

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS
SEANCE DU 25 FEVRIER 2022**

Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, Monsieur Jérémy TURPIN a été désigné pour remplir la fonction de secrétaire.

	Conseillers présents	Conseillers absents et représentés	Conseillers absents de la salle lors du vote	Conseillers n'ayant pas pris part au vote	Nombre de votants		
					Pour	Contre	Abst
Pour la délibération n°1	35	3	7	0	38	0	0
Pour la délibération n°2	35	3	7	0	Prend acte		
Pour la délibération n°3 à 6	36	2	7	0	38	0	0
Pour la délibération n°7	35	2	8	0	37	0	0
Pour la délibération n°8 à 17	36	2	7	0	38	0	0
Pour la délibération n°18	36	2	7	0	34	0	4
Pour la délibération n°19	36	2	7	1*	37	0	0


* Mme Gaëlle MOUNIAMA-COUPAN n'a pas pris part au vote

Madame le Maire certifie qu'un extrait de délibération ci-contre a été affiché à la porte de la Mairie de Saint-Louis le :
et qu'il n'a été fait aucune observation.



La Maire,

Juliana M'Doihoma
Juliana M'DOIHOMA

	Séance du 25 février 2022 Délibération n°14	Pôle Développement Territorial Durable
	PRESCRIPTION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME : OBJECTIFS POURSUIVIS ET MODALITES DE LA CONCERTATION	Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme Service Urbanisme

I – RAPPORT DE PRESENTATION

Exposé des motifs

La Maire informe l'Assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Louis a été approuvé par la délibération n°50 en date du 11 mars 2014. Il a ensuite été modifié par délibération n°4 le 15 mars 2017, par délibération n°124 le 25 octobre 2017, par délibération n°82 du 24 août 2018, par délibération n°74 du 26 août 2019 et par délibération n°8 du 27 février 2020.

La Maire rappelle par ailleurs que par délibération n°19 du 26 mai 2021, le conseil municipal de Saint-Louis a refusé de transmettre sa compétence PLU à la Civis. Cette opposition, additionnée à celle d'autres communes membres de la CIVIS, permet à Saint-Louis d'être toujours compétente pour réviser son PLU.

Le PLU a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000 en remplacement des anciens Plans d'Occupation des Sols (POS). C'est un document stratégique et réglementaire de planification qui fixe la vocation des espaces en fonction des enjeux du territoire. Il repose sur un projet qui exprime une ambition d'aménagement et de développement en respectant les caractéristiques du territoire et l'environnement. Il doit s'inscrire dans une logique de développement durable avec une vision sur différentes échelles de temps. Le PLU doit concilier les grands équilibres entre la préservation des espaces naturels et agricoles et le besoin de densification et d'étalement urbain pour du logement, des activités économiques, des infrastructures et des équipements.

Le PLU se décline en règlement qui s'impose. Il régit le droit des sols dans la cohérence et la compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Il s'agit d'un document vivant qui doit sans cesse s'améliorer, s'adapter aux évolutions réglementaires et surtout être en adéquation avec les projets portés par la commune.

Le document actuel ne répond plus aux enjeux de développement actuel du territoire de Saint-Louis.

Il est en outre nécessaire de rendre compatible le PLU avec :

- Les récentes évolutions législatives et réglementaires en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de développement économique, de développement durable, de protection de l'environnement et de la biodiversité,
- Les documents de planification supra-communaux comme l'entrée en vigueur du PLH de la Civis et du SCoT du Grand Sud.

Les enjeux

L'enjeu de cette révision est de bâtir un projet de territoire conciliant développement (économique, social), préservation (patrimoine, identité, environnement) et ambition (attractivité, positionnement).

La vision d'avenir pour Saint-Louis est fondée sur la valorisation du territoire, la mise en valeur du patrimoine naturel, le développement harmonieux et durable, le respect de l'identité créole et l'implication citoyenne. La commune de Saint-Louis souhaite ainsi engager des réflexions pour faire évoluer le document d'urbanisme avec de nouvelles orientations qui concernent particulièrement :

- Le renforcement de l'attractivité et la définition d'un positionnement de Saint-Louis à l'échelle de l'intercommunalité, du Sud et de La Réunion ;
- La redynamisation du centre-ville de Saint-Louis et le développement de la centralité urbaine à La Rivière dans le respect de son identité en permettant un développement harmonieux des entités urbaines de « Saint-Louis » et de « La Rivière » en facilitant l'émancipation réussie et équilibrée des 2 polarités ;
- La création de nouvelles zones d'activités pour soutenir l'accueil et l'expansion des entreprises ;
- La valorisation des territoires ruraux afin de créer de meilleures conditions de développement local axé sur le tourisme rural et la mise en valeur de l'authenticité des Hauts ;
- La Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN) pour favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière mais également la préservation des espaces naturels et des paysages en conciliant développement urbain et activité agricole notamment dans le secteur Bois de Nèfles Coco et les Hauts ;
- Le développement harmonieux et durable du territoire pour répondre aux besoins des habitants et des acteurs du territoire ;
- La préservation et la valorisation des ressources, du patrimoine, de l'environnement et de l'identité du territoire y compris le cadre et la qualité de vie ;
- L'intégration de nouvelles orientations d'aménagement ;

- L'équipement du territoire en matière d'infrastructures, d'équipements et de services ;
- La réalisation de projets structurants et majeurs pour l'avenir de la commune en termes d'équipements et d'infrastructures ;
- La mise en place de déplacement des modes « doux ».

Les objectifs poursuivis ayant évolué, il apparaît nécessaire de mener une nouvelle réflexion globale sur le PLU et ses enjeux.

La concertation

Dans la perspective de la révision générale du PLU, il sera mené une concertation réglementaire avec la population en application des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme et selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition d'un registre pour consigner les observations du public à l'accueil du service urbanisme à la Mairie annexe de La Rivière et à l'accueil de la Mairie à Saint-Louis aux horaires d'ouverture habituelle pendant toute la durée de la procédure.
- Mise à disposition sur le site internet de la commune des documents de synthèse pédagogiques et d'articles aux différentes étapes clé de l'élaboration du PLU et notamment les phases : diagnostic, PADD et arrêt du PLU.
- Transmission des observations du public par mail à pluconcertation@saintlouis.re et/ou par courrier à « Service Urbanisme – révision du PLU - Mairie de Saint-Louis, 125 Avenue Principale 97450 Saint-Louis ».
- Si le contexte sanitaire le permet, l'organisation d'au moins 3 réunions publiques à chaque étape clé de l'élaboration du PLU (phases : diagnostic, PADD et arrêt du PLU).

Le bilan de la concertation sera intégré à la délibération d'arrêt du PLU et joint à l'enquête publique.

Au-delà, de ce cadre réglementaire la commune de Saint-Louis a la volonté de s'engager dans une démarche volontaire de concertation citoyenne. L'enjeu est ainsi de rendre accessible et compréhensible le PLU par tous et pour favoriser l'appropriation et l'engagement des habitants. L'animation et les modalités de cette concertation sont à définir. Elle s'articulera autour de différents outils et actions qui seront ainsi déployés tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.

En parallèle, la collectivité portera une attention particulière la mobilisation et à l'implication des acteurs du territoire. Il s'agira ainsi de bâtir un PLU regroupant l'ensemble des enjeux portés par les Personnes Publiques Associées. Dans ce cadre, la Ville de Saint-Louis sollicitera l'Etat pour que ses services soient associés tout au long de la procédure de révision du PLU, et puissent apporter conseil et assistance à la commune (article L.132-5 du code de l'urbanisme).

Le déroulé de la procédure de révision du PLU

La révision du PLU est régit par le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-11 à L153-26). Les différentes étapes de cette procédure sont les suivantes :

- Prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme (Article L153-11)
- Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (Articles L153-12 à L153-13)
- Arrêt du projet de plan local d'urbanisme (Articles L153-14 à L153-18)
- Enquête publique (Articles L153-19 à L153-20)
- Approbation du plan local d'urbanisme (Articles L153-21 à L153-22)
- Caractère exécutoire du plan local d'urbanisme (Articles L153-23 à L153-26)

II – DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.111-13, L.132-7, L.132-9 L. 151-1 et suivants, L.152-1 et suivants, L.153-1 et suivants, L. 103-2 et suivants, R.153-20, R153-21 et R.153-1,

Vu le Plan Local d'urbanisme actuellement en vigueur approuvé par délibération n°50 en date du 11 mars 2014,

Vu la modification du Plan Local d'urbanisme approuvé par délibération n°4 du 15 mars 2017,

Vu la modification du Plan Local d'urbanisme approuvé par délibération n°124 du 25 octobre 2017,

Vu la modification du Plan Local d'urbanisme approuvé par délibération n°82 du 24 août 2018,

Vu la modification du Plan Local d'urbanisme approuvé par délibération n°74 du 26 août 2019,

Vu la modification du Plan Local d'urbanisme approuvé par délibération n°8 du 27 février 2020,

Vu la délibération n°44 du 26 mai 2021 refusant le transfert de compétence en matière de PLU à la Civis,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Grand Sud approuvé le 18 février 2020,

Vu le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé le 22 novembre 2011 et mis en révision par délibération le 22 novembre 2021,

Vu le Programme Local de l'Habitat et du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne approuvé le 01 octobre 2019 ;

Vu la charte du Parc National approuvée le 21 janvier 2014,

Vu l'arrêté n° 215/2017 portant intégration du Plan de Prévention des Risques (P. P. R.) naturels prévisibles relatifs aux phénomènes d'inondation et de mouvement de terrain (P. P. R. n) au Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté n°922/2017 portant intégration du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles relatifs aux aléas de recul, du trait de côte et de submersion marine (PPRL) au Plan Local d'Urbanisme,

Considérant la nécessité de prendre en compte l'évolution des documents de planification supra-communaux ;

Considérant la nécessité de prendre en compte les évolutions de la réglementation ;

Considérant que la commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui ne permet plus de répondre aux enjeux d'aménagement et de développement du territoire ;

Considérant la nécessité pour la collectivité de répondre à de nouveaux objectifs d'attractivité et de redynamisation de son territoire, de mieux valoriser son patrimoine, d'accompagner de nouveaux projets structurants, de préserver les espaces naturels et agricoles tout en favorisant et valorisant le développement d'activités en lien avec l'agro et l'agri tourisme ;

Considérant que pour concrétiser les ambitions de développement de la commune et intégrer les prescriptions obligatoires, l'économie générale du document actuel devra être largement modifié.

Sur proposition de la Maire, le Conseil municipal décide à l'unanimité :

Article 1 – D'approuver la prescription de la révision générale de l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Louis qui porte sur l'intégralité du territoire de la commune conformément à l'article L. 153-1 du code de l'urbanisme afin de répondre aux objectifs précédemment cités.

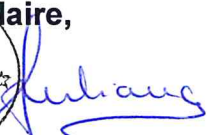
Article 2 – D'approuver les modalités de la démarche de concertation selon les modalités présentées ci-dessus.


Article 3 – D'approuver que les demandes d'autorisation d'urbanisme sur le territoire communal pourront faire l'objet d'un sursis à statuer à la suite du débat sur le PADD en application de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 – D'autoriser Madame le Maire ou l'élu délégué à signer les actes à intervenir et notamment tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration du PLU, les études urbaines connexes, la numérisation du PLU et pour solliciter les dotations de l'Etat pour les dépenses liées à la révision du PLU, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 – D'afficher, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération pendant un mois en mairie et publiée au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales. **Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal.**

Vote : 38 pour

La Maire,

Juliana M'DOIHOMA



**Le présent document est certifié exécutoire
Etant transmis en Sous-Préfecture le
Et publié le**

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, à savoir :

- *au Préfet de Région de La Réunion,*
- *au Présidents du Conseil Régional,*
- *au Président du Conseil Départemental,*
- *au Président de l'Etablissement Public du Parc National de La Réunion,*
- *au Président du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation du Grand Sud,*
- *au Président du syndicat mixte de Pierrefonds,*
- *au Président de l'Autorité Organisatrice de Transport,*
- *au Président du Syndicat Mixte de Transports de La Réunion,*
- *au Président de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (Civis),*
- *au Président de la Communauté d'Agglomération du Sud (Casud) ;*
- *au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCIR),*
- *au Président de la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA),*
- *au Président de la chambre d'agriculture,*
- *aux Maires des communes membres et limitrophes : Cilaos, Entre-Deux, L'Etang Salé, Les Avirons, Saint-Pierre, Petite Ile,*

Ces personnes publiques peuvent demander à être consultées, sur leur demande, au cours de la révision du PLU.

En application des dispositions de l'article L.132-12 du Code de l'urbanisme, les associations locales d'usagers agréées dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, et les associations agréées mentionnées à l'article L.141-1 du Code de l'Environnement peuvent également demander à être consultées sur le projet de révision en cours.