



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION  
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

-----  
EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
EN DATE DU VINGT NEUF MAI DEUX MILLE  
TREIZE

**Affaire n° 2 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme**

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 23 Mai 2013 et que le nombre de membres en exercice étant de 27, le nombre de présents est de : 21

Absents : 5

Arrivé en cours de séance : 0

Ont voté par procuration: 1

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

L'an deux mille treize à dix-sept heures trente 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 Jean-Luc SAINT-LAMBERT.

**PRESENTS:** Jean-Luc SAINT-LAMBERT Maire – Toussaint GRONDIN 1er adjoint – Joëlle DELATRE 2ème adjointe – Christophe PADRE 3ème adjoint – Joseph Lucien BOYER 4ème adjoint - Mélissa MOGALIA 5ème adjointe – Sylvie K'BIDI 6ème adjointe – Eric CHAMBINA 7ème adjoint - Marie Jeanne JACQUIN – 8ème adjointe - André BEGE conseiller municipal – Marie Héliette THIBURCE conseillère municipale - André COCHARD – conseiller municipal - Jean-François ASSERPE – conseiller municipal - Marthe PAYET conseillère municipale – Marcel PAYET conseiller municipal - Aude BOYER conseillère municipale - Jean Marc ROBERT conseiller municipal - Magalie BOISSIER conseillère municipale - Marc Luc BOYER conseiller municipal - Jean-Claude ARHEL conseiller municipal - Michel LALLEMAND conseiller municipal.

**ABSENTS:** Eric MANDERE – Conseiller municipal Pasanti SEVOU – conseillère municipale - Sabrina FONTAINE – conseillère municipale – Frédérique VICTOIRE – conseillère municipale - Marie Micheline VELIA conseillère municipale

**ONT VOTÉ PAR PROCURATION:** Agathe BUTCHLE à Marc Luc BOYER conseiller municipal.

**SECRÉTAIRE :** Mme DELATRE Joëlle



Le Maire

*J. Lambert*  
**Jean-Luc SAINT-LAMBERT**



## **Affaire n°2 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme.**

Le PLU en vigueur a été approuvé le 28 octobre 2004. Les possibilités de développement offertes par ce document ont permis à la commune d'accueillir une croissance démographique et urbaine importante. Cependant, il s'est avéré impératif de retravailler ce PLU afin de faire face à de multiples enjeux, dont notamment :

- Répondre aux nouveaux besoins émergents sur le territoire communal (structuration viaire, équipements publics, développement du commerce et de l'artisanat, développement du tourisme...),
- Répondre aux objectifs de la loi DALO (tendre vers 20% de logements sociaux),
- Une meilleure prise en compte de l'environnement et notamment l'intégration de l'arrêté de protection de biotope de la Pandanaie, la prise en compte du périmètre du Parc National, l'intégration des risques naturels redéfinis (...),
- La nécessité de simplifier l'écriture réglementaire du PLU de 2004 qui s'est avérée difficile à mettre en œuvre et peu lisible pour les administrés.

Ainsi, la commune qui souhaite mettre en œuvre une politique adaptée aux nouveaux enjeux de son territoire, a prescrit la révision du PLU par délibération du conseil municipal en date du 29 octobre 2009.

Les principales orientations poursuivies par la commune sont les suivantes :

- Poursuivre la croissance démographique et urbaine engagée portant à 8 000 le nombre de Palmiplainois en 2020,
- Assurer une maîtrise de cette croissance et l'échelonner pour s'assurer des capacités réceptrices de la commune,
- Garantir une organisation urbaine équilibrée pour une fonctionnalité optimale du territoire,
- Accompagner la croissance urbaine pour conserver un cadre de vie de qualité,
- Mettre en place un « bouclier » environnemental et paysager pour conserver le caractère particulier du territoire (un village patrimonial, des paysages grandioses et une biodiversité exceptionnelle),
- Restructurer l'économie rurale et sortir de la crise que traverse le monde agricole.

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et en application de la délibération du conseil municipal en date du 29 octobre 2009, la commune a mené la concertation préalable à l'élaboration du PLU. La délibération du 28 mars 2012 tire le bilan de cette concertation publique.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2, un débat au sein du conseil municipal a eu lieu au cours de la séance du 21 septembre 2011. Ce débat a permis de conforter les choix établis quant au développement communal.

Les différentes personnes publiques associées ou consultées ont pu s'exprimer sur les études ayant conduit à la réalisation de ce projet de PLU, notamment lors des réunions organisées entre le 23 février 2011 et le 18 janvier 2012. A l'issue de l'arrêt du projet de PLU en date du 28 mars 2012, un dossier complet leur a été remis pour avis. Seuls quatre avis ont été émis à l'issue des trois mois de délais. Il s'agit des avis de l'Etat (favorable sous réserve), de la Chambre d'Agriculture (favorable sous réserve), du Parc National (favorable sous réserve) et

de la Région (réservé). Les autres personnes publiques associées ont ainsi émis un avis favorable tacite.

Une enquête publique s'est déroulée du 26 septembre au 26 octobre 2012. Le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable principalement motivé par le recul des zones agricoles au bénéfice des zones naturelles.

Plusieurs nouvelles réunions de concertation ont été réalisées entre la fin de l'enquête publique et l'approbation du PLU réunissant la commune et les services de l'Etat (DAAF/DEAL) ainsi que la commune et des représentants du monde agricole. Différentes modifications ont ainsi pu être portées au projet visant à prendre en compte les résultats de l'enquête publique et les avis des personnes publiques. Les zones agricoles du PLU ont progressé de 210 hectares environ entre le projet arrêté et le projet prêt à être approuvé.

### **Après avoir entendu l'exposé du Maire,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2 et notamment ses articles L.123-10 et R. 123-19,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 octobre 2009 prescrivant la mise en révision du PLU de La Plaine Des Palmistes et définissant les modalités de la concertation préalable,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2012 arrêtant le projet de révision du PLU de La Plaine Des Palmistes et tirant le bilan de la concertation,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées,

Vu l'avis dit conforme émis par le Parc National de La Réunion,

Vu l'arrêté du maire n°80-2012 en date du 07 septembre 2012 soumettant à enquête publique le projet de révision de PLU arrêté par le conseil municipal,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur remis en date du 14 décembre 2012,

Vu le bilan de la concertation menée, après l'enquête publique, avec les services de l'Etat et avec les représentants du monde agricole et les modifications qui en découlent,

Vu le projet de PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les documents graphiques, les orientations d'aménagement et les annexes,

Considérant que lorsque cela a été possible, la commune a pris en compte les prescriptions ayant entraîné l'avis défavorable du commissaire enquêteur,

Considérant que le PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Suite aux dernières rencontres avec le collectif des agriculteurs avec la sous-préfète et la municipalité qui ont lieu après l'envoi des convocations du dossier du conseil municipal,

le Maire propose d'apporter deux modifications au projet de PLU qui a été communiqué avec la convocation du conseil municipal.

- **La première concerne le zonage ACO** qui est un zonage qui permet de satisfaire à la fois la nécessité de maintenir un maximum de terres en zone agricole et celle de la prise en compte des ZNIEFF de type 1.

Dans ce zonage la construction de bâtiment d'exploitation était limitée à 25 m<sup>2</sup> principalement pour des locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation.

Avec l'accord des services de l'Etat (DEAL et DAF) et de la sous-préfète le Maire propose de ne pas limiter la surface des bâtiments d'exploitation ce qui permettra aux agriculteurs qui ont des projets de pouvoir les réaliser, par exemple des ateliers de transformation du goyavier.

Les modifications concernent le Titre IV du règlement de PLU « Dispositions applicables aux zones agricoles », article A 2 principalement le point 13 page 80 du document qui a été distribué en séance.

- **La deuxième concerne une situation particulière celle des parcelles AX 98 et 99 de Monsieur Philippe ISOP.** Au PLU de 2004, une grande partie de ces terrains a été classée en zone naturelle, alors que l'exploitation de M. Issop existait bien antérieurement à cette date. Le projet de PLU, pour prendre en compte l'arrêté biotope pris par le préfet le 11 janvier 2011, classe en grande partie ces parcelles en zone naturelle pour tenir compte de cet arrêté. Les services de l'Etat se sont engagés à modifier l'arrêté biotope en y enlevant les parcelles de Monsieur ISOP.

Par conséquent, le Maire que ces parcelles soient classées en zone Agricole d'une part pour rectifier l'erreur, certainement matériel de 2004 et d'autre part pour prendre en compte les derniers échanges avec l'Etat sur l'évolution prochaine de l'arrêté biotope.

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

Appelé en délibérer, le Conseil Municipal à la Majorité 15 pour, 3 contre et 3 abstentions.

- **approuve** le Plan Local d'Urbanisme de La Plaine Des Palmistes tel qu'il est annexé à la présente et prend en compte les modifications sur les deux points examinés en séance.

---

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



Pour copie conforme

LE MAIRE

*Saint-Lambert*  
Jean-Luc SAINT-LAMBERT