

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 21 NOVEMBRE 2024**

**Affaire CM241121012 :**

**Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul visant à délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de la commune en application des dispositions de la loi ELAN.**

Le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été régulièrement faite le : **15/11/2024** et affiché le : **15/11/2024** sous le numéro : 0696

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 36

Affiché en Mairie le : **12 DEC. 2024**

Sous le numéro : **0750**

L'an deux mille vingt quatre, le vingt et un novembre à 14H00, le conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Emmanuel SERAPHIN, Maire.

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

M. SERAPHIN Emmanuel - Mme BOUCHER Suzelle - M. GUYON Sébastien - Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline - M. POININ-COULIN Alexis - Mme GAZE Martine - M. NANA-IBRAHIM Salim - Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette - M. METANIRE Julius - M. MARIE-LOUISE Jean-Philippe - M. CLEMENTE Michel - Mme LEVENEUR Carole - M. LEGROS Patrick - Mme RADAKICHENIN Nila - M. CRIGHTON Yann - Mme SALLÉ Virginie - M. JEAN-BAPTISTE Jean-Noël - M. VIRAMA COUTAYE Dominique - Mme MOREL-COIANIZ Mireille - Mme DELAVANNE Denise - Mme GRONDIN Huguette - Mme ZITTE-LEBRETON Edwige - M. FLORESTAN Antoine Luc - Mme CARPIN Jacqueline - Mme VALLON-HOARAU CROSSON Patricia - M. TAURAN Julian - Mme COUSIN Mélissa - Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne - Mme LEBRETON Laëtitia - M. OMARJEE Irchad - M. DAIN Kévin - Mme PAULA Lucie - Mme ADAM Fatima - Mme HOARAU Patricia - M. MOONESAWMY Rumagen - M. VINGADASSALOM Jean Claude

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :**

- Mme FLORIANTE Marie-Anick a donné procuration à M. CRIGHTON Yann  
- M. OLIVATE Yolain a donné procuration à M. METANIRE Julius  
- Mme CHAROLAIS Céline a donné procuration à Mme CHEREAU-NEMAZINE Pascaline  
- M. MARCEAU Jean a donné procuration à M. VIRAMA COUTAYE Dominique  
- M. BELLON Guyto a donné procuration à Mme GAZE Martine  
- Mme BUCHLE Suzelle a donné procuration à Mme MOUNIAMA-CUVELIER Marie-Bernadette  
- Mme LEBON Karine a donné procuration à Mme PAUSE-DAMOUR Roxanne  
- Mme FONTAINE Audrey a donné procuration à Mme HOARAU Patricia  
- Mme DJUNIA Paméla a donné procuration à M. OMARJEE Irchad  
- Mme BELLO Huguette a donné procuration à M. SERAPHIN Emmanuel

**ÉTAIENT ABSENTS :**

Mme ROUGEAU Hélène - M. BELLON Karl - M. BENARD Alain - Mme VICTORINE Eglantine - M. NATIVEL Jean François - M. IBAR Sébastien - M. MOUTAMA-CHEDIAPIN Guylain - Mme PALAMA-CENTON Mélissa - M. FLORIANTE Tristan

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :**

M. Kévin DAIN a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

.....  
**AFFAIRE N°12 /**

## *Extraits du registre des délibérations du conseil municipal du jeudi 21 novembre 2024*

### **Affaire CM241121012 / Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul visant à délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de la commune en application des dispositions de la loi ELAN.**

Le Maire rappelle que par délibération en date du 16 décembre 2021 et par arrêté en date du 22 décembre 2021, la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul visant à intégrer certaines dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), a été prescrite afin de délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur son territoire.

Cette procédure étant soumise à évaluation environnementale, le projet a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de son élaboration, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. Les modalités de cette concertation ont été définies par délibération du conseil municipal en date du 27 avril 2023.

Par délibération du 30 mai 2024, le Conseil municipal de Saint-Paul a arrêté le bilan de cette concertation préalable qui s'est déroulée du mois de mai 2023 au mois d'avril 2024.

En application de l'article 42 de la loi ELAN, le projet de modification simplifiée du PLU a été soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) réunie dans sa formation spécialisée dite "des sites et paysages" qui a émis un avis favorable à l'unanimité le 23 mai 2024.

En application des dispositions de l'article L.181-12 du code rural et de la pêche maritime, le projet ayant pour effet le déclassement de terres classées agricoles, il a été soumis pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Celle-ci a émis un avis favorable en date du 13 juin 2024.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifié du PLU de Saint-Paul, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, ont fait l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois, soit du 1<sup>er</sup> au 31 août 2024, dans les lieux et conditions fixés par la délibération du conseil municipal du 27 juin 2024.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), consultée sur le projet conformément aux dispositions réglementaires, a émis un avis en date du 21 juin 2024. Un mémoire en réponse a été apporté par la Ville en date du 26 juillet 2024. Ces éléments ont été joint au dossier de mise à disposition du public.

A l'issue de cette mise à disposition, le Maire doit en présenter le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet le 30 avril 2024. Leurs avis ont été joints au dossier de mise à disposition du public :

- La Région Réunion, par courrier en date du 22/05/2024 reçu le 27/05/2021, a estimé que « l'attribution d'un zonage Urbain (U) aux SDU amène le projet de modification à être incompatible au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ».
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de La Réunion, par courrier en date du 18/06/2024 reçu le 20/06/2024, a émis un avis favorable au projet sans remarque particulière.
- Le Département de La Réunion, par courrier en date du 07/06/2024 reçu le 14/06/2024, a émis un avis favorable au projet sans remarque particulière.

- Le Préfet de La Réunion, par courrier en date du 05/07/2024 reçu le 16/07/2024, a émis un avis favorable au projet avec une remarque concernant la possibilité d'implanter des communes en zone Usdu.
- Le Territoire de l'Ouest, par courrier en date du 25/07/2024 reçu le 29/07/2024, a émis un avis favorable au projet avec les dispositions du SCOT Ouest.

Lors de la mise à disposition au public du projet, 51 contributions ont été déposées par des administrés, dont 2 hors délais. Ces contributions portaient sur un ensemble de 67 parcelles. La totalité des demandes recevables concernaient une demande de modification du zonage des parcelles :

- 19 parcelles se situent hors des SDU identifiés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et ne peuvent donc pas être prises en compte dans la procédure actuelle. Ces demandes seront réexaminées lors de la révision générale du PLU.
- 6 parcelles sont classées en zone Usdu sans demande de modification de zonage.
- 42 parcelles sont à proximité des SDU identifiées par le SCOT mais non concernées par le zonage Usdu.

Après analyse de ces 42 situations, il a été décidé de modifier le zonage de 10 zones Usdu (soient 18 parcelles concernées), en respectant les critères de délimitation définis dans le projet. Les détails de ces modifications sont portés au bilan de la mise à disposition joint à la présente délibération.

Elles portent la totalité de la surface de zonage Usdu de 148,5 ha à presque 150 ha (précisément + 1,27 ha), soit une augmentation de 0,85 % de la surface classée en zone Usdu du projet mis à disposition (augmentant de 8 % la surface totale rendue constructible au PLU par le projet) ne remettant pas en cause l'économie générale du projet.

Le dossier de modification simplifiée modifié suite aux remarques portées lors de la mise à disposition et le bilan de la mise à disposition sont consultables dans les locaux de la DFUP au 12 rue Labourdonnais à Saint Paul.

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « loi ELAN »;

Vu l'article L.153-8 et L.153-11 du Code de l'urbanisme relatifs à la compétence des communes dans l'élaboration du PLU ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2, L.132-7, L.132-9 L.153-47, et ;

Vu l'article L. 181-12 du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil municipal du 27 juin 2024 ;

Considérant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant le bilan qui ressort de la mise à disposition du public qui a eu lieu du 1<sup>er</sup> au 31 août 2024,

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Transition Ecologique du 12/11/2024

Après délibération, à l'unanimité des suffrages exprimés, le conseil municipal décide :

**Article 1 :** de valider le bilan de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée du PLU ;

**Article 2 :** d'approuver la modification simplifiée du PLU de Saint-Paul visant à délimiter et réglementer les SDU de la commune en application des dispositions de la loi ELAN.

**Article 3 :** d'accorder au Maire tous pouvoirs pour signer toutes les pièces et accomplir tous les actes relatifs à cette affaire.

-----  
Certifié conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Le Maire

M. SERAPHIN Emmanuel

Fait à Saint-Paul le 21/11/2024,

Le secrétaire de séance

M. DAIN Kévin



*Bilan de la mise à disposition du dossier de  
modification simplifiée du Plan Local  
d'Urbanisme (PLU) visant à délimiter et  
réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)  
de la commune en application des  
dispositions de la loi ELAN.*

Annexé à la délibération du conseil municipal du 21 novembre 2024.

Envoyé en préfecture le 29/11/2024

Reçu en préfecture le 29/11/2024

Publié le



ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE

## Introduction

En application de la délibération du conseil municipal du 27 juin 2024, le dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul visant à intégrer certaines dispositions de la loi ELAN afin de délimiter et réglementer les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur son territoire, a été mis à disposition du public du 1<sup>er</sup> au 31 août 2024.

### Rappel des dispositions réglementaires et des modalités :

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifié du PLU de Saint-Paul, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, doivent faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Le Conseil Municipal doit préciser modalités de la mise à disposition.

Le dossier de modification simplifié du PLU de Saint-Paul et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées consultés en application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, sera mis à la disposition du public pendant un mois, **du 1<sup>er</sup> au 31 août 2024** sur le site internet de la Ville de Saint-Paul (<https://www.mairie-saintpaul.re/procedures-devolution-du-plu/>) et en Mairie de Saint-Paul dans les locaux de la Direction Foncier, Urbanisme et Planification (DFUP) / Service Planification et Observatoire (SPO), situé 12 rue Labourdonnais (derrière la mairie centrale), et dans les mairies annexes suivantes :

- Mairie annexe de Plateau Caillou - 26 bis, avenue Paul Julius Bénard
- Mairie annexe de La Plaine – 19 Chemin Combavas
- Mairie annexe de La Saline - 1, rue de la Mairie
- Mairie annexe du Guillaume - 9 Chemin de la Mairie

Pendant les heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 8h à 16h, et le vendredi de 8h à 15h) ;

Les observations et remarques pourront-être transmises :

- Dans le registre papier mis à disposition dans les lieux de mise à disposition du dossier suscités, Pendant les heures habituelles d'ouverture au public ;
- Par courrier adressé à Monsieur le Maire de Saint-Paul, Place du Général De Gaulle, CS 51015, 97864 Saint-Paul Cedex, avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul » ;
- Par courriel, à l'adresse suivante : [plo@mairie-saintpaul.fr](mailto:plo@mairie-saintpaul.fr), avec pour objet : « modification simplifiée du PLU de Saint-Paul ».

Ces observations seront enregistrées et conservées à la Mairie de Saint-Paul.

Afin d'informer le public, les mesures d'information suivantes seront mises en place au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute sa durée :

- La présente délibération et un avis mentionnant les modalités de mise à disposition seront affichés en mairie centrale, place du Général De Gaulle ;

- Un avis mentionnant les modalités de mise à disposition sera affiché au service ADS et au service Planification et Observatoire, 12 rue Labourdonnais, au Pôle Ville Nouvelle et Transition Ecologique, 21 rue Evariste De Parvy, ainsi que dans les mairies annexes de la Ville ;
- Les modalités de mise à disposition seront rappelées sur le site internet de la Ville.

A l'issue de cette mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération.

Les contributions apportées ont fait l'objet d'une analyse pouvant conduire dans certains cas à une modification du projet, conformément aux dispositions de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme : (...) « à l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et **adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.** Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation ».

## 1. Contributions apportées au dossier : Données générales

51 contributions (dont 2 hors délais) ont été apportées au cours de la MAD du dossier réparties comme suit :

Types	Nombre de remarques
Courrier	12
Email	10
Registre BV3	6
Registre Mairie	22

Après analyses des contributions, 39 demandeurs ont été recensés :

BASSIN DE VIE	QUARTIER	NOMBRE DE PARCELLES
3 - PLATEAU CAILLOU	BERNICA	6
	FLEURIMONT	7
4 - LA PLAINE - BOIS DE NÈFLES	BELLEMENE	8
	BOIS DE NEFLES	4
5 - LA SALINE	BARRAGE	2
	BRAS CANOT	2
	CORBEIL	1
	RAVINE DANIEL	3
6 - GUILLAUME	BOIS ROUGE	3
	LE GUILLAUME	31

100 % des demandes recevables concernent le zonage des parcelles des demandeurs, soient 67 parcelles en tout.

## 2. Analyse des contributions

Sur les 67 parcelles objet d'une contribution lors de la MAD :

- 19 sont situées en dehors des SDU identifiées au SCOT : Ces demandes sont hors procédure et ne pourront être analysées que dans le cadre de la révision générale du PLU



- **6** sont classées en zone Usdu : Aucune modification de zonage demandée
- **42** parcelles identifiées en SDU au SCOT et concernées par le projet de modification simplifiée

Ces 42 parcelles ont fait l'objet d'une analyse complémentaire au regard des critères de délimitation des zones Usdu développés dans le dossier de modification simplifiée :

**27** parcelles ne peuvent-être modifiées car la demande écarte le projet de manière trop importante des critères de délimitation de zonage :

- Parcelle non bâtie en extension trop importante de l'urbanisation existante ;
  - Poche bâtie isolée ;
  - Tissu urbain peu dense...
- Il est proposé de reporter l'analyse de ces demande dans le cadre de la révision générale du PLU.

14 parcelles pourraient éventuellement faire l'objet d'une modification du projet de zonage afin d'améliorer la cohérence de celui-ci par rapport aux bâtis ou voies existants, ou pour reprendre une limite de zone existante (PC accordé et non mis en œuvre).

### *3. Modifications apportées au dossier*

Après analyse, 10 zones Usdu (correspondantes à 10 SDU identifiés au SCOT) sont modifiées avec une augmentation de + 1,27 hectares de zone SDU supplémentaires au total, soit :

- 8 % de la surface constructible supplémentaire créée par le projet ;
- 0,85 % du total des zones Usdu créées par le projet
- 1,35 % de la surface de zone U créée par le projet
- La surface de chaque zone considérée augmente au minimum de 0,5 % et au maximum de 10,5 % (moyenne de 3,67 %, soit 0,127 ha).

**Les modifications apportées au projet ne modifient donc pas l'économie générale du plan**

**Tableau récapitulatif des modifications :**

N°SDU	Nombre de remarques à la mise à disposition	Projet de PLU	Justification des modifications	Surf Usdu pré MAD (ha)	Surf Usdu post MAD (ha)	différence (ha)	Evolution surf. (%)
27	2	A	Cohérence poche bâtie (compris dans le buffer)	2,76	3,05	0,29	10,51
2	1	A	Terrain en friche partiellement compris dans le buffer, meilleure cohérence du zonage	2,55	2,68	0,13	5,10
7	8	Usdu/A	Exclusion d'un bâtiment agricole, autorisation d'urbanisme déjà accordée en zone Arh, reprise des limites du zonage Arh compris dans le buffer, cohérence avec la voirie comme limite de zone bâtie	4,07	4,09	0,02	0,49
6	1	Usdu/A	Reprise des limites du zonage Arh compris dans le buffer	3,78	3,92	0,14	3,70
40	1	Usdu/A	Reprise des limites du zonage Arh compris dans le buffer	7,1	7,17	0,07	0,99
15	1	A	Espace en friche, partiellement occupé, compris dans le buffer	4,84	4,91	0,07	1,45
12	1	Usdu/A	Reprise du zonage Arh avec calage sur la zone B2u	4,41	4,44	0,03	0,68
23	1	A/N	Espace en friche, cohérence du zonage avec une limite physique (« ravine » en PPR rouge)	3,07	3,35	0,28	9,12
24	1	A	Terrain en friche partiellement compris dans le buffer, meilleure cohérence du zonage	3,98	4,13	0,15	3,77
22	1	A	Terrain en friche partiellement compris dans le buffer, meilleure cohérence du zonage	5,9	5,99	0,09	1,53
			<b>TOTAL</b>	42,46	43,73	<b>1,27</b>	<b>2,99</b>
			<b>MOYENNE</b>	4,246	4,373	<b>0,127</b>	<b>3,67</b>

MAD : Mise A Disposition  
Surf : Surface

Envoyé en préfecture le 29/11/2024

Reçu en préfecture le 29/11/2024

Publié le

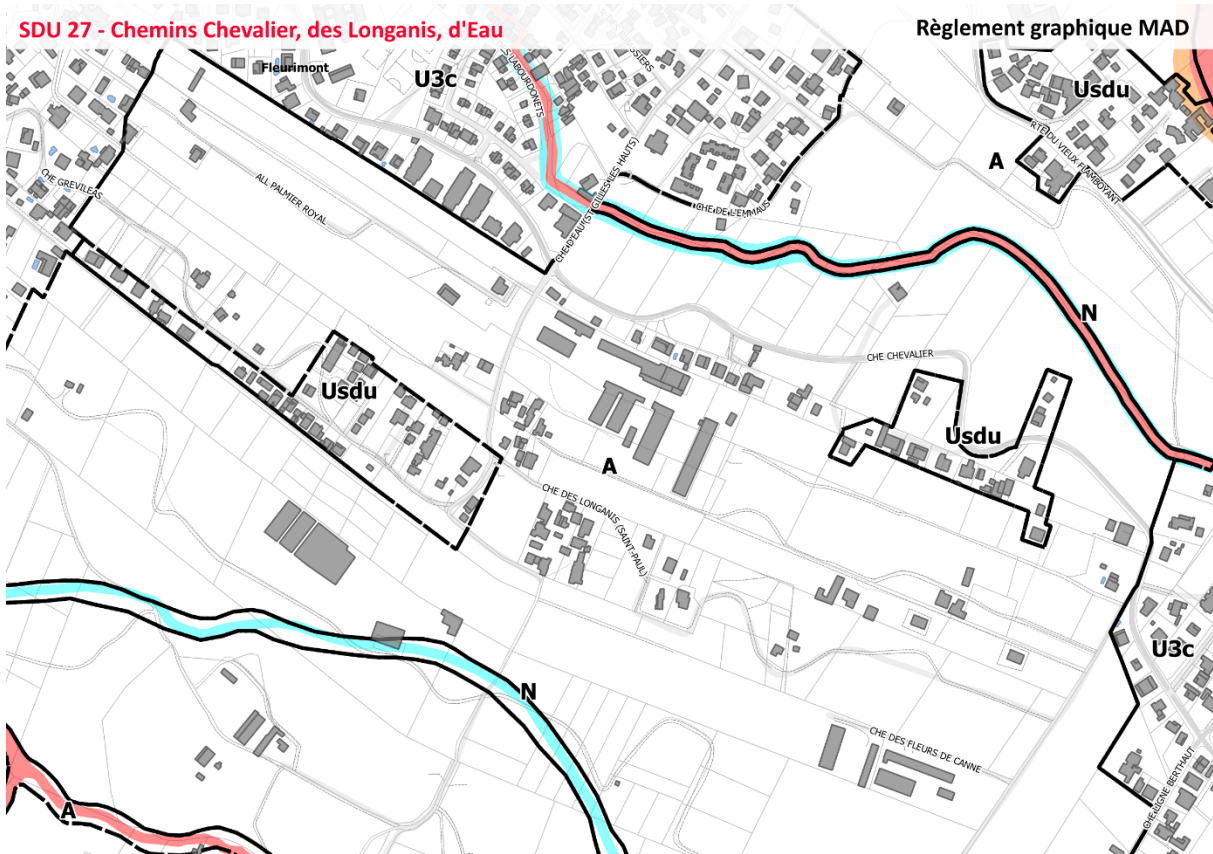


ID : 974-219740156-20241121-CM241121012-DE

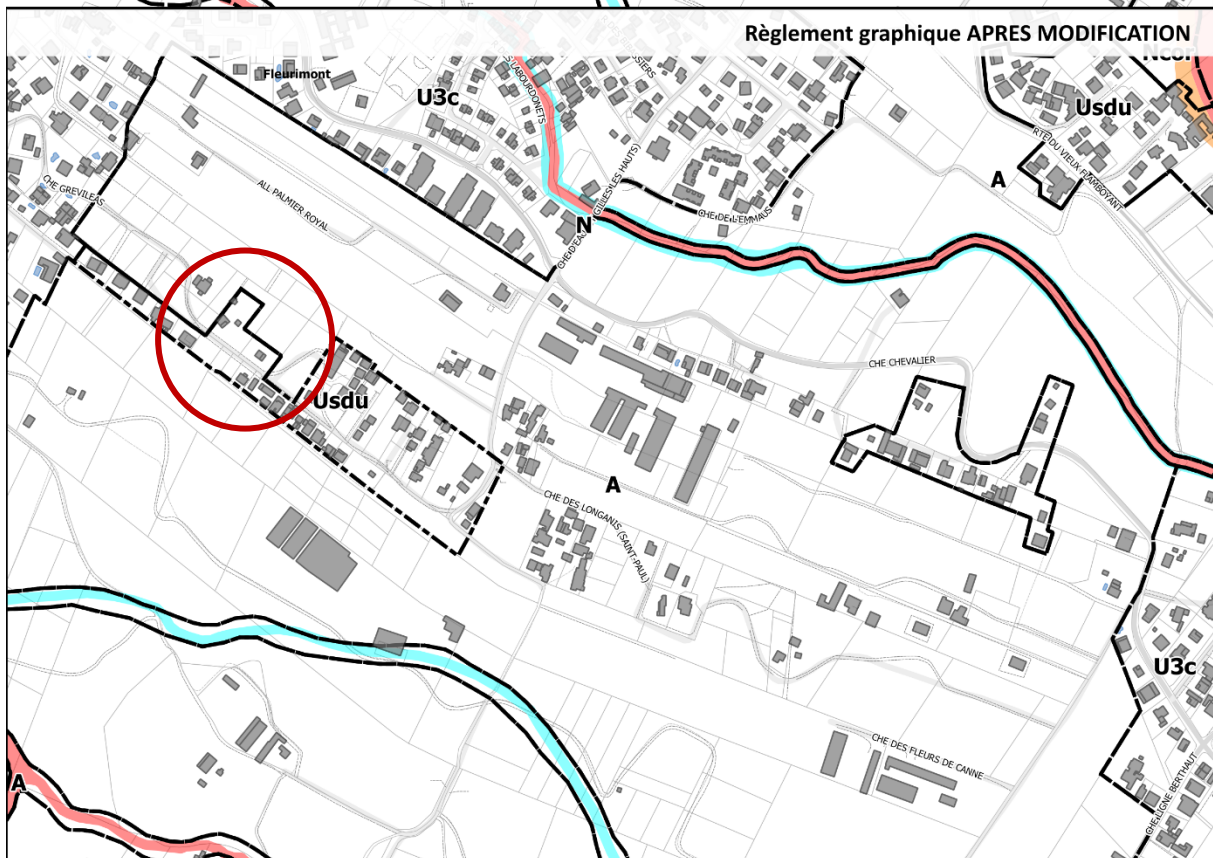
**Zonage avant / après modification suite à la mise à disposition du projet au public :**

**SDU 27 - Chemins Chevalier, des Longanis, d'Eau**

**Règlement graphique MAD**

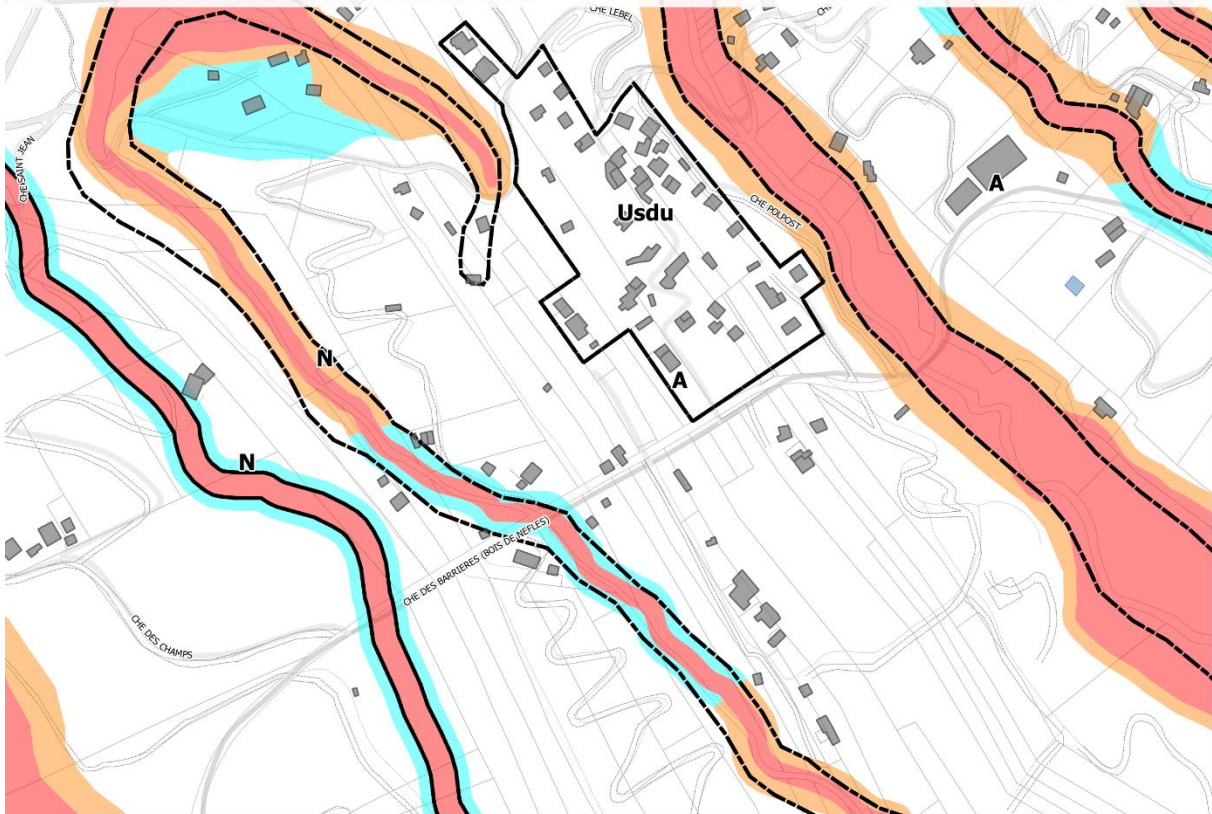


**Règlement graphique APRES MODIFICATION**

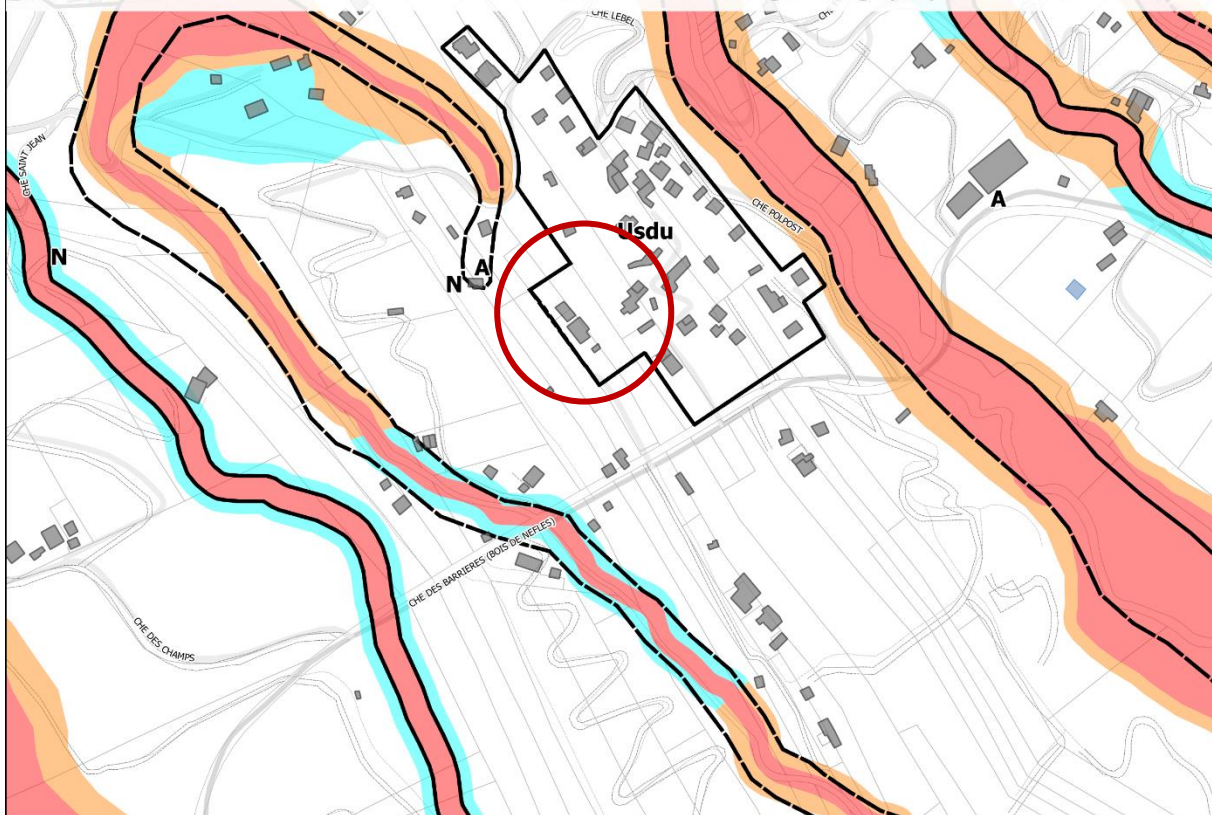


**SDU 6 - Entre chemin Lebel et chemin des Barrières**

**Règlement graphique MAD**

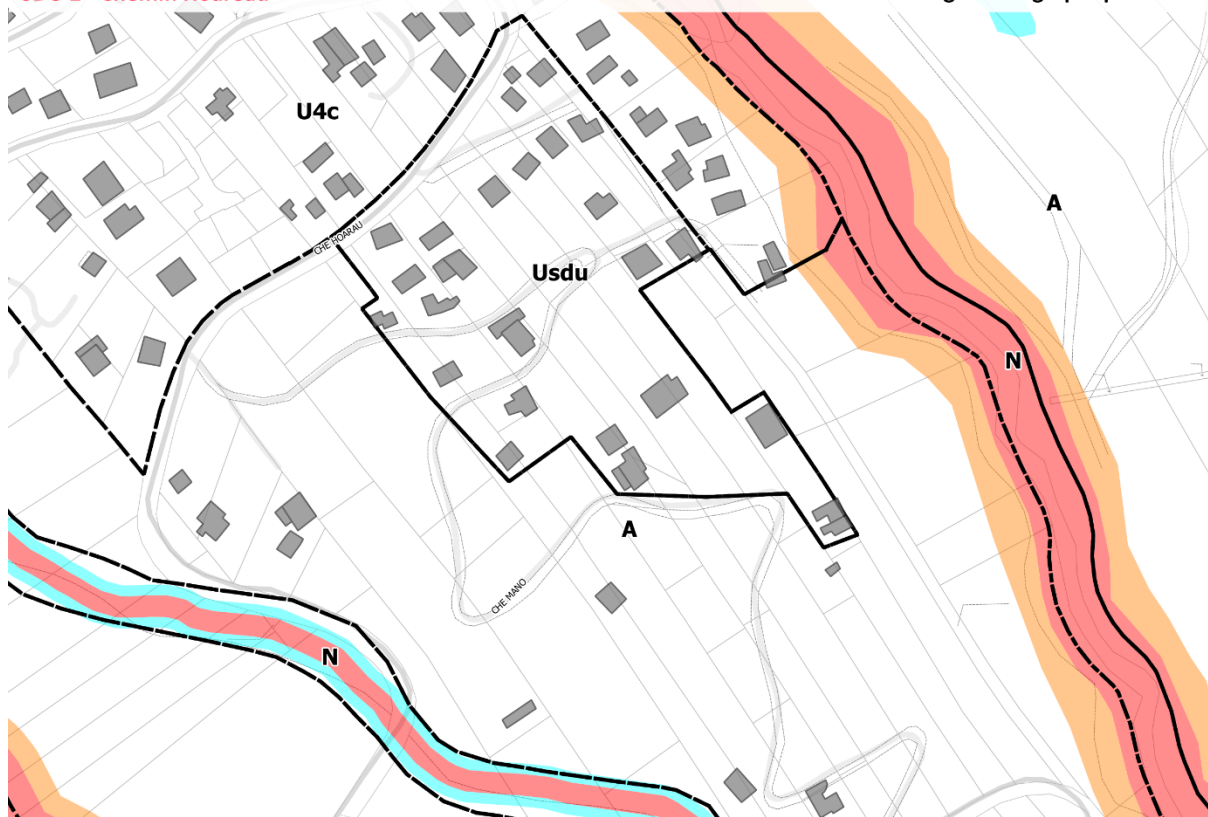


**Règlement graphique APRES MODIFICATION**

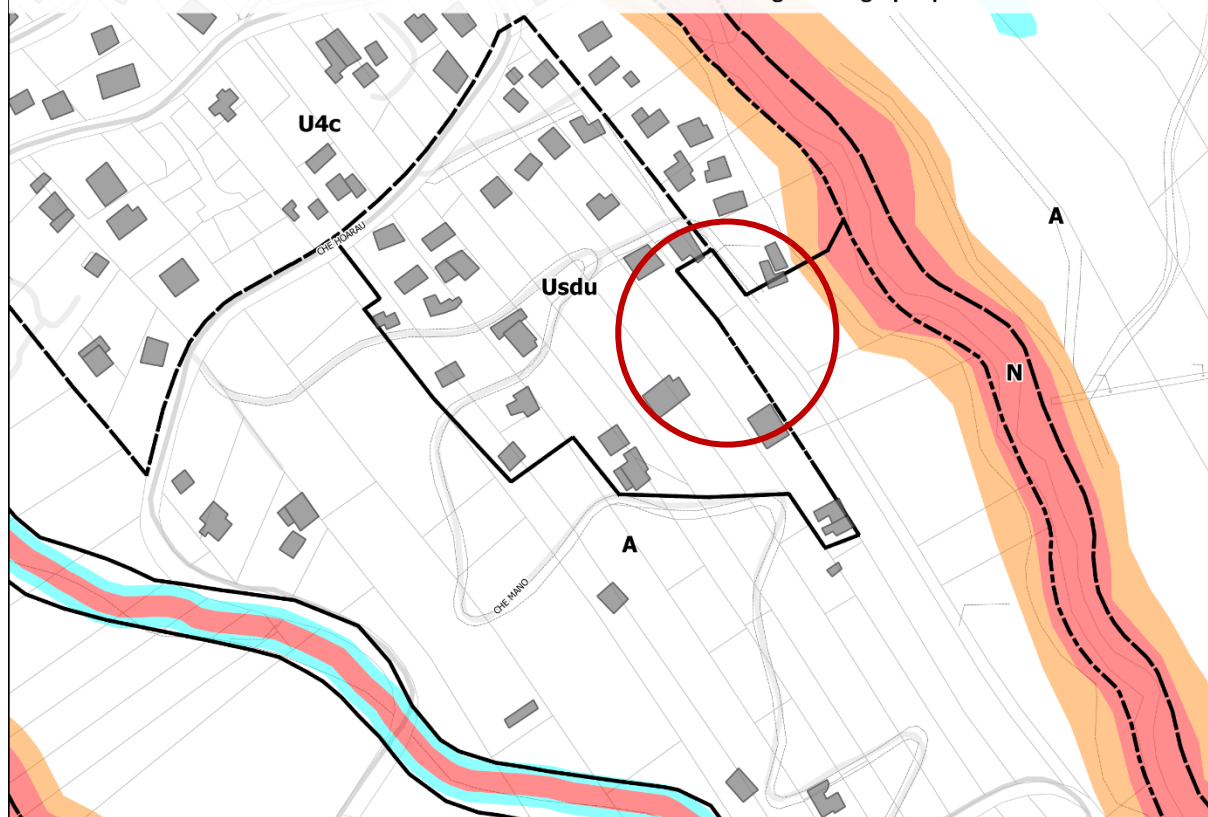


**SDU 2 - Chemin Hoareau**

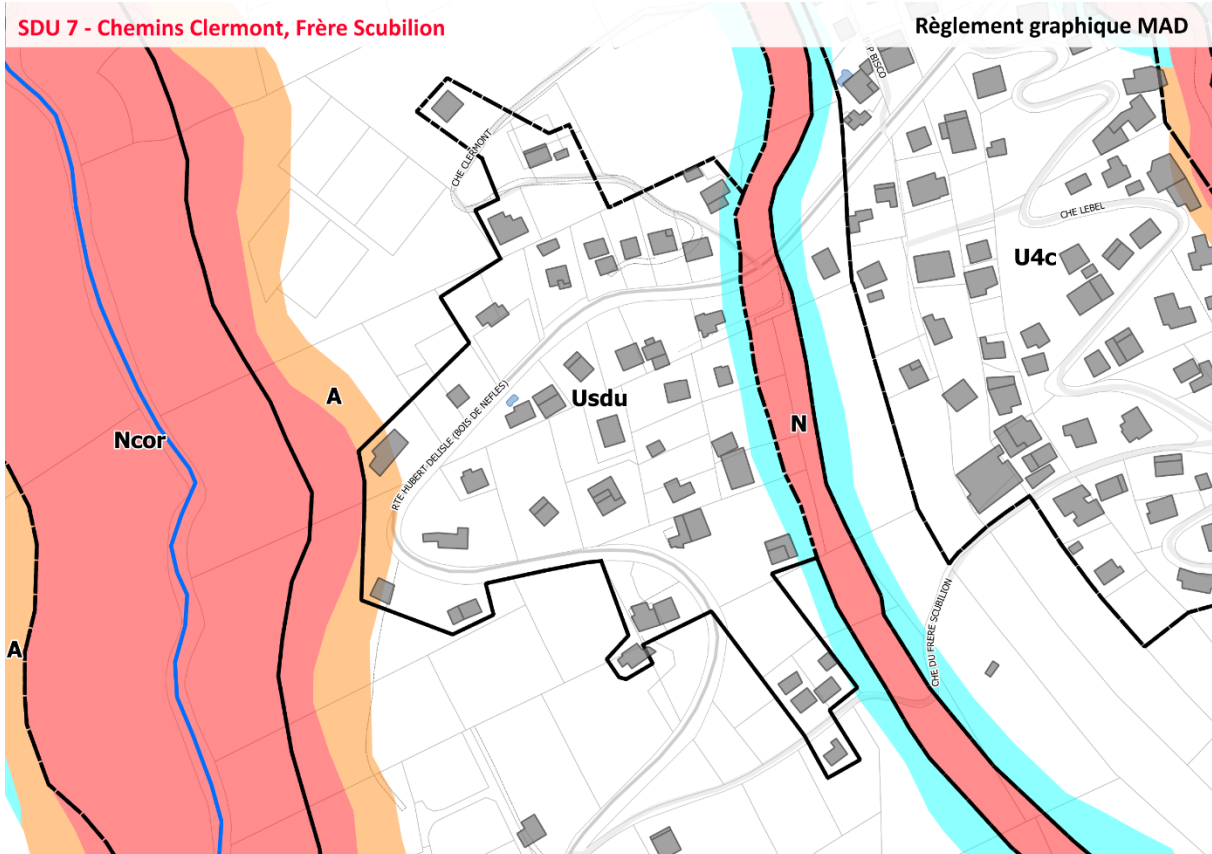
**Règlement graphique MAD**



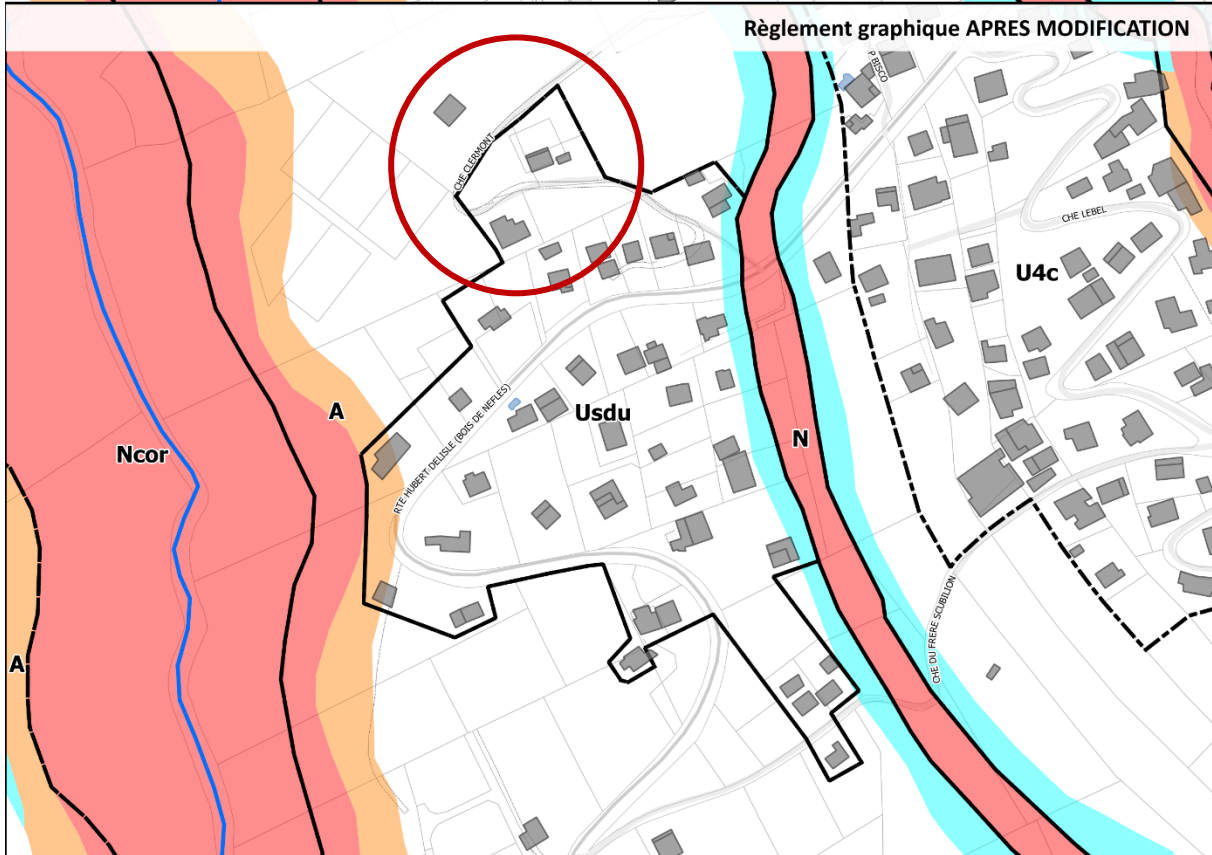
**Règlement graphique APRES MODIFICATION**



**SDU 7 - Chemins Clermont, Frère Scubillon**

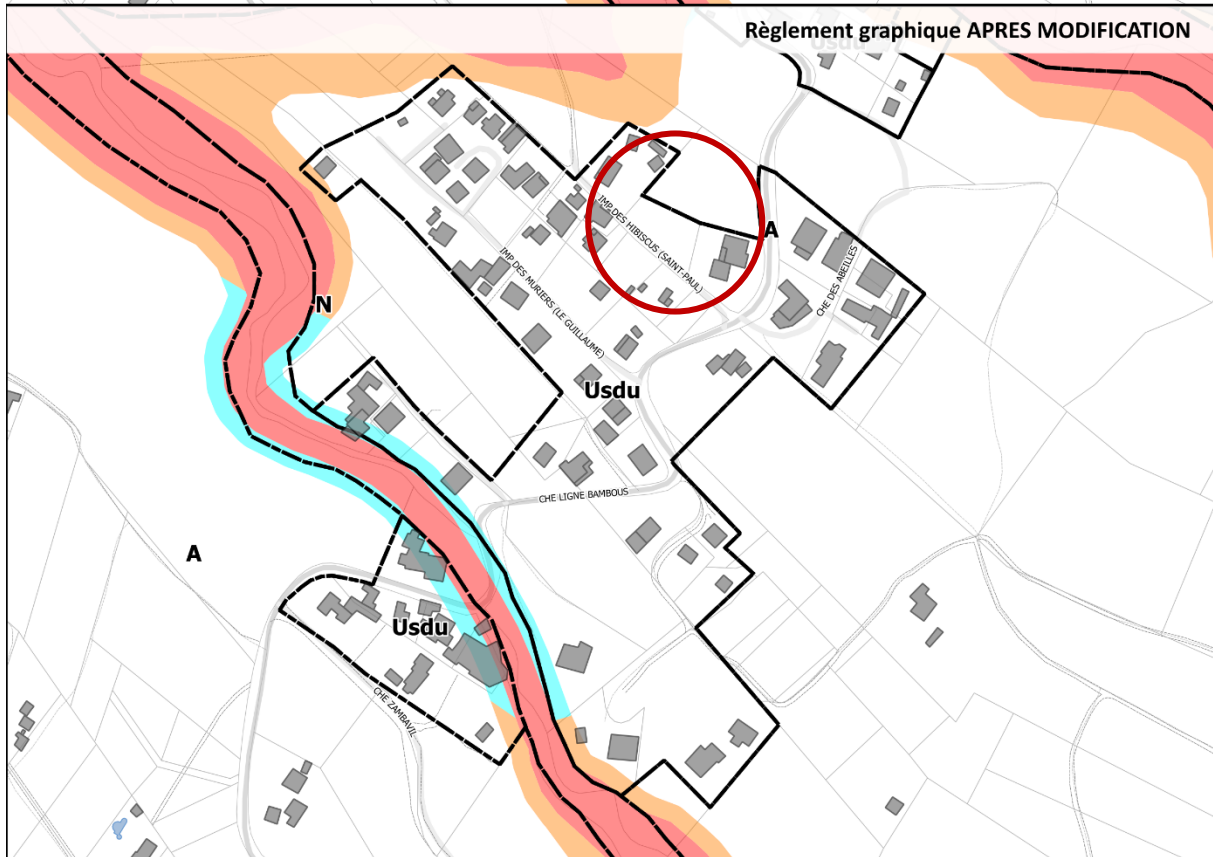
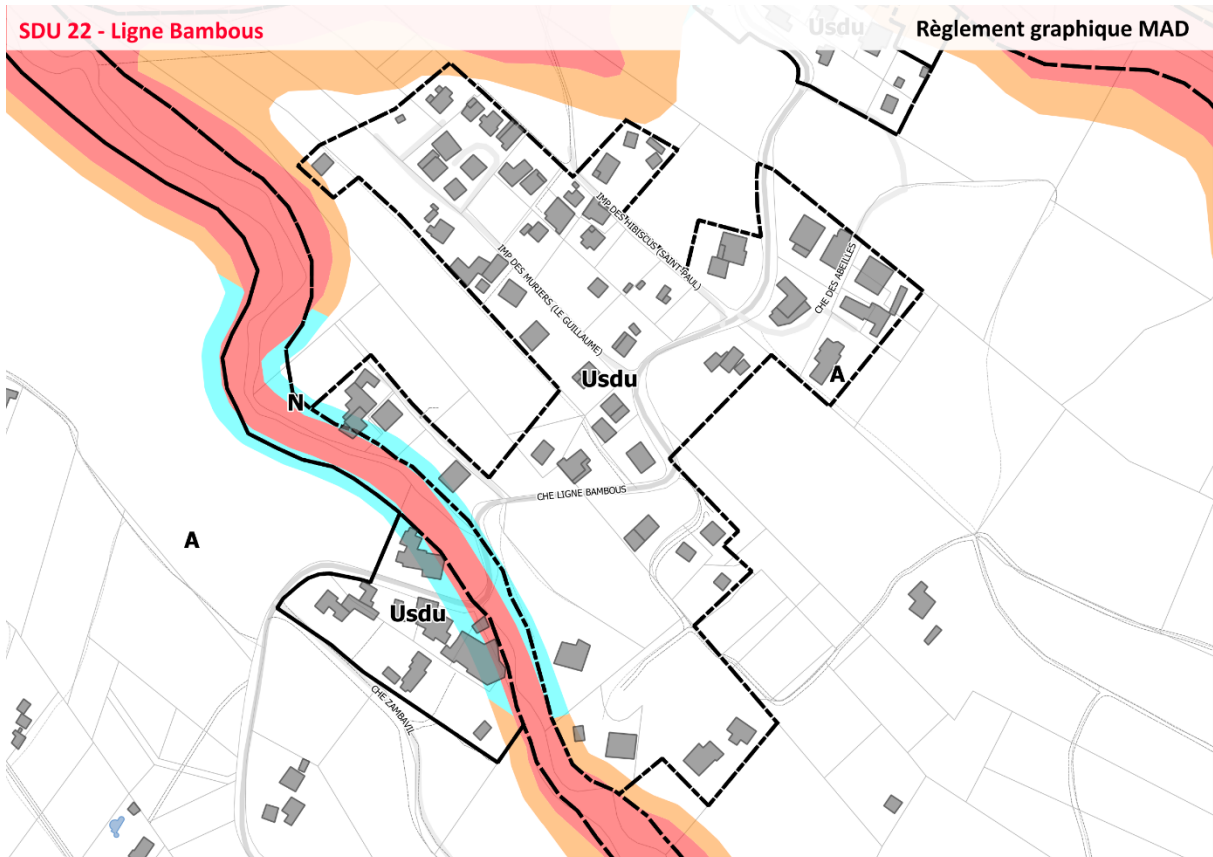


**Règlement graphique APRES MODIFICATION**



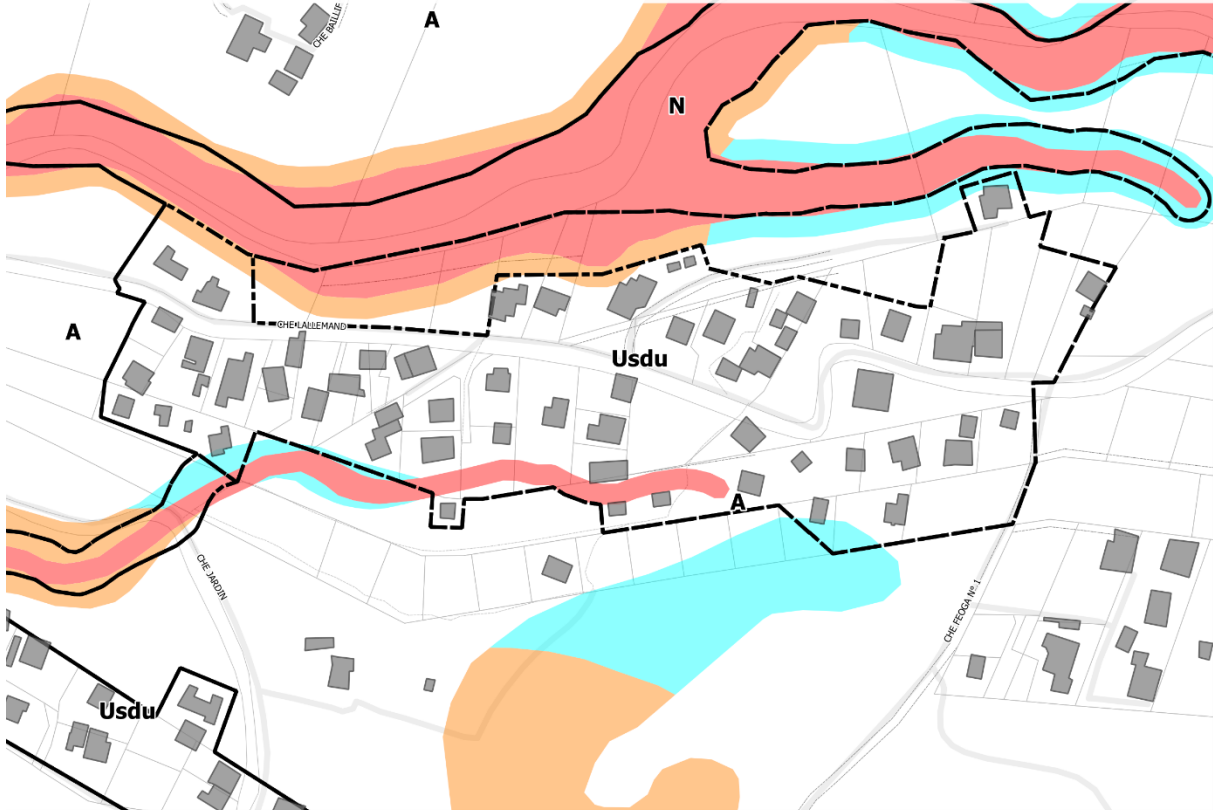




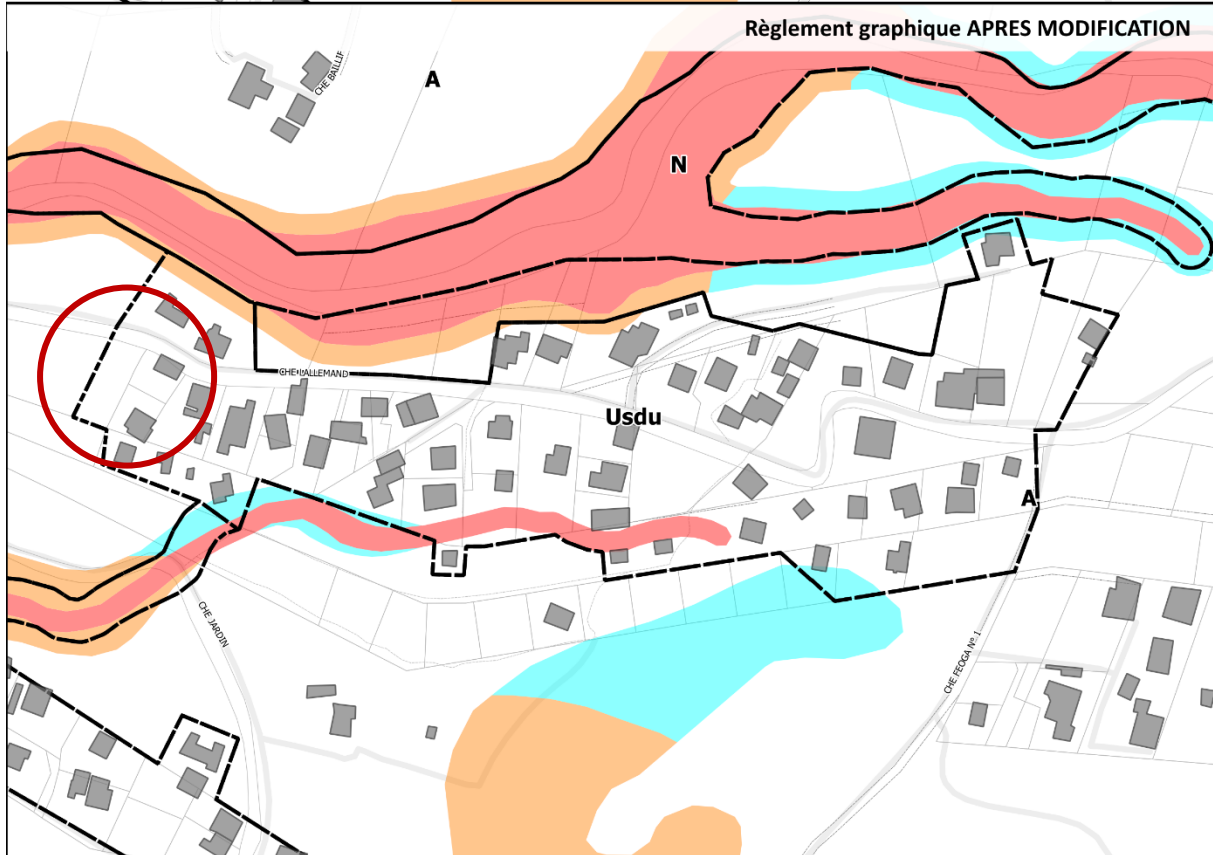


**SDU 15 - Chemin Lallemand-Jardin-Dijoux**

**Règlement graphique MAD**

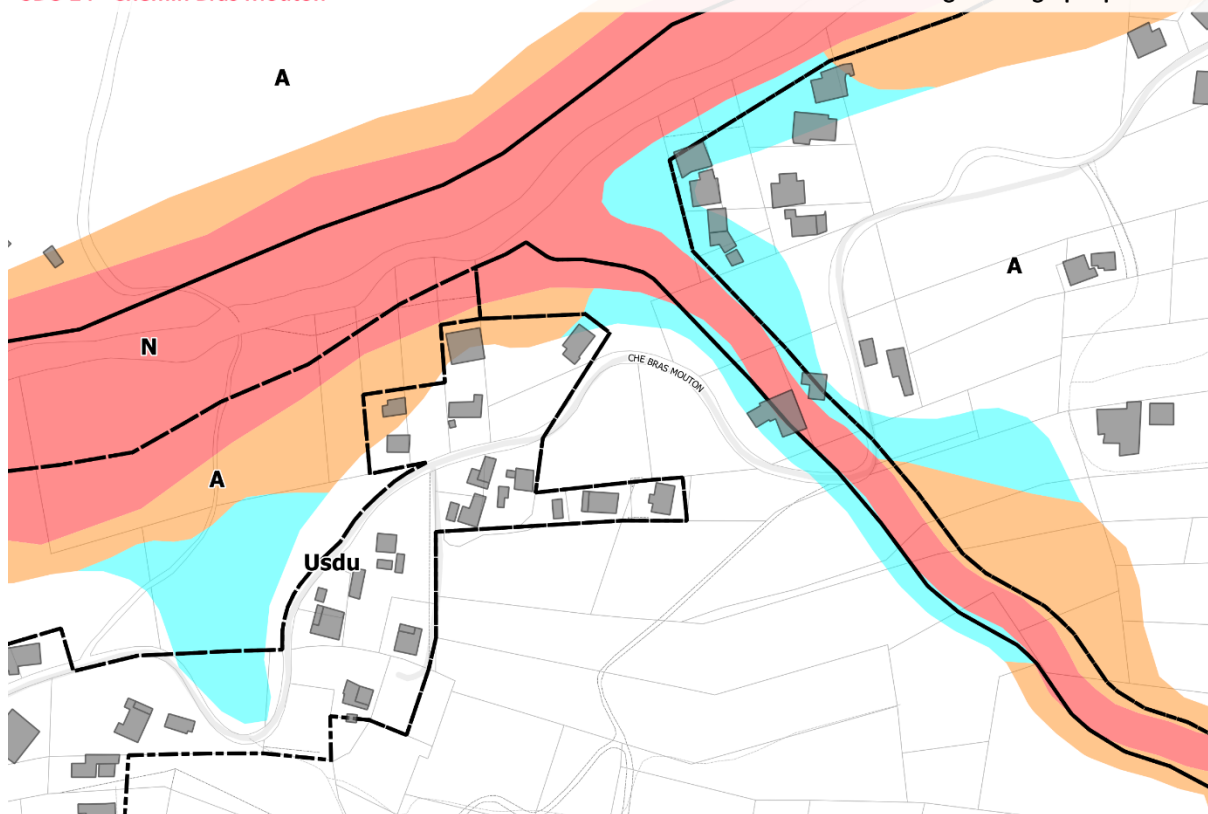


**Règlement graphique APRES MODIFICATION**

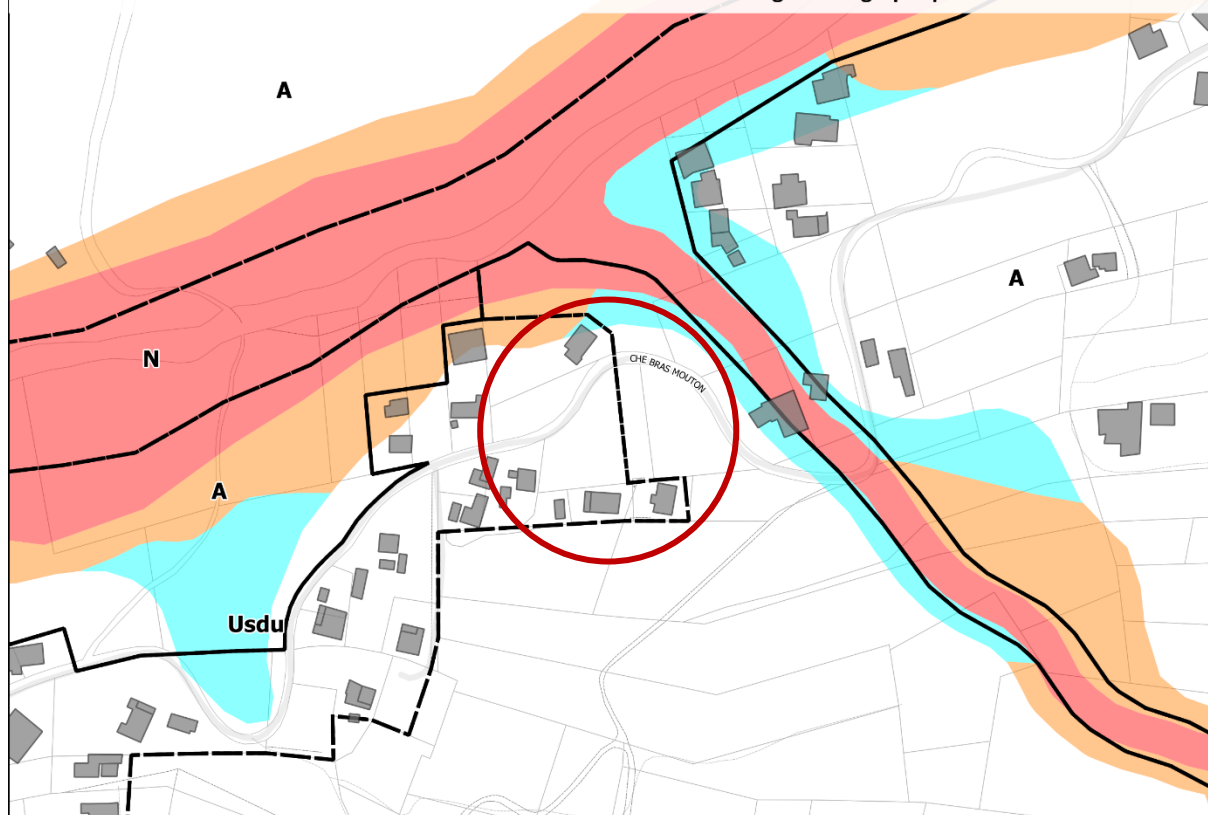


**SDU 24 - Chemin Bras Mouton**

**Règlement graphique MAD**

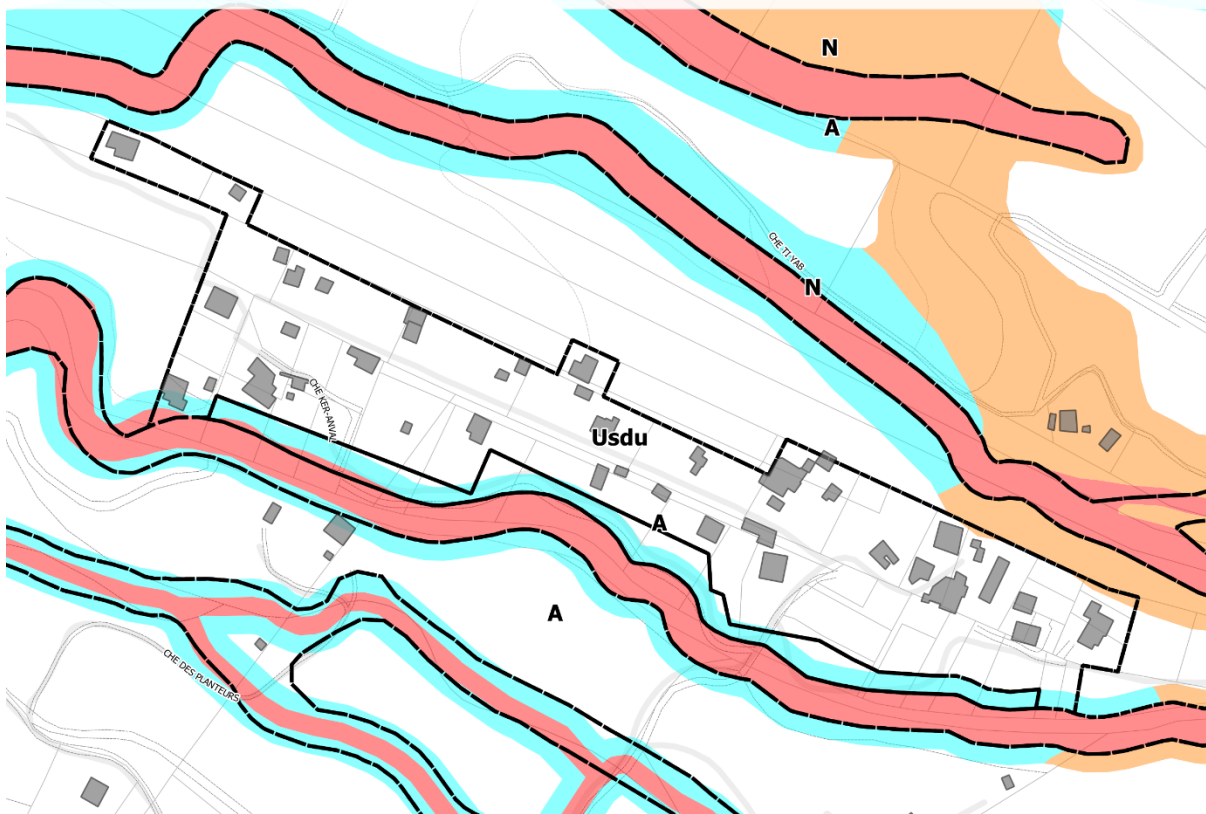


**Règlement graphique APRES MODIFICATION**

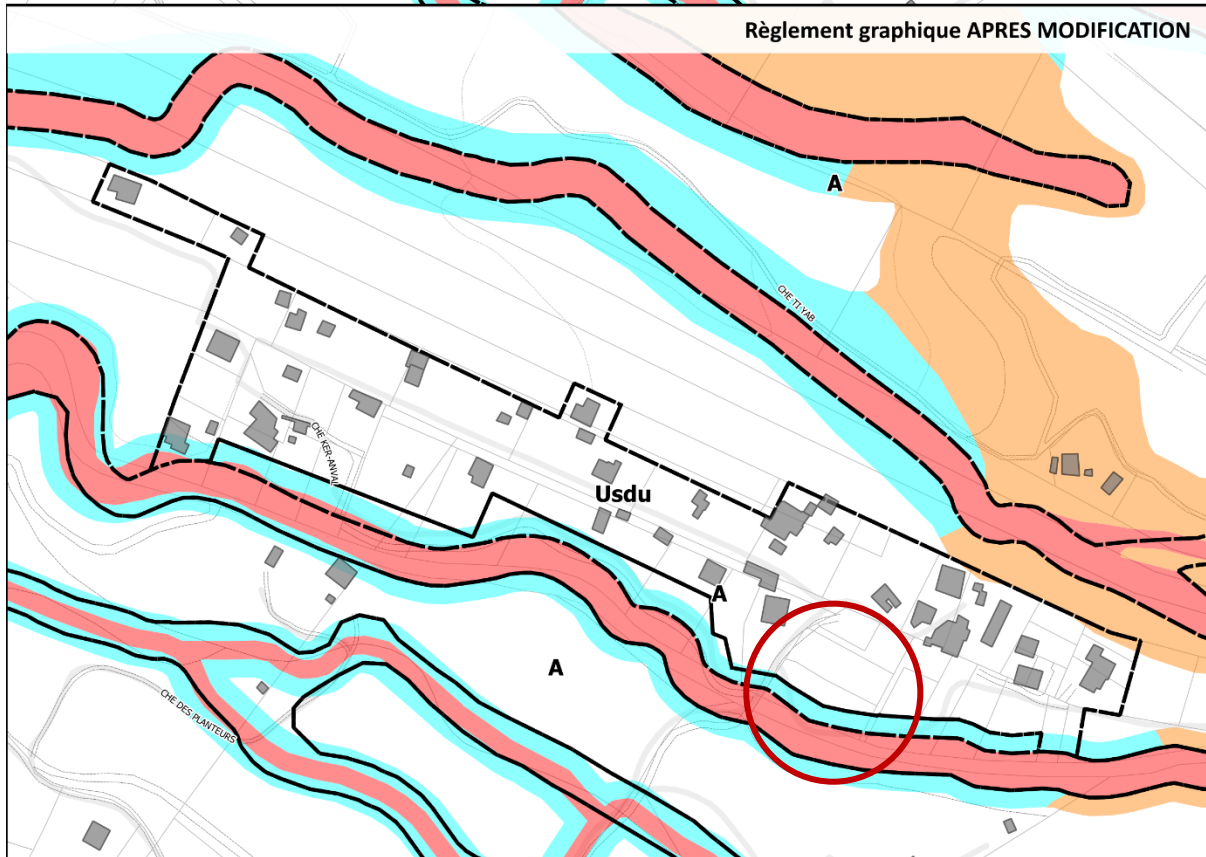


**SDU 12 - Chemin Ker-Anval**

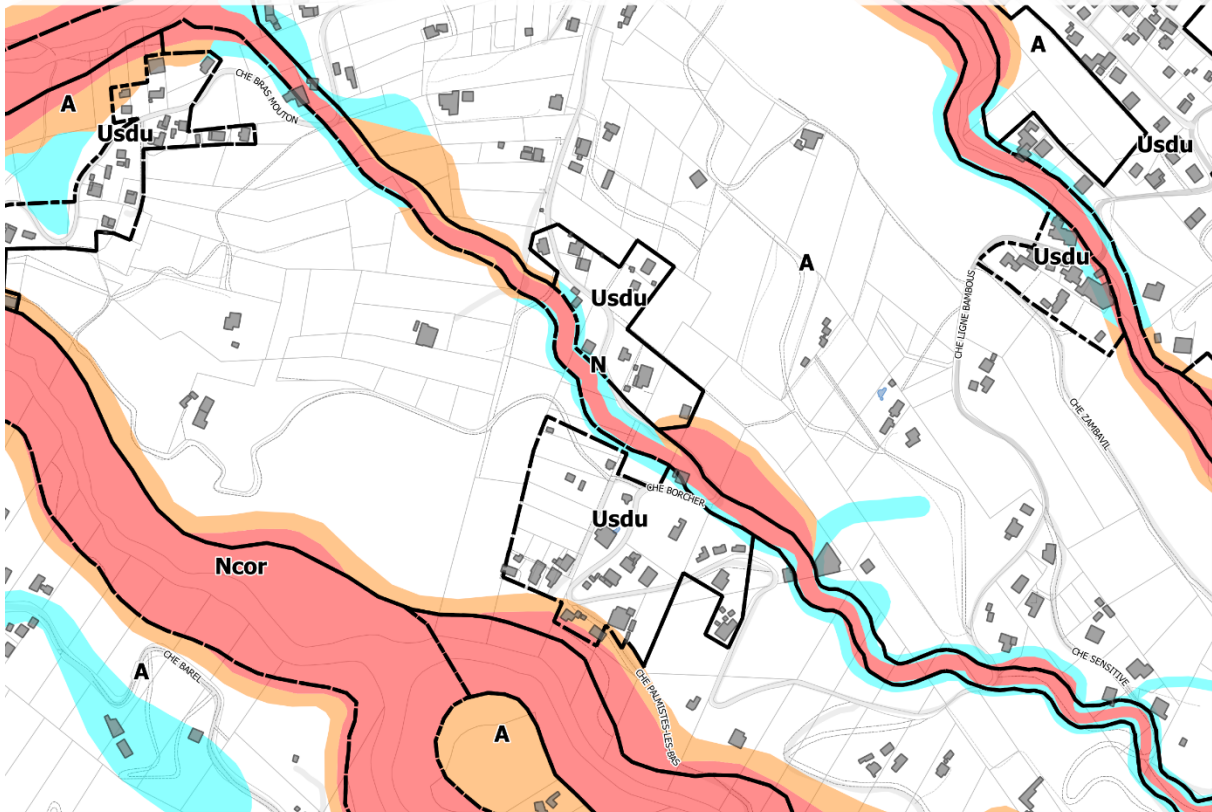
**Règlement graphique MAD**



**Règlement graphique APRES MODIFICATION**



**SDU 23 - Chemin Borchier**



**Règlement graphique APRES MODIFICATION**

