

EXTRAITS DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DÉCEMBRE 2021

Affaire CM211216016:

**Prescription de la révision
générale du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)**

Le Maire certifie que la
convocation du conseil
municipal a été régulièrement
faite le : **10/12/2021**
et affichée le : **10/12/2021**
sous le numéro : **0678**

Nombre de membres
en exercice **55**

Nombre de membres
présents **36**

Affiché en Mairie le : **24 DEC. 2021**
Sous le numéro : **0711**

Le Maire de Saint-Paul,

Emmanuel SERAPHIN



L'an deux mille vingt-et-un, le seize décembre à 14 H 00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au gymnase de Saint-Paul, sous la présidence de Monsieur Emmanuel SERAPHIN, Maire de Saint-Paul.

ETAIENT PRESENTS :

M. SERAPHIN Emmanuel - M. FLORIANTR Tristan - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU NEMAZINE Pascaline - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - Mme FLORIANTR Marie-Anick - Mme ROUGEAU Hélène - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLE Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - M. CLEMENTE Michel - M. MARCEAU Jean - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - M. BELLON Guyto - Mme BUCHLE Marie Suzelle - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - M. OLIVATE Yolain - M. TAURAN Jullian - Mme LEBRETON Laëticia - M. DAIN Kévin - Mme CADET Isabelle - M. BENARD Alain - Mme PAULA Lucie - M. NATIVEL Jean-François - Mme FONTAINE Audrey - Mme DJUNIA Pamela

ETAIENT REPRESENTES :

- Mme BOUCHER Suzelle procuration à Mme ROUGEAU Hélène
- M. POININ-COULIN Alexis procuration à Mme GAZE Martine
- M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe procuration à Mme LEBRETON Laëticia
- M. GAILLARD Perceval procuration à M. VIRAMA-COUTAYE Dominique
- Mme LEVENEUR Carole procuration à M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël
- Mme CHAROLAIS Céline procuration à Mme ZITTE-LEBRETON Edwige
- Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia procuration à Mme DELAVANNE Denise
- Mme COUSIN Mélissa procuration à M. CLEMENTE Michel
- Mme LEBON Karine procuration à M. CRIGHTON Yann
- Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne procuration à M. GUYON Sébastien
- M. OMARJEE Irchad procuration à M. NANA-IBRAHIM Salim
- M. BELLON Karl procuration à Mme PAULA Lucie
- Mme VICTORINE Eglantine procuration à M. NATIVEL Jean-François
- Mme BELLO Huguette procuration à M. SERAPHIN Emmanuel

ETAIENT ABSENTS :

M. MELCHIOR Cyrille - Mme ADAM Fatima - M. IBAR Sébastien - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Melissa

SECRETAIRE DE SEANCE :

Monsieur Kévin DAIN a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....
AFFAIRE N° 16 /

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte : Prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Date de transmission de l'acte : 23/12/2021

Date de réception de l'accusé de réception : 23/12/2021

Numéro de l'acte : CM211216016 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 974-219740156-20211216-CM211216016-DE

Date de décision : 16/12/2021

Acte transmis par : Chloée TIMON

Nature de l'acte : Délibération

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

Affaire CM211216016 / Prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Maire rappelle à l'Assemblée que par délibération en date du 27 septembre 2012, le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune. Le PLU de Saint-Paul est le premier document d'urbanisme communal de La Réunion approuvé compatible, en l'absence alors de Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), avec le Schéma d'Aménagement Régional approuvé par décret en Conseil d'Etat le 22 novembre 2011.

Il a été élaboré afin de répondre, pour la Commune de Saint-Paul, aux « grands défis » d'aménagement posés par le SAR, dont le défi démographique du « million d'habitants » en 2030 à l'échelle de l'île.

En effet, le P.L.U. est un document de planification qui définit à moyen long terme un projet politique global d'urbanisme et d'aménagement, de développement économique, social et environnemental et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire, dans le cadre des objectifs généraux énoncés par les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Depuis son approbation, le P.L.U. de Saint-Paul a fait l'objet de huit modifications, de trois modifications simplifiées, d'une révision allégée en application d'une décision de justice et de dix mises à jour.

Depuis 2012, le contexte socio-démographique, législatif et réglementaire a beaucoup évolué :

Evolution du contexte socio-démographique de l'île : L'INSEE prévoit désormais un ralentissement généralisé de la croissance démographique de la Réunion.

Approbation de documents de planification supra communaux et notamment :

- le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) Ouest approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest (T.C.O.) le 21 décembre 2016 ;
- le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) approuvé par délibération du Conseil Communautaire du T.C.O. le 16 décembre 2019.

Evolutions législatives récentes avec notamment :

- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement dite Grenelle 2 dont le PLU de Saint-Paul n'intègre pas toutes les dispositions ;
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014 qui renforce notamment la protection des espaces agricoles ;
- Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).
- Loi n°2021-1104 du 21 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Climat et Résilience »).

Par délibération en date du 26 novembre 2020, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de l'analyse des résultats de l'application du P.L.U. réalisé en application de L. 153-27 du Code de l'urbanisme dont les principaux résultats sont reportés ci-après :

- ▣ un P.L.U. en adéquation avec les prévisions démographiques du début des années 2010 mais un parti pris d'aménagement qui paraît aujourd'hui surévalué par rapport aux nouvelles projections démographiques de l'INSEE et des besoins en logements qui en découlent, intégrées dans le SCOT de 2016 et au P.L.H. récemment approuvé par le TCO ;
- ▣ un développement urbain en comblement des dents creuses plus que par étalement ;
- ▣ un P.L.U. qui a permis un rattrapage en matière d'offre de logement aidé comme libre avec une dynamique de construction soutenue ;
- ▣ des zones d'extensions urbaines (zones AU) peu consommées et aujourd'hui surdimensionnées par rapport aux besoins réels démographiques et de logements qui ont été observés ces dernières années
- ▣ des droits à construire importants en zone urbaine (U) sur certains secteurs de la commune au regard d'une tendance démographique qui freine et qui soulève des problématiques d'insertion urbaine et paysagère ;
- ▣ un contenu inadapté aux exigences en matière de projet urbain, environnementales et légales actuelles ;
- ▣ des points d'incompatibilité avec les documents de planification de norme supérieure (SCOT, PLH...).

Le Conseil Municipal a donc pris acte de la nécessité d'engager la révision du P.L.U..

En application de l'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de cette révision sont :

- **La prise en compte du nouveau contexte socio-démographique de l'île et particulièrement du T.C.O. :**

Le P.L.U. de Saint-Paul, approuvé en 2012 et élaboré en compatibilité avec le S.A.R. de 2011, s'est appuyé sur des hypothèses démographiques qui ont servi de base pour le SCOT 1, soit un million d'habitants à l'échelle de l'île à l'horizon 2030.

Ainsi, le PLU actuel prévoit une augmentation de la population de 13 000 habitants et la production de 13 000 logements sur la période 2012 – 2022.

L'orientation O1 du Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) fixe le nouveau cadre du SCOT révisé : « *Les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont entièrement localisés au sein des quelques 7 200 hectares des espaces urbains de référence (...)* ». Cela découle directement des hypothèses de croissance démographique développées dans le rapport de présentation qui s'appuient sur les prévisions INSEE de ralentissement généralisé de la croissance démographique de la Réunion :

SCOT 1 (2013-2023)	SCOT Révisé (2016-2026)
+ 22 000 habitants	+ 17 000 habitants
+ 16 000 ménages	+ 14 500 ménages
+ 24 000 logements	+ 18 000 logements
180 ha d'extension urbaine potentielle	0 ha d'extension urbaine potentielle

Ainsi, il ne sera pas possible, dans le cadre de la révision P.L.U., d'utiliser les quotas d'extension urbaine prévus par le S.A.R. et le SCOT de 2013, ceux-ci n'étant plus prévus au SCOT actuellement en vigueur.

Les hypothèses démographiques du P.L.U. de Saint-Paul se sont basées sur une estimation de 116 000 habitants en 2020. Or, la population légale de la commune de Saint-Paul s'élève en 2019 à 106 920 habitants

(basée sur le recensement de 2016), soit 544 habitants de moins qu'en 2018 : Il est donc très probable que ce chiffre ne soit pas atteint à cette échéance.

- **La mise en compatibilité du PLU avec les documents de planification supérieurs et notamment le SCOT et le PLH en vigueur :**

Par courrier en date du 14 juin 2019, le Préfet de La Réunion a informé le Maire que « le projet communal développé au travers du P.A.D.D. du P.L.U., 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 P.L.U., sont incompatibles avec le SCOT du TCO actuellement en vigueur ».

Le P.L.U. de Saint-Paul est notamment incompatible avec l'Orientation O5 du D.O.O. du SCOT relative au principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine :

Bassin de vie	Rang SCOT	Poids des objectifs de production de logement SCOT	Poids des objectifs de production de logement PLU
Saint-Paul centre	1	55 %	23 %
Plateau Caillou	2	30 %	23 %
Saint-Gilles-les Bains	3	15 %	54 %
La Plaine Bois De Nèfles			
Le Guillaume			
La Saline			

Le SCOT prévoit un développement urbain concentré sur le bassin de vie de Saint-Paul centre et un développement modéré des mi-pentes, alors que le P.L.U. actuel prévoit un développement plus équilibré sur les 6 bassins de vie, avec une programmation importante sur les bassins de vie des mi-pentes.

Le P.L.H., adopté par le TCO le 16 décembre 2019, nuance cet objectif mais ne remet pas en cause le principe général édicté par le SCOT.

- **L'intégration des nouvelles dispositions législatives et en particulier celles précédemment citées (Loi Grenelle 2, Loi ALUR, LAAF, décret de 2015 relatif à la modernisation du contenu des P.L.U., loi ELAN, loi Climat et Résilience) :**

-avec la loi Grenelle 2, le rapport de présentation devra notamment présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de limitation de cette consommation au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ;

Depuis la LAAF, la CDPENAF (Commissions Départementales de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) émet un avis conforme aux projets de P.L.U. ;

Le décret de modernisation du contenu des P.L.U. réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs auxquels doit répondre le P.L.U.. Il s'agit ainsi de redonner du

sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

- **Le rapport de présentation** est complété pour isoler la justification de l'ensemble des règles et plus particulièrement les nouveaux outils introduits dans le décret (zones au RNU, OAP sans dispositions réglementaires, règles adaptées aux constructions existantes ou selon les destinations).
- **Le PADD** et la délimitation des zones restent inchangés
- **Réglementation de 3 types d'OAP** : les OAP sectorielles, les OAP de secteurs d'aménagement (sans dispositions réglementaires) et les OAP patrimoniales. Les autres OAP prévues en partie législative demeurent.
- **Au niveau du règlement**, les outils existants postérieurs à la loi ALUR sont conservés, ils sont complétés, restructurés et regroupés thématiquement.
- **Le Programme d'Orientation et d'Action (P.O.A.)** est une nouveauté de la loi ALUR dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme, mais seulement applicable aux PLUi.

-la loi ELAN qui modifie certaines dispositions de la loi littoral qui s'applique sur l'ensemble du territoire de Saint-Paul ;

- la loi Climat et Résilience qui fixe comme objectif de diviser par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour la période 2021/2031 par rapport à la période 2011/2021. La zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050.

- **La prise en compte des résultats de l'évaluation du P.L.U. de 2012 :**

Approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2020, ils serviront de base à l'élaboration du nouveau document d'urbanisme communal.

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à l'élaboration du P.L.U..

Dans le cadre de la procédure de révision du P.L.U., et conformément aux termes de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, une concertation publique avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées doit-être engagée pendant toute la durée de l'étude et ce jusqu'à l'arrêt du projet par le Conseil Municipal, la collectivité devant en fixer les modalités.

Cette phase de concertation prendra les formes suivantes :

- Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation dès l'approbation de la présente délibération sur le site internet de la Ville et dans un journal local diffusé dans le département ;
- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations du public, jusqu'à l'arrêt du projet par délibération du Conseil Municipal, en mairie centrale et dans une mairie de proximité de chaque bassin de vie.
- Mise en consultation du projet, une fois celui-ci défini, sur le site internet de la Ville, avec adresse e.mail associée pour l'expression de la population sur le projet ;
- Exposition publique du projet ;

- Réunions publiques avec la population au fur et à mesure des phases d'élaboration du projet (une avant le débat sur le PADD, et une, avant arrêt du projet).

Conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même Code, qui seront associées à la procédure de révision :

- Le Préfet et les services de l'Etat
- La Présidente du Conseil Régional et le Président du Conseil Départemental ;
- Le Président de la Communauté d'Agglomération du TCO ;
- Le Parc National de La Réunion ;
- Aux représentants de la Chambre de Commerce et d'Industrie (C.C.I.), de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;

En outre, les personnes publiques et associations prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13 du Code de l'urbanisme seront consultées si elles en font la demande.

La commission « Aménagement et Transition Ecologique » (réunie le 7 décembre 2021) a émis un avis favorable.

Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés (2 abstention(s) (Mme FONTAINE Audrey, M. BENARD Alain)), décide :

Article 1 : d'approuver la prescription de la révision générale du P.L.U. ;

Article 2 : d'approuver l'ouverture de la concertation pendant toute la durée de l'étude jusqu'à l'arrêt du projet ;

Article 3 : 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 16 décembre 2021

Le Maire de Saint-Paul,

