



08 Mars 2019

ARRIVÉE

Séance du 28 février 2019

COMMUNE DE SAINT-ANDRE

DCM20190228/5: PLAN LOCAL D'URBANISME : REGULARISATION DE L'INSUFFISANCE D'INFORMATION DES CONSEILLERS MUNICIPAUX PREALABLEMENT A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DU 23 FEVRIER 2017 - NOUVELLE APPROBATION DU PLU.

Le Maire de Saint-André certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 01 Mars 2019.

Que la convocation a été faite le vendredi 22 février 2019.

Le nombre de membres en exercice étant de 45.

| | |
|-------------------|----|
| Présents : | 34 |
| Représentés : | 5 |
| NPPV | 2 |
| Absents : | 4 |
| Total des votes : | 37 |



La 1^{ère} adjointe
au Maire

Marie-Lise CHANE-TO

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-huit février, le conseil municipal de SAINT-ANDRE étant assemblé, après convocation légale, sous la présidence de, Madame Marie Lise CHANE TO 1^{ère} adjointe, au Maire de la commune.

Étaient Présents : Jean-Paul VIRAPOULLE – Marie Lise CHANE TO – Jean-Marie VIRAPOULLE – Viviane PAYET BEN HAMIDA – Mickaël SOUBAYA PAJANIANDY – Marie Hélène NAUD CARPANIN – Jean-Claude RAMSAMY – Nadège CANTALIA TEGALI – Sylvie MOUTOUCOMORAPOULE – Johann IDAME – Georges HOAREAU – Marie-Laure PICOT – Marcel FAVEUR – Solange HONORINE – Marie-Andrée WONG-YIN-KI – Josette VEE – Liliane NALATIAPOLLE – Rosange LATCHOUMY – Odile RAMIN – Alain SINARETTY RAMARETTY – Nadia TIPAKA – Ghislain PAYET – Jean-René COMTOIS – Sydney SINAMA – Marie Annick SELLY – Mickaël BOYER – Dominique DESIRE – Catherine MANGAR RAZEBASSIA – Fabrice BOUCHER – Fabiola GRONDIN – Obeida MOGALIA – Alain AQUILIMEBA – Rita HOUNG CHUI KIEN – Robert NATIVEL – Colette AQUILIMEBA – Joé BEDIER.

Étaient Absents : Dalila SOABAHADINE – Claudy FRUTEAU – Jean- Max GOVINDASSAMY – Jacky THE SENG.

Ont donné procuration :

- Monsieur Jean-Michel SAUTRON à Monsieur Georges HOAREAU
- Madame Ketty SARANE à Madame Viviane PAYET BEN HAMIDA
- Monsieur Williams ECLAPIER à Madame Marie Lise CHANE TO;
- Monsieur Paul SOMARANDY à Madame Fabiola GRONDIN.
- Madame Déborah SOUNDRON à Madame Rosange LATCHOUMY

Secrétaire de séance : Monsieur Fabrice BOUCHER a été désigné et a accepté de remplir cette fonction.

LE QUORUM ETANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

- ✦ Monsieur Jean-Paul VIRAPOULLE Maire de la commune, confie la présidence à Madame Marie Lise CHANE TO 1^{ère} adjointe et quitte la séance en compagnie de Monsieur Jean-Marie VIRAPOULLE et ne prennent part au vote.

DCM20190228/5: PLAN LOCAL D'URBANISME : REGULARISATION DE L'INSUFFISANCE D'INFORMATION DES CONSEILLERS MUNICIPAUX PREALABLEMENT A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DU 23 FEVRIER 2017 – NOUVELLE APPROBATION DU PLU.

Il est rappelé au conseil les raisons qui ont conduit l'assemblée délibérante à élaborer son Plan Local d'Urbanisme et à devoir approuver de nouveau la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune.

I. Contexte de la révision du POS de la commune et de sa transformation en PLU

Conformément à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) n°2000-1208 du 13 décembre 2000, à la loi UH (Urbanisme Habitat) n°2003-590 du 2 juillet 2003, à la loi Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010 et à la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014, la municipalité a prescrit, par délibération en date du 18 septembre 2014, la révision du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme en raison :

- Du caractère obsolète des données socio-économiques, spatiales, des références réglementaires et des documents composant jusqu'alors le POS ;
- De son inadéquation avec les nouveaux enjeux notamment en matière de développement et d'aménagement du territoire Saint-Andréen ;
- De sa non-conformité aux exigences techniques liées aux nouvelles technologies de l'information et de la communication ;
- De l'obligation d'engager la procédure de révision avant le 31 décembre 2015 et de la mener à son terme, au plus tard 3 ans après la publication de la loi ALUR, soit le 27 mars 2017.

II. Objectifs

Les objectifs ainsi poursuivis sont :

- La réalisation d'un document partagé avec l'ensemble des acteurs ;
- La définition d'un document d'urbanisme adapté aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune favorisant notamment :
 - o Une utilisation économe des espaces,
 - o Une protection et une mise en valeur des zones agricoles et naturelles,
 - o Le renouvellement urbain et la lutte contre l'étalement urbain,
 - o La promotion des constructions sobres en énergie,
 - o Une plus grande mixité dans l'offre de logements.

III. Points majeurs d'évolution du PLU par rapport au POS

L'objectif est de dresser le bilan des principales évolutions constatées vis-à-vis de l'ancien document d'urbanisme (POS). Ainsi, chacune des zones a été analysée afin d'établir l'incidence sur chaque thématique environnementale.

Le projet de planification urbaine de Saint-André se décompose en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. D'autres informations viennent se superposer à ce zonage :

- les espaces boisés classés ;
- les emplacements réservés ;
- les linéaires de commerce ;
- les bâtiments remarquables à protéger ;
- la limite des 50 pas géométriques ;
- les bâtiments d'élevage et les périmètres de protection de 100 mètres autour ;
- les espaces soumis articles L.111-6 à 8 du code de l'urbanisme ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (espaces-carrières du schéma départemental des carrières de la Réunion approuvé le 22 novembre 2010) ;

- les zonages d'interdiction (aléa élevé ou très élevé) et de prescription (aléa moyen) du plan de prévention des risques inondation de Saint-André approuvé le 25 juin 2014 ;
- les points de captage souterrain, leur périmètre de protection rapprochée et leur zone de surveillance renforcée ;
- les aléas côtiers portés à connaissance à la commune (submersion marine, recul du trait de côte).

Les différentes zones et secteurs sont les suivants :

- **Les zones urbaines, zone U** : les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Ces zones urbaines se répartissent en quatre secteurs d'habitations et trois secteurs d'activité :

- ✓ La zone UA, correspond au centre-ville de Saint-André, intégrant notamment le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées ; l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif. Il existe un secteur UA1 couvrant le quartier ancien autour de l'avenue Bourbon. Les dispositions de ce secteur garantissent une plus grande protection du bâti ancien et patrimonial.
 - ✓ La zone UB couvre les espaces urbains agglomérés du centre ainsi que le quartier Fayard. La zone est caractérisée par une densité moyenne, parfois issue d'une urbanisation contemporaine. Cette zone doit assurer la mixité des fonctions et sa densité doit permettre une transition harmonieuse entre le tissu urbain de l'œil urbain très dense et celui de la plaine littorale avec une densité plus faible.
 - ✓ La zone UC correspond aux secteurs résidentiels, pavillonnaires, traditionnels et agglomérés de la commune. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maîtrisée.
 - ✓ La zone UD couvre les bourgs des hauts à dominante d'habitat individuel et rural dont le développement est à contenir et l'intégration du bâti à considérer dans le paysage agricole environnant.
 - ✓ La zone UE couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution, ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.
 - ✓ La zone US couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques et commerciales.
 - ✓ La zone UT qui correspond aux sites d'accueil d'activités touristique et/ou de loisirs, sportifs.
- **Les zones à urbaniser, zone AU** : Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Il existe deux types de zones :
 - ✓ Les zones 1AUindicée, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. Une zone spécifique 1AUcr a pour objectif l'aménagement d'une zone d'activités mixtes dans le quartier de la Cressonnière.
 - ✓ Les zones 2AUindicée, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée entrepris.

Pour appliquer le règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

- **Les zones agricoles, zone A** : les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Cette zone couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il existe deux zonages A spécifiques :

- ✓ Le secteur Aba, dans lequel conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols agricoles.
- ✓ Le secteur Acu correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.

- **Les zones naturelles, zone N** : Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il existe quatre secteurs spécifiques :

- ✓ Le secteur Npnr, correspondant aux espaces situés dans le Cœur du Parc national de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.
- ✓ Le secteur Nr correspondant aux réservoirs à biodiversité.
- ✓ Le secteur Nli, correspondant aux espaces naturels remarquables du littoral identifiés au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), chapitre particulier du SAR.
- ✓ Le secteur Ntvb correspondant aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues.

Ce plan de zonage est également complété par des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique : monuments historiques et périmètres de protection, canalisations électriques, périmètres de protection pour les transmissions radioélectriques, périmètres du parc national, servitudes de passage des piétons sur le littoral, servitudes forestière, hydraulique et de marchepied le long des rivières et des ravines, les entrées de ville (article L.111-6 du code de l'urbanisme).

Le tableau ci-dessous permet d'apprécier les surfaces des zones et secteurs du plan de zonage du PLU de Saint-André.

| Zones | Secteurs | PLU 2017 | | POS 1994 | |
|-------|----------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | | Total de la zone (ha) | % du territoire communal | Total de la zone (ha) | % du territoire communal |
| U | UA | 76,4 | | | |
| | UA1 | 8,2 | | | |
| | UB | 489,7 | | | |
| | UC | 681,7 | 1 438,3 | 26,4% | 908,78 |
| | UD | 95,7 | | | |
| | UE | 50,8 | | | |
| | US | 26,3 | | | |
| | UT | 9,6 | | | |

| | | | | | | |
|----|-------|---------|---------|--------|----------|---------|
| | 1AUb | 6,9 | | | | |
| | 1AUc | 23,4 | | | | |
| | 1AUd | 5,4 | | | | |
| | 1AUcr | 9,3 | 103,5 | 1,9 % | 461,22 | 8,49 % |
| | 1AUe | 2,5 | | | | |
| AU | 1AUs | 12,4 | | | | |
| | 1AUt | 43,6 | | | | |
| | 2AUb | 4,1 | | | | |
| | 2AUc | 16,5 | 32,8 | 0,6 % | 138,62 | 2,55 % |
| | 2AUd | 1,5 | | | | |
| | 2AUe | 9,4 | | | | |
| | A | 2 365,8 | | | | |
| A | Aba | 7,2 | 2 610,1 | 47,9 % | 1 792,85 | 32,99 % |
| | Acu | 237,1 | | | | |
| | N | 311,3 | | | | |
| | NII | 289,9 | | | | |
| N | Npnr | 244,5 | 1 268,7 | 23,3 % | 2 123,27 | 39,06 % |
| | Nr | 48 | | | | |
| | Ntvb | 350,5 | | | | |

Le PLU actuel propose une zone U de 1 438 ha soit une augmentation de 530 ha de la zone urbaine. Ainsi, les zones 1AU et 2AU du PLU représentent 136 ha soit une diminution de 464 ha. La diminution des zones AU du POS n'est pas équilibrée avec l'augmentation des zones U du PLU. Les raisons sont exposées dans le détail dans la partie 4 du rapport de présentation du PLU, au chapitre 3.1.

Les zones naturelles sont globalement cohérentes entre le POS et le PLU, avec toutefois un passage important de zones N en zones A, du fait de leur vocation initiale déjà agricole. L'analyse des incidences du changement de zone N en zone A est présenté dans le chapitre 4.3.3 du rapport de présentation du PLU.

En outre, compte tenu des évolutions du code de l'urbanisme, le PLU comporte de nouvelles pièces par rapport au POS :

- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
- Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

IV. Etapes d'élaboration du PLU

Par délibération en date du 18 septembre 2014, le conseil municipal a prescrit la révision du POS valant transformation en PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a fait l'objet d'un débat acté par le conseil municipal, le 8 octobre 2015.

Le bilan de la concertation ainsi que le projet de PLU ont été arrêtés le 6 juillet 2016, par deux délibérations distinctes.

Par arrêté n°514/2016 du 7 octobre 2016, a été prescrite l'enquête publique relative au projet de PLU, arrêté. Elle s'est déroulée du 15 novembre au 16 décembre 2016 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Monsieur Armand POTHIN, retraité de la Police Nationale, a été désigné commissaire enquêteur titulaire par le président du tribunal administratif de Saint-Denis de la Réunion et Monsieur Jean-Yves LEVENEUR, retraité de la Police Nationale, a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

Le 27 décembre 2016, le Commissaire enquêteur a adressé à la commune, le procès-verbal de synthèse des observations.

Le 10 janvier 2017, un courrier en réponse a été apporté par la collectivité aux questionnements du commissaire enquêteur.

Le 23 janvier 2017, le rapport d'enquête et les conclusions ont été transmis à la commune de Saint-André, avec le dossier d'enquête, les registres d'enquête et l'ensemble des courriers reçus.

Par suite, après ajustements du PLU pour tenir compte des remarques des Personnes Publiques Associées, des organismes consultés ainsi que des conclusions du commissaire enquêteur, le PLU de Saint André a été approuvé, par délibération du 23 février 2017.

Par courrier en date du 2 mai 2017, le Préfet de la Réunion a relevé certains points devant être corrigés dès que possible, à savoir :

- le retrait de la disposition du règlement des zones 2AU du pôle principal autorisant la réalisation d'un assainissement autonome en cas d'absence ou d'insuffisance du réseau d'assainissement collectif,
- la mise à jour des annexes du PLU en y intégrant :
 - o Une carte plus précise des zonages du Plan de Prévention des Risques (PPR) ainsi qu'une copie du règlement ;
 - o L'annexe à l'arrêté de classement sonore des tronçons routiers ;
 - o La charte agricole.

En conséquence, par arrêté municipal AG n°522/2017 en date du 11 septembre 2017, les mises à jour correspondantes du PLU ont été réalisées.

Puis, par délibération en date du 25 juin 2018, la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée en ce qui concerne l'interdiction de l'assainissement autonome dans les zones 2AU.

Pour la parfaite information des conseillers, il est indiqué que les autres points d'amélioration du PLU relevés par le Préfet, donneront lieu à des évolutions ultérieures de ce document.

V. Contexte de la contestation du PLU et de sa régularisation

5.1 Contestation

Postérieurement à son approbation, le 23 février 2017, plusieurs recours en annulation du PLU ont été déposés devant le tribunal administratif de La Réunion.

Ainsi, les requêtes introduites dans l'intérêt de Monsieur Joé BEDIER, de Madame ASSON, de Monsieur COLETTE, de Monsieur MOURAMAN ainsi que de l'Association des Petites et Moyennes Entreprises de Saint André (APMESA) ont développé l'argument selon lequel, préalablement à l'approbation du PLU, le 23 février 2017, les conseillers municipaux auraient été insuffisamment informés du contexte, des motifs de fait et de droit ayant justifié le Plan présenté à l'approbation.

Ce qui ne leur aurait pas, permis de mesurer les implications de leurs décisions.

Par jugements avant dire droit n°1700788, n°1700657, n°1700386 du 21 décembre 2018, le Tribunal Administratif de La Réunion a sursis à statuer pendant un délai de 3 mois, en application de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme, afin que la commune puisse compléter l'information des conseillers municipaux avant d'approuver, de nouveau, le PLU puis lui notifier la note explicative de synthèse et la délibération de régularisation afférentes.

En effet, le Tribunal Administratif de La Réunion a considéré que la note de synthèse qui a été adressée aux conseillers municipaux, préalablement à la séance du 23 février 2017, se révélait insuffisante dans la mesure où le projet de PLU, arrêté le 6 juillet 2016, a donné lieu à des réserves, recommandations du commissaire enquêteur puis modifications avant approbation.

5.2 La régularisation

C'est pourquoi il est présentement rappelé que le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal de la commune par délibération (n°DCM 20160706/6) du 6 juillet 2016.

5.2.1 Avis favorable du Préfet et Observations

Par avis en date du 11 octobre 2016, le Préfet de La Réunion a émis, sur ce dernier, un avis favorable assorti des observations relatives à la nécessité :

- De concentrer les extensions urbaines et de les localiser préférentiellement en continuité des pôles urbains avec une appréciation particulière en ce qui concerne le quartier « Route de Salazie » ;
- D'utiliser aux mieux les possibilités offertes par les espaces déjà urbanisés ou en voie de l'être dits « espaces urbains de référence » ;
- De compléter et démontrer l'objectif de densification de 50% de logements nouveaux dans les espaces urbains évoqué dans le rapport de présentation ;
- De modifier le règlement des zones à vocation économique de production en y interdisant l'hébergement hôtelier et les bureaux et en limitant les activités autres que la production à 5% de la superficie de ces zones ;
- De modifier les clauses de mixité sociale afin de garantir leur efficacité ;
- De mieux retranscrire dans les autres pièces du PLU, l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable intitulée « Reconquête et renforcement de la filière agricole », notamment en précisant les mesures prises pour restaurer et protéger le périmètre irrigué de Champ-Borne ;
- De revoir les dispositions du règlement relatif à la constructibilité de bâtiments agri-touristiques et de bâtiments d'habitation dans les zones agricoles ;
- De délimiter graphiquement les risques d'aléas côtiers en y associant des dispositions spécifiques cohérentes avec le Porter à Connaissance (PAC) risque de l'Etat du 8 juin 2015 ;
- De revoir le classement en zone Nli du littoral de Champ-Borne dont le règlement est de nature à contraindre les travaux et actions de lutte contre l'érosion du trait de côte ;
- De sécuriser les captages et forages d'alimentation en eau potable ainsi que leurs périmètres de protection au travers des documents graphiques et du règlement ;
- De modifier les dispositions du règlement relatives aux espaces naturels d'intérêt environnemental ainsi qu'à certains secteurs particuliers (secteur de la forêt de Dioré, zones humides du Colosse et de Rivière du Mât notamment).

Par avis en date du 17 octobre 2016, la Mission régionale d'autorité environnementale a :

- Recommandé d'analyser la compatibilité du projet de PLU, arrêté avec le SCOT Est et le SAR de la Réunion au regard de leurs prescriptions ou mesures réglementaires et non de leurs objectifs généraux ;
- Recommandé, en ce qui concerne le diagnostic environnemental, d'approfondir l'analyse propre à chaque domaine étudié, de mettre en exergue les forces et faiblesses repérées, d'exprimer clairement les enjeux qui se dégagent et de l'illustrer ;
- Recommandé de compléter la justification du projet au regard des objectifs de protection de l'environnement ;
- Recommandé de compléter l'analyse sur les sujets non traités, notamment sur les carrières, les risques naturels, les continuités écologiques... ;
- Recommandé de prévoir des mesures d'évitement ou de réduction et de compensation s'il était démontré que les choix opérés sont les plus favorables à l'environnement et à la santé humaine ;

- Recommandé de compléter le dispositif de suivi par des indicateurs plus opérationnels et plus précis ;
- Recommandé de mettre en cohérence le résumé non technique avec le rapport environnemental et de l'illustrer ;
- Observé que l'environnement était insuffisamment pris en compte par le projet (ressource en eau potable, risques naturels, patrimoine naturel, cadre de vie et nuisances, climat, air, énergie) ;
- Fait remarquer que l'intention d'un Port à Bois Rouge n'est pas compatible avec les enjeux environnementaux tels que mentionnés dans les documents supra-communaux.

5.2.2 Enquête publique et avis du Commissaire

Dans le cadre de l'enquête publique, Monsieur Armand POTHIN commissaire enquêteur a tenu ses permanences aux dates et heures suivantes :

- **En mairie de Saint-André :**
 - Le mardi 15 novembre 2016 de 9h00 à 12h00
 - Le mercredi 23 novembre 2016 de 13h00 à 16h00
 - Le vendredi 2 décembre 2016 de 9h00 à 12h00
 - Le jeudi 8 décembre 2016 de 13h00 à 16h00
 - Le vendredi 16 décembre 2016 de 9h00 à 12h00
- **Dans les centres municipaux (pôles de services) et mairie annexe :**
 - A la Cressonnière : le vendredi 18 novembre 2016 de 9h00 à 12h00
 - A la Ravine Creuse : le lundi 21 novembre 2016 de 13h00 à 16h00
 - A Champ Borne : le vendredi 25 novembre 2016 de 9h00 à 12h00
 - A Bras des chevrettes : le lundi 28 novembre 2016 de 9h00 à 12h00
 - A la Rivière du Mât les bas : le mercredi 30 novembre 2016 de 13h00 à 16h00
 - A Fayard : le mardi 6 décembre 2016 de 13h00 à 16h00
 - A Cambuston : le lundi 12 décembre 2016 de 9h00 à 12h00

Au cours de l'enquête, 142 observations ont été portées sur les registres d'enquête. Elles concernent pour la grande majorité des demandes de déclassement de terrains des personnes qui n'ont pas vu leur demande satisfaite dans le projet de PLU lors de la phase de concertation.

Il y a eu 3 observations relatives à des remarques sur les articles du règlement et des demandes de modification de certains articles. Il y a eu 3 demandes de suppression d'emplacements réservés, et une observation critique sur le projet de PLU, sur son manque de vision à moyen terme, sur le mitage agricole cause d'inondations et sur la compatibilité du PLU par rapport au SCOT EST.

Toutes les observations et courriers reçus ont été analysés avec un avis du Commissaire Enquêteur sur chaque demande.

5.2.3 Réponses apportées aux remarques des PPA et au commissaire

L'assemblée délibérante a été informée des propositions de réponses suivantes à apporter aux remarques des Personnes Publiques Associées (PPA), organismes consultés et aux conclusions du commissaire enquêteur :

- Sur les remarques portant sur des erreurs matérielles, des questions de forme ou de complément d'informations dans les différentes pièces composant le PLU, émanant des diverses PPA, considérant que la majeure partie d'entre elles étaient pertinentes, il a été proposé de procéder aux corrections demandées.
- Sur les remarques relatives au SAR/SCOT EST : Dans son rapport de présentation, le projet de PLU, arrêté explique pourquoi il prend en compte directement le SAR et non le SCOT de la CIREST. Une délibération du conseil municipal a été prise en ce sens avant l'approbation du PLU.

- Sur les remarques relatives au Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral N°3843 du 25 juin 2014, qui a défini des zones en aléa dit « fort » et qui empêche toute délivrance de permis de construire, la collectivité n'a pas pu répondre aux diverses sollicitations de suppression car le PPRi ne relève pas de sa compétence.
- Sur les remarques relatives à l'économie agricole, la commune a indiqué que certaines difficultés pourraient être levées notamment sur les périmètres de protection aux abords des structures d'élevage. Le monde agricole nécessite une organisation de ses filières et une protection des terres. La collectivité s'est engagée dans cette démarche au travers de sa «Charte agricole ». Des objectifs sont déclinés et partagés entre les partenaires dont l'Etat et la Chambre d'Agriculture. Avec cette dernière, la ville de Saint-André a formalisé un partenariat en vue pérenniser les exploitations agricoles (DCM20161222/4).
- Sur la zone de Bois-rouge, la collectivité a précisé qu'il est nécessaire de contextualiser les projets dans un ensemble, plutôt que de les envisager individuellement. Pour cela, il convenait de se référer aux orientations d'aménagement fixées par l'organe délibérant par délibération du 16 avril 2015 (DCM20150416/17). Il était prévu de réaliser un arrière port qui accueillerait une zone industrielle et énergétique dont la philosophie recherchée était une complémentarité des acteurs afin d'obtenir une synergie des activités. Ainsi la réalisation d'un Centre de Gestion des Déchets visant une production d'énergie, en partenariat à la Centrale Thermique présente sur le site, aurait conforté l'autonomie énergétique de l'île. Dans cette perspective et compte tenu des contraintes hydrauliques de la zone, des études ont été prévues en avril 2017 avec un début des travaux envisagé en avril 2018. Le préalable obligatoire avant toute construction ou aménagement était de lever le risque fort d'inondation par la mise en place de mesures compensatoires et la mise hors d'eau des emprises servant d'assiette aux projets à venir.
 - o Pour la parfaite information des conseillers, il est, au demeurant, précisé qu'au terme de requêtes introduites par les sociétés ADRIEN BELLIER et SUCRERIE DE BOIS ROUGE, le Tribunal administratif de La Réunion a, par jugements n°1700747 et 1700748, prononcé l'annulation partielle du PLU en tant qu'il créait une zone 2AUe dans le secteur de Bois Rouge. Conformément aux dispositions applicables du code de l'urbanisme, la collectivité entend tirer sans délai les conséquences de ces décisions, dans le cadre d'une procédure distincte de la présente régularisation, qui interviendra dès cette régularisation intervenue.
- Pour répondre aux craintes et inquiétudes des commerçants du centre-ville, la Commune a souligné qu'elle s'est engagée dans un processus de revitalisation de son hyper centre. Le renouvellement de ce centre historique, la valorisation des espaces disponibles, le développement d'une offre résidentielle étaient autant d'objectifs qui participeraient à la réussite de cette ambition.
- S'agissant du règlement, il s'agissait de propositions de modifications réglementaires et d'interprétations ne soulignant pas de fragilité ou de manquement juridique dans le contenu du PLU, arrêté. Néanmoins, la commune de Saint-André s'est engagée à modifier en conséquence les dispositions réglementaires pour l'approbation uniquement pour les propositions qui correspondaient à l'aménagement souhaité par la Ville sur son territoire et lorsque l'amélioration réglementaire était avérée. En effet, Il a été estimé que pour l'ensemble des pièces constituant le dossier de PLU, un effort permanent a été réalisé afin de rendre le document de planification le plus compréhensible de tous.
- Concernant les autres remarques ou observations émises auprès du commissaire enquêteur par les administrés lors de l'enquête, la suite donnée à chacune d'entre elles a été déclinée dans les tableaux annexés.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU de la commune de Saint-André avec les recommandations suivantes :

- De prendre en compte dans le projet de PLU, les préconisations et recommandations contenues dans les avis émis par les personnes Publiques Associées : les services de l'Etat, la Préfecture, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, la Commission Départementale sur la Consommation des Espaces Agricoles, le Conseil Régional et le Conseil Départemental, ...

Sur ce point, la recommandation a été prise en compte.

- D'étendre le périmètre de l'Espace Carrières des Hauts de Saint-André, référence 09-02, au projet de carrière de roches massives de Menciol, et de réserver une suite favorable à la demande de la Société Guintoli, si l'étude juridique en cours sur ce point ne soulève pas de risque de contentieux pour la commune, tout en complétant le dossier par la création d'un emplacement réservé sur la zone pour la création d'une station de clarification et de potabilisation des eaux du captage de Bras Mousseline.

Sur ce point, la recommandation n'a pas été prise en compte.

- De prendre en compte les avis en réponse aux demandes des requérants émis lors de l'examen des observations et courriers dans la mesure où cela ne viendrait pas à remettre en cause et modifier l'économie générale du projet.

Avis conforme de la commune sur observations du commissaire enquêteur :

☛ Seule une réponse positive à une demande de déclassement (observations n° 121 et courriers n° 27) ; avis défavorable de la commune.

☛ 3 avis concernant des déclassements prévus dans le projet :

- Observations n° 33 et 118 : avis conforme de la commune à la proposition du commissaire enquêteur
- Observations 65 et 107 : avis défavorable de la commune sur ces propositions de retour en zone agricole

Par suite, la collectivité a procédé à des ajustements du projet de PLU, arrêté afin de tenir compte des avis, observations et recommandations émises.

En conséquence

- Vu la délibération du conseil Municipal en date du 18 septembre 2014, affaire n°37, prescrivant la révision générale du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, fixant les prescriptions et modalités de la concertation préalable,
- Vu la délibération DCM20151008/1, du conseil Municipal en date du 8 octobre 2015, prenant acte du débat qui a eu lieu en son sein sur les orientations générales du PADD,
- Vu la délibération du conseil Municipal en date du 6 juillet 2016, DCM 20160706/5, tirant le bilan de la concertation,
- Vu la délibération du conseil Municipal en date du 6 juillet 2016, DCM 20160706/6, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-André,
- Vu l'arrêté du maire n°514/2016 du 7 octobre 2016, soumettant à enquête publique le projet de PLU, arrêté par le conseil municipal,
- Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, transmis en mairie le 23 janvier 2017,
- Vu les avis de l'Etat, des services et commissions consultés,

- Vu la délibération n°DCM20170223/18 du Conseil Municipal en date du 23 février 2017 relative à la non application du Schéma de Cohérence Territorial – SCOT 2004 et compatibilité direct du PLU de Saint-André au Schéma d'Aménagement Régional - SAR de 2011,
- Vu la délibération n° DCM 20170223/19 du Conseil Municipal en date du 23 février 2017 approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme,
- Vu les jugements avant dire droit n°1700788, n°1700657, n°1700386 du 21 décembre 2018 du Tribunal administratif de La Réunion.

Considérant que le PLU de Saint-André tel qu'il est présenté ci-dessous au conseil municipal est prêt à être régularisé, conformément aux articles L. 600-9, L123-10, R123-19, R123-24, R123-25 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (nouveaux articles L. 153-21, R. 153 20 et suivants) du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré, à la majorité des suffrages exprimés

Pour : 30

Abstentions: 0

NPPV : 2 Messieurs Jean-Paul VIRAPOULLE et Jean-Marie VIRAPOULLE

Contre: 7 Mesdames Rita HOUNG CHUI KIEN et Colette AQUILIMEBA, Messieurs, Obeida MOGALIA, Alain AQUILIMEBA, Robert NATIVEL Joé BEDIER et Mickaël SOUBAYA PAJANIANDY)

Le Conseil Municipal

Article 1 :

Approuve la démarche de régularisation liée à l'insuffisance de la note explicative de synthèse transmise aux conseillers municipaux, préalablement à l'approbation de la délibération du 23 février 2017 ;

Article 2 :

Approuve, en conséquence et de nouveau, le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération et ce, après avoir dûment pris connaissance de la note de synthèse et de l'ensemble des documents qui ont été joints et présentés en séance.

- ✓ La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera notifiée au Tribunal administratif de La Réunion dans le délai imparti de 3 mois.
- ✓ Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans les deux journaux diffusés dans le département.
- ✓ La présente délibération sera exécutoire 1 mois à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité, conformément à l'article L 123-12 dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre (nouvel article 153-24 du code de l'urbanisme) .
- ✓ Le dossier de plan local d'urbanisme régularisé est tenu à la disposition du public à la mairie - Service de l'urbanisme - aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R123-24 et R123-25 dans leur rédaction antérieure au 31 décembre 2015 (nouveaux articles R. 153-20 et suivants) du code de l'urbanisme.

- ✓ La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai de deux mois.

Pour extrait conforme
Fait à Saint-André le - 6 MARS 2019



La 1^{ère} adjointe
au Maire


Marie-Lise CHANÉ-TO