

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

DE Lambert DIJOUX Commissaire enquêteur

A Monsieur le Maire de la Commune de Petite-Ile

Objet : Observations, questions ou recommandations recueillies lors de l'enquête publique concernant : La Déclaration de projet valant mise en conformité du PLU et la Révision allégée n°1 du PLU de la commune de Petite-Ile

Enquête publique effectuée du 16 janvier au 16 février 2023

Ref : arrêté communal n° 387/2022 du 15 décembre 2022

Préambule

Ce *procès-verbal de synthèse des observations recueillies* répond aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'Environnement qui prévoit la procédure suivante.

Dans les huit jours qui suivent la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remet au maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse de l'enquête auquel il devra apporter un mémoire de réponse sous quinze jours. Ce document recense les questions et observations du public et du commissaire enquêteur, il sera annexé au rapport final et sera rendu public.

I-Objet de l'enquête

Par arrêté n° 387/2022 du 15 décembre 2022 le Maire de la Commune de Petite-Ile a prescrit une enquête publique pour une durée de 32 jours consécutifs du 16 janvier 2023 au 16 février 2023 portant sur deux sujets concernant sa commune :

- La *déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU* en vue de permettre la réalisation d'un projet à vocation socio-économique et sanitaire en lieu et place du projet initial du lycée hôtelier ;
- La *révision allégée n° 1 du PLU* afin de procéder à des modifications de zonages sans aucune mise en cause du plan d'aménagement du plan d'aménagement et de développement durable (PADD)

La *déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU* afin de permettre la réalisation d'un projet à vocation socio-économique et sanitaire en lieu et place du projet initial du lycée hôtelier prévu sur un foncier de 5 hectares, situé à Grande-Anse.

Il s'agira de modifier en conséquence, le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) du PLU ainsi que le règlement, le plan de zonage, les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).

Le projet « multifonctionnel » comprendra des logements pour les personnes âgées et ou handicapées, une résidence sénior, une structure hospitalière et d'hébergement, une maison des premiers soins, un pôle formation, des commerces et services, des espaces extérieurs à visée ludique, sportive et thérapeutique.

La *révision allégée n° 1 du PLU* afin de procéder à des modifications de zonages sans aucune mise en cause du plan d'aménagement du plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Ce projet a pour objectifs de mettre en cohérence le plan de zonage du PLU avec le Plan de Prévention des Risques naturels approuvé postérieurement au PLU, de modifier le zonage du PLU pour tenir compte de l'avancement de certains projets d'envergure (Zac Cambrai, VAE Verger Hémerly, le projet cœur de ville) d'ajuster les règles écrites du règlement, d'adapter le zonage en fonction de la réelle occupation des sols et des retours d'expérience après trois années de PLU.

Il est à noter que le volet concernant le « Domaine du Relais » a été retiré du dossier par la commune avant le début de l'enquête publique et qu'une procédure de

« modification simplifiée du PLU » est engagée en même temps que les deux évolutions du PLU présentées lors de cette enquête, mais n'y est pas soumise.

II-Déroulement de l'enquête

L'enquête, d'une durée de 32 jours s'est déroulée du 16 janvier 2023 au 16 février 2023.

. Désignation du commissaire enquêteur

Par arrêté communal n° 387/2022 du 15 décembre 2022 le Maire de la Commune de Petite Ile a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique de la Révision Allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Le Tribunal m'a désigné en tant que commissaire enquêteur pour conduire cette enquête le 1er décembre 2022 (décision n° E/22000028/97)

. Préparation de l'enquête

Contact a été pris avec les services de la Mairie de Petite Ile, direction du Développement et de la planification urbaine, pour préparer l'organisation de l'enquête (jours de permanences, modalités de transmission du dossier ...).

Une rencontre a eu lieu à la Mairie afin de prendre connaissance du dossier, de vérifier l'affichage des arrêtés.

. Information du public

Publicité :

Affichage

Un affichage de l'arrêté d'ouverture de l'enquête a été réalisé sur les panneaux des sites communaux et notamment en Mairie, Direction de l'aménagement et à la Maison France Services de Piton des Goyaves, attesté par un certificat d'affichage.

Presse

L'arrêté d'ouverture d'enquête a fait l'objet d'une publication dans les deux quotidiens Le Quotidien de la Réunion et le Journal de l'Ile, le vendredi 30 décembre 2022.

Information en ligne

L'arrêté a aussi été mis en ligne sur le site internet de la commune www.petite-ile.re.

Permanences

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur a tenu les permanences selon le calendrier suivant, afin de recueillir les observations du public :

- A la Mairie de Petite Ile service Développement et Planification urbaine 38, rue Général de Gaulle : les 16, 19, 23, 26, 30 janvier 2023- les 02, 06, 09, 16 février 2023 de 7h30 à 12h et de 12h45 à 15h.
- A la Maison France Service à Piton des Goyaves au 05 rue du Plateau Vert : les 17, 24, 31 janvier 2023 – les 07, 14 février 2023 de 7h30 à 12h et de 12h45 à 15h

III- Détail du contenu du dossier

Le dossier d'enquête publique comprend :

- La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et sa note non technique, plan et programme,
- La révision allégée n° 1 et sa note non technique, plan et programme,
- Le projet de modification simplifiée du PLU,
- Les délibérations et arrêtés y afférents,
- L'évaluation environnementale, les avis des personnes publiques associées et le compte-rendu de l'examen conjoint du 18 octobre 2022,
- Toutes pièces utiles à la compréhension du public,
- Deux registres à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur tenus à la disposition du public.

À la suite de la lecture de l'avis de la DEAL sur la révision allégée n°1 du PLU, qui soulignait l'absence d'un document concernant le PPRn, et d'une demande que j'ai faite à la commune, celle-ci m'a fourni un document intitulé les « ajustements du zonage par rapport au zonage du PPRn document de travail ».

IV- Bilan de la participation du public et synthèse des observations

A la clôture de l'enquête aucune observation du public n'a été enregistrée, que ce soit par correspondance ou directement auprès du commissaire enquêteur ou du responsable du projet (aucune mention portée aux registres, aucun courrier reçu).

V- Avis des Personnes publiques associées :

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

La procédure de Révision Allégée fait l'objet d'une Evaluation Environnementale conjointe avec la procédure de Déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU, suite de la réunion du 23 août 2021 entre la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et la Mairie de Petite Ile.

A la suite de l'évaluation environnementale relative aux procédures d'évolution du PLU de la commune de Petite-Ile remise à la MRAE le 4 août 2022, celle-ci a rendu son avis (avis simple) le 4 octobre 2022, auquel la commune a apporté des réponses conformément à l'article R. 104-39.

Résumé de l'avis de la MRAE

La commune de Petite-Île dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 23 février 2017. Par délibérations du conseil municipal du 12 juillet 2022, la collectivité envisage de faire évoluer son PLU à travers :

- une procédure de révision allégée prescrite le 12 décembre 2019 ;
- une procédure de modification simplifiée prescrite le 16 décembre 2019 ;
- une déclaration de projet valant de mise en compatibilité du PLU, prescrite le 22 février 2022.

À cet égard, une évaluation environnementale a été réalisée mais ne porte que sur les secteurs concernés par la procédure de révision allégée et la procédure de mise en compatibilité.

Si de nettes améliorations ont été apportées dans la démarche d'évaluation environnementale par rapport à celle établie lors de l'élaboration du PLU, il n'en demeure pas moins que la méthodologie reste perfectible et ne permet pas d'évaluer véritablement les incidences sur l'environnement de la mise en œuvre conjointe des 3 procédures d'évolution du PLU, ni de proposer un encadrement suffisamment pertinent de l'urbanisation à venir et des projets identifiés pour garantir une bonne prise en compte des enjeux naturalistes pourtant prégnants sur le territoire de Petite-Île.

Il en est de même concernant l'encadrement réglementaire du projet d'hébergement multifonctionnel qui mériterait d'être amélioré pour ce qui concerne la gestion des eaux usées, la présence potentielle du Gecko vert de Manapany et les enjeux de la transition énergétique.

Pour les autres enjeux environnementaux, l'Ae tient à souligner la qualité de la mise en œuvre de la séquence ERC¹, mais regrette que l'absence de fourniture des pièces constitutives du PLU comportant les propositions d'amendements et/ou de compléments, ne permet pas de s'assurer que la traduction des mesures ERC soit suffisante vis-à-vis des enjeux en présence.

Préfecture- La Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement (DEAL)

La DEAL émet *un avis favorable à la déclaration de projet* valant mise en compatibilité du PLU sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- Compléter la notice en démontrant le non-dépassement des quotas d'extension urbaine attribués par le SAR ainsi que l'atteinte des objectifs de densité fixés (quota de 20 ha et densité de 30 logements/ha).
- Dans l'article AU.10 du Règlement Hauteur maximum des constructions, il est demandé à la commune de préciser que cette hauteur est calculée par rapport au terrain naturel et à l'égout de la toiture.

La DEAL émet *un avis favorable à la révision allégée n° 1 du PLU* sous réserve :

- Le déclassement des parcelles AH605, A1737, de A (agricole) en U (urbanisé) non conforme au code de l'urbanisme, le déclassement des parcelles AS 318 et AS 255 coupures d'urbanisation nécessitant des inventaires écologiques complémentaires ;
- L'avis sur le déclassement PPRn ne peut être émis sans que le dossier ne soit complété par la liste des parcelles concernées ;
- Définir plus précisément les objectifs en matière de production de logements sociaux

de l'OAP de la ZAC Cambrai.

- Démontrer l'absence d'enjeux environnementaux sur les secteurs Espaces boisés classés déclassés et expliciter la capacité réelle des nouveaux secteurs à accueillir de l'urbanisation.

Direction de l'alimentation, environnement et forêt - CDPENAF

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) consultée sur les projets de Révision allégée n° 1 du PLU et la Déclaration de projet valant mise en compatibilité a émis *un avis favorable* aux projets hormis pour les déclassements sur les secteurs suivants :

Secteur AK 428 Charrié allée des Iris : « avis favorable sous réserve de démonstration de l'absence d'une activité agricole pérenne »

Secteurs AS 318 et AS 255 Manapany les bas Ch J. Vienne et secteurs AI 737 Ravine du Pont ch F Grosset : « avis défavorable ».

Evolution des emplacements réservés ER20,21 et ER23 : « avis favorable sous réserve » de démonstration de la nécessité de leur implantation en zone A pour des motifs techniques et en l'absence d'alternative.

Recommandations :

- Veiller à la complétude du dossier de Révision allégée par l'intégration d'annexe permettant de justifier des évolutions notamment celles liées au PPRn :
- Mise en cohérence nécessaire entre les notices et l'évaluation environnementale.

La Chambre d'agriculture

Concernant la révision allégée du PLU la Chambre d'Agriculture émet un *avis défavorable* sur le déclassement des secteurs suivants :

- AK 428 Charrié allée des Iris : parcelle actuellement cultivée
- AH 605 Anse le bas : risque d'enclavement de parcelles voisines
- BI 543 Chemin des Pandanus : présence de culture de cannes

Elle reste sceptique sur les reclassements de zone U en A, elle note une perte de 1.8 hectare à propos des emplacements réservés de la ZAE Verger HEMERY avec néanmoins une amélioration de l'accessibilité des parcelles cultivées.

Elle ne se prononcera pas sur la mise en compatibilité du PLU mais regrette que 5ha de la zone concernée seront perdues pour l'agriculture.

Région Réunion

La Région considère que la révisions allégée n° 1 du PLU et à la mise en compatibilité du PLU sont « *analysées comme compatibles au SAR* ».

Elle note que les redéploiements concernant les déclassements de zone agricole se font au profit de la zone naturelle plutôt qu'en faveur du maintien de l'activité agricole tel que préconisé par le SAR.

La Chambre de commerce et d'industrie de la Réunion (CCIR)

La CCIR émet un *avis favorable* sur le projet de révision allégée n° 1 du PLU de Petite-Ile

VI- Questions du commissaire enquêteur


La lecture du dossier et plus particulièrement les avis et observations des personnes publiques associées consultées, m'amènent à demander au Maire quels éclairages il peut apporter concernant les points suivants :

- **Réserves de la DEAL concernant la révision allégée du PLU** sur :
 - . Le classement en zone U des parcelles AH605, AI737, AS318, AS255 ;
 - . L'impossibilité d'émettre un avis sur les déclassements en lien avec le PPRn compte-tenu de l'absence au dossier, d'une annexe « permettant de visualiser la liste des parcelles concernées par ces déclassements » (liste des parcelles concernées) ;
 - . La demande de précision des objectifs de production de logements sociaux de l'OAP de la Zac Cambrai ;
- **Réserves de la DEAL concernant la Déclaration de projet** :
 - . « Démontrer le non-dépassement des quotas d'extension attribués par le SAR et l'atteinte des objectifs de densité fixés » ;
 - . Préciser le règlement : en façade de la RN2 « hauteur maximum des constructions à partir du terrain naturel et à l'égout de la toiture » ;
- **Réserve de la CDPENAF** sur le déclassement de la parcelle AK 428 : démontrer l'absence d'une activité agricole pérenne ;
- **Avis défavorable de la CDPENAF** sur le déclassement des parcelles AS318, AS255, AI737 ;
- **Avis réservé de la CDPENAF** sur les emplacements réservés ER 20,21,23 ;
- **Recommandation de la CDPENAF** : Nécessaire complétude du dossier, intégrer l'annexe permettant de visualiser les évolutions proposées de zonage notamment pour la prise en compte du PPRn ;
- **Avis défavorable de la Chambre d'agriculture** sur le déclassement des parcelles AK428, AH605, BI 543, AI737

Ce procès-verbal est remis au Maire le 20 février 2023 et appelle une réponse au plus tard le 6 mars 2023.

Petite Ile le 20 février 2023

Le Commissaire enquêteur



Le Maire

