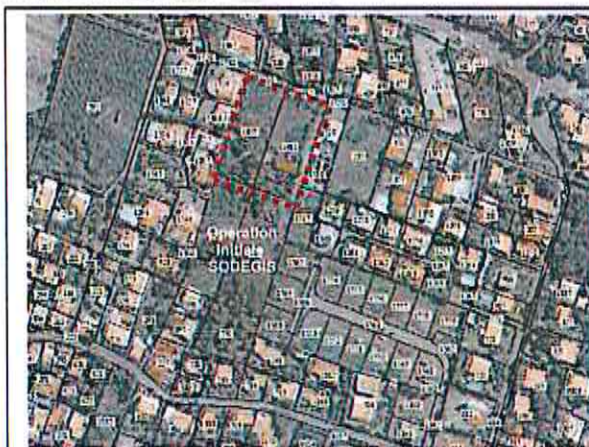
#### ✓ La réalisation de lots libres

La SODEGIS a saisi l'opportunité de procéder à l'extension du périmètre de l'opération de logements prévu initialement sur les parcelles BK 232 et 233 qui a fait l'objet de la procédure de modification approuvée par le Conseil Municipal lors de la séance en date du 15 octobre 2012.

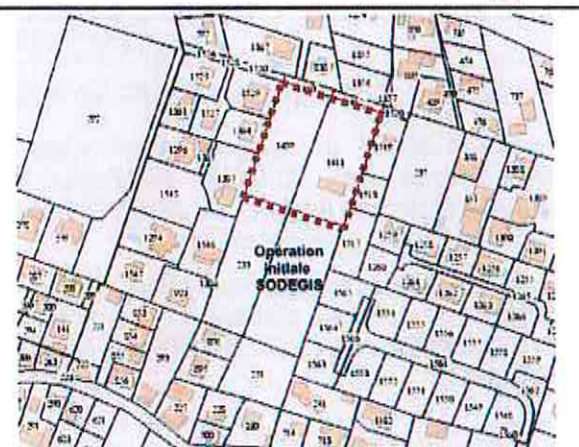
Cette extension est destinée à l'aménagement de 7 lots libres sur les parcelles figurant au cadastre sous les références BK 1409 et 1411 d'une superficie de 4 600 m<sup>2</sup>.

L'opération d'aménagement sera située en contre bas de la Route Nationale 2. L'accès au site se fera depuis la rue Martin Luther King puis par l'impasse des Pipengayes qui est concernée par l'Emplacement Réservé (ER) référencé au POS valant PLU sous le numéro 10. L'impasse des Pipengayes est une voie à double sens qui permet la jonction entre la rue Martin Luther King et l'allée des Cormorans.

#### Plan de situation



Extrait orthophotographique



Extrait cadastral

### B. L'usage actuel du site

Le site est actuellement occupé par diverses cultures destinées à l'auto-consommation du propriétaire actuel et sur lequel il existe un ancien hangar agricole.



Servitude de passage traversant (en limite Est) la parcelle BK 1411

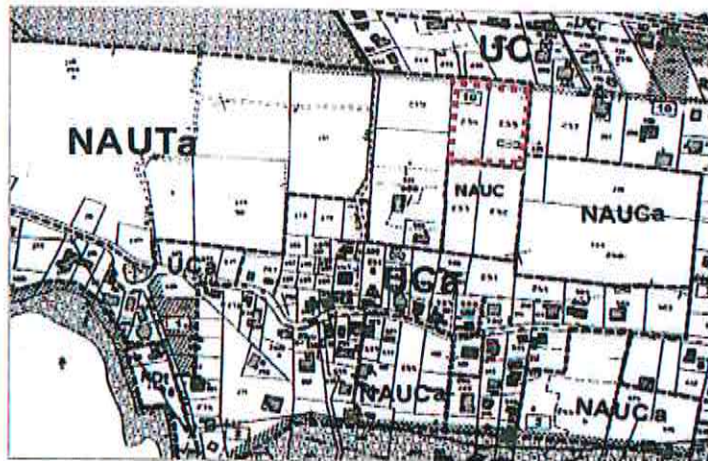


Ancien hangar agricole présent sur la parcelle BK 1411



## C. La réglementation en vigueur

### ◆ Le Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 14 décembre 2001



Extrait du POS approuvé le 14 décembre 2001 et modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2012

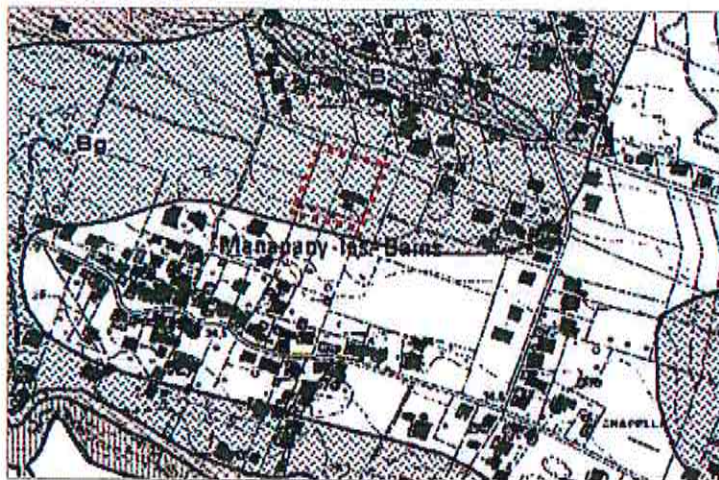
Les parcelles sont situées en zone NAUTA au POS.

Le classement NAUT correspond à une « zone qui couvre des espaces à vocation d'activités touristiques. Cette zone comprend le secteur NAUTA, qui correspond au site de Manapany et comporte des règles de hauteur, de densité et des prescriptions architecturales spécifiques pour tenir compte du caractère paysager du site ».

Il s'agit de reclasser le site en zone NAUC correspondant à une zone d'urbanisation future autorisant les opérations d'ensemble prenant en charge tous les besoins d'infrastructures et de réseaux divers internes à l'opération. Les caractéristiques générales sont celles de la zone urbaine correspondante à savoir la zone U

### ◆ Le Plan de prévention des Risques, approuvé le 11 octobre 2005

L'ensemble du site est situé en zone Bg.



Extrait du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral n° 2766 du 11/10/2005

◆ *Identification de l'emplacement réservé numéro 10*

Les parcelles sont concernées par l'**Emplacement Réservé (ER) référencé au POS valant PLU sous le numéro 10**. L'ER n°10 est destiné à l'aménagement d'une voirie de desserte d'une emprise de 10 mètres dont le bénéficiaire est la commune. L'emprise totale du projet est de 4 310 m<sup>2</sup>.

Il s'agit de réduire l'ER n°10 à 7 mètres d'emprise.



### III. DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet a été présenté lors de la modification en date du 15 octobre 2012. Afin de mieux appréhender le fonctionnement global de l'opération avec l'aménagement de 7 lots libres, il est proposé un rappel des principes généraux de l'opération dans son ensemble.

#### A. Le rappel de la nature du projet

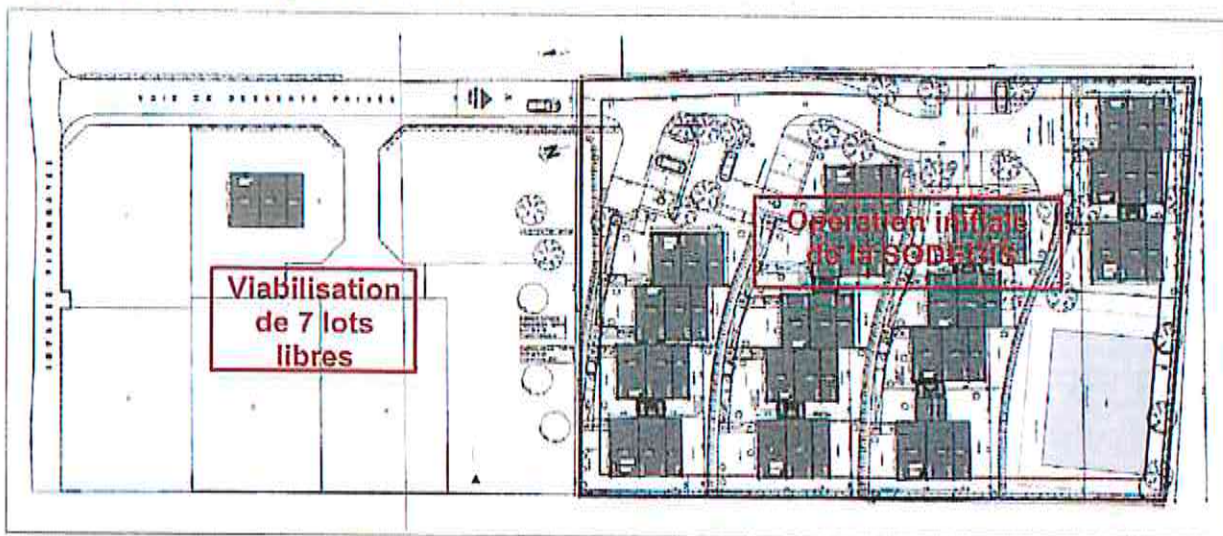
- ✓ La réalisation d'une opération d'aménagement

#### - La construction de logements sociaux et l'aménagement de lots libres

La programmation générale de l'opération prévoit la construction de 16 Logements Locatifs Sociaux en bandes de plain pied et combles aménagées. Chaque habitation est composée d'un volume simple à deux pans de toiture.

Cette typologie de la maison en bande est la plus adaptée au tissu pavillonnaire environnant et à la qualité de vie et au confort de vie des occupants.

Cette opération est complétée par la création de 7 parcelles libres à la vente (de 500 à 670 m<sup>2</sup> environ) en partie haute du périmètre opérationnel initial, servant de signal d'appel depuis l'impasse des Pipengayes aux logements locatifs sociaux.



#### - L'accès au programme d'aménagement

L'accès au site se fera par l'impasse des Pipengayes puis par la servitude de passage traversant (en limite Est) la parcelle BK 1411.

A terme, cette impasse fera l'objet de travaux (voie à double sens et élargissement) pour pouvoir accueillir l'augmentation du trafic engendrée par la réalisation de cette opération d'aménagement.

#### - L'aménagement paysager

La conception paysagère vise à conférer à l'opération un agrément de cité jardin. De façon générale, les espaces en tête des alignements de maisons seront plantés d'arbres de moyennes et hautes tiges mais également de buissons et de massifs fleuris. Ces espaces seront le support d'une végétation importante en accompagnement des cheminements piétons et des jardins privés.

L'opération se veut ouverte sur le quartier, seules les clôtures des jardins privés viendront clore les habitations.



### ✓ Le réaménagement de la rue des Pipengayes

L'impasse des Pipengayes fait la jonction entre la rue Martin Luther King et l'allée des Cormorans, et est concerné par l'ER n°10 qui est destiné à l'aménagement d'une voirie de desserte d'une emprise de 10 mètres dont le bénéficiaire est la commune.

Contrairement à cet enregistrement au POS valant PLU, l'impasse des Pipengayes a une emprise réelle de 4 mètres et est classé en tant que tel dans la voirie communale.

Cette emprise de l'aménagement routier telle qu'inscrite au POS valant PLU paraît inadaptée au regard des flux existants de circulation et ceux qui seront engendrés par l'opération.

Par ailleurs, cette emprise semble difficilement réalisable sur l'ensemble du tracé compte tenu des constructions existantes.

Aussi, des réflexions ont été menées pour réduire l'emprise afin de concilier le projet routier (fonctionnalité du secteur, sécurité de la voie, etc) et la réalisation de l'opération d'aménagement.

La présente procédure de modification a aussi pour objet de réduire l'emprise de l'ER n°10 à 7 mètres à partir du projet routier figurant en annexe.

### ✓ Une densité conforme au caractère résidentiel et pavillonnaire du quartier de Manapany

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de novembre 2011 identifie Saint-Joseph comme pôle secondaire du Grand Sud et impose une densité minimale de 50 logements par hectare. Cette opération ne répond pas à cet objectif de densité minimale.

Cependant, la collectivité envisage de s'acquitter de cette obligation dans le prochain document d'urbanisme en cours d'élaboration. En effet, il est prévu des formes urbaines différentes selon les niveaux de centralité des quartiers.

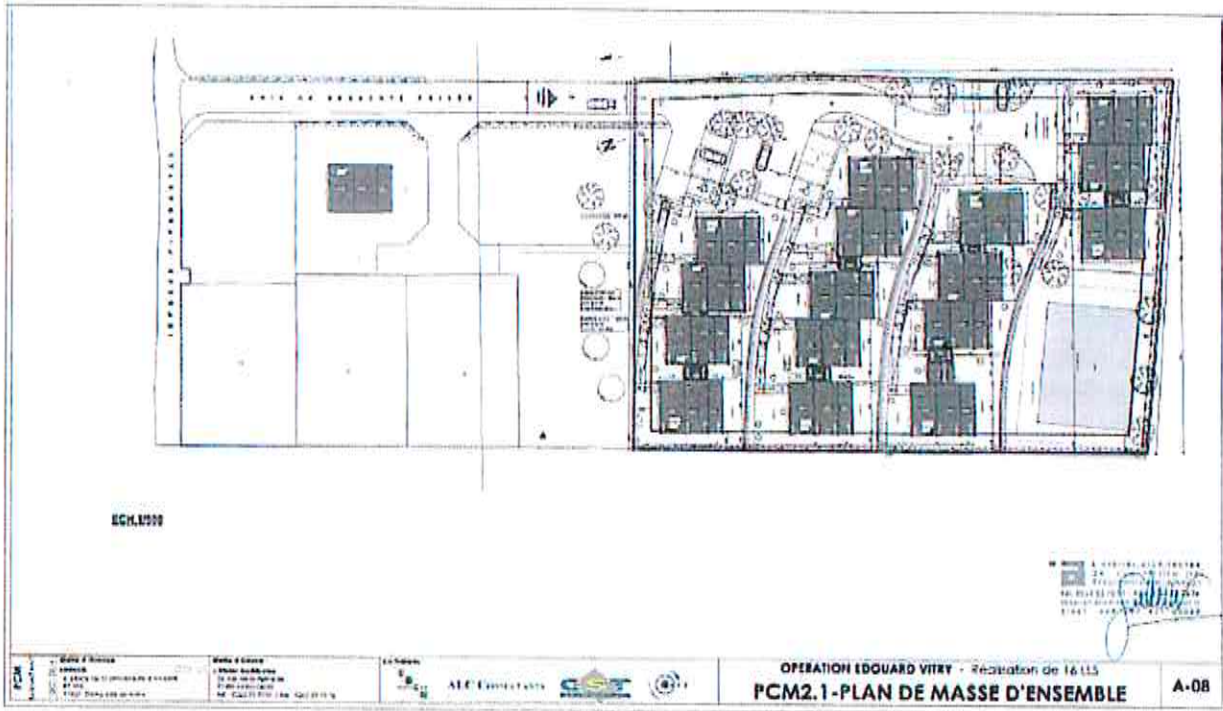
Plus précisément, il s'agira d'accentuer la hiérarchisation des secteurs de la manière suivante : le « cœur de ville » sera le siège de l'intensité urbaine et conséquemment des plus fortes densités, tandis que les quartiers résidentiels (Manapany, Cayenne, les Jacques, etc.) seront organisés autour de petites centralités. Pour ces secteurs, la densité minimale sera essentiellement déterminées à partir de la typologie de l'habitat existant, mais tout en imposant des formes urbaines qui favorisent la densification. A cet égard, une péréquation entre les différents secteurs permettra d'atteindre la densité de 50 logements par hectare sur l'ensemble du « grand centre ville ».

Par conséquent, cet objectif de densité minimale sera considéré à l'échelle de la polarité et non à l'échelle de l'opération.

Cette politique est affichée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune qui a fait l'objet d'un débat au Conseil Municipal lors de la séance en date du 11 avril 2016.



## B. Le principe d'aménagement du projet



## C. L'insertion dans le paysage



## IV. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

---

En application des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, le recours à une procédure de modification n'impose pas l'obligation de justification de la condition d'intérêt général de l'opération ou du projet. En effet, cette procédure est utilisée dès lors qu'il y a une majoration de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Cette condition d'intérêt général est nécessaire dans le cadre d'une procédure de révision.

Néanmoins, il est évident que la réalisation de cette opération d'aménagement concoure à répondre à un objectif d'intérêt général, à savoir la réalisation de logements aidés :

### ✓ La réalisation d'une opération d'aménagement

Pour tenir compte des besoins en logements, la commune devra construire quelques 6 000 nouveaux logements à l'horizon 2025.

Cet objectif peut être atteint par le développement de petites opérations en densification et en restructuration. Aussi, la commune s'est engagée dans une politique volontariste de structuration des différents quartiers, par le biais d'opérations de logements aidés.

En effet, cette nouvelle opération, qui comprend un programme global d'aménagement (la production de 16 logements aidés et la viabilisation de 7 lots libres), est une réponse à la forte croissance urbaine et souscrit à l'atteinte de cet objectif de productions de logements aidés.

### ✓ Un objectif de mixité sociale

La commune se caractérise par une politique de logements aidés adaptée à la demande de sa population.

A ce titre, cette opération offre une diversité sociale de l'habitat (logements locatifs sociaux et lots libres). La pluralité des produits permet de répondre aux différents segments de la demande. Le principal objectif est de favoriser la mixité sociale.

En effet, la commune souhaite promouvoir le « vivre ensemble » c'est à dire la diversité des milieux sociaux au sein de ces opérations d'aménagement sur l'ensemble de son territoire communal.

Par conséquent, le caractère d'intérêt général de l'opération d'aménagement apparaît avéré.



## V. EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Le POS valant PLU avait déjà classé le secteur en zone d'urbanisation future. En conséquence, les nouvelles dispositions issues de cette modification ne présentent pas d'incidence particulière sur l'environnement.





## VII. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Extrait du tableau du POS valant PLU en vigueur (en hectares)

ZONES	1994	2001	EVOLUTION
Total zones urbaines	808.64	827.35	+ 18.71
Total zone d'urbanisation future	146.15	122.35	- 23.80
Dont NAUC	5.99	18.35	+ 12.36
Dont NAUT	3.50	14.03	+ 10.53
Total zones naturelles	16886.21	16881.74	- 4.47

Extrait du tableau du POS valant PLU en cours de modification par la procédure de modification du POS/PLU (en hectares)

ZONES	Années		
	2001	2013	2015
Zone NA	26.05	6.39	6.39
Zone NAU	96.30	123.06	123.06
Dont NAUC	18.35	18.88	19.34
Dont NAUT	14.03	13.50	13.04
Total zone d'urbanisation future	122.35	129.45	129.45

Extrait de l'évolution du tableau récapitulatif des superficies du POS valant PLU en vigueur (en hectares)

ZONES	Années		
	01-13	13-15	01-15
Zone NA	- 19.66	-	- 19.66
Zone NAU	+ 26.76	-	+ 26.76
Dont NAUC	+ 0.53	+ 0.46	+ 0.99
Dont NAUT	- 0.53	- 0.46	- 0.99
Total zone d'urbanisation future	+ 7.10	-	+ 7.10

**ARRETE n°332 / 2016**

Portant prescription de l'enquête publique sur un projet de modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Saint-Joseph

**« Aménagement de lots cessibles en lien avec la construction de 16 logements locatifs sociaux dans le quartier de Manapany les Bains »**

Le Député-Maire de la Commune de Saint-Joseph,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-11 à L. 153-60 et R. 151-1 à R. 153-22 ;

VU le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants, et R. 123-1 et suivants ;

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'environnement,

VU les pièces du dossier de modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis à enquête publique,

VU la décision du 30 septembre 2016 référencée N°E16000048/97 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de la Réunion, désignant Monsieur Lucien ETHEVE en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Michel CHANE SAN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup> .-** Il sera procédé à une enquête publique portant sur les dispositions d'un projet de modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Joseph pour une durée de trente un jours consécutifs à compter du 14 novembre 2016 et jusqu'au 14 décembre 2016 inclus.

Cette modification concerne le projet suivant :

- l'aménagement de lots cessibles en lien avec la construction de 16 logements locatifs sociaux dans le quartier de Manapany les Bains et la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé enregistré sous le numéro 10.

**Article 2 .-** Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera par délibération le projet de modification du POS valant PLU.

**Article 3 .-** Monsieur Lucien ETHEVE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif de la Réunion.

**Article 4 .-** Monsieur Michel CHANE SAN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Président du Tribunal Administratif de la Réunion.

**Article 5 .-** Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes : une note explicative, les modifications apportées au rapport de présentation et le plan de zonage modifié. Le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont joints au dossier d'enquête.

**Article 6 .-** Des informations sur le dossier pourront être obtenues auprès de la direction de l'aménagement et du développement urbain de la mairie notamment auprès de Madame Clara LEPELIER.



**Article 7.-** Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à paraphé par le commissaire enquêteur titulaire, seront déposés à la mairie pendant trente jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 14 novembre 2016 et jusqu'au 14 décembre 2016 inclus.

Chacun pourra prendre connaissance des pièces du dossier et formuler éventuellement ses observations, soit en les consignant sur le registre d'enquête, soit en les adressant par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur – Mairie de Saint-Joseph, 277 rue Raphaël Babet – B.P 1 – 97480 SAINT JOSEPH.

Les observations adressées par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur seront annexées au registre d'enquête.

**Article 8.-** Monsieur le commissaire enquêteur recevra à :

**La Mairie de Saint-Joseph -Ville :**

- Le lundi 14 novembre 2016 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 25 novembre 2016 de 9h00 à 12h00
- Le mardi 29 novembre 2016 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 7 décembre 2016 de 13h00 à 16h00
- Le mercredi 14 décembre 2016 de 13h00 à 16h00

**Article 9.-** Le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête par décision motivée pour une durée maximale de 30 jours lorsqu'il décide de tenir une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation d'enquête.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête auprès de Monsieur Patrick LEBRETON, Député-Maire de la commune de Saint-Joseph, responsable du projet.

**Article 10.-** A l'expiration du délai de l'enquête fixé à l'article 1, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur dressera, dans les huit jours un procès verbal de synthèse des observations qu'il remettra au Député-Maire. Ce dernier disposera de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur retournera en mairie de Saint-Joseph, le dossier accompagné de son rapport et de ses conclusions motivées.

**Article 11.-** Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Réunion,
- Monsieur le Sous-préfet de Saint-Pierre,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de la Réunion

Le public pourra prendre connaissance de ce rapport à la direction de l'aménagement et du développement urbain de la commune de Saint-Joseph – 277, rue Raphaël Babet aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux pendant une durée d'un an, ainsi qu'à la Préfecture de la Réunion et à la Sous-Préfecture de Saint-Pierre.

**Article 12.-** Le public sera informé de l'ouverture de l'enquête par un avis publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de son déroulement, dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché à la mairie, dans les mairies annexes, à la direction de l'aménagement et du développement urbain et sur le site de l'opération.  
Il sera en outre publié sur le site internet de la commune de Saint-Joseph.

Envoyé en préfecture le 25/07/2017

Reçu en préfecture le 25/07/2017

Affiché le 25/07/2017

ID : 974-219740123-20170712-DCM20170712\_4-DE

2016-007

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête:

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

**Article 13.-**

Une copie du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de la Réunion,
- Monsieur le Sous-préfet de Saint-Pierre,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion,
- Monsieur le commissaire enquêteur titulaire
- Monsieur le commissaire enquêteur suppléant.

Fait à Saint-Joseph, le 18 OCT. 2016  
Le Député-Maire



Patrick LEBRETON





## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR UN PROJET DE MODIFICATION DU POS VALANT PLU DE LA VILLE DE SAINT-JOSEPH

#### *« Aménagement de lots cessibles en lien avec la construction de 16 logements locatifs sociaux dans le quartier de Manapany les Bains »*

Par arrêté municipal n° ...332..... /2016 en date du ~~18/11/2016~~..... 2016 le Député-Maire de la Commune de Saint-Joseph a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur la procédure de modification du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) valant Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) afin de permettre l'aménagement de lots cessibles en lien avec la construction de 16 logements locatifs sociaux dans le quartier de Manapany les Bains et de réduire l'emprise de l'emplacement réservé enregistré sous le numéro 10.

Monsieur Lucien ETHEVE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Michel CHANE SAN en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le président du tribunal administratif de la Réunion.

L'enquête publique se déroulera pendant une durée de trente un jours consécutifs à la Mairie de Saint-Joseph – ville, 277 rue Raphaël Babet – B.P.1 – 97 480 Saint-Joseph du 14 novembre 2016 au 14 décembre 2016 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier comprenant une note explicative, les modifications apportées au rapport de présentation, le plan de zonage modifié et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées est déposé en mairie où le public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et formuler éventuellement ses observations, soit en consignand sur le registre d'enquête soit en adressant par écrit au siège de l'enquête (Mairie de Saint-Joseph) à l'attention du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur recevra en personne à l'hôtel de ville les jours et heures suivants :

- Le lundi 14 novembre 2016 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 25 novembre 2016 de 9h00 à 12h00
- Le mardi 29 novembre 2016 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 7 décembre 2016 de 13h00 à 16h00
- Le mercredi 14 décembre 2016 de 13h00 à 16h00

Des informations sur le dossier pourront être obtenues auprès de la direction de l'aménagement et du développement urbain de la mairie notamment auprès de Madame Clara LEPELIER. En outre, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête auprès de Monsieur Patrick LEBRETON, Député-Maire de la commune de Saint-Joseph, responsable du projet.

Le commissaire enquêteur formulera son avis dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur pourra être consultée et tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique à la direction de l'aménagement et du développement urbain de la mairie et à la Préfecture.

A l'issue de la procédure réglementaire, le conseil municipal approuvera par délibération le projet de modification du POS valant PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des résultats de l'enquête.

Cet avis sera affiché à la mairie, dans les mairies annexes, à la direction de l'aménagement et du développement urbain et sur le site de l'opération. Il sera en outre publié sur le site internet de la commune de Saint-Joseph.

Fait à Saint-Joseph, le 18 OCT. 2016

Le Député-Maire,



Patrick LEBRETON



**OBJET :**

Affichage de l'avis d'enquête publique relative à la modification du POS valant PLU – aménagement de lots cessibles en lien avec la construction de 16 logements locatifs sociaux dans le quartier de Manapany les Bains

**LIEUX :**

- Mairie du Centre Ville
- Mairies annexes
- La DADU
- Site de l'opération (Manapany les Bains, rue des Pipengayes)
- Site internet de la mairie

**PIECE JOINTE :**

- Copie de l'avis d'enquête publique cité en objet

**Un exemplaire transmis :**

A Monsieur le Député-Maire s/c du Chef de Service.

DADU

Aux archives.

République Française



Police Municipale

## PROCÈS-VERBAL D'AFFICHAGE

N° réf : 22/16

L'an deux mil seize, le vendredi vingt huit du mois d'octobre.

Nous soussigné, *Yannick BARET*, Brigadier de Police Municipale, Agent de Police Judiciaire Adjoint à la ville de Saint-Joseph, dûment assermenté auprès du Tribunal de Grande Instance de Saint-Pierre (Réunion), revêtu des insignes de nos fonctions.

Conformément aux textes suivants :

- ✓ Articles L. 511 et suivants du code de la Sécurité Intérieure
- ✓ L'article 21 alinéa 2 du code de Procédure Pénale.

Ce jour, à quinze heures et quarante cinq minutes, nous constatons que l'avis d'enquête publique relative à la modification du POS valant PLU – aménagement de lots cessibles en lien avec la construction de 16 logements locatifs sociaux dans le quartier de Manapany les Bains est affiché dans les lieux cités en mention marginale.

Fait et clos, ce jour à Saint-Joseph.

Le Brigadier

Y. BARET

Vu et transmis,  
Le Chef de Service

Jean-Max SERY

230 Rue Raphaël BABET - BP 1 - 97480 SAINT-JOSEPH RÉUNION  
Téléphone : 0262 35 80 97























Envoyé en préfecture le 25/07/2017

Reçu en préfecture le 25/07/2017

Affiché le 25/07/2017

ID : 974-219740128-20170712-DCM20170712\_4-DE





PRÉFET DE LA RÉUNION

Commune de Saint-Joseph - 974  
6362

Direction  
des affaires culturelles  
océan Indien

Pôle des Patrimoines

N/Réf. : 162017361/NB/MD

Saint-Denis, le 10 OCT 2016

L'architecte des Bâtiments de France

à

Monsieur Le Député-Maire  
de la commune de Saint-Joseph  
Direction de l'aménagement  
et du développement urbain  
277 rue Raphaël Babet  
97480 Saint-Joseph

à l'attention de Madame Clara Leperlier

Commune de Saint-Joseph - 974  
Ville de Saint-Joseph  
Révisé le 17 OCT. 2016  
N° 25.18

Objet : Modification P.O.S  
Réalisation opération d'aménagement

Par courrier en date du 22 septembre 2015, vous m'avez adressé le dossier soumis à l'enquête publique de modification du POS valant PLU relatif à la réalisation d'une opération d'aménagement : construction de logements locatifs sociaux et viabilisation de lots libres sur le secteur de Manapany.

Le projet consiste à réaliser :

- 16 logements sociaux sur les parcelles BK232 et BK233 ;
- 7 lots libres sur les parcelles BK1409 et 1411 soit une moyenne de 650 m2 par lot.  
Ces deux parcelles initialement classées en zone NAUTa seraient classées en zone NAUC (zone d'urbanisation future autorisant les opérations d'ensemble prenant en charge tous les besoins d'infrastructure et de réseaux divers interne à l'opération) ;
- l'aménagement de l'impasse des pipangayes de 4 m de large avec un gabarit de 7 m de large.

Je n'ai pas d'observations à formuler quant au classement des parcelles en zone NAUTa et à la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°10.

J'attire toutefois votre attention sur les points suivants :

- L'immense îlot, formé par : l'impasse des pipangayes, la rue Martin Luther King, le boulevard de l'océan et l'allée des cormorans, mériterait d'être scindé en deux dans le sens vertical avec un raccord par exemple sur l'impasse qui débouche sur le boulevard de l'océan. L'idée est de conserver la trame urbaine traditionnelle faite de rues et d'ouvrir une perspective sur l'océan, tout en évitant l'écueil de la voirie de lotissement à caractère péri-urbain avec boucles et raquettes de retournement en rupture avec la composition existante.

... / ...

1/2



-Le dossier indique page 7 « à terme, cette impasse fera l'objet de travaux ». L'impasse actuellement de 4 m de large est étroite. La phase travaux est susceptible d'occasionner une gêne pour les riverains. Il conviendrait de réaliser les travaux d'aménagement de voirie avant la phase travaux de l'opération. Afin de conserver le caractère champêtre des rues du quartier, je conseillerai de traiter la voirie en plateau unique piétons voitures avec éventuellement des bas-côtés enherbés pour éviter d'introduire un vocabulaire trop routier.

-Les sept lots libres proposés sur les parcelles BK 1409 et BK 1411 ont une surface moyenne de 650 m<sup>2</sup>. Afin de favoriser la densification du bourg de Manapany les bains, il conviendrait peut-être de revoir le dessin de la voirie et de prévoir la réalisation de lots de 300 à 350 m<sup>2</sup>, ce qui permettrait à la commune de viser a minima l'objectif de 30 logements/ha.

Enfin, vous avez la possibilité, si vous le souhaitez, de soumettre le projet de l'opération à l'avis de l'architecte conseil de l'Etat, M. Pierre Bolze, dont la prochaine mission est programmée en novembre en prenant contact avec la DEAL. Je reste à votre disposition si vous souhaitez me soumettre votre projet pour avis.

L'architecte des bâtiments de France



Etienne Bergdolt

Copie à : - DEAL  
- Sous-Préfecture de Saint-Pierre

Affaire suivie par :  
Nathalie Boutard  
Tél. : 02 62 41 99 50  
nathalie.boutard@culture.gouv.fr





DÉPARTEMENT  
DE LA  
**Réunion**  
DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE  
DÉVELOPPEMENT  
Mission Aménagement Développement

**N/Réf. :** BCP/CR-2016-09-28-16939  
**Affaire suivie par :** *Madeleine Kulagowski*  
**Tél :** 0262 94 41 05

Reçu le 09-15  
14 OCT. 2016  
Commune de St-Joseph - 974

10 OCT. 2016  
2580

Envoyé en préfecture le 25/07/2017  
Reçu en préfecture le 25/07/2017  
Affiché le 25/07/2017  
ID : 974-219740123-20170712-DCM20170712\_4-DE

Saint-Denis, le 10 octobre 2016.

La Présidente du Conseil Départemental

A

Monsieur le Maire de la Commune de  
Saint-Joseph  
277 rue Raphaël Babet B.P. 1  
97480 Saint-Joseph

A l'attention de Clara LEPELIER  
Direction de l'Aménagement et du  
Développement Urbain

**V/Réf. :** DADU/CL/VD/2016/N°1030

**Objet :** Modification du POS/PLU – Secteur de Manapany les Bains

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, par courrier en date du 22 septembre 2016, votre projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article 153-36 et suivants du code de l'urbanisme fixant le cadre réglementaire de la modification.

Il s'agit donc de faire évoluer la zone NAUTA (*espaces à vocation d'activités touristiques*) dans le secteur de Manapany les Bains vers un zonage NAUC (*espaces dédiés aux opérations d'aménagement d'ensemble*) afin de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux et la viabilisation de lots libres.

L'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières sur les évolutions proposées permettant la mise en œuvre du projet d'aménagement.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil Départemental  
et par délégation  
le Préfet Directeur Général des Services

Pierre BAYLE





PREFET DE LA REUNION

Direction  
de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement de La Réunion

Reçu le 6794. Saint-Pierre, le 2 NOV 2016

Antenne Territoriale sud

03 NOV. 2016

Commune de St-Joseph - 974

Le sous-préfet de Saint-Pierre

à

Monsieur le député maire  
Hôtel de ville  
SAINT JOSEPH

N° 291

Direction Aménagement et Développement Urbain

Ville de Saint-Joseph

Reçu le 9 NOV. 2016.

N° 2764

**Objet :** Modification du POS de Saint-Joseph - secteur "Manapany les Bains"

Par courrier du 22 septembre 2016, vous m'avez adressé pour avis en tant que personne publique associée le projet de modification du plan d'occupation des sols (POS) de votre commune portant sur une évolution réglementaire de zonage.

Cette modification couvre le secteur de "Manapany les Bains" et concerne l'évolution d'une zone NAUTA, à vocation d'activités touristiques, en secteur NAUC correspondant à une zone d'urbanisation future.

Le règlement de la zone NAUC du POS en vigueur autorise notamment les opérations groupées et les lotissements à usage d'habitation.

Je vous prie de trouver, ci-après, l'analyse des services de l'Etat à joindre au dossier mis à l'enquête publique.

**I- Le projet de modification présenté:**

L'évolution du zonage de NAUTA en secteur NAUC sur une superficie de 4 600 m<sup>2</sup> doit permettre la réalisation de 7 lots libres en extension d'une opération de 16 logements locatifs sociaux (opération initiale SODEGIS).

La procédure inclut une réduction de l'emplacement réservé n°10 de 10 m à 7 m d'emprise.

Le programme sur la nouvelle zone en extension comporte :

- 7 parcelles libres à la vente (de 500 à 670m<sup>2</sup>),
- un accès depuis l'impasse « des Pipengayes »,
- un aménagement paysager suivant le concept « cité jardin ».

Le règlement de la zone modifiée se rapportera au règlement de la zone NAUC dont les caractéristiques générales sont celles des zones urbaines.

La liste des emplacements réservés tiendra compte de la modification d'emprise de la voie de desserte (emplacement n°10).

Le dossier annexe transmis représente clairement les modifications graphiques envisagées.

**Observations :**

La future zone NAUC qui serait créée par cette modification du plan d'occupation des sols (POS) présenterait une densité de l'ordre de 15 logements/ha que la collectivité justifie afin de maintenir le caractère résidentiel et pavillonnaire du quartier de Manapany les Bains.



La zone concernée est identifiée au schéma d'aménagement régional (SAR) en pôle secondaire de Saint-Joseph avec une densité minimale requise de 50 logements à l'hectare.

Afin de garantir une compatibilité de l'aménagement du territoire de Saint-Joseph avec le SAR, à l'échelle de l'ensemble du pôle secondaire, comprenant notamment le centre bourg de Saint-Joseph et Manapany les Bains, la collectivité envisage de s'acquitter de cette obligation dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) en cours d'élaboration et affiche un objectif de modulation de la densité en fonction des quartiers.

La péréquation entre les différents secteurs permettra d'atteindre la densité de 50 logements à l'hectare sur l'ensemble du « grand centre ville ». Cette volonté est affirmée dans le futur PADD qui a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 11 avril 2016.

Par ailleurs, l'architecte des bâtiments de France, par courrier du 10/10/16 à la collectivité, propose des pistes pour :

- une optimisation de la densité (réalisation de lots de 300 à 350m<sup>2</sup>),
- une ouverture de vues sur l'océan en optimisant la trame de la « voirie de lotissement »,
- une réduction de la gêne aux riverains en anticipant les travaux de voirie.

## **II- Les changements dans le PLU :**

Les pièces du PLU suivantes sont modifiées :

- la planche de zonage,
- la liste des emplacements réservés.

Tous les changements apparaissent lisiblement en vue notamment de l'enquête publique.

## **En conclusion :**

La procédure de modification est adaptée dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, et ne concerne pas un secteur soumis à une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

J'émet un avis favorable sous réserve :

\* d'une prise en compte de dispositions permettant de maintenir des ouvertures visuelles vers l'océan en optimisant la voirie de desserte.

\* d'une attention particulière, dans le cadre de l'élaboration du PLU en cours, afin de rechercher une compensation à l'échelle de la centralité afin d'atteindre les objectifs de densité du SAR in fine (50 logt/ha).

Toutefois, j'appelle votre attention notamment sur le choix de rattacher le caractère résidentiel et pavillonnaire de Manapany-les-Bains à une densité de l'ordre de 15 logements/ha (telle que prévue sur les 7 parcelles concernées par cette modification de zonage) ce qui me paraît un objectif très faible, et qui nécessitera des efforts de densification en compensation élevés sur d'autres quartiers du territoire communal. Une densité de 30 logements/ha sur ce secteur telle que suggérée par l'Architecte des Bâtiments de France dans son courrier du 10 octobre 2016 paraît faisable techniquement et plus raisonnable dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain.

Affaire suivie par :  
Alain PICARD – Antenne Sud de la DEAL  
Tél. 02 62 40 28 43 - Fax 02 62 40 25 25  
[alain.picard@developpement-durable.gouv.fr](mailto:alain.picard@developpement-durable.gouv.fr)

Vincent LAGOGUEY

Copie : SACOD/UAP



16 NOV. 2016  
2202

Reçu le *69/3*  
10 NOV. 2016

Commune de St-Joseph - 974

Envoyé en préfecture le 25/07/2017  
Reçu en préfecture le 25/07/2017  
Affiché le 25/07/2017  
ID : 974-219740123-20170712-DCM20170712\_4-DE

Saint-Denis, le 03 novembre 2016

**MAIRIE DE SAINT-JOSEPH**  
**Monsieur le Député-Maire**  
**Patrick LEBRETON**  
**227, rue Raphael Babet**  
**97480 SAINT-JOSEPH**

**A l'attention de Clara  
LEPERLIER**

**Vos Réf : DADU/CL/VD/2016/N°1043**  
**Nos Réf : JBG/JS/IC/GJ/ep/...DTE 2016**

**Objet : Projet de modification du POS/PLU  
de la ville de Saint Joseph**

Dossier suivi par : Grégory JEANNE  
Mail : [gregory.jeanne@reunion.chambagri.fr](mailto:gregory.jeanne@reunion.chambagri.fr)  
Tél : 0262 96 20 50

Monsieur le Député Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'Agriculture pour la modification du POS/PLU de la ville de Saint Joseph et je vous en remercie.

A la lecture du document que vous nous avez adressé, les modifications apportées au document d'urbanisme n'impactent pas le milieu et les enjeux agricoles de Saint Joseph. La Chambre d'Agriculture émet donc un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Député-Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



**Jean-Bernard GONTHIER**



Sainte-Clotilde, le 13 DEC. 2016



Monsieur le Député-Maire  
de la Mairie de Saint-Joseph

Reçu le

15 DEC. 2016

BP1  
277, rue Raphaël BABET  
97480 SAINT-JOSEPH

Commune de St-Joseph 974

A l'attention de Madame Clara LEPELIER

D2016026803

Votre identifiant Région : 5050  
(A rappeler dans toutes vos correspondances)

Affaire suivie par : Isabelle MOREL  
Mél : isabelle.morel@cr-reunion.fr

N/REF : N° D2016026803

V/REF : votre courrier réceptionné le 28/09/2016

OBJET : **Projet de modification du POS/PLU**

Monsieur le Député-Maire,

Vous m'avez transmis par courrier ci-dessus référencé, votre projet de modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) relatif au secteur de Manapany les bains.

Dans ce cadre, les changements envisagés portent sur la modification du zonage NAUTa existant en zone NAUC et sur la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°10, en vue de permettre la réalisation de 16 logements locatifs sociaux sur une surface de 4 310 m<sup>2</sup>, soit une densité de 37 log/ha.

Au Schéma d'Aménagement Régional (SAR), cette modification concerne un espace urbain à densifier dans un pôle principal où la densité minimale des projets d'urbanisation est de 50 log/ha.

A ce propos, sur la base de votre note technique (page 8), vous proposez de considérer la densité à l'échelle de la centralité du pôle principal « Saint-Joseph » et non, à l'échelle de l'opération, conformément aux orientations de votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de votre futur PLU. Cette grille de lecture est bien conforme à l'esprit du SAR.

Cependant, votre POS étant incompatible au SAR, et votre projet de PLU n'étant pas encore opposable, cette proposition ne peut être légitimée.

Je vous invite donc à poursuivre la procédure engagée de mise en compatibilité de votre POS/PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Député-Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,



Direction Aménagement et Développement Urbain  
Ville de Saint-Joseph  
Sainte-Clotilde, le 22 DEC. 2016  
N° 3124

LA RÉUNION!  
Positive!