

CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-Louis
SEANCE DU 09 AVRIL 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Séance du mardi 09 avril 2024

Délibération n°050_240409

Lancement d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur deux secteurs couverts par le périmètre NPNRU du Gol.

L'an deux mille vingt-quatre, le neuf avril à dix-sept heures trente, sur convocation individuelle en date du 27 mars 2024, dématérialisée et affranchie le 27 mars 2024, 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 Mme Claudie TECHER M. Eric FONTAINE Mme Yannicke SEVERIN Mme Gaëlle MOUNIAMA COUPAN ⁵ M. Sylvain ARTHEMISE M. René Claude MARIMOUTOU M. Jean Michel FLORENCY M. Jérémie TURPIN Mme Marie Julie DIJOUX M. Romain GIGANT Mme Marie Corinne ROCHEFEUILLE M. Jean Hugues GERARD Mme Marie Joëlle JOVET M. Bernard MARIMOUTOU ² Mme Marie Françoise GASTRIN Mme Flora AUGUSTINE-ETCHEVERRY M. Bruno BEAUVAL Mme Camille CLAIN M. Hanif RIAZE ¹ Mme Linda MANENT Mme Stéphanie JONAS-SOORIAH M. Georges Marie NAZE M. Brice GOKALSING-POUPIA Mme Agnès DORESSAMY TAYLLAMIN Mme Eliana Marie Eloise NARCISSE M. Mickaël Gérard CHAMAND ³⁻⁴	M. Thibaud CHANE WOON MING M. Imran HATTEEA ⁶ Mme Dominique Manuela AMAZINGOI-RIVIERE Mme Marie Ludivine IMACHE	Mme Linda MANENT Mme Camille CLAIN Mme Marie Françoise GASTRIN Mme Eliana Marie Eloise NARCISSE	M. Jean François PAYET M. Jean Pascal MANGUE M. Claude Henri HOARAU Mme Marie Ida HAMOT-RICHAVET M. Roger Marie Joël ARTHEMISE M. Philippe RANGAMA Mme Sitina Sophie SOUMAÏLA M. Olivier LAMBERT Mme Florence HOARAU-ROUGEMONT M. Alix GALBOIS Mme Brigitte PAYET M. Louis Bertrand GRONDIN M. Cyrille HAMILCARO Mme Raïssa MAILLOT

¹A quitté momentanément la salle des délibérations lors de la présentation et du vote de la délibération n° 52

²A quitté momentanément la salle des délibérations lors de la présentation et du vote de la délibération n° 56

³N'a pas pris part au débat et au vote de la délibération n°57 et se retire de la salle des délibérations au moment du vote

⁴N'a pas pris part au débat et au vote des délibérations n°60 à 67 et se retire de la salle des délibérations au moment du vote

⁵N'a pas pris part au débat et au vote des délibérations n°60 à 64 et se retire de la salle des délibérations au moment du vote

⁶N'a pas pris part au vote de la délibération n°61 au titre de la procuration donnée à Mme Camille CLAIN

CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-LOUIS
SEANCE DU 09 AVRIL 2024

Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Romain GIGANT 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°35	27	4	14		31	0	0
Pour la délibération n°36	27	4	14		Prend acte		
Pour la délibération n°37	27	4	14		Prend connaissance		
Pour la délibération n°38	27	4	14		Prend acte		
Pour les délibérations n°39 à 51	27	4	14		31	0	0
Pour la délibération n°52	26	4	15		30	0	0
Pour les délibérations n°53 à 55	27	4	14		31	0	0
Pour la délibération n°56	26	4	15		30	0	0
Pour la délibération n°57	26	4	14	1	30	0	0
Pour les délibérations n°58 à 59	27	4	14		31	0	0
Pour la délibération n°60	25	4	14	2	29	0	0
Pour la délibération n° 61	25	3	14	3	28	0	0
Pour les délibérations n°62 à 64	25	4	14	2	29	0	0
Pour les délibérations n°65 à 67	26	4	14	1	30	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

 <i>Ville de passion!</i>	Conseil municipal - Séance du 9 avril 2024 Délibération n°050_240409	Pôle Développement Territorial Durables
	Lancement d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur deux secteurs couverts par le périmètre NPNRU du Gol	NPNRU

I- RAPPORT DE PRÉSENTATION

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Saint-Louis a été approuvé par délibération n°50 en date du 11 mars 2014. Il s'agit d'un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, aux projets d'aménagement et de construction que souhaite mettre en œuvre la Commune sur son territoire.

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Aujourd'hui, au titre de cet article, une modification du PLU est souhaitable afin de concrétiser le projet de NPNRU du Gol et répondre aux enjeux de développement de ce quartier. En effet, les documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur ne permettent pas de répondre aux objectifs du projet.

Pour rappel, les principaux axes du projet de renouvellement urbain du Gol portés par la convention ANRU sont les suivants :

- L'intervention sur le patrimoine bâti et la diversification de l'habitat :
 - La démolition d'une partie des logements de la cité Kayamb au profit d'espace public restant à qualifier
 - La résidentialisation et la réhabilitation des logements non démolis de la cité Kayamb
 - La résidentialisation et la réhabilitation de 58 logements (39 logements collectifs et 19 logements individuels) de la résidence Kerkenna.
 - Le potentiel pour la construction d'une offre nouvelle de nouveaux logements diversifiés (sociaux, PSLA/PTZ et accession libre).
- L'intervention sur les équipements publics :
 - La déconstruction / reconstruction des écoles Edmond Albius et Sarda Garriga

- La construction d'un gymnase et d'une maison des associations
- La réhabilitation de la maison du projet
- La construction d'un centre culturel
- La construction d'une salle de fête
- La requalification de l'espace public et paysagé :
 - La requalification de l'axe structurant Avenue Pasteur et le prolongement de cette voie pour raccrocher le collège au quartier
 - Le traitement de l'espace libéré par la démolition des logements de la cité Kayamb
 - L'aménagement du secteur Piment
 - La création de places publiques en plusieurs lieux du quartier, ponctuant l'Avenue Pasteur
 - Le prolongement de l'arrivée du TCSP en cœur de quartier
 - La requalification de la Rue de Paris
 - Des liaisons douces traversant le site d'Est en Ouest
- L'aménagement de l'entrée du quartier :
 - La réorganisation des flux en entrée de quartier avec notamment le passage du TCSP
 - La création d'équipements publics structurants
 - La transformation de la rue principale pour la faire évoluer d'une logique routière à une logique urbain

Aussi la réalisation de ce programme nécessite l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones localisées au sein du quartier du Gol.

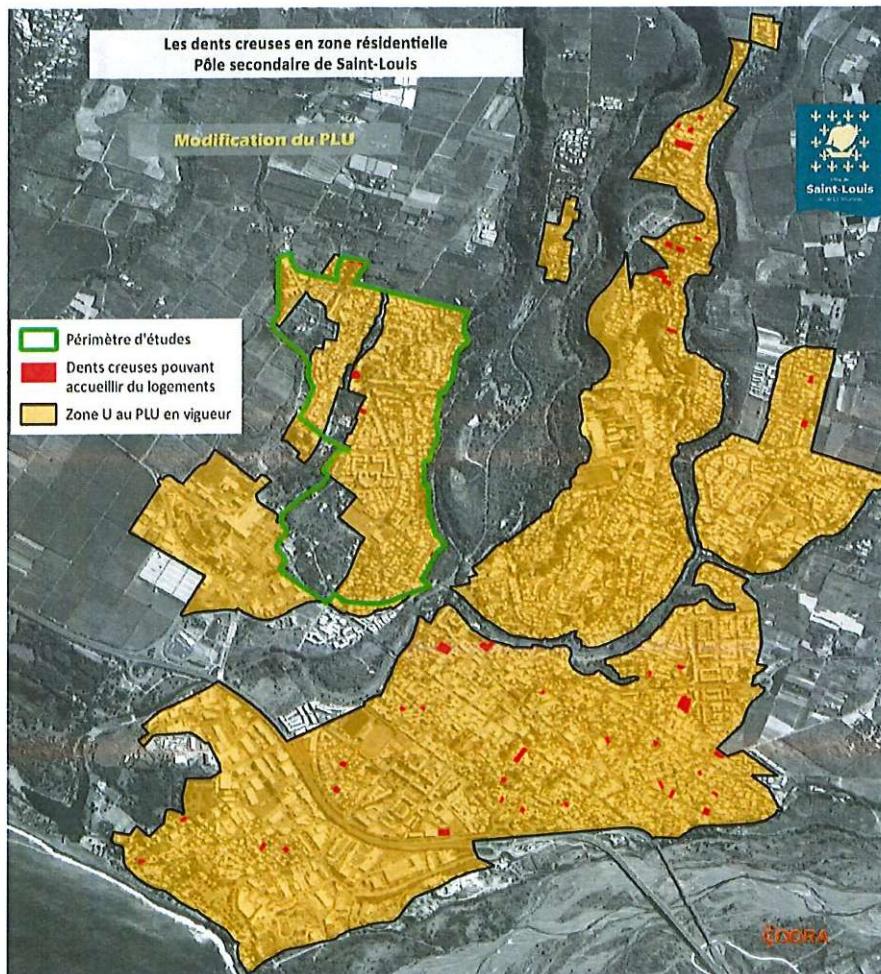
Justification de l'ouverture à l'urbanisation - Application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Ainsi, le projet de modification du PLU de Saint-Louis dans le cadre du NPNRU du Gol ouvre à l'urbanisation une zone 1AUst du PLU en vigueur (9,1 ha située entre l'usine du Gol et les écoles) afin d'y proposer un aménagement mixte (résidentiel, équipements, économie). Pour rappel, une zone AUst est une zone dédiée à l'urbanisation future mais dont l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU. Cette ouverture se justifie par une capacité d'urbanisation déjà très exploitée dans les zones déjà urbanisées des bas du territoire de Saint-Louis nécessitant de mobiliser de nouveaux terrains :

- ***Un potentiel de dents creuses peu significatif*** : bien que de nombreuses dents creuses (parcelles nues/non bâties au sein de l'enveloppe urbaine du PLU en vigueur) sont identifiées dans les mi-pentes ou dans les Hauts du territoire (La Rivière, les Makes...), les bas de Saint-Louis présentent un potentiel très limité, le tissu urbain étant déjà bien constitué. Ainsi, hors terrains contraints (PPRn, protection de captage...), seulement 3,1 ha de dents creuses peuvent être identifiés dans le

pôle secondaire de Saint-Louis avec, pour la majorité d'entre elles, des superficies restreintes (moins de 500 m²) ne permettant pas la réalisation d'opérations d'ensemble. Les dents creuses non contraintes en zones d'activités économiques sont quasi-inexistantes en zone urbaine à Saint-Louis.

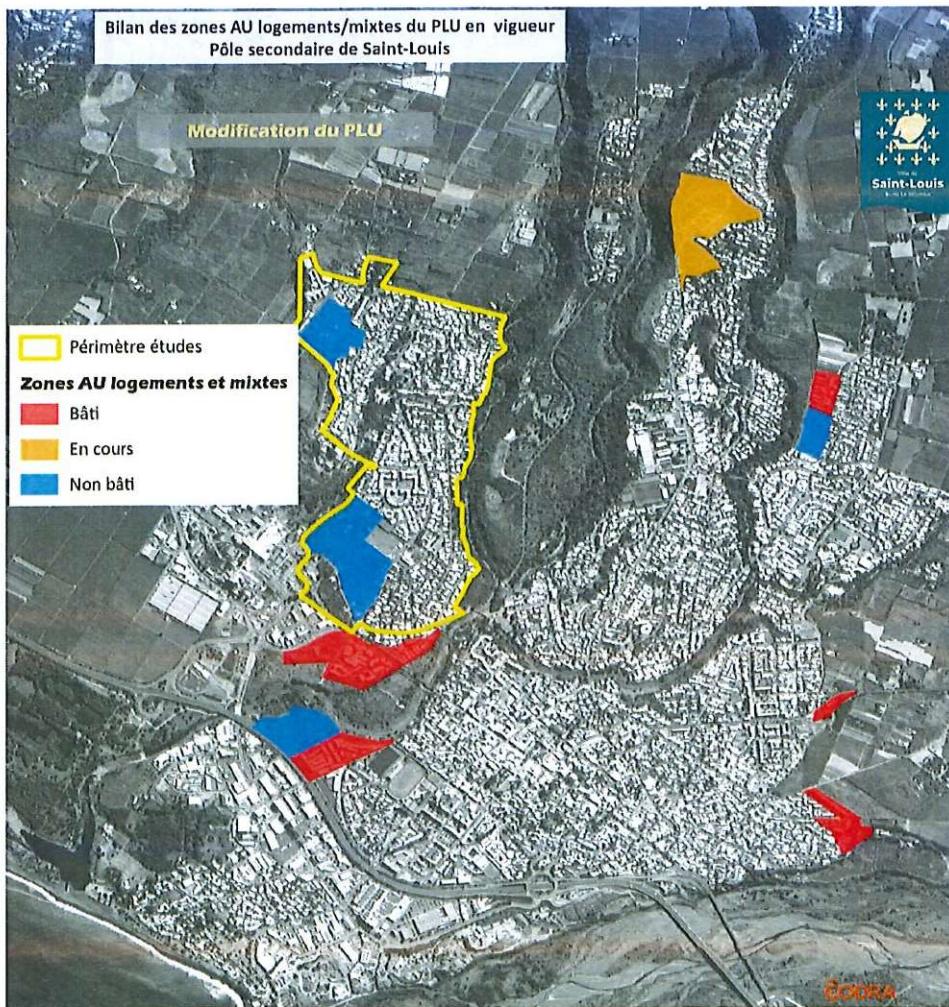


- **Un potentiel de développement en zone ouvertes à l'urbanisation (zones AU) au PLU en vigueur très limité en dehors du secteur NPNRU :** hors secteur NPNRU, le potentiel de développement en zones AU est très faible au sein du pôle secondaire de Saint-Louis (polarité au titre du SCoT Grand Sud/SAR de La Réunion). En effet, sur les 31,4 ha de zones AU dédiées aux logements ou à une vocation mixte

:

- 17 ha sont déjà bâties
- 8,3 ha sont en cours d'aménagement
- 6,1 ha ne sont pas bâties, dont 1,9 ha classé en zone 2AUst, c'est-à-dire à long terme et sans les réseaux adaptés.

Seules les zones 1AUa (4,3 ha) et 1AUst du secteur NPNRU peuvent être potentiellement constructibles à court/moyen terme.



De même, le potentiel de développement pour l'activité économique de production est très limité en zones AU, la zone 1AUe de la Zone Industrielle n°3 à Bel-Air étant déjà occupée (6,3 ha). Seules les zones 1AUe (3,9 ha) et 1AUst du secteur NPNRU peuvent être potentiellement constructibles à court/moyen terme. Les deux autres zones dédiées à l'économie de production à l'échelle du pôle secondaire de Saint-Louis à l'arrière de la zone d'activités du Gol sont programmées à une échéance bien plus lointaines (zones 1AUste et 2AUste au PLU en vigueur).

Conséquences

Pour toutes ces raisons et afin de permettre le développement de la Commune aux portes du NPNRU, le Conseil Municipal est invité à autoriser le lancement et l'engagement de la procédure de modification du PLU approuvé le 11 mars 2014, notamment concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUST opa1.

II- DELIBERATION

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L 1414-1 et L 1414-2 ;

VU la convention portant sur le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier prioritaire du Gol signée avec l'ANRU le 13 mars 2020 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 153-36 et L153-38 ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU),

VU la loi Urbanisme et Habitat n°2009-590 du 02 juillet 2003,

VU la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmant relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle I) et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II),

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi ALUR),

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 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°91 du 27 septembre 2022 portant prescription de la révision allégée du PLU de Saint-Louis,

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

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,

CONSIDERANT la volonté de la Commune d'aménager le quartier du Gol afin d'améliorer l'offre d'équipements publics structurants, de diversification de l'habitat et d'aménagement de son territoire pour répondre aux attentes des habitants et contribuer à l'ouverture du quartier ;

CONSIDERANT qu'afin de répondre à ces besoins il est nécessaire de faire évoluer certaines pièces réglementaires du PLU, notamment les documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

CONSIDERANT que la zone AUst1 du secteur du Gol doit faire l'objet d'une opération d'aménagement permettant la construction de logements, d'équipements et d'activités économiques, que les capacités d'urbanisation des zones réglementairement constructibles au sein du pôle secondaire de Saint-Louis Louis (polarité au titre du SCoT Grand Sud/SAR de La Réunion) ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins de la commune comme exposé ci-avant,

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

Article 1 : D'AUTORISER le lancement d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Article 2 : D'AUTORISER Madame le Maire ou toute personne habilitée à signer tout document et à intervenir pour l'exécution de la présente délibération.

Vote : 31 pour

La Maire,



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