



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.

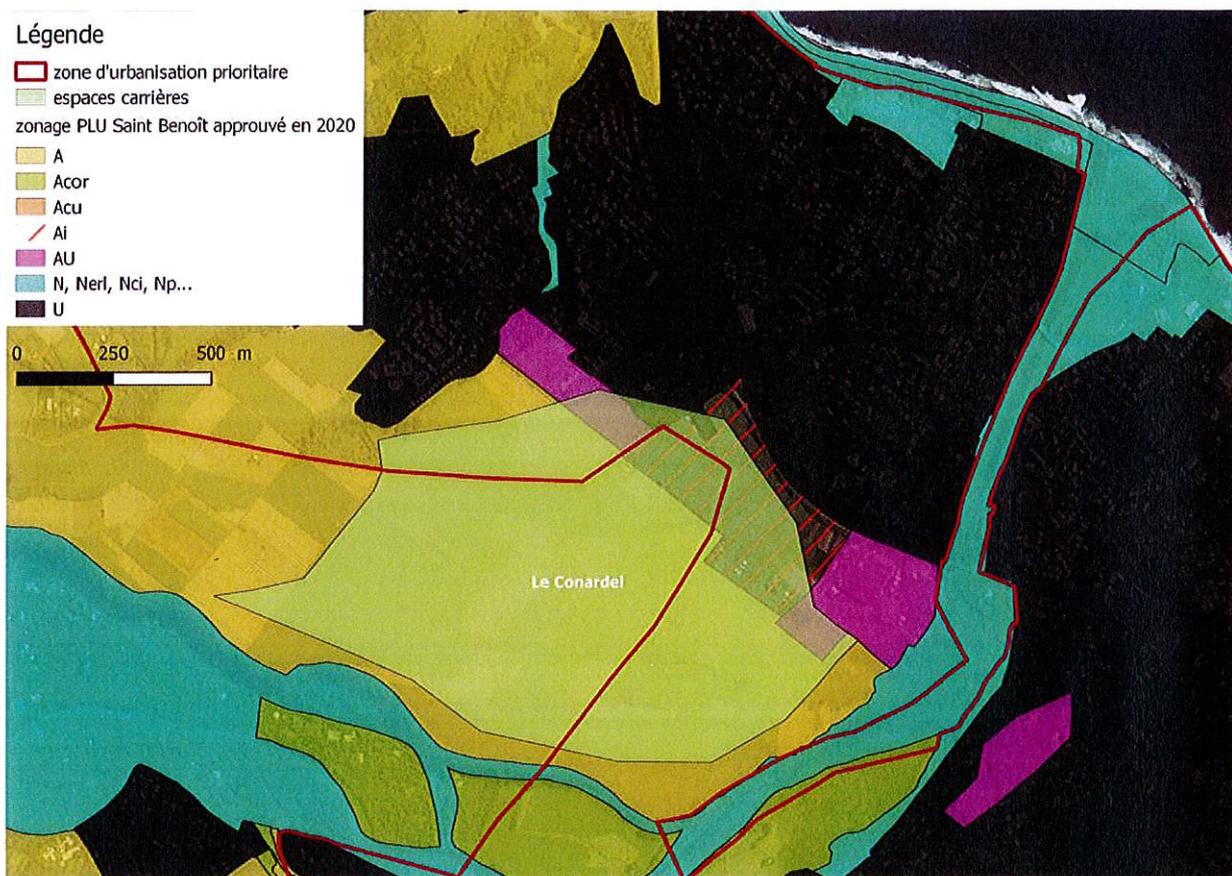
Le règlement écrit des zones agricoles et naturelles devra également être complété afin de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à une exploitation de matériaux de carrières du site



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

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.

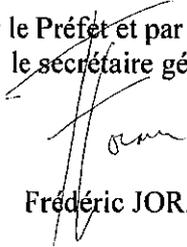
6/ La préservation paysagère des coupures d'urbanisation constituant des espaces essentiels aux paysages de La Réunion.

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 20...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



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

