



ADMINISTRATION MUNICIPALE

## EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

## DES DELIBERATIONS

## DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 JUILLET 2020

DELIBERATION N°016 – 07 – 2020 - Direction DéveloppementService Plan Local Urbanisme**PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME (PLU) APPROUVE LE 6 FEVRIER 2020****Le Maire certifie :**

➤ que le compte-rendu de cette délibération a été affiché en Mairie le

21 JUL. 2020

que la convocation du Conseil Municipal avait été faite le

09 JUL. 2020

que le nombre des membres en exercice étant de 39,

Présents ..... 37

Représentés ..... 0

Excusés ..... 0

Absents ..... 2

Total des votes .... 37

Le Maire

P. SELLY

L'An Deux Mille Vingt, le mardi 13 du mois de juillet à 15 heures, le Conseil Municipal de Saint-Benoît, sur une première convocation s'est réuni exceptionnellement au Gymnase Nelson Mandela du Lycée de Bras-Fusil, sous la présidence de Monsieur Patrice SELLY.

**ETAIENT PRESENTS EGALEMENT :**

MM. Ridwane ISSA – Marie Michèle MARIAYE – Augustin CAZAL – Valentine SERRANO – Bruno ROBERT – Anne CHANE KAYE BONE – TAVEL – Jean Louis VITAL – Odile DAMOUR – Jean François CATAN – Sylvie PAYET – Eric NIOBE – Monique MARIMOUTOU TACOUN – Alicia HAYANO – Patrice BOULEVART – Sarah SALAH – ALY – Eric CARITCHY – Fara ARMOUGOM – Patrice ELLAMA – Anrifadjati TOILIBOU – Vincent TERGEMINA – Marie Sabine SAUTRON – Charles André SAINT PIERRE – Christelle HOAREAU – Ruddy VOULAMA – Evelyne GLENAC – Angélique PEDRE – Sabrina RAMIN – Axel BOUCHER – Noëlle CHANE FAN – Jack TAVEL – Fabienne BORNEO – Hans DIJOUX – Patrick DALLEAU – Philippe LE CONSTANT – Sophie Marie AUDIFAX ép. LEBON – Jean Luc JULIE

**ONT DONNE PROCURATION :****ABSENT EXCUSE :****ABSENTS :** Daniel SANDANON – Valérie PAYET GANGNANT**Secrétaire de séance**

Angélique PEDRE



**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

**Vu** le code rural et de la pêche maritime, notamment son article L.181-12 ;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à L.153-48 ;

**Vu** l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, modifiée par l'ordonnance n°2020-560 du 13 mai 2020 ;

**Vu** le Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion, approuvé par le décret n°2011-1609 du 22 novembre 2011 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme, révisé par la délibération du conseil municipal n°005-02-2020 en date du 6 février 2020 ;

**Vu** le recours gracieux du Préfet de La Réunion en date du 8 avril 2020 demandant un certain nombre de modifications du plan local d'urbanisme révisé ;

**CONSIDÉRANT** que les observations du Préfet portent :

- sur la mise en compatibilité du PLU, dans les secteurs « Le Conardel » et « Chemin Robespierre », avec la prescription n°21 du SAR,
- sur une mise en cohérence du règlement graphique avec le rapport de présentation en ce qui concerne la bande dite « des 50 pas géométriques »,
- sur la nécessité de citer l'article R.121-5 du code de l'urbanisme dans le règlement applicable aux espaces remarquables du littoral,
- sur l'oubli de l'arrêté préfectoral n°2017/99/SG/DRECV dans la liste récapitulant les servitudes annexées au PLU, étant précisé que l'arrêté est correctement annexé au PLU,
- sur la nécessité d'apporter des précisions supplémentaires afin de mieux assurer la préservation paysagère des coupures d'urbanisation, ainsi que l'insertion paysagère des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) n°57 « Diana Dea Lodge » et n°59 « Le Verger ».

**CONSIDÉRANT** que le recours du Préfet précise qu'une délibération prescrivant une évolution du PLU sur ces motifs dans les deux mois suivant la réception de son courrier permettrait de mettre un terme à toute procédure contentieuse ultérieure ;

**CONSIDÉRANT** que l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 a permis la prorogation de ce délai du fait des circonstances exceptionnelles inhérentes à la période d'urgence sanitaire ;

**CONSIDÉRANT** que les évolutions demandées par le Préfet entrent dans le champ de la procédure de modification simplifiée du PLU, en application des articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme ;

Le Président propose à l'Assemblée :

- 1) D'établir un projet de modification simplifiée du PLU révisé de la commune afin de tenir compte des observations de Monsieur le Préfet.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20200713-DEL016072020-  
DE  
Date de télétransmission : 21/07/2020  
Date de réception préfecture : 21/07/2020



2) De tenir le dossier de modification simplifiée du plan local d'urbanisme à la disposition du public selon les modalités suivantes :

- Le dossier de modification simplifiée, comprenant les modifications apportées au règlement graphique, au règlement écrit, au rapport de présentation et à toute pièce du PLU ayant subi une évolution, ainsi, le cas échéant, que les observations et avis des personnes publiques associées, sera tenu à la disposition du public, pendant un mois, à la mairie de Saint-Benoît et sur le site internet de la commune.

- Le public pourra formuler ses observations à la Mairie de Saint-Benoît, sur un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire, aux heures d'ouverture de la mairie,

- La Collectivité publiera, dans un journal diffusé dans le département et sur le site internet de la commune, au moins huit jours avant le commencement de la mise à disposition, un avis informant la population de l'ouverture de cette mise à disposition et rappelant les dispositions prévues par le présent article.

3) A l'issue de cette mise à disposition, la Collectivité en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et se prononcera sur le projet de modification du PLU.

4) La présente délibération sera notifiée au Préfet de La Réunion.

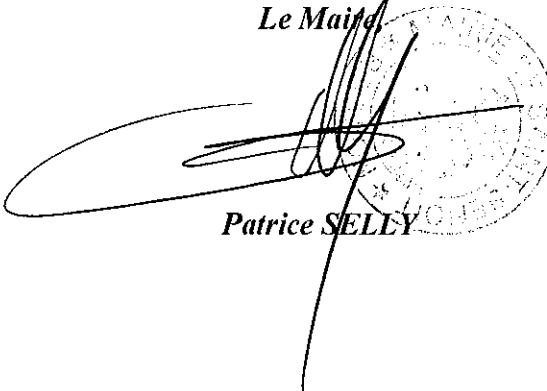
Elle sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera, en outre, publiée au Recueil des actes administratifs de la commune.

Appelée à se prononcer, l'Assemblée après en avoir délibéré, adopte à la majorité (10 contre : MM. Sabrina RAMIN – Axel BOUCHER – Noëlle CHANE FAN – Jack TAVEL – Fabienne BORNEO – Hans DIJOUX - Patrick DALLEAU – Philippe LE CONSTANT – Sophie Marie AUDIFAX ép. LEBON – Jean Luc JULIE) les propositions du Président.

Fait à Saint Benoît les jour, mois et an que dessus.

L'ensemble des membres présents a signé.

*Le Maire*  
  
*Patrice SELLY*

Accusé de réception en préfecture  
974-219740107-20200713-DEL016072020-  
DE  
Date de télétransmission : 21/07/2020  
Date de réception préfecture : 21/07/2020







PRÉFET DE LA RÉUNION

Le Préfet

Saint-Denis, le 8 avril 2020

Le Préfet de La Réunion  
à  
Monsieur le maire de Saint-  
Benoît

Copie :

Madame la sous-préfète de Saint-  
Benoît

DEAL Antenne Est

**Objet :** Contrôle de légalité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît - Recours gracieux  
**Réf. :**

Par délibération en date du 6 février 2020, le conseil municipal de Saint-Benoît a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé. Cette délibération, accompagnée du dossier de PLU, a été reçue en préfecture le 17 février 2020.

Après analyse de votre PLU approuvé, ce dernier prend en compte une grande partie des réserves émises dans l'avis de l'État du 28 octobre 2019. Toutefois, il subsiste les quelques points présentés ci-dessous qui justifient le présent recours gracieux et nécessitent d'être pris en compte par le biais d'une procédure d'évolution de votre document d'urbanisme.

*1/ Les espaces « carrières »*

Le PLU ne reporte pas dans le règlement graphique l'intégralité des espaces « carrières » suivants : « Le Conardel » et « Chemin de Robespierre ». Il n'est donc pas compatible avec les prescriptions n° 21 du SAR (Volume 2, page 100 et 101) suivantes :

« 1) Prescriptions relatives aux espaces d'extraction de matériaux

Dans les secteurs identifiés dans la carte « Espaces de carrières » figurant page suivante, les documents d'urbanisme ne pourront pas faire obstacle à l'extraction de matériaux de carrière.

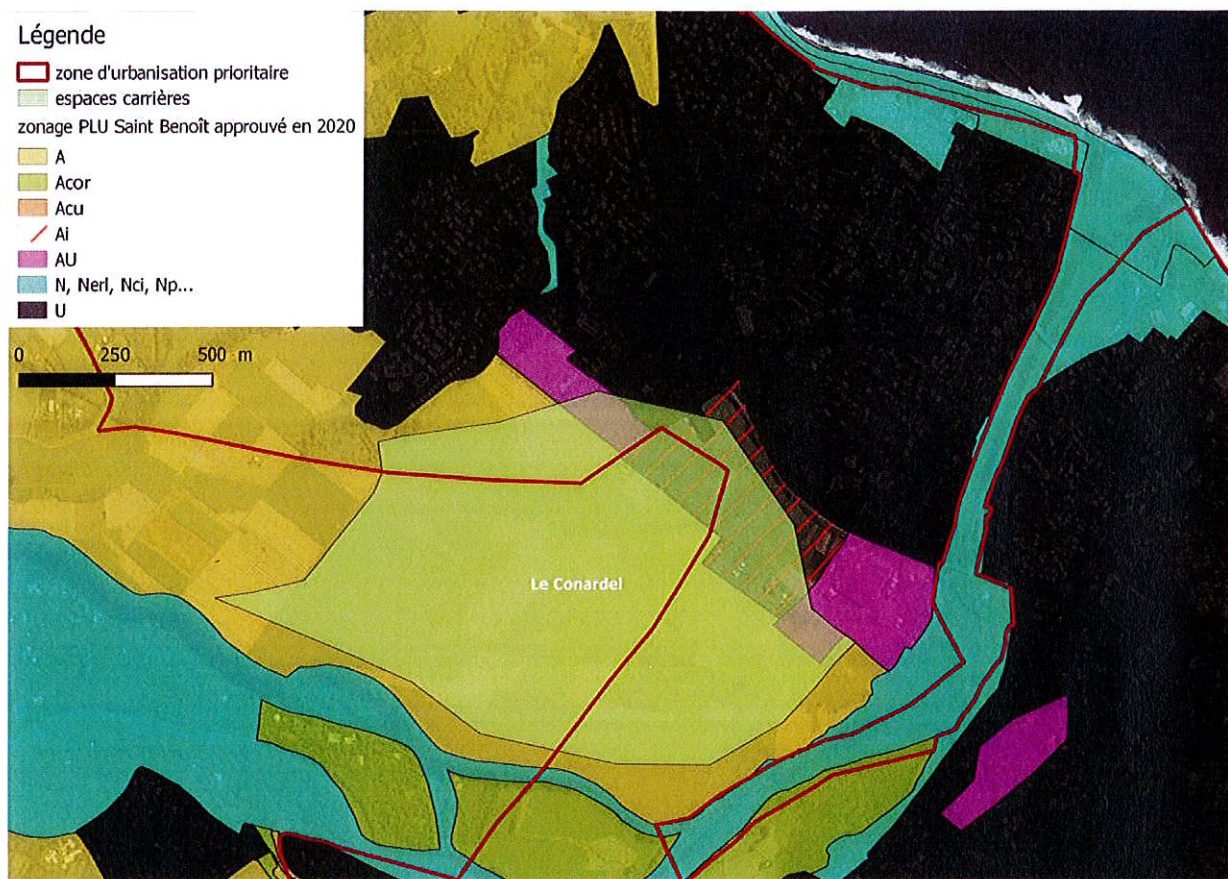
Toutefois, lorsqu'un de ces secteurs est situé en zone d'urbanisation prioritaire ou une zone préférentielle d'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation pourra être réalisée après exploitation du site, voire préalablement ou concomitamment pour permettre celle-ci.

Le règlement écrit des zones agricoles et naturelles devra également être complété afin de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à une exploitation de matériaux de carrières du site



préalablement ou concomitamment pour les espaces « carrières » situés en zone d'urbanisation prioritaire.

De plus, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) indique l'évolution de la zone « Le Conardel » vers une zone d'urbanisation à long terme à vocation économique mais ne conditionne pas cette ouverture à l'urbanisation à l'extraction préalable ou concomitante des matériaux. L'écriture de cette partie du PADD devra être reprise et ne remet pas en cause le projet d'aménagement sur le secteur.



### *2/ La bande des 50 pas géométriques*

La bande des 50 pas géométriques apparaît sur le règlement graphique du PLU. Cependant, le règlement écrit ne mentionne pas les dispositions relatives à cette servitude pour les zonages concernés et il ne cite pas les articles L. 121-46 à L. 121-49 du code de l'urbanisme.

De plus, le rapport de présentation (tome 2, p 284) renvoie à une annexe qui présente la bande des 50 pas géométriques, mais qui n'est pas identique au report de cette zone dans le règlement graphique, ce qui constitue une incohérence interne.

### *3/ Les espaces remarquables du littoral*

Dans le règlement écrit du zonage Nerl, il n'est pas fait référence à l'article R 121-5 du code de l'urbanisme précisant les travaux et aménagements légers autorisés.



#### *4/ La protection des ressources en eau*

Sur la liste des servitudes d'utilité publique, n'apparaissent pas les captages Grand Bras et Ravine des Congres et l'arrêté préfectoral n°2017/99/SG/DRECV du 3 mai 2017.

#### *5/ Les Secteurs de Taille Et de Capacités Limitées Ntb57 et Ntb59*

Les STECAL « Le Verger » (Ntb59) et « Diana Dea Lodge » (Ntb57) ont fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF en date du 23 octobre 2019, sous réserve de présenter des prescriptions supplémentaires permettant de garantir leur insertion paysagère et une réelle fonctionnalité naturelle. Or le règlement et son annexe ne comportent aucune évolution permettant de lever cette réserve.

#### *6/ La préservation paysagère des coupures d'urbanisation constituant des espaces essentiels aux paysages de La Réunion.*

Le PLU a redélimité deux secteurs Ue et A au sein des coupures d'urbanisation identifiées par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, dans la perspective de la réalisation d'un projet du SYDNE et l'extension de la maison du letchi.

Je vous recommande d'apporter des compléments au règlement écrit pour ces secteurs spécifiques définis à l'intérieur des coupures d'urbanisation « chemin Sévère » et « Les Orangers » afin de garantir la bonne insertion paysagère des futurs projets et ne compromettant pas ces coupures paysagères. En effet, le règlement proposé fixe des règles de hauteur importantes (12 m et 15 m) et n'impose pas de dispositions suffisantes en termes de traitement environnemental et paysager.

En conclusion, à titre de recours gracieux et compte tenu des points évoqués ci-dessus, j'ai l'honneur de vous demander de procéder aux évolutions nécessaires qui entrent dans le champ de la procédure de modification du PLU prévue par le code de l'urbanisme aux articles L.153-36 et suivants. Ainsi une délibération prescrivant une évolution du PLU sur ces motifs dans deux mois suivant la réception de ce courrier permettrait-elle de mettre un terme à toute procédure contentieuse ultérieure. Par ailleurs, ce recours gracieux interrompt les délais de saisine qui me sont impartis pour l'introduction éventuelle d'un recours contentieux devant la juridiction administrative.

Pour le Préfet et par délégation  
le secrétaire général

Frédéric JORAM





ADMINISTRATION MUNICIPALE

HÔTEL DE VILLE, LE 18 MAI 2020

LE MAIRE DE LA COMMUNE SAINT BENOIT

A  
Monsieur le Préfet de La Réunion  
Hôtel de la Préfecture  
1, rue de la Messagerie  
CS 51079  
97404 SAINT-DENIS CEDEX

Lettre recommandée avec accusé de réception 2C...132.084.246 2

Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme

Service Plan Local d'Urbanisme

N / RÉF : .....111...../2020/PLU/JMR/SB

Objet : Contrôle de légalité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoît – Recours gracieux

Monsieur le Préfet,

Vous m'avez adressé, le 8 avril 2020, un recours gracieux énumérant un certain nombre de problèmes relevés par vos services dans le Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune, qui a été approuvé par le conseil municipal le 6 février 2020.

Vous me demandez de procéder aux évolutions nécessaires par la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU, en application des articles L. 153-36 à L. 153-48 du code de l'urbanisme. Vous me précisez qu'une « délibération prescrivant une évolution du PLU sur ces motifs dans les deux mois suivant la réception de ce courrier permettrait de mettre un terme à toute procédure contentieuse ultérieure », et je vous en remercie.

Je vous précise que je vais saisir le prochain conseil municipal d'un projet de délibération décidant la modification du PLU pour tenir compte de vos observations. Il n'est pas certain, eu égard à la situation sanitaire, que ce conseil municipal pourra se réunir avant le début du mois de juillet, la délibération interviendra, en tout état de cause, avant la fin du délai de recours contentieux, tel qu'il est défini par l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Bien Cordialement !

Le Maire,  
Pour le Maire et par délégation,  
Le deuxième adjoint  
délégué à l'Aménagement du Territoire  
à l'Urbanisme et l'Habitat  
Equipements structurants, Agriculture

Gérard PERRAULT

