



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉUNION

19015679

Saint-Denis, le 14 JUIN 2019

Le Préfet de La Réunion  
à  
Monsieur le maire de Saint-Paul

19 • 223

**Objet :** Propositions pour la mise en œuvre des instructions ministérielles – Perspective d'évolution du PLU de Saint-Paul

**P.J :** Annexe relative au règlement de la zone naturelle

Par délibération du 28 février 2019 le conseil municipal de votre commune a décidé de procéder à une évaluation de la mise en œuvre de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2012 afin de conduire à une réflexion quant à l'opportunité d'engager une procédure de révision générale.

Je vous encourage donc à poursuivre cette réflexion et à engager à court terme une procédure de révision générale. Par ailleurs, le PLU doit être mis en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du TCO (SCoT) dans un délai restreint. Cette révision générale permettra également d'incorporer les évolutions législatives récentes issues des lois n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II », n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, et de mettre en conformité le règlement des zones A et N de votre PLU au regard du code de l'urbanisme.

#### **I) Mise en compatibilité avec le SCoT du TCO**

Le SCoT approuvé le 21 décembre 2016 est exécutoire depuis le 30 mars 2017. Il prévoit des principes et des prescriptions essentiels à un aménagement durable du territoire, afin notamment de limiter la pression des zones urbaines sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, assurer une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale dans l'habitat, garantir une utilisation économe et équilibrée du territoire, préserver l'environnement, prendre en compte les risques naturels, et limiter les pollutions et les nuisances.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012, antérieurement au SCoT. Le projet communal développé au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU présente de multiples incohérences avec le SCoT, notamment en ce qui concerne l'armature urbaine retenue et la répartition des besoins en logements entre les pôles. Ces principes, déclinés au sein des différents documents et zonages composant le PLU, sont incompatibles avec le SCoT du TCO actuellement en vigueur.

Conformément à l'article L. 131-6 du code de l'urbanisme, lorsqu'un PLU a été approuvé postérieurement à un SCoT, il est rendu compatible avec ce dernier dans un délai de trois ans lorsque l'évolution nécessite une révision. La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT nécessitant une évolution du PADD du PLU, elle ne pourra être mise en œuvre que par le biais d'une révision générale, conformément à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. Afin de respecter cette échéance, et au vu des délais nécessaires à l'accomplissement de la procédure de révision générale, je vous invite à l'engager dans les plus brefs délais.

## **II) Évolutions législatives récentes à prendre en compte lors de la révision du PLU**

La perspective d'une révision générale du PLU permettra également d'intégrer au PADD les éléments prévus par les lois n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II », n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

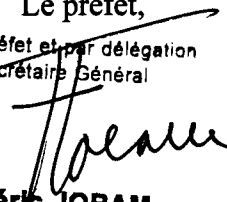
De plus, elle devra être élaborée sur la base du contenu modernisé prévu aux articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme.

## **III) Mise en conformité du règlement des zones agricoles et naturelles du PLU avec le code de l'urbanisme:**

La révision générale du PLU permettra enfin de mettre en conformité le règlement de vos zones agricoles avec le code de l'urbanisme, comme je vous le précisais dans mon courrier N° 18.474 du 20 septembre 2018.

En complément de ce précédent courrier, je profite de cette transmission pour vous faire part d'irrégularités constatées sur le règlement de la zone naturelle, détaillées dans l'annexe jointe au présent courrier. Dans l'attente de l'aboutissement de la procédure de révision générale du PLU, je vous rappelle qu'en vertu d'un principe général, réaffirmé par décision du Conseil d'État du 18 février 2019, il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal. Ce principe trouve à s'appliquer, en l'absence même de toute décision juridictionnelle qui en aurait prononcé l'annulation ou l'aurait déclaré illégale. Ces dispositions doivent ainsi être écartées, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, par l'autorité chargée de délivrer des certificats d'urbanisme ou des autorisations d'utilisation ou d'occupation des sols.

Je vous demande donc d'être particulièrement vigilant quant à la délivrance d'autorisations d'urbanismes dans les zones A et N, en l'attente de la régularisation du règlement du PLU par l'aboutissement de la procédure de révision générale.

Le préfet,  
Pour le Préfet et par délégation  
le Secrétaire Général  
  
**Frédéric JORAM**

Affaire suivie par : Mathieu CHEVAL  
DEAL/SACOD/UAP  
Tél : 02 62 40 26 49  
Courriel : [mathieu.cheval@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mathieu.cheval@developpement-durable.gouv.fr)

## ANNEXE

### Irrégularités des zones naturelles du PLU de Saint-Paul

Les zones naturelles du PLU de Saint-Paul sont soumises aux dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme (dans sa version postérieure au décret n°2012-290 du 29 février 2012), de l'article L. 151-12 et du 1° de l'article R. 151-25 du même code (en application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015). Selon ces articles, seules peuvent être autorisées en zone naturelle d'un PLU (hors Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme prévoit des prescriptions complémentaires pour les zones reconnues comme espaces remarquables du littoral.

#### **Article 2,2 Alinéa 2. Extension des constructions existantes**

L'alinéa 2 admet en zone N « à l'exception de la zone Ncu, les travaux d'extension des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone. » Le règlement autorise ainsi l'extension de toute construction existante en zone N.

Pour rappel, les lois n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 « d'avenir pour l'agriculture » et n° 2015-990 du 6 août 2015 et l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme autorisent désormais les extensions d'habitations dans les zones agricoles et naturelles. Cette possibilité n'est donc ouverte que pour les habitations et non pour toutes les constructions. De plus, elle doit être encadrée par le règlement du PLU qui doit préciser « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ». Ces dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Or, le règlement du PLU de Saint Paul n'apporte pas les précisions prévues au code de l'urbanisme, et n'a pas fait l'objet d'un avis de la CDPENAF.

Les constructions existantes en zone N ne peuvent donc pas faire l'objet d'extension.

Affaire suivie par :  
Mathieu CHEVAL  
Tél. 02 62 40 26 49 - Fax 02 62 40 27 02  
[mathieu.cheval@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mathieu.cheval@developpement-durable.gouv.fr)

## **Article 2,2 Alinéa 7 . Constructions et ouvrages techniques**

L'alinéa 7 autorise sur l'ensemble des zones et sous-zones N « *les constructions, les ouvrages techniques liés à la voirie et aux différents réseaux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques(...)* ».

Ces aménagements devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et sous réserve de sauvegarder les espaces naturels et des paysages. Leur implantation ne peut reposer sur le seul critère économique, non prévu au code de l'urbanisme.

Enfin, aucune autorisation ne pourra être délivrée sur cette base au sein des zones Nerl, Ncu et Ncor, en raison de la spécificité de ces secteurs.

## **Partie relative aux zones Nto et Ntoa**

L'article 2.2 vise les zones Nto et Ntoa et y autorise les constructions, ouvrages et travaux destinés à la pratique de sports, de loisirs et de tourisme ainsi que les équipements de proximité liés et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, local technique, sanitaires, restauration, à l'exception de l'hébergement permanent ou touristique) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

Cette possibilité ne peut être ouverte que dans le respect de la réglementation applicable dans la bande des 50 pas géométriques.