

Révision générale du

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de concertation

ÇODRA



Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique - CS 51015 - 97864 Saint-Paul Cedex

Tél : 02.62.45.43.45 Fax : 02.62.34.48.49 email : mairie@mairie-saintpaul.fr

Table des matières

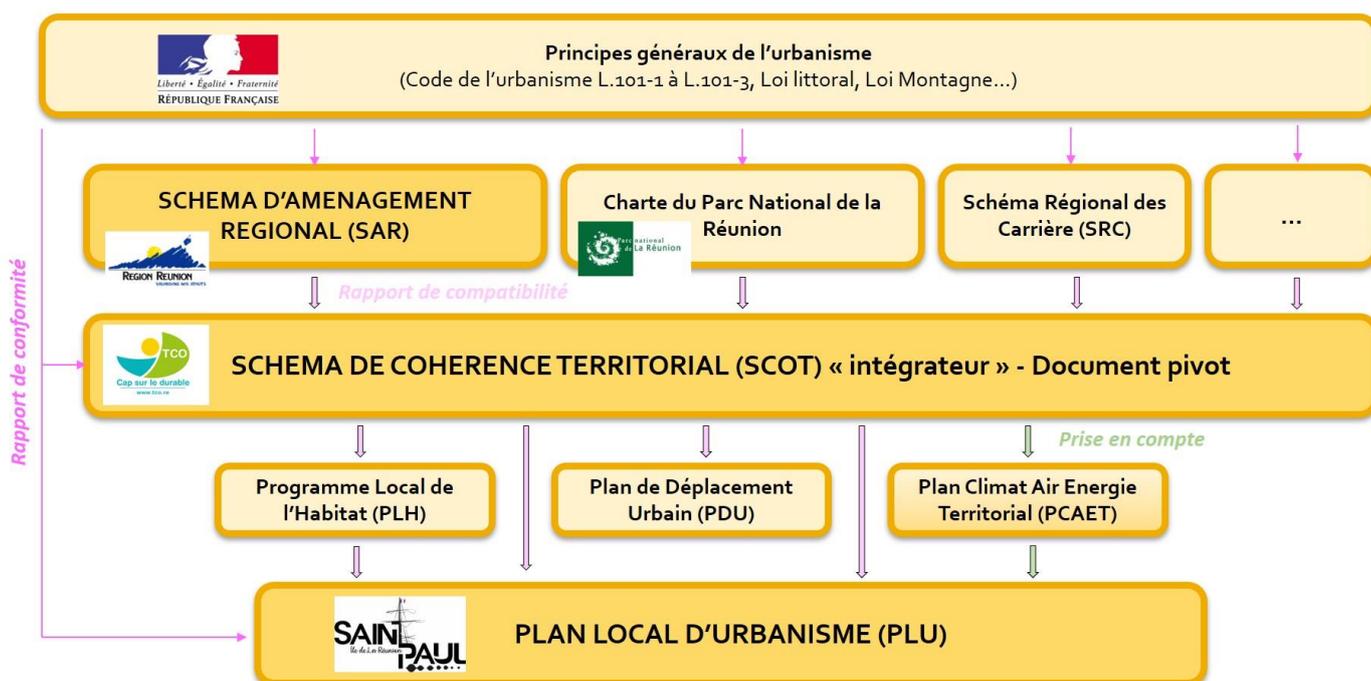
1) QU'EST-CE QU'UN PLU ?.....	3
2) QUE CONTIENT LE PLU ?.....	4
3) QUELLES SONT LES GRANDES ETAPES POUR L'ELABORATION D'UN PLU ?.....	5
4) POURQUOI UNE REVISION GENERALE DU PLU	6
5) COMMENT POURRAI-JE DONNER MON AVIS ET M'INFORMER DE L'AVANCEMENT DE CE DOCUMENT ? ..	8

La délibération du conseil municipal du 16 décembre 2021 a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul. Ce document va fixer les conditions d'aménagement du territoire pour la prochaine décennie.

1) Qu'est-ce qu'un PLU ?

- ❖ **Un document d'urbanisme opposable aux tiers qui détermine les conditions d'occuper et d'utiliser les sols de chaque terrain de la commune** : délimitation des zones constructibles, des zones agricoles et des zones naturelles avec un règlement d'urbanisme associé qui définit les vocations, les gabarits, l'aspect des constructions, les normes de stationnement, les réseaux...
- ❖ **Un document de planification qui comporte une vision stratégique et prospective** : de grandes orientations pour un développement durable du territoire pour les années à venir. Il traduit le projet politique de la municipalité.
- ❖ **Un document qui doit respecter l'ensemble des politiques locales, régionales et nationales** : la commune de Saint-Paul ne peut seule définir le cadre de son aménagement. Dans une notion de conformité (respect très stricte d'une règle) ou de compatibilité (respect de l'esprit général de la règle mais avec une souplesse d'adaptation) selon les documents concernés, le PLU considérera le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ou bien encore le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du TCO...

LA HIERARCHIE DES NORMES D'URBANISME



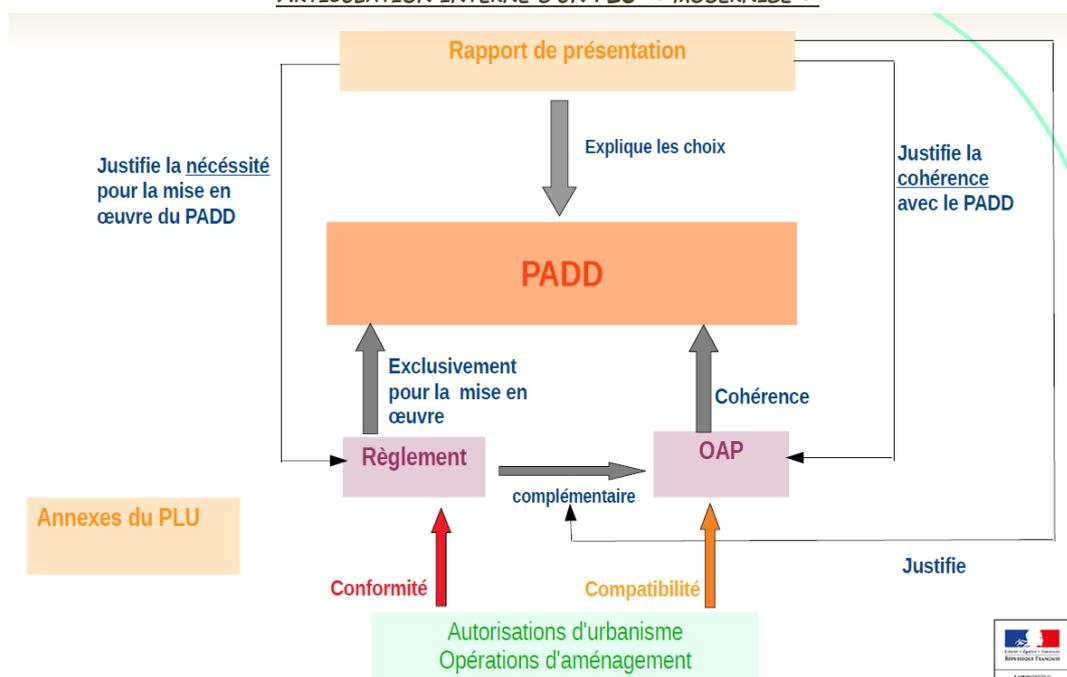
2) Que contient le PLU ?

Le dossier de PLU comporte plusieurs éléments, articulés entre eux qui ont tous un rôle particulier :

- ❖ **Le rapport de présentation** : expose un diagnostic complet du territoire. Il prévoit l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement en expliquant les choix retenus pour établir le projet et les mesures envisagées pour compenser les éventuelles conséquences dommageables du PLU.
- ❖ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : rassemble les orientations de la commune, avec lesquelles le règlement et le zonage du PLU doivent être cohérents. Le PADD définit des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire et liste un ensemble de projets et d'actions relativement précis.
- ❖ **Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : définissent à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur des actions et des opérations d'aménagement, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement et le développement urbain.
- ❖ **Le règlement** : détermine les conditions permettant d'occuper et d'utiliser le sol de chaque parcelle du territoire communal, en étroite relation avec les documents graphiques.
- ❖ **Les documents graphiques** : délimitent notamment quatre grandes catégories de zones : 1) les zones urbaines (U) déjà urbanisées ou directement constructibles, 2) les zones à urbaniser (AU) qui pourront être urbanisées dès lors que les terrains seront suffisamment équipés et desservis, 3) les zones agricoles (A) strictement réservées à l'activité agricole et 4) les zones naturelles et forestières (N).
- ❖ **Les pièces annexes** : regroupent divers éléments telles que les annexes sanitaires liées à l'eau potable et à l'assainissement, les servitudes d'utilité publique, la liste des emplacements réservés, etc...



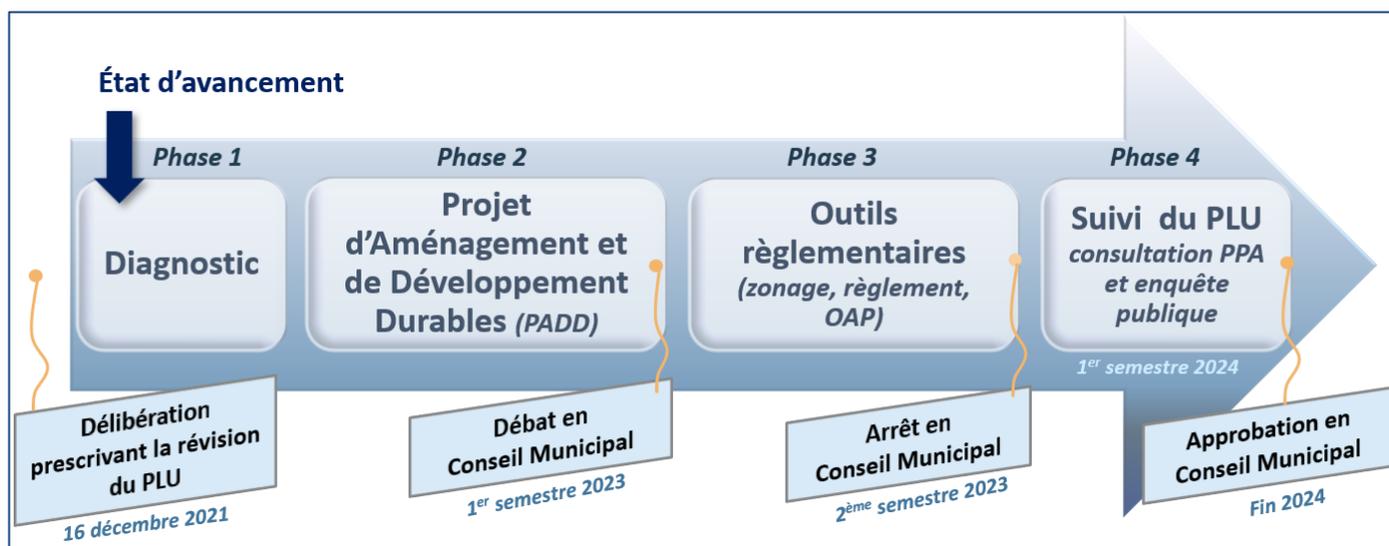
ARTICULATION INTERNE D'UN PLU « MODERNISE »



3) Quelles sont les grandes étapes pour l'élaboration d'un PLU ?

La procédure d'élaboration du PLU est ponctuée de nombreuses étapes techniques et administratives et se déroule sur plusieurs années :

- ❖ **prescription de mise en révision du PLU au sein du conseil municipal,**
- ❖ réalisation des études de diagnostic et de définition des enjeux,
- ❖ définition du projet communal et mise en forme du PADD : **les orientations du PADD devront faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal,**
- ❖ élaboration des pièces règlementaires et mise en forme du dossier de PLU,
- ❖ **délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU** et transmission du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA = partenaires institutionnels), à la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe),
- ❖ déroulement de l'enquête publique auprès de la population et remise des conclusions du commissaire enquêteur,
- ❖ modification éventuelle du dossier de PLU pour tenir compte des avis des partenaires et des observations de la population,
- ❖ **délibération du conseil municipal approuvant le PLU.**



4) Pourquoi une révision générale du PLU

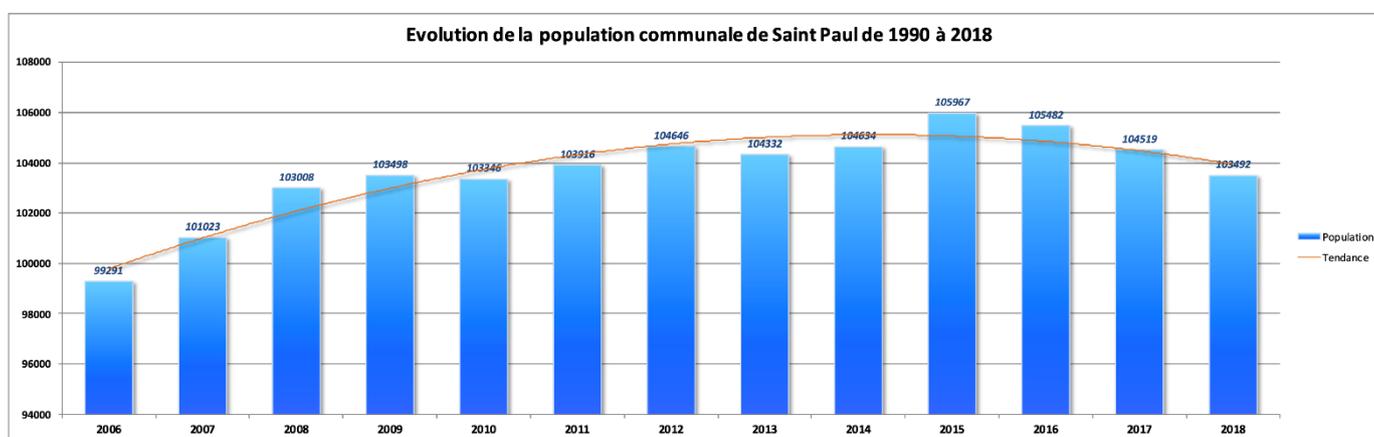
La commune de Saint-Paul est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012. Celui-ci, toujours en vigueur, a été innovant puisqu'il s'agissait du premier document de planification communal réunionnais compatible avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret en conseil d'Etat le 22 novembre 2011.

Depuis 2012, le PLU a fait l'objet de nombreuses évolutions ponctuelles et localisées : 9 modifications, 3 modifications simplifiées, 1 révision allégée afin d'incorporer de nouveaux projets et 11 mises à jour afin d'intégrer de nouveaux documents cadres et des servitudes d'utilité publique.

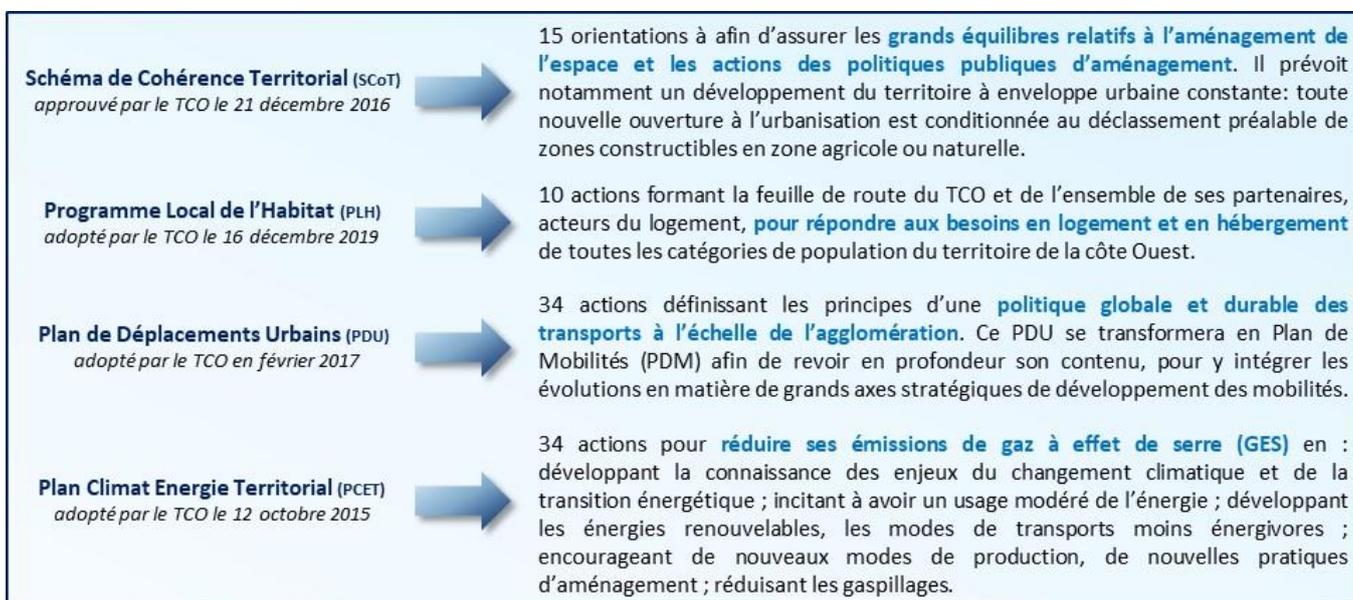
Ainsi, pendant 10 ans, ce PLU a permis de satisfaire un projet global d'urbanisme et d'aménagement en termes de production de logements, de développement économique, de mobilité...

Toutefois, conformément au code de l'urbanisme, le PLU a également fait l'objet d'un bilan d'application approuvé par délibération du 26 novembre 2020. **Cette évaluation a démontré la nécessité d'engager la révision générale du PLU afin de s'imprégner des éléments suivants :**

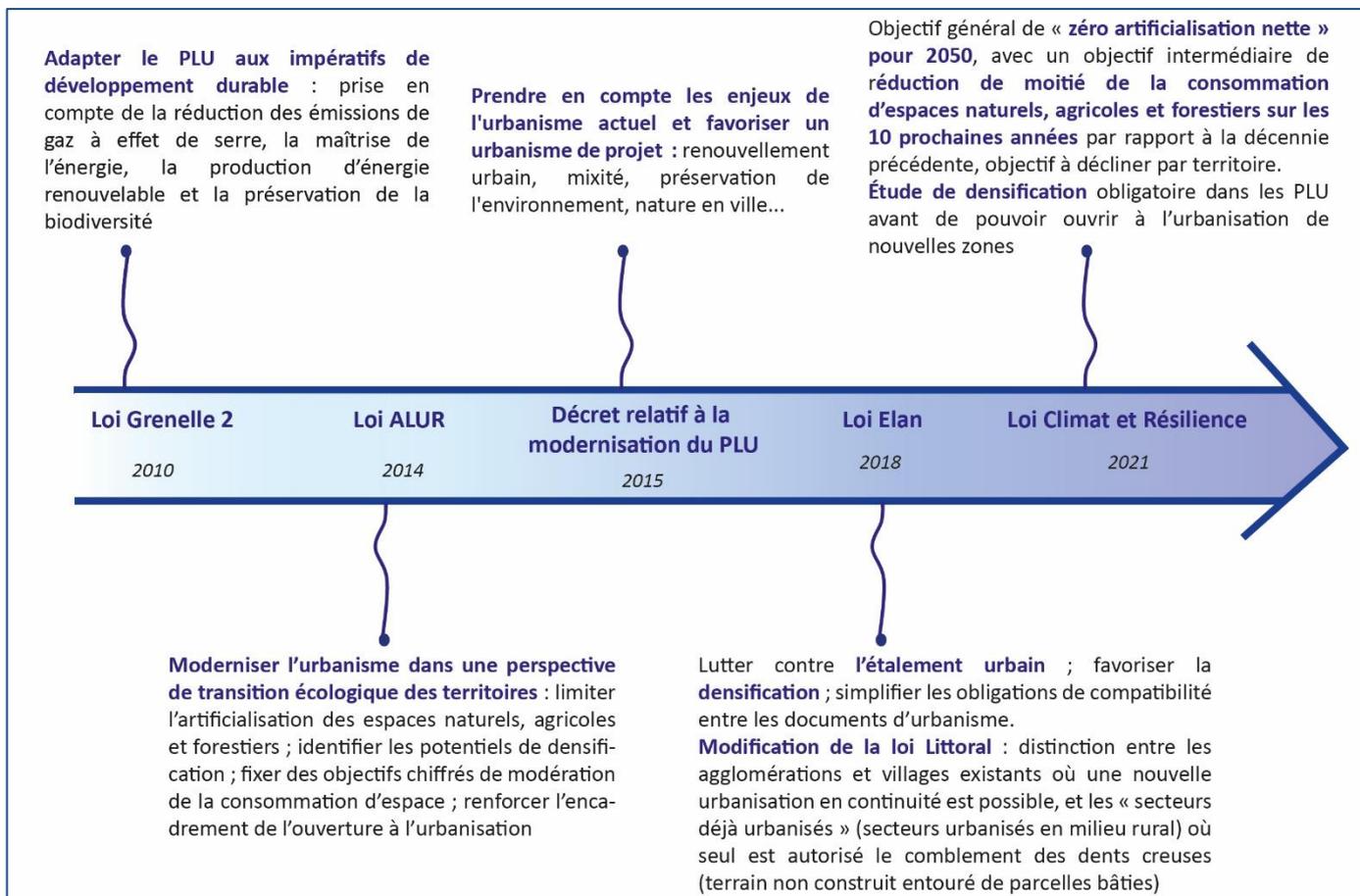
- ❖ **des évolutions socio-démographiques et de besoins en logements :** les projections mises à jour au regard des données récentes de l'INSEE témoignent d'un ralentissement net de la croissance démographique à l'échelle de Saint-Paul mais également de La Réunion ;



- ❖ **l'utilisation de nouveaux outils règlementaires, l'intégration de nouveaux projets urbains, la connaissance des derniers inventaires agronomiques et naturels :** ils permettront d'encadrer davantage les constructions en milieu urbain, de garantir des espaces qualitatifs à vocation économique, d'identifier les éléments du patrimoine remarquable à préserver, mais également de définir de nouvelles zones propices au développement agricole et de protéger les zones écologiques les plus sensibles.
- ❖ **une compatibilité obligatoire avec de nouveaux documents de planification réalisés à l'échelle du TCO à décliner à l'échelle locale,** notamment :



- ❖ **des évolutions législatives majeures récentes à considérer** : en plus de l'application de la loi Montagne (votée en 1985) et de la loi Littoral (votée en 1986) qui visent à concilier préservation et développement de la montagne et du littoral en y maîtrisant particulièrement l'urbanisation, le PLU de Saint-Paul a pour obligation d'intégrer l'ensemble des dispositions issues des nombreuses lois instaurées ces 10 dernières années. Celles-ci ont modifié de manière notable le code de l'urbanisme. De manière générale, ces lois visent à protéger davantage les espaces agricoles et naturels par une gestion économe du foncier affirmée dans les PLU, notamment en privilégiant le renouvellement urbain aux extensions urbaines.



5) Comment pourrai-je donner mon avis et m'informer de l'avancement de ce document ?

L'objectif municipal est d'associer étroitement la population tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Pour ce faire, il s'agit à la fois d'informer la population au fur et à mesure de l'avancement des travaux mais aussi de pouvoir recueillir les remarques, avis et suggestions. Dans cette optique, de nombreux outils et rencontres sont envisagés :

- ❖ **le registre du PLU** : il permettra de recueillir vos observations pendant toute la durée de la procédure. Ce registre est à votre disposition aux heures d'ouvertures en mairie centrale et dans une mairie de proximité dans chaque bassin de vie.
- ❖ **les réunions publiques** : elles permettront de réunir l'ensemble de la population à l'issue de la phase diagnostic/PADD, et avant l'arrêt.
- ❖ **la page Web** : consultable depuis le site internet de la commune ("http://www.mairie-saintpaul.re" rubrique « Ville Nouvelle → Plan Local d'Urbanisme → Révision Générale du PLU »), elle donnera en temps réel les informations utiles à la compréhension du PLU en cours d'élaboration.
- ❖ **Une adresse courriel dédiée** : revision-plu@mairie-saintpaul.fr avec pour objet « Révision générale du PLU de Saint-Paul – Concertation », ou par courrier à l'attention de M. Le Maire de Saint-Paul, Hôtel de Ville de Saint-Paul - Place du Général de Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex.
- ❖ **L'enquête publique durant une période d'un mois minimum**, après l'arrêt du PLU et la consultation des Personnes Publiques Associées : elle sera l'occasion de consulter le dossier complet et de rencontrer le commissaire enquêteur.

Cette concertation veut associer les habitants au débat sur le devenir de leur ville, créer une adhésion au projet et une approche co-constructive. Ainsi, nous précisons que cette concertation vise l'intérêt général pour le développement de Saint-Paul et n'a pas pour but de traiter les demandes individuelles ou de déclassements de terrain.