

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DE LA REUNION



COMMUNE DE SAINT-ANDRE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 22 SEPTEMBRE 2023

DCM20230922/012

PLU DE SAINT-ANDRE - APPROBATION DE LA  
MODIFICATION N° 1

Le Maire de Saint-André certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte principale de la mairie le 15 octobre 2023.

Que la convocation a été faite le 15 septembre 2023.

Le nombre de membres en exercice étant de 45 :

Présents :	35
Représentés :	7
Absents :	3
Total des votes :	42

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-deux septembre, le conseil municipal de SAINT-ANDRE s'est réuni, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Joé BEDIER, Maire de la commune.

**ETAIENT PRESENTS :**

MM. BEDIER Joé, RAMASSAMY Laurent, CEVAMY Primilla, CONSTANT Jean-Paul, SOUPOU Alexa, RAMIN Jean Yannick, POÏNY-TOPLAN Stéphanie, PAPAYA Laurent, PAYET Catherine Anne, NAZE Gilles, COUPOU Jimmye, ASSICANON Jean Thierry, VIRAPIN KICHENIN Marie Linda, GRONDIN Jimmy, GOURAMA Jean-Pierre, MAZEAU Michel, ALAMELE Maryse Brigitte, MOUTAMA RAMAYE Alain, PERRIER Charles, PARVEDY Georges, LARIVIERE Marie, MAILLOT Serge René, GRONDIN Migline, BALBINE Valérie Larissa, CERVEAUX Adélaïde, PERMACAONDIN Isabelle, BENOIT Sabrina, PERIANIN-CARPIN Audrey, CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, VIRAPOULLE Jean-Marie, FENELON Jean Claude, PAYET BEN HAMIDA Viviane, BARBE Ludovic

**ETAIENT REPRESENTES :**

- Mr PEQUIN Jean-Marc par Mr RAMASSAMY Laurent
- Mme SABABDY Josette par Mme GRONDIN Sabrina
- Mr SOUBAYA PAJANIANDY Mickaël par Mr BEDIER Joé
- Mr SAID Moussa par Mr GOURAMA Jean-Pierre
- Mme PRAUD Elodie par Mme CEVAMY Primilla
- Mr SINAMA Sydney par Mr VIRAPOULLE Jean-Marie
- Mme RAMIN Odile par Mme LATCHOUMY Rosange

**ETAIENT ABSENTS :**

MM. DIJOUX Sabrina, NAUD CARPANIN Marie-Hélène, SOUPRAMANIEN Stéphane

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Madame Primilla CEVAMY a été désignée et a accepté de remplir cette fonction.



LE QUORUM ETANT ATTEINT, LE CONSEIL MUNICIPAL PEUT VALABLEMENT DELIBERER

## **DCM20230922/012 - PLU DE SAINT-ANDRE - APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 1.**

- *VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5215-20,*
- *VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19, L.153-22 et R.153-8,*
- *VU l'arrêté n°752-2021 du 4 novembre 2021 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-André et fixant les modalités de la concertation,*
- *VU les avis des personnes publiques associées au Plan Local d'Urbanisme arrêté,*
- *VU La délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2022 approuvant le bilan de la concertation,*
- *VU le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur : « favorable » au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,*

*CONSIDERANT qu'aucune de ces modifications et ou compléments, ni leur cumul, ne modifie l'économie générale du projet ni ne remet en question les éléments fondamentaux ayant fait l'objet de la concertation avec le public.*

*CONSIDERANT donc que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-André, tel qu'il est présenté au conseil municipal, conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.*

### **LES ELEMENTS DE CONTEXTE**

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), le centre-ville de Saint-André a été retenu en quartier d'intérêt national.

Une convention pluriannuelle de renouvellement urbain a été signée le 9 octobre 2019 entre la Commune de Saint-André, l'ANRU et d'autres partenaires pour la mise en œuvre d'un projet de rénovation urbaine du Centre-ville sur 10 ans de transformation. Aussi, ce projet est inscrit dans une démarche de labellisation éco-quartier avec un passage en étape 2 validée en février 2021.

Pour accompagner les ambitions de transformation urbaine du centre-ville et des futures constructions, la Commune de Saint-André a engagé une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération du 4 novembre 2021 affaire N°752-2021, le Conseil Municipal de Saint-André a prescrit la modification n°1 au titre des articles L104-33 à R104-37, des articles L153-36 et suivants et L153-40 et suivants du code de l'urbanisme, et a fixé les modalités de la concertation.

### **OBJET DE LA MODIFICATION**

Cette procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a pour objet de modifier :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP du secteur Centre-ville :

- Ajuster l'OAP du secteur centre-ville afin de définir des orientations d'aménagements concernant les espaces publics, la trame viaire et douce, le paysage et le développement durable, l'architecture et les formes urbaines

- Ajuster l'OAP du secteur centre-ville afin de définir des orientations de programmation en matière de logements, de commerces et d'activités et d'équipements
- Ajuster le schéma de l'OAP pour tenir compte des nouvelles ambitions du NPNRU et du Plan Guide
- Ajouter des focus spécifiques sur certains secteurs de projet (Settama, Centre-commercial) afin d'intégrer des dispositions spécifiques et des règles de densité minimale

Le règlement écrit :

- Ajuster le règlement dans la zone UA pour tenir compte des ambitions en matière de qualité de vie et de durabilité des nouveaux aménagements et constructions du Plan Guide sur :
  - o Préambule
  - o L'article 4.3 - Eaux pluviales
  - o L'article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - o L'article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - o L'article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - o L'article 9 - Emprise au sol des constructions
  - o L'article 10 - Hauteur maximale des constructions
  - o L'article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
  - o L'article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
  - o L'article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
  - o L'article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le document graphique du centre-ville :

- Modifier le linéaire commercial pour tenir compte des futurs aménagements, notamment en lien avec la Grande Place, prévus dans le cadre du NPNRU.
- Adaptation de 2 emplacements réservés (n°1 et n°5), et la création de 5 emplacements réservés : n°93, 94, 95, 96 et 97.
- Organisation, hiérarchisation et apaisement du système viaire ;
- Qualité et diversité du programme des constructions.

## LA CONCERTATION

L'article L.153-40 du code de l'urbanisme précise les obligations en matière de procédure de modification et notamment les modalités d'ouverture d'enquête publique ou de mise à disposition du dossier auprès du public et de notification aux Personnes Publiques Associées (PPA).

En application des articles L. 103-3 et L.103-6 du Code de l'Urbanisme, l'arrêté N°752/2021 du 4 novembre 2021 a fixé librement les modalités de concertation suivantes pour la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme :

- Affichage de l'arrêté pour la modification N°1 du PLU de Saint André en mairie de SAINT André
- L'arrêté N°752/2021 du 4 novembre 2021 été affichée en mairie et un avis administratif a été publié dans la presse : Quotidien de la Réunion du 11 février 2022
- Mise à disposition des éléments sur le site internet : <https://www.npnru97440.re/> - publication à compter du 22 février 2022
- Aucune remarque laissée sur le site internet
- Mise à disposition d'un registre et mise à disposition des éléments d'étude tout au long de la réflexion engagée jusqu'à validation du projet (service aménagement et grands projets, maison de la vanille n°480 rue de la gare, bâtiment H, premier étage, aux jours et heures habituels d'ouverture)
- Aucune remarque sur le registre papier
- Organisation d'une réunion publique
- La réunion publique a été organisée le 7 mars 2022 (7 participants)

Le bilan de la concertation a été effectué et conclut que « la concertation a été réalisée dans le respect des formes édictées dans l'arrêté prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-André. Elle s'est tenue de manière continue. Le fait de procéder à une concertation préalable, non obligatoire au titre du code de l'urbanisme témoigne de la volonté de la commune de Saint-André d'intégrer au maximum les habitants et riverains au projet. »

Le bilan de la concertation a été approuvé par la délibération du 22 juin 2022 (DCM20220622/016).

### **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ORGANISME ASSOCIES**

La notification aux Personnes Publiques Associées a été faite le 21 Février 2022. Sur les 18 institutions consultées, seules 5 ont répondu (DEAL, Conseil départemental, Conseil régional, Chambre d'Agriculture, MRAe. Pour les 13 institutions n'ayant pas transmis d'avis dans le délai de 3 mois à compter de la réception de la saisine : leur avis est réputé favorable en application des dispositions des articles L.123.7 et L132.9 du code de l'urbanisme.

La MRAe a rendu son avis délibéré le 7 juillet 2022 sur le dossier d'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU.

Les modifications du projet de Plan Local d'Urbanisme qui en découlent sont présentées ci-après faisant état des adaptations du dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à approbation.

### **L'ENQUETE PUBLIQUE**

Conformément à l'article R125-5 du code de l'environnement, Monsieur le Maire de la Commune de Saint-André sous sa surveillance et sa responsabilité, prescrit l'ouverture sur le territoire communal de Saint-André d'une enquête concernant la procédure de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Arrêté n° 105-2023 du 30 janvier 2023.

Elle s'est déroulée du 15 février au 15 mars 2023 inclus conformément au contenu de l'arrêté du 30 janvier 2023 n° 105-2023.

Les parutions légales ont été réalisées deux fois dans la presse locale : Journal de l'Ile de la Réunion et Le Quotidien de La Réunion :

- Un premier avis paru le 31 janvier 2023
- Un second avis paru le 20 février 2023

Le dossier d'enquête et les registres ont été tenus à la disposition du public en Mairie pendant toute la durée de l'enquête. Les observations pouvaient également être adressées par courrier à la mairie de Saint-André ou par voie électronique à l'adresse suivante : [enquête\\_publicue\\_modification\\_1\\_plu@saint-andré.re](mailto:enquête_publicue_modification_1_plu@saint-andré.re).

Madame Claire BAILLIF commissaire enquêtrice, a été désignée par le Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion en date du 13 décembre 2022 et elle a tenu 5 permanences en mairie de Saint-André.

A la suite de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a rédigé un procès-verbal de synthèse qu'elle a remis à la commune de Saint-André le 21 mars 2023.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice ont été remis à la mairie de Saint-André le 17 avril 2023.

La commissaire enquêtrice a émis un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Saint-André. Les conclusions motivées sont exposées dans « l'avis du commissaire enquêteur » joint en annexe.

## **LES MODIFICATIONS DU DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VUE DE SON APPROBATION**

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été notifié aux Personnes Publiques Associées et mis à disposition du public pendant l'enquête publique ne peut être modifié que pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du commissaire enquêteur : ce qui est le cas en l'occurrence.

Ces modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet de Plan Local d'Urbanisme qui a été soumis à enquête publique : ce qui est le cas en l'occurrence.

Les évolutions apportées aux pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme sont regroupées ci-dessous :

- Ajout d'une cartographie localisant les emplacements réservés modifiés ou ajoutés
- Ajout dans le règlement écrit :
  - o D'un préambule résumant de manière synthétique les modifications
  - o Dans le paragraphe « 12.4-Le stationnement des 2 roues » ajout que les emplacements devront être protégés du soleil et de la pluie
- L'ajout du CPAUPE en annexe
- L'ajout au sein du CPAUPE d'une recommandation encourageant l'installation de dispositifs de stockage des eaux de pluies destinées aux usages domestiques ainsi qu'une prescription

complémentaire imposant l'installation de bornes de recharges électriques selon un ratio d'une borne de recharge électrique toutes les 20 places de stationnement au sein des parkings commerciaux de l'opération.

Aucune de ces modifications et ou compléments, ni leur cumul, ne modifie l'économie générale du projet ni ne remet en question les éléments fondamentaux ayant fait l'objet de la concertation avec le public, ils sont même de nature à en améliorer la compréhension.

En conclusion, il est proposé au conseil municipal d'émettre un avis favorable au dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-André intégrant l'ensemble des modifications et les compléments proposés.

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à la majorité des suffrages exprimés (9 contre(s) (CHANE TO Marie Lise, LATCHOUMY Rosange, SINARETTY RAMARETTY Alain Bernard, VIRAPOULLE Jean-Marie, FENELON Jean Claude, PAYET BEN HAMIDA Viviane, BARBE Ludovic, RAMIN Odile, SINAMA Sydney :**

**Article 1 :**

- Prend acte du projet des modifications qu'il est envisagé d'apporter au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-André ;

**Article 2 :**

- Approuve la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-André, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

**Article 3 :**

- Dit que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux. Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) » ;

**Article 4 :**

- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Conformément à la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le site internet de la ville dans un délai de huit jours suivant le conseil.

Pour extrait conforme  
Fait à Saint-André le

10 OCT. 2023

Le Maire



Joé BEDIER