



Affaire 14-130722

Modification du plan local d'urbanisme (PLU) de La Plaine des Palmistes – Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU1

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 06 juillet 2022 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **21**

Absents : 04

Procurations : 04

Total des votes : 25

Secrétaire de séance : NALEM Marie Émilie

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement délibérer



LE MAIRE,

Johnny PAYET

## DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

### COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

#### EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU TREIZE JUILLET DEUX MILLE VINGT-DEUX

L'an deux mille vingt-deux le **TREIZE JUILLET** à **DIX-SEPT HEURE SIX MINUTES** le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

**PRÉSENTS** : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFE 1<sup>ère</sup> adjointe – Mylène MAHALATCHIMY 3<sup>ème</sup> adjointe – Joan DORO 4<sup>ème</sup> adjoint – Gina DALLEAU 5<sup>ème</sup> adjointe – Jean-Claude DAMOUR 6<sup>ème</sup> adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7<sup>ème</sup> adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Micheline CLAIN conseillère municipale – Erick BOYER conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Mickaël PAYET conseiller municipal – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Marie Émilie NALEM conseillère municipale – BOYER Yannick conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

**ABSENT(S)** : Jean Yves FAUSTIN 2<sup>ème</sup> adjoint — Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal — Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Mélissa MOGALIA conseillère municipale

**PROCURATION(S)** : Sandra GRONDIN conseillère municipale à Sonia ALBUFFY – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale à Mylène MAHALATCHIMY 3<sup>ème</sup> adjointe – Elisabeth BAGNY conseillère municipale à Gina DALLEAU 5<sup>ème</sup> adjointe – Sophie ARZAL conseillère municipale à BOYER Yannick conseiller municipal

## Affaire 14-130722

### Modification du plan local d'urbanisme (PLU) de La Plaine des Palmistes – Ouverture à l'urbanisation d'une zone AUs1

La commune de La Plaine des Palmistes a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2013.

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 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.

Aujourd'hui, une modification du PLU est souhaitable afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone classée AUs1 au sein du tissu urbain du centre-ville. Le projet consiste à permettre à un opérateur social la réalisation d'une opération de logements sociaux (une quinzaine de logements environ).

En application du quatrième alinéa de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, une procédure de révision du PLU est nécessaire en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2017, la commune s'est engagée dans une démarche de maîtrise du foncier stratégique pour la production de logements aidés autour des équipements structurants. Cela a permis de mettre en place une vigilance accrue au sein du périmètre du collège sur toutes les mutations foncières. C'est dans cette perspective que la Collectivité a sollicité l'intervention de l'EPFR afin de préempter un bien, la parcelle AV 613, se situant dans le périmètre précité. Cette parcelle est classée au PLU en vigueur en grande partie par la zone AUs1.

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

La zone AUs couvre des espaces réservés à l'urbanisation future n'ayant pas, actuellement, une capacité suffisante en réseaux et conditions d'accès pour desservir les futures constructions. Le règlement conditionne l'ouverture à l'urbanisation des zones AUs à une modification du PLU.

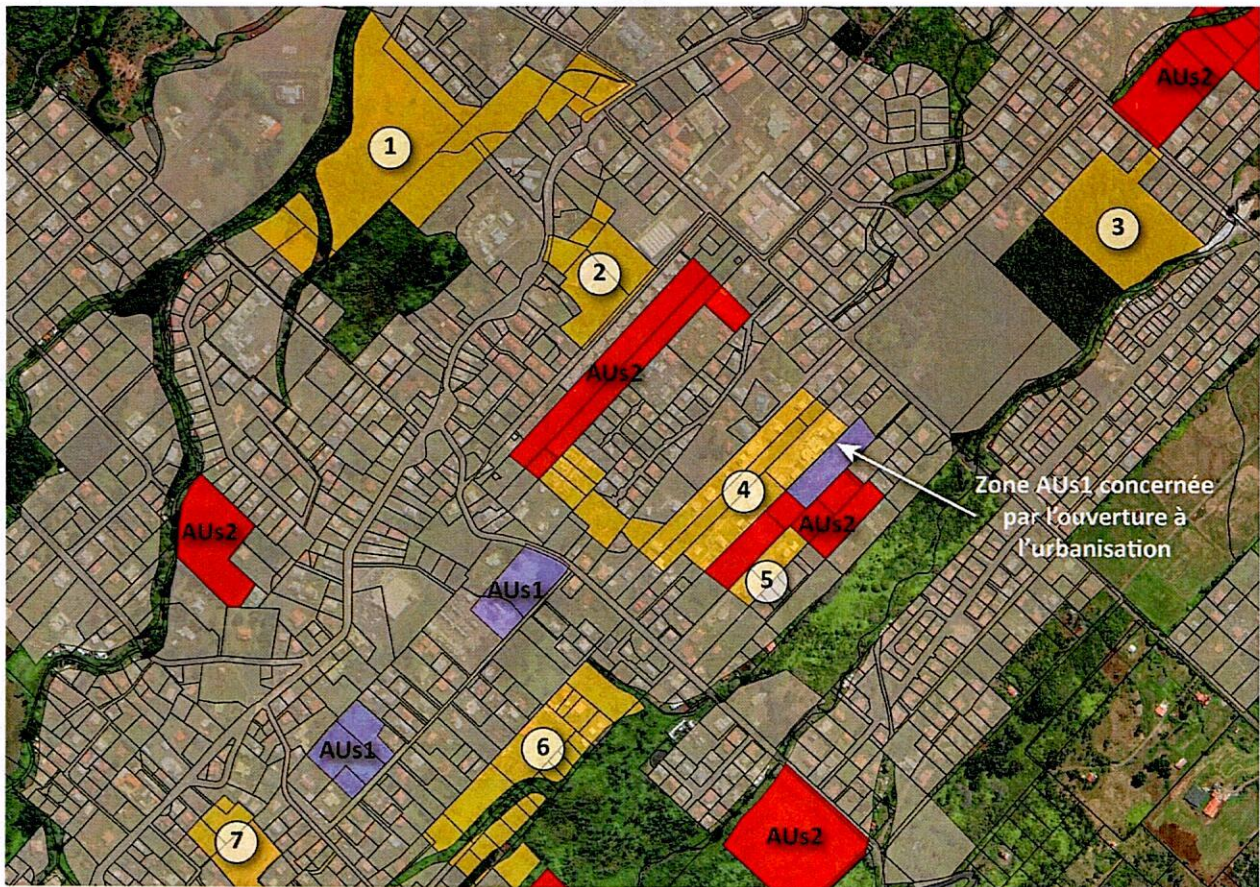
La réalisation d'une opération de logements sociaux (une quinzaine de logements environ) sur un foncier appartenant à la collectivité répond pleinement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. En effet, celui-ci stipule qu'il convient « *d'atteindre progressivement l'objectif de 20% de logement social imposé par la loi et résorber les poches d'habitat précaire et insalubre en mobilisant le foncier public ou assimilé (opérateurs) pour la réalisation d'opérations mixtes.* »

A travers l'analyse des dents creuses situées au sein du périmètre du centre-ville (terrains nus et classés en zone U), il ressort qu'aucune unité foncière ne présente les caractéristiques suivantes :

- Une superficie suffisante (au minimum 7 000 m<sup>2</sup>) et une configuration géométrique cohérente pour accueillir une telle opération d'aménagement ;
- Une disponibilité foncière immédiate pour répondre aux besoins en logements sur le quartier (terrains privés, parfois en indivision qui nécessitent la mise en place de stratégies de maîtrise foncière sur le long terme) ;
- Une vocation résidentielle affirmée. En effet, certains terrains libres de toute construction sont destinés à des équipements publics ou des espaces paysagers nécessaires aux besoins des habitants du quartier.

Accusé de réception en préfecture  
974 219740065-20220713-DCM14-130722-DE  
Date de réception en préfecture : 21/07/2022

En ce qui concerne les zones AU du PLU en vigueur présentes dans le centre-ville, il existe sept zones directement constructibles.



Sur l'ensemble du périmètre mentionné ci-dessus, seule la parcelle proposée à l'ouverture à l'urbanisation et appartenant à la commune permet pour l'instant la réalisation d'un programme de logements, les autres sont concernées par des projets touristiques, d'aménagement, de l'indivision, ou nécessitant d'important travaux d'aménagement. Un opérateur social a déjà manifesté son intérêt pour cette parcelle et projette une opération qui a été inscrite en pré-programmation pour 2023.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44,

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes date du 29 mai 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes date du 30 juin 2016 approuvant la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes date du 11 mars 2019 approuvant la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant 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 ».

Considérant que la zone AUs1 située Chemin Louis Carron doit faire l'objet d'une opération d'aménagement permettant la construction de logements sociaux, que les capacités d'urbanisation des zones réglementairement constructibles dans le quartier ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins de la commune comme exposé ci-avant,

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20220713-DCM14-130722-DE  
Date de télétransmission : 21/07/2022  
Date de réception préfecture : 21/07/2022

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal, à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés,

- **APPROUVE** les termes du présent rapport,
- **APPROUVE** le principe d'une ouverture à l'urbanisation de la zone AUs1 située Chemin Louis Carron pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement dont la faisabilité opérationnelle est justifiée dans l'étude jointe,
- **PRECISE** que la présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.
- **AUTORISE** le Maire ou en son absence, l'adjoint délégué, à signer tout document se rapportant à cette affaire.

---

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents

Pour copie conforme,  
Le Maire,



  
Johnny PAYET