

CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS
SEANCE DU 27 SEPTEMBRE 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Séance du mardi 27 septembre 2022

Délibération n°93

Prescription de la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune – Changement de destination en zone A et N.

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-sept septembre à dix-sept heures trente, sur convocation individuelle en date du 21 septembre 2022, affranchie le 21 septembre 2022, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Saint-Louis se sont réunis à la salle d'honneur Simone Veil à Saint-Louis sous la présidence de Madame M'DOIHOMA Juliana, Maire.

Conseillers			
Présents	Absents représentés		Absents
	Absents	Procuration donnée à	
Mme Juliana M'DOIHOMA M. Thibaud CHANE WOON MING Mme Claudie TECHER M. Jean Eric FONTAINE ⁴ Mme Yannicke SEVERIN M. Imran HATTEEA Mme Gaëlle MOUNIAMA COUPAN M. Sylvain ARTHEMISE Mme Dominique AMAZINGOI-RIVIERE M. René Claude MARIMOUTOU Mme Leila OULAMA ⁵ M. Jean Michel FLORENCY M. Jérémy TURPIN Mme Corinne ROCHEFEUILLE M. Jean Hugues GERARD Mme Marie Joëlle JOVET M. Jean Pascal MANGUE Mme Françoise GASTRIN Mme Kelly BELLO M. Hanif RIAZE Mme Linda MANENT Mme Stéphanie JONAS-SOORIAH M. Georges Marie NAZE M. Brice GOKALSING-POUPIA Mme Agnès DORESSAMY TAYLLAMIN M. Olivier LAMBERT ³	Mme Ludivine IMACHE Mme Julie DIJOUX M. Romain GIGANT ² M. Jean François PAYET M. Bernard MARIMOUTOU Mme Flora AUGUSTINE-ETCHEVERRY M. Bruno BEAUVAL Mme Camille CLAIN Mme Sitina Sophie SOUMAÏLA ³	Mme Dominique AMAZINGOI-RIVIERE Mme Gaëlle MOUNIAMA COUPAN M. Jérémy TURPIN M. Sylvain ARTHEMISE Mme Claudie TECHER Mme Juliana M'DOIHOMA Mme Linda MANENT Mme Corinne ROCHEFEUILLE M. Olivier LAMBERT	M. Claude HOARAU Mme Ida HAMOT-RICHAUVET M. Roger ARTHEMISE ¹ M. Philippe RANGAMA Mme Florence HOARAU-ROUGEMONT M. Alix GALBOIS Mme Brigitte PAYET ¹ M. Louis Bertrand GRONDIN ¹ M. Cyrille HAMILCARO ¹ Mme Raïssa MAILLOT

¹ Ont quitté la salle avant la mise au vote de la délibération n°90

² Procuration délibérations n° 90, 91, 92, 93

³ A quitté momentanément la salle lors des délibérations n° 99, 100, 101, 102

⁴ A quitté la salle lors de la délibération n° 104

⁵ N'a pas pris part au vote de la délibération n° 114 concernant l'Association Saint-Louis Phoenix Volley

CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS
SEANCE DU 27 SEPTEMBRE 2022

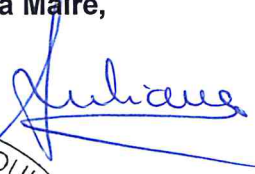
Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, Monsieur Jérémy TURPIN a été désigné pour remplir la fonction de secrétaire.

	Conseiller s 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 les délibérations n° 90 à 98	26	9			35	0	0
Pour les délibérations n°99 à 102	26	9	2		33	0	0
Pour la délibération n° 103	26	9			35	0	0
Pour les délibérations n° 104 à 113	25	9			34	0	0
Pour la délibération n° 114	25	9		1	33	0	0

Madame le Maire certifie qu'un extrait de délibération ci-contre a été affiché en Mairie de Saint-Louis et publié sur le site de la mairie.

La Maire,




Juliana M'DOIHOMA

	Séance du 27 septembre 2022 Délibération n°93	Pôle Développement Territorial Durable
	PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE – CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N	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.

Le PLU de Saint-Louis fait également l'objet d'une procédure de révision générale qui a été prescrite par délibération n°14 le 25 février 2022.

Aujourd'hui, il s'agit de lancer une procédure de modification simplifiée du PLU afin de permettre le changement de destination de quelques bâtiments existants se trouvant en zone agricole ou naturelle et possédant une autorisation d'urbanisme. Le cadre réglementaire limite fortement cette possibilité. Aussi cette procédure concernera un nombre limité de bâtiments.

Conformément aux articles L153-36, L153-37, L.153-41 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, cette évolution du PLU nécessite de recourir à une procédure de modification simplifiée du PLU. Des actions de concertation et d'information du public seront conduites dans ce cadre.

En vertu de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement du PLU peut, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les documents graphiques et réglementaires du PLU devront être modifiés en conséquence.

Le PLU est un document vivant qui doit sans cesse s'améliorer et s'adapter afin de répondre aux enjeux de développement de la commune. Aussi, certains projets peuvent être intégrés dans des procédures d'évolution partielle du PLU afin de pouvoir les concrétiser plus rapidement que dans le cadre d'une révision générale du PLU durant plusieurs années.

La procédure de révision générale et les autres procédures d'évolution partielle du PLU sont articulées les unes aux autres afin de garantir la cohérence des projets et la stratégie de développement du territoire.

Cette procédure de modification simplifiée vise à permettre :

- le changement de destination d'une ancienne citerne située en zone A en Maison Communale de Proximité dans le quartier de Gol les Hauts. La création de cet équipement de proximité d'intérêt général est une nécessité pour ce quartier qui ne dispose pas de lieu adapté à la vie de quartier.
- le changement de destination de bâtiments se trouvant en zone agricole pour leur offrir la possibilité de développer une activité agrotouristique. Au vu des contraintes réglementaires (zone agricole ou naturelle, bâtiment existant, légalité de la construction, coexistence avec une exploitation agricole) et de l'avancée des projets, un nombre limité de bâtiments pourra être concerné. Les études en cours de réalisation permettront de cibler la liste des parcelles.

Le lancement de cette procédure s'inscrit dans la politique portée par la municipalité de soutien et de valorisation des Hauts et de l'agriculture notamment en :

- soutenant les exploitants agricoles dans une logique de diversification
- renforçant le potentiel touristique des Hauts et des zones rurales
- créant de l'emploi local
- valorisant les savoir-faire et la culture locale

Il s'agit ainsi d'une première étape qui apporte une réponse aux objectifs portés par la municipalité de promotion de l'agrotourisme. Cependant, le cadre réglementaire actuel (PLU en vigueur, loi Elan, Loi Climat & Résilience) ne permet pas de traiter ce sujet de manière plus globale à l'échelle du territoire. C'est pourquoi, en parallèle, dans le cadre de la révision générale du PLU lancée en février 2022, la municipalité se mobilise auprès des services de l'Etat pour permettre le développement de projets agrotouristiques sur d'autres secteurs du territoire.

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'article L. 151-11, L.152-1 et suivants, L.153-1 et suivants, L.153-36, L.153-37, L.153-41 à L.153-48, L. 103-2 et suivants, R.153-20, R.153-21 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 prescription de la révision générale du Plan Local d'urbanisme par délibération n°14 du 25 février 2022,
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 que la commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui n'est pas adapté par rapport aux sujets évoqués ;

Considérant :

- qu'un changement de destination est nécessaire pour la réalisation d'une maison communale de proximité d'intérêt général
- qu'un changement de destination est nécessaire pour la réalisation de projets agrotouristiques

Considérant que pour réaliser ces projets, il est nécessaire de s'engager dans une procédure de modification simplifiée du PLU conformément aux articles L153-36, L153-37, L.153-41 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

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

Article 1 – D'approuver la prescription de la modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Louis en application des articles l'article L. 151-11, L153-36, L153-37, L.153-41 et suivant du Code l'urbanisme afin de répondre aux sujets précédemment cités.

Article 2 – D'indiquer que le dossier de modification simplifié du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées au Code de l'Urbanisme avant mise à disposition du public.

Article 3 – De préciser que le dossier de modification simplifiée du PLU fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du Conseil Municipal conformément au 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 la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Louis.

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.

Conformément au 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 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 Aviron, 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 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.

Vote : 35 pour

La Maire,



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