



REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 27 JUILLET 2020

DELIBERATION N° :
DCM_200727_014

OBJET : Procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Joseph - Modification 1 : Rectification des emplacements réservés de voirie (ER) n°93, 94 et 103 secteur de Manapany et des Lianes - Modification 2 : Modification de la partie écrite du règlement (les zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle) - Modification 3 : Suppression, réduction et modification d'Emplacements Réservés (ER) destinés à la création d'une opération de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'État dans les secteurs de Vincendo, de Carosse et du centre-ville (ER n°G, H, L et C) - Prescription des procédures de modification n°1, 2 et 3

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, le : 04 AOUT 2020

Nombre des conseillers en exercice : 39

Présents	35
Procuration	4
Votants	39
Abstention	0

Le Maire

L'Élu Délégué


Lucette COURTOIS

L'an deux mille vingt, le vingt sept juillet à 17h20, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au gymnase Henri Ganofsky – rue du centre nautique 97480 Saint-Joseph, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire

Présents

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; K/BIDI Emeline ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; LEBON David ; COURTOIS Lucette ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; HOAREAU Emile ; JAVELLE Blanche Reine ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; AUDIT Clency ; MOREL Manuela ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; HUET Jocelyn ; LEICHNIG Stéphanie ; HOAREAU Sylvain ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie ; BENARD Clairette Fabienne ; DAMOUR Jean Fred ; LEBON Louis Jeannot ; GUEZELLO Alin ; K/BIDI Virginie

Absents – Représentés

KERBIDI Gérald représenté(e) par LANDRY Christian
DAMOUR Colette représenté(e) par HUET Marie-Josée
GEORGET Marilyne représenté(e) par COURTOIS Lucette
NASSER Haïfa représenté(e) par LEBON Louis Jeannot

Absents

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 MOREL Harry Claude, 3ème adjoint, a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.



Séance du 27 juillet 2020

DÉLIBÉRATION N° : DCM_200727_014

OBJET :

Procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Joseph - Modification 1 : Rectification des emplacements réservés de voirie (ER) n°93, 94 et 103 secteur de Manapany et des Lianes - Modification 2 : Modification de la partie écrite du règlement (les zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle) - Modification 3 : Suppression, réduction et modification d'Emplacements Réservés (ER) destinés à la création d'une opération de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'État dans les secteurs de Vincenzo, de Carosse et du centre-ville (ER n°G, H, L et C) - Prescription des procédures de modification n°1, 2 et 3

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

Le Maire expose :

I. Contexte

La commune de Saint-Joseph a, par délibération du conseil municipal n°20190626_1 en date du 26 juin 2019, approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU est exécutoire depuis le 02 août 2019.

Dans ce cadre, la Commune peut modifier son document afin de permettre certaines évolutions réglementaires.

Toute évolution au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le Code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

II. Cadre réglementaire

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dès lors, il s'agit d'une modification de droit commun.

Les projets de modification portent sur :

- la rectification d'une erreur matérielle dans la liste des emplacements réservés de voirie (ER n°93 dans le quartier de Manapany),
- la rectification de l'emplacement réservé de voirie (ER) n°94 dans le quartier de Manapany,
- la rectification de l'emplacement réservé de voirie (ER) n°103 dans le quartier des Lianes,
- la modification de la partie écrite du règlement (les zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle),
- et la suppression, la réduction et la modification d'Emplacements Réservés (ER) destinés à la création d'opérations de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'État dans les secteurs de Vincendo, de Carosse et du centre-ville (ER n°G, H, L et C)

Au vu de ce qui précède, les modifications envisagées par la Commune correspondent à une modification de droit commun, car elles entrent dans le champ d'application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme. En effet, elles ont pour objet de :

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

III. La nature des projets de modification et les objectifs poursuivis

1. Projet de modification n°1 : la modification des emplacements réservés n°94 et n°103 et la rectification d'une erreur matérielle (ER n°93)

La procédure de modification n°1 du PLU porte sur la modification de la liste des Emplacements Réservés (ER) destinés à la réalisation de voies.

- ***La rectification de l'emplacement réservé n°94 – secteur de Manapany***

L'ER référencé au PLU sous le numéro 94 est destiné à l'aménagement d'un carrefour sur la Route Nationale 2 (RN2). L'emprise totale du projet est de 1 995 m².

L'ER est situé à Manapany sur des parcelles qui figurent au cadastre sous les références BK 748, 770, 1607 et 1608.

L'ER se situe au carrefour de la route de la Grande Corniche (RN2) et des rues Eliodore Fontaine et Pipengayes, il est prévu la création d'un giratoire permettant de drainer le flux circulaire à l'entrée Ouest du quartier de Manapany.

Les projections faites en vue de la création du rond point démontrent que cette réserve peut être réduite selon un tracé qui assure une continuité dans de bonnes conditions.

- ***La rectification de l'emplacement réservé n°103 – secteur des Lianes***

L'ER référencé au PLU sous le numéro 103 est destiné à l'aménagement d'une voie d'une emprise de 8 mètres. L'emprise totale du projet est de 3 187 m².

L'ER est situé sur des parcelles qui figurent au cadastre sous les références 348, 349 et 785. Ces parcelles sont situées dans le quartier des Lianes.

Cet ER débute le long du chemin des Hortensias. La modification de l'emprise de l'ER permettra l'élargissement de cette voie existante. A long terme, le projet de voie future vise à faire cohabiter les différents usages de ce secteur (opération de logements, équipements publics, etc).

Outre son rôle traditionnel de transport, déplacement et de desserte des espaces urbains, la conception de cette nouvelle voie a également pour objectif l'amélioration du cadre de vie des riverains.

Les projections faites au vu du plan topographique nécessitent le réajustement de cette voie.

- **La rectification d'une erreur matérielle dans la liste des emplacements réservés (ER n°93) – secteur de Manapany**

L'ER référencé au PLU sous le numéro 93 est destiné à l'aménagement de voirie de desserte d'une emprise de 10 mètres. L'emprise totale du projet est de 4 136 m².

L'erreur matérielle concerne l'emprise de la voie mentionnée dans la liste des emplacements réservés.

2. Projet de modification n°2 : la modification du règlement écrit des zones urbaines (U1, U2, U3, U4, U5 et U6) , des zones à urbaniser (AU et AUst), de la zone agricole (A et Aba), et de la zone naturelle (Nco et Nba)

La procédure de modification n°2 du PLU porte sur la modification de la partie écrite du règlement. Il s'agit de préciser certaines règles du PLU approuvé.

- **La zone agricole (A et Aba)**

Les modifications concernent :

- l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement des abords des bâtiments techniques agricoles (et notamment la règle concernant l'obligation d'un minimum de 30% de bardage bois sur les façades principales des bâtiments d'élevage),
- l'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : il s'agit de préciser que les constructions existantes à usage d'habitation nécessaires ou non à une exploitation agricole pourront faire l'objet d'une extension limitée, sous réserve de la légalité du bâti.
- et l'article 3 relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public : il sera demandé une aire de retournement en secteur Aba (Agricole bâtie).

- **La zone naturelle (Nco et Nba)**

Les modifications sont relatives à :

- l'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :
Cette modification entend autoriser au sein du secteur Nco, l'adaptation, la réfection ou reconstruction, l'extension limitée et les annexes pour les constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de la légalité du bâti.

- et l'article 3 relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public : il sera demandé une aire de retournement en secteur Nba (Naturelle bâtie).
- **Les zones à urbaniser (les zones AU et AUst)**

La modification consiste à préciser qu'au sein des zones AU et AUst sont autorisées les opérations d'ensemble prenant en charge tous les besoins d'infrastructures et de réseaux divers internes à l'opération.

- **Les zones urbaines (les zones U1, U2, U3, U4, U5 et U6)**

Dans un souci de clarté, il est proposé des adaptations mineures des règles des différentes zones urbaines et de corriger quelques erreurs matérielles. Ces améliorations faciliteront à la fois la compréhension des pétitionnaires et l'instruction des autorisations d'urbanisme par le service ADS (Application du Droit des Sols) de la commune.

Les modifications portent sur l'ensemble des zones urbaines (U1, U2, U3, U4, U5 et U6) et concernent les dispositions générales du règlement et les articles suivants :

- l'article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- l'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- l'article 10 : hauteur maximale des constructions,
- l'article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords,
- l'article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
- l'article 13 (obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations).

Il s'agit d'adaptations mineures des règles écrites qui ne remettent pas en cause le fondement des articles et notamment les règles de hauteur et d'implantation des constructions.

3. Projet de modification n°3 : la suppression, la réduction et la modification d'Emplacements Réservés (ER) destinés à la création d'opérations de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'État dans les secteurs de Vincendo, de Carosse et du centre-ville (ER n°G, H, L et C)

La procédure de modification n°3 du PLU concerne la suppression, la réduction et la modification d'emplacements réservés destinés à la création d'opérations de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'État.

Il s'agit de modifier les emplacements réservés suivants tels qu'ils figurent dans le PLU en vigueur.

Numéro	Planche	Destination	Bénéficiaire	Surface en m ²
G	2	Création d'une opération de logements comportant au minimum 10 logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat	Commune	2047
H	2	Création d'une opération de logements comportant au minimum 22 logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat	Commune	5785
L	1/3	Création d'une opération de logements comportant au minimum 40 logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat	Commune	8019
C	1	Création d'une opération de logements comportant au minimum 60 logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat	Commune	2137

La modification de ces emplacements réservés ne remettent pas en cause la volonté communale en matière de production de logements sociaux.

En effet, le logement aidé est l'un des soutiens les plus importants à la population. C'est pourquoi, la Commune mène en la matière une politique ambitieuse et s'inscrivant pleinement dans le projet de territoire.

L'objectif fixé par la Commune dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la construction de plus de 400 logements chaque année, soit environ 5 000 nouveaux logements à l'horizon de 2030 (dont au minimum 40 % de logements de type aidé), pour tenir compte de l'ensemble des besoins de la population (croissance démographique, décohabitation, résorption de l'habitat précaire, etc.).

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

La procédure de modification est notamment encadrée par l'article L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Bien que le Code de l'urbanisme ne le prévoit pas expressément, le conseil municipal délibère afin d'autoriser le maire à prescrire les procédures de modification n°1, 2 et 3.

Cette délibération de prescription porte sur les objectifs poursuivis par les modifications.

Cette procédure se décline de la manière suivante.

1. La prescription de la procédure de modification du PLU

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

2. La constitution du dossier de modification du PLU

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

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

Selon les dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification au Préfet aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code.

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

Le projet est soumis à l'avis de la CDPENAF au titre de la modification du règlement du PLU permettant l'extension des bâtiments d'habitation existants et les annexes en zone agricole ou naturelle.

5. L'organisation d'une enquête publique

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

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

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

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

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

Ces procédures de modification ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Par conséquent, il convient de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU, afin de permettre les modifications énoncées ci-dessus.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- de prescrire les procédures de modification n°1, 2 et 3 du PLU afin de rectifier les emplacements réservés n°93, 94 et n°103, de modifier la partie écrite du règlement, de supprimer et de modifier des Emplacements Réservés (ER) destinés à la création d'opérations de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'État dans les secteurs de Vincendo, de Carosse et du centre-ville (ER n°G, H, L et C) ;
- d'engager les études préalables à la constitution des dossiers de modification ;
- de notifier la délibération au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;
- d'autoriser le Maire à saisir le Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- d'autoriser le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.
- La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et sera publiée au recueil des actes administratifs.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°20190626_1 du conseil municipal en date du 26 juin 2019 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la note explicative de synthèse n°14,

Considérant que les projets de modification ont pour objet :

- la rectification d'une erreur matérielle dans la liste des emplacements réservés de voirie (ER n°93),
- la rectification de l'emplacement réservé de voirie (ER) n°94,
- la rectification de l'emplacement réservé de voirie (ER) n°103,
- la modification de la partie écrite du règlement,
- et la suppression, la réduction et la modification d'Emplacements Réservés (ER) destinés à la création d'opérations de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'État,

Considérant la nécessité de modifier les emplacements réservés (ER) n°93, 94 et n°103,

Considérant que le PLU doit être modifié afin d'améliorer et de préciser l'écriture de certaines dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle et de corriger des erreurs matérielles,

Considérant que le PLU doit être modifié afin de supprimer et de modifier des Emplacements Réservés (ER) destinés à la création d'opérations de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'État dans les secteurs de Vincendo, de Carosse et du centre-ville (ER n°G, H, L et C),

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

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

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

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

Considérant que ces modifications ont pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

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

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

Présents : 35

Représentés : 4

Pour : 39

Abstentions : 0

Contre : 0

- Article 1^{er} .-** **PRESCRIT** les procédures de modification de droit commun n°1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de rectifier les emplacements réservés n°93, 94 et n°103, de modifier la partie écrite du règlement, de supprimer et de modifier des Emplacements Réservés (ER) destinés à la création d'opérations de logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'État dans les secteurs de Vincendo, de Carosse et du centre-ville (ER n°G, H, L et C).
- Article 2.-** **ENGAGE** les études préalables à la constitution des dossiers de modification.
- Article 3.-** **NOTIFIE** la délibération au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.
- Article 4.-** **AUTORISE** le Maire à saisir le Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.
- Article 5.-** **AUTORISE** le Maire à signer tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.
- Article 6.-** La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et sera publié au recueil des actes administratifs.
- Article 7.-** La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de 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 transmission en Préfecture le :
Et publication ou notification
Du :

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire

L'Elue Déléguée

Lucette COURTOIS