

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT PAUL

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2022

Affaire CM220630013: Approbation de la modification du règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et des Emplacements Réservés du Plan Local d'Urbanisme Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : 24/06/2022 et affichée le : 24/06/2022 sous le numéro : 0293 Nombre de membres en exercice 55 Nombre de membres présents 44 Affiché en Mairie le : 1. JUL. 2022 Sous le numéro : 0323	L'an deux mille vingt-deux, le trente juin à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul. <u>ETAIENT PRESENTS :</u> M. SERAPHIN Emmanuel - M. FLORIANTR Tristan - Mme BOUCHER Suzelle - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - Mme FLORIANTR Marie-Anick - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - Mme ROUGEAU Hélène - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - Mme CHAROLAIS Céline - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. CLEMENTE Michel - M. MARCEAU Jean - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme COUSIN Mélissa - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - M. BELLON Karl - Mme CADET Isabelle - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - Mme VICTORINE Eglantine - Mme FONTAINE Audrey - Mme DJUNIA Pamela <u>ETAIENT REPRESENTES :</u> - M. METANIRE Julius : procuration à M. JEAN-BASPTISTE Jean-Noël - M. GAILLARD Perceval : procuration à Mme DELAVANNE Denise - M. FLORESTAN Antoine Luc : procuration à M. TAURAN Jullian - Mme LEBON Karine : procuration à Mme LEBRETON Laëtitia - M. MELCHIOR Cyrille : procuration à Mme VICTORINE Eglantine - M. IBAR Sébastien : procuration à Mme FONTAINE Audrey - Mme BELLO Huguette : procuration à M. SERAPHIN Emmanuel - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain : procuration à Mme CADET Isabelle <u>ETAIENT ABSENTS :</u> Mme MOREL-COIANIZ Mireille - M. NATIVEL Jean-François - Mme PALAMA-CENTON Melissa <u>SECRETAIRE DE SEANCE :</u> Monsieur Kévin DAIN a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance. AFFAIRE N° 13 /
--	---

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN



Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Approbation de la modification du règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et des Emplacements Réservés du Plan Local d'Urbanisme

Date de transmission de l'acte : 12/07/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 12/07/2022

Numéro de l'acte : CM220630013 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 974-219740156-20220630-CM220630013-DE

Date de décision : 30/06/2022

Acte transmis par : Sandrine LAYEMAR

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d'urbanisme

Extraits du procès-verbal des délibérations **du conseil municipal du 30 juin 2022**

Affaire CM220630013 / Approbation de la modification du règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et des Emplacements Réservés du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire rappelle à l'Assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul a été approuvé le 27 septembre 2012. Par arrêté en date du 09 mars 2022, une enquête publique a été prescrite afin d'en modifier certaines dispositions sans porter atteinte à l'économie générale du plan afin, notamment :

- De mettre en conformité le règlement du PLU avec la législation en vigueur : en effet, de nombreuses lois et réformes ont modifié l'écriture du code de l'urbanisme depuis 2012, notamment concernant les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) suites aux remarques émises par le Préfet de la Réunion ;
- D'apporter des précisions à certaines règles ;
- De corriger des erreurs matérielles ;
- D'abroger des dispositions inopérantes ;

Au total, il est proposé d'apporter 27 modifications au règlement du PLU et de modifier une disposition de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 5.1 de la Saline.

Certaines modifications apportées au règlement majorent ou diminuent les possibilités de construire, c'est donc le régime de modification de droit commun (articles L.153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme) qui s'applique dans le cas présent.

Les principales modifications proposées sont :

- Une mise en conformité du règlement des zones Agricole (A) et Naturelle (N) avec la législation en vigueur, avec notamment un encadrement plus précis des possibilités d'extension des constructions et de l'activité agri-touristique en zone A, interdiction de la possibilité d'extension des bâtiments d'habitation en zone N corridor écologique (Ncor) et espace remarquable du littoral (Nerl), l'interdiction des changements de destination en toute zone N, un meilleur encadrement des possibilités de construction en zone Ncor, Nerl et Neu (coupure d'urbanisation) ;
- La modification du coefficient de perméabilité en zone U2d (littoral de boucan canot à Trou d'Eau en aval de l'ex RN) et l'instauration d'un coefficient différencié selon la taille des terrains afin de maîtriser la densification du secteur ;
- Une mise en compatibilité du règlement des zones d'activité économique (U indicée « e ») avec la législation et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Ouest en vigueur ;
- En diverses zones, la correction d'erreurs matérielles et des précisions de la règle ;
- La suppression des dispositions de l'OAP 5.1 sur le quartier de Vue Belle, jugées inopérantes (aucun développement de la zone d'activité envisagée par l'OAP sur ce secteur d'habitation).

Par décision en date du 8 février 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de La Réunion a indiqué que le projet de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'enquête publique s'est déroulée du 28 mars au 28 avril 2022 conformément aux dispositions de l'arrêté AM 22030239 en date du 09 mars 2022. Dans son rapport en date du 27 mai 2022, le commissaire-enquêteur a émis un **avis favorable** au projet.

Le rapport d'enquête est consultable dans les locaux de la Direction d'Aménagement, du Logement et de l'Urbanisme (DALU) au 12 rue Labourdonnais à Saint-Paul, et sur le site internet de la Ville à l'adresse suivante : <https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/>

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 10 mars 2022 conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Leurs avis ont été joints au dossier d'enquête publique :

- Par avis en date du 23 mars 2022, le Département de La Réunion a indiqué que l'examen du dossier n'appelle pas de remarque particulière sur les évolutions proposées ;
- Par avis en date du 6 avril 2022, la Région Réunion a analysé le projet et l'a jugé compatible aux orientations et objectifs du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ;
- Par avis en date du 22 avril 2022, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR) émet un avis favorable au projet.

Suite aux remarques émises lors de l'enquête publique, il est proposé de procéder aux modifications réglementaires complémentaires suivantes :

- Permettre l'implantation des constructions en recul de l'alignement en zone U3a dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins pour favoriser la mise en œuvre d'un projet urbain plus paysager et durable par une meilleure végétalisation de la zone concernée (création d'une marge de recul permettant l'aménagement d'espace vert et une meilleure croissance des arbres).
- Permettre une exception dans le périmètre de la ZAC Savane des Tamarins afin que le ratio de logement aidé soit calculé à l'échelle de l'opération. Cette modification de la clause logement aidé s'inscrit dans le même esprit que celle développée pour des opérations similaires (ZAC Sans Souci et Marie Caze) et permet une mise en œuvre plus aisée de la répartition de logements aidés sur l'opération, qui respecte les dispositions du SCOT Ouest et du PLH du TCO.
- En toute zone U, AU, et en zone Ni, diminuer la valeur minimale de la pente des toitures de 30 à 25 % pour permettre une diminution de la hauteur au faîtage et une réduction de l'impact visuel de la façade.

D'autres remarques ont également été prises en compte et concernent la rectification d'erreur matérielle ou une clarification de la règle.

Par ailleurs, il est proposé de modifier un Emplacement Réservé (ER) et d'en supprimer deux suites aux remarques émises lors de l'enquête publique par les propriétaires concernés :

- Modification de l'ER n°189 (aménagement du chemin Ruyter à 6 m d'emprise) pour épouser le tracé existant, en aval du chemin ;
- Suppression de l'ER n°6 (Réalisation d'une aire de stationnement) car les possibilités de création de places de stationnement sont limitées et non proportionnelles à l'investissement qui devrait être engagé ;
- Suppression de l'ER n°37 (Aménagement et équipements touristiques), La Ville ne souhaitant pas acquérir ce foncier, et la destination de l'ER est garantie par le règlement AU2h du PLU.

Enfin, il est proposé de modifier la destination du secteur de l'OAP 3.3 destiné à l'extension de l'activité de formation et équipement situé le long du chemin bancoulier pour permettre l'accueil de bureau, sans remettre en cause la destination du secteur à même vocation situé au sud du CENTHOR et qui doit permettre le « Développement d'une nouvelle offre complémentaire de formation » conformément aux orientations de l'OAP.

Le dossier de modification du PLU, le rapport d'enquête publique et ses annexes, notamment la synthèse et la réponse aux observations, sont consultables dans les locaux de la DALU située au 12, rue Labourdonnais à Saint-Paul.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 21 juin 2022) a émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :

Article 1 : d'approuver la modification du règlement, des OAP et des Emplacements Réservés du PLU ;

Article 2 : d'autoriser le Maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Saint-Paul, le 30 juin 2022

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SORAPPE

