

VERDI



Février 2022

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PETITE-ÎLE

Pièce n°2 : rapport de mise en compatibilité

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE





SOMMAIRE





SOMMAIRE



DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PETITE-ÎLE

1

1 PRÉAMBULE

5

- 1.1. **Objet de la procédure** **6**
- 1.1 **Contexte législatif** **7**
- 1.2 **La composition du dossier de déclaration de projet** **8**
- 1.3 **Procédure** **8**

2 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

10

- 2.1 **Petite-Île et le projet à l'origine de la mise en compatibilité du PLU** **11**
 - 2.1.1 **Présentation de la commune** **11**
 - 2.1.2 **Le projet** **12**
 - 2.1.2.1 **Localisation et classement du site de projet** **12**
 - 2.1.2.2 **Les grandes lignes du projet** **14**
- 2.2 **Contexte réglementaire local** **16**
 - 2.2.1 **Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)** **16**
 - 2.2.2 **Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)** **18**
 - 2.2.3 **Le Parc National de La Réunion** **19**
 - 2.2.4 **Le SCOT Grand Sud** **19**
 - 2.2.5 **Le Programme Local de l'Habitat** **20**
 - 2.2.6 **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** **21**

3 EXPOSÉ DES MODIFICATIONS À APPORTER AU PLU

25


- 3.1 **Inventaire des pièces modifiées** **26**
- 3.2 **Détail des modifications apportées aux pièces du PLU** **26**
 - 3.2.1 **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** **26**
 - 3.2.2 **Le règlement** **29**
 - 3.2.2.1 **Le règlement écrit** **29**
 - 3.2.2.2 **Le plan de zonage** **37**



SOMMAIRE



3.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	38
3.3 Bilan des surfaces	43
3.3.1 Evolution liée à la déclaration de projet	43
3.3.2 Bilan des surfaces liées à la procédure de révision allégée, la procédure de modification simplifiée et la déclaration de projet	44
3.3.2.1 Bilan des zones	44





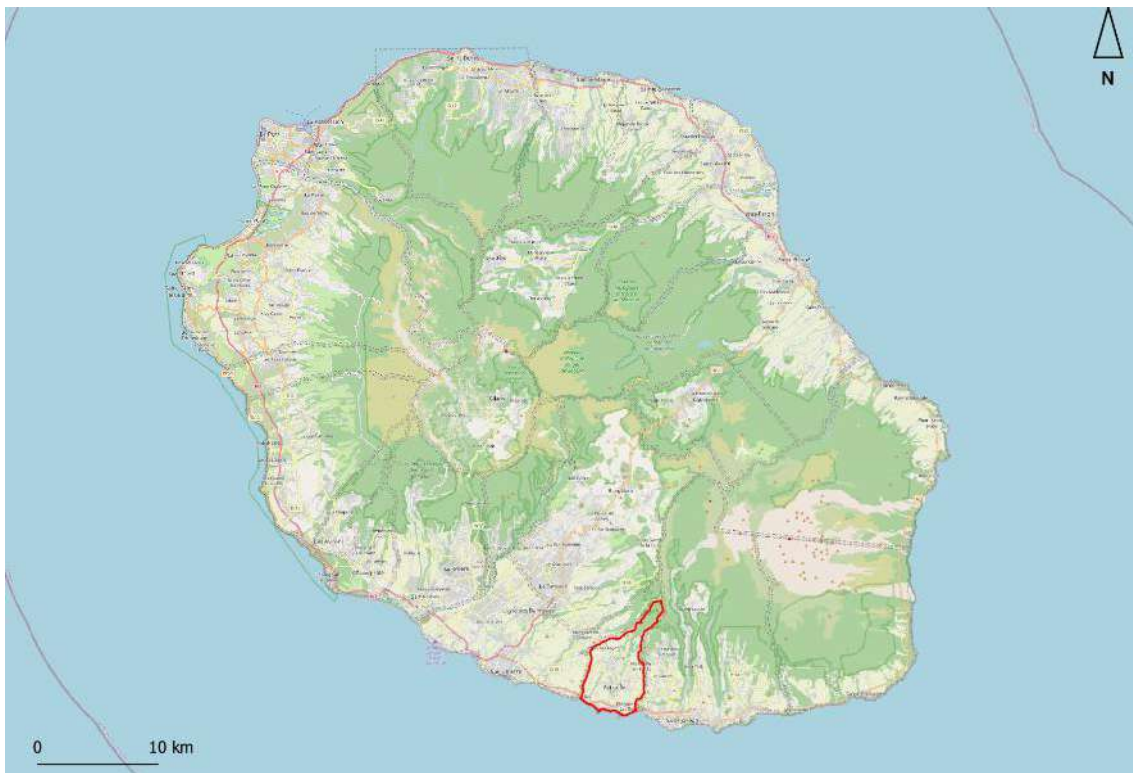
1

PRÉAMBULE

1.1. Objet de la procédure

La commune de Petite-Île souhaite permettre la réalisation d'un **projet multifonctionnel (logements et hébergements spécialisés, équipements socio-médicaux, commerces et services)**.

Le site visé est localisé au sud-ouest de la commune de Petite-Île, au croisement de la route nationale (RN2) et de la Route de Grande Anse (RD30). Il occupe les parcelles cadastrales AW457, AW911 et AW618 sur une superficie d'environ 5 ha.



Localisation de Petite-Île (ci-dessus) ; Le site de projet (à gauche) ; Les parcelles visées (à droite)

Open Street Map, www.reunion.fr; VERDI

Le territoire est couvert par **un Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} septembre 2017.

Le site est actuellement fléché pour la réalisation d'un lycée hôtelier. Les orientations stratégiques et le cadre réglementaire posés par le PLU en vigueur ne correspond pas au nouveau projet de la commune :

- *Le PADD indique que « Petite-Île souhaite inciter la Région à implanter un lycée hôtelier et des métiers de bouche sur son territoire afin de positionner la commune au sein de la micro-région Sud. La construction de cet établissement, qui accueillerait les élèves du Sud de l'île, serait accompagnée d'un internat et d'équipements sportifs. Ces derniers permettraient à la commune de renforcer son taux d'équipement. »*
- *Au plan de zonage, ces parcelles sont classées en zone à urbaniser AUF (zones naturelles partiellement ou non équipées et réservées aux équipements publics) et en zone naturelle N (zones naturelles à protéger en raison de la qualité de leurs sites ou des risques naturels) ;*
- *Les trois parcelles cadastrales sont également concernées par l'emplacement réservé n°8 qui prévoyait la construction d'un lycée hôtelier et des métiers de bouche.*

Dans ces conditions, la commune a décidé d'adapter son PLU en recourant à la procédure de **déclaration de projet prévue à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme**.

Le présent document constitue le rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU de Petite-Île.

1.1 Contexte législatif

La loi du 1^{er} août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du document d'urbanisme est régie par les dispositions des articles L 300-6, L.171-1, L.153-54, L.153-52, L.153.53, L.153-55 L.153-57, L.153-58 du code de l'urbanisme.

L'article L300-6 du code de l'urbanisme indique notamment que « *Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.* »

L'intérêt général

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

La portée de la déclaration de projet

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels* ».

1.2 La composition du dossier de déclaration de projet

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que « *lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* ».

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une **évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.**

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération **et** sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une **présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général**, et, d'autre part, d'un **rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU**

Le projet faisant l'objet de la présente procédure s'accompagne donc d'une évaluation environnementale au titre du code de l'environnement. Il sera également soumis à avis de la Commission Départemental de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (réduction de zone agricole).

1.3 Procédure

Concertation

La procédure faisant l'objet d'une évaluation environnementale elle est soumise à concertation préalable (Loi ASAP du 7/12/2020).

Consultation et Examen conjoint des Personnes Publiques Associées

La déclaration de projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale sera requis. Cette dernière émettra son avis dans les 3 mois suivant sa saisie.

Le dossier arrêté en conseil communautaire fera ensuite l'objet d'une réunion d'examen conjoint prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54 2° du code de l'urbanisme).

Enquête publique

Le projet de mise en compatibilité est soumis par le maire à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU

Lorsque la commune ou l'EPCI compétent décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R. 153-15-2° du code de l'urbanisme), il appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent d'adopter la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L. 153-23, R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



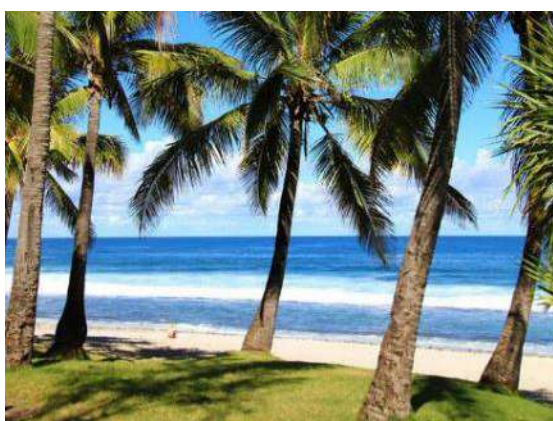
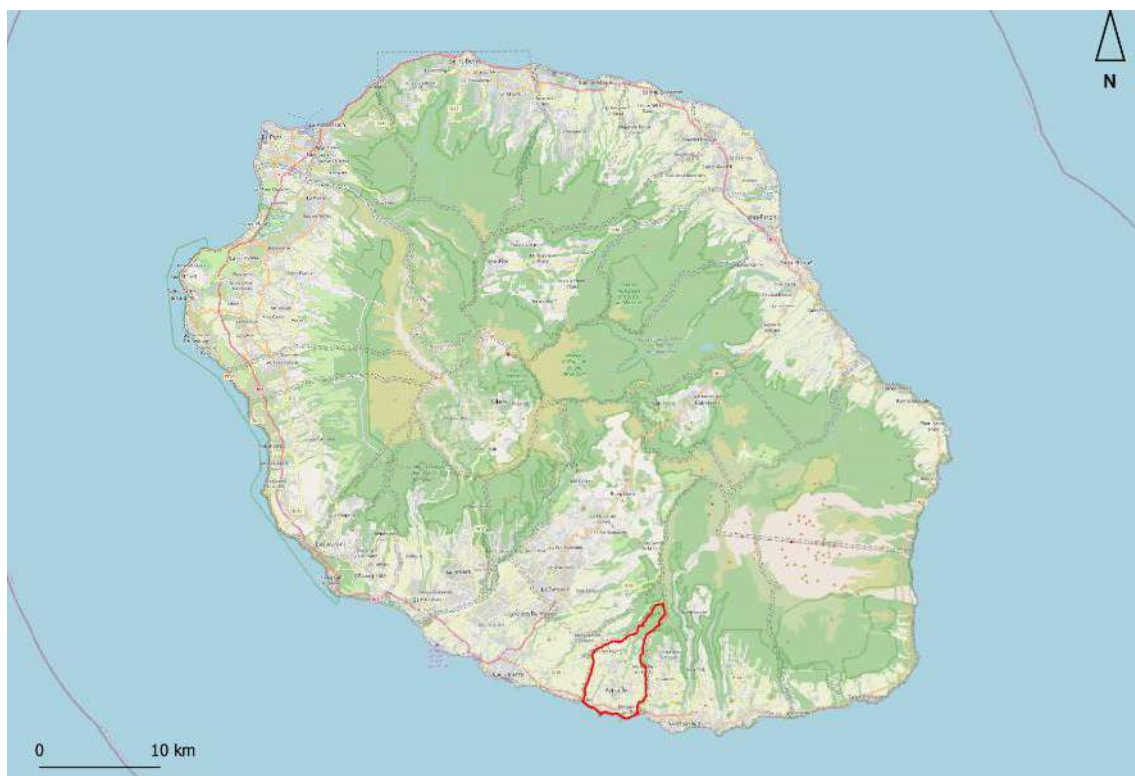
2 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

2.1 Petite-Île et le projet à l'origine de la mise en compatibilité du PLU

2.1.1 Présentation de la commune

Petite-Île est située au sud de l'île de la Réunion, entre Saint-Pierre à l'ouest et Saint-Joseph à l'est.

La commune s'étend des rives de l'Océan Indien au sud où se trouvent la baie de la Grande Anse (site touristique remarquable) et l'îlot de Petite Île qui lui donne son nom (réserve ornithologique d'intérêt majeur) ; jusqu'au Piton de la Mare, au-dessus de la Rivière des Remparts, à plus de 1 500 mètres d'altitude.

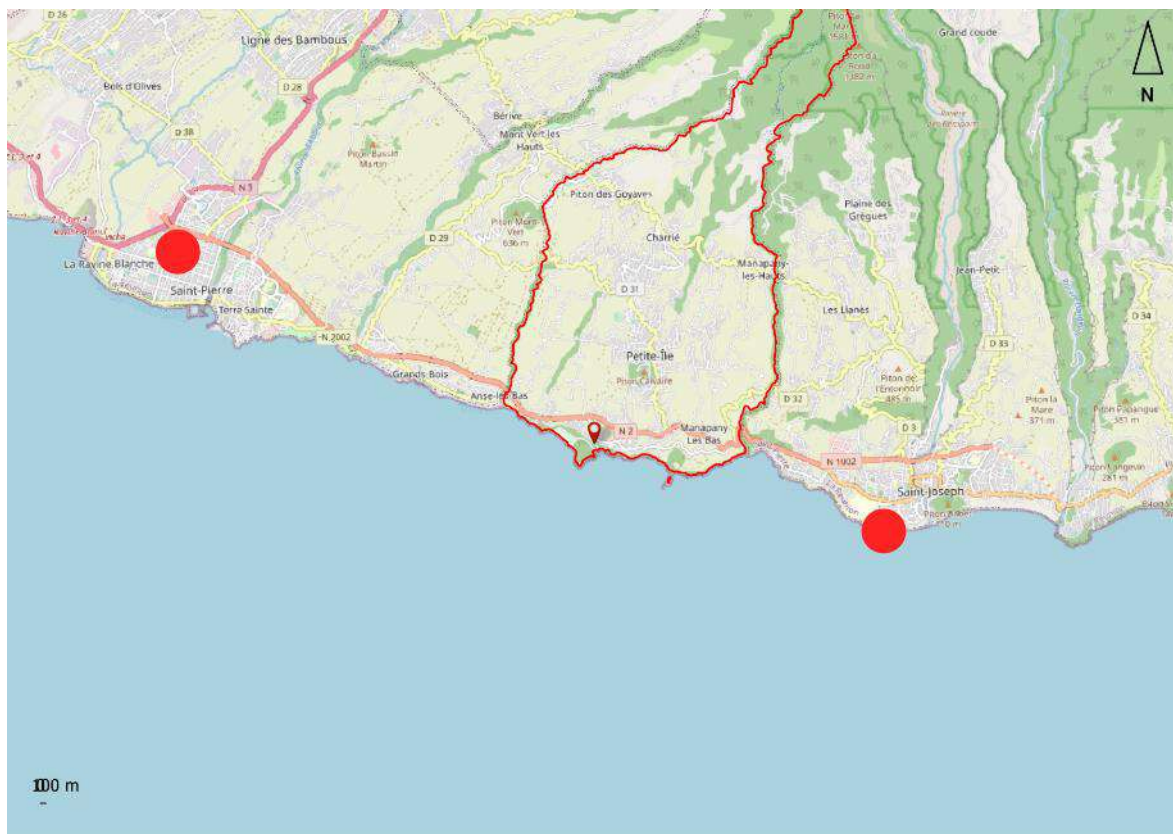


Localisation de Petite-Île (ci-dessus) ; La plage de la Grande Anse (à gauche) ; Panorama du Piton Bloc et les Hauts de Mont Vert (à droite)

Open Street Map, www.reunion.fr ; VERDI

En 2018, la commune compte **plus de 12 300 habitants** (Insee). La commune est membre de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) comprenant six communes du sud-ouest de la Réunion : Saint-Louis, Saint-Pierre, Cilaos, L'Étang-Salé et Les Avirons. Elle est ainsi la 4^e commune la plus peuplée et la 5^e commune la plus vaste.

Petite-Île se trouve **à environ 15 minutes de Saint-Pierre** (3^e commune la plus peuplée de la Réunion, présence d'un CHU, de plusieurs lycées ou encore de l'Université de la Réunion, c'est également un pôle d'emplois, de commerces et de services) ; et **moins de 15 minutes de Saint-Joseph** (lycées dont plusieurs lycées professionnels, également pôle d'emplois, de commerces et de services).



Localisation de Petite-Île par rapport à Saint-Pierre et Saint-Joseph

Open Street Map ; VERDI

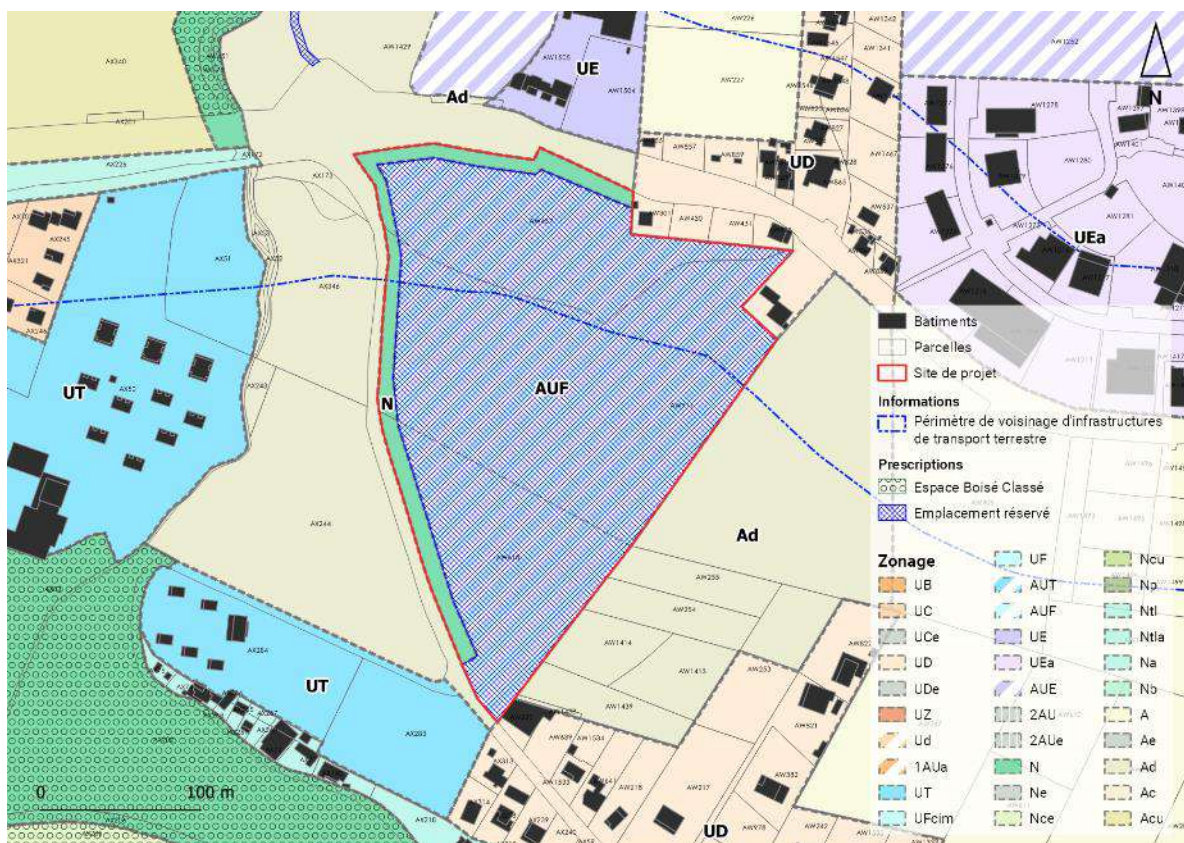
2.1.2 Le projet

2.1.2.1 Localisation et classement du site de projet

Le projet se situe au sud-ouest de la commune de Petite-Île, au croisement de la route nationale (RN2) et de la route de Grande Anse (RD30). Il occupe les parcelles cadastrales AW457, AW911 et AW618 sur une superficie d'environ 5 ha.

Au PLU de Petite-Île, ces parcelles sont classées en zone à urbaniser AUF (zones naturelles partiellement ou non équipées et réservées aux équipements publics) et en zone naturelle N (zones naturelles à protéger en raison de la qualité de leurs sites ou des risques naturels).

Les trois parcelles cadastrales sont également concernées par l'emplacement Réservé (ER) n°8 qui prévoyait la construction d'un lycée hôtelier et des métiers de bouche, dont le bénéficiaire devrait être La Région Réunion, sur une surface de 51 364 m² (Source : Annexes du PLU de Petite-Île).



Extrait du plan de zonage

PLU de Petite-Île

Le PADD indique par ailleurs que « Petite-Île souhaite inciter la Région à implanter un lycée hôtelier et des métiers de bouche sur son territoire afin de positionner la commune au sein de la micro-région Sud. La construction de cet établissement, qui accueillerait les élèves du Sud de l'Île, serait accompagnée d'un internat et d'équipements sportifs. Ces derniers permettraient à la commune de renforcer son taux d'équipement. »

Parcelles cadastrales	Classement au PLU	Superficie (m ²)
AW 457	AUF	14 077
	N	2 406
AW 911*	AUF	31869
	N	1 184
AW 618	AUF	13 596
	N	1 990
TOTAL		65 122

Tableau récapitulatif des classements des parcelles du site

PLU de Petite-Île

2.1.2.2 Les grandes lignes du projet

► **Des logements adaptés pour personnes âgées et/ou handicapées**

Afin de favoriser leur autonomie, ce type d'habitat s'inscrit dans une logique globale de récréation d'un « village », en lien avec des équipements, des services, des commerces, etc.

Des logements seront également destinés aux aidants familiaux et au personnel soignant.

► **Une résidence senior**

Il s'agit d'une offre d'hébergement adaptée aux seniors autonomes (*ex : logements individuels, entièrement équipés et meublés*). La résidence disposera néanmoins de personnel qualifié en présence permanente. La structure proposera des espaces collectifs propices aux échanges afin de lutter contre l'isolement (*ex : espace de restauration, salon, bibliothèque, salle de sport...*) et des services complémentaires (*ex : services d'aides à domicile, soins...*).

► **Une structure hospitalière et d'hébergement**

Situé à proximité du CHU Sud, elle permettra d'accueillir des patients à courte et longue durée d'hospitalisation, et les proches des personnes hospitalisées. Elle servira également de lieux de rassemblement des professionnels de santé locaux, pouvant se déplacer ponctuellement pour des soins.

► **Une maison de premiers soins**

Il s'agit d'un établissement de santé en lien avec le CHU de Saint-Pierre permettant de désengorger les services des Urgences en répondant aux cas les moins graves. Elle pourra regrouper d'autres services de santé (*ex : centre de santé, services médico-sociaux...*).

► **Un Pôle Formation**

En lien avec les pratiques de soin et d'accompagnement réalisées sur le site, le projet mettra en avant l'apprentissage et la formation en direction de futurs professionnels de santé, des personnes en activité souhaitant élargir leur champ de compétence (*ex : meilleure prise en charge des patients, amélioration continue de l'offre de services et de soins...*), des aidants familiaux souhaitant se former à l'accompagnement du handicap.

► **Un panel de commerces, de services et d'offre de restauration**

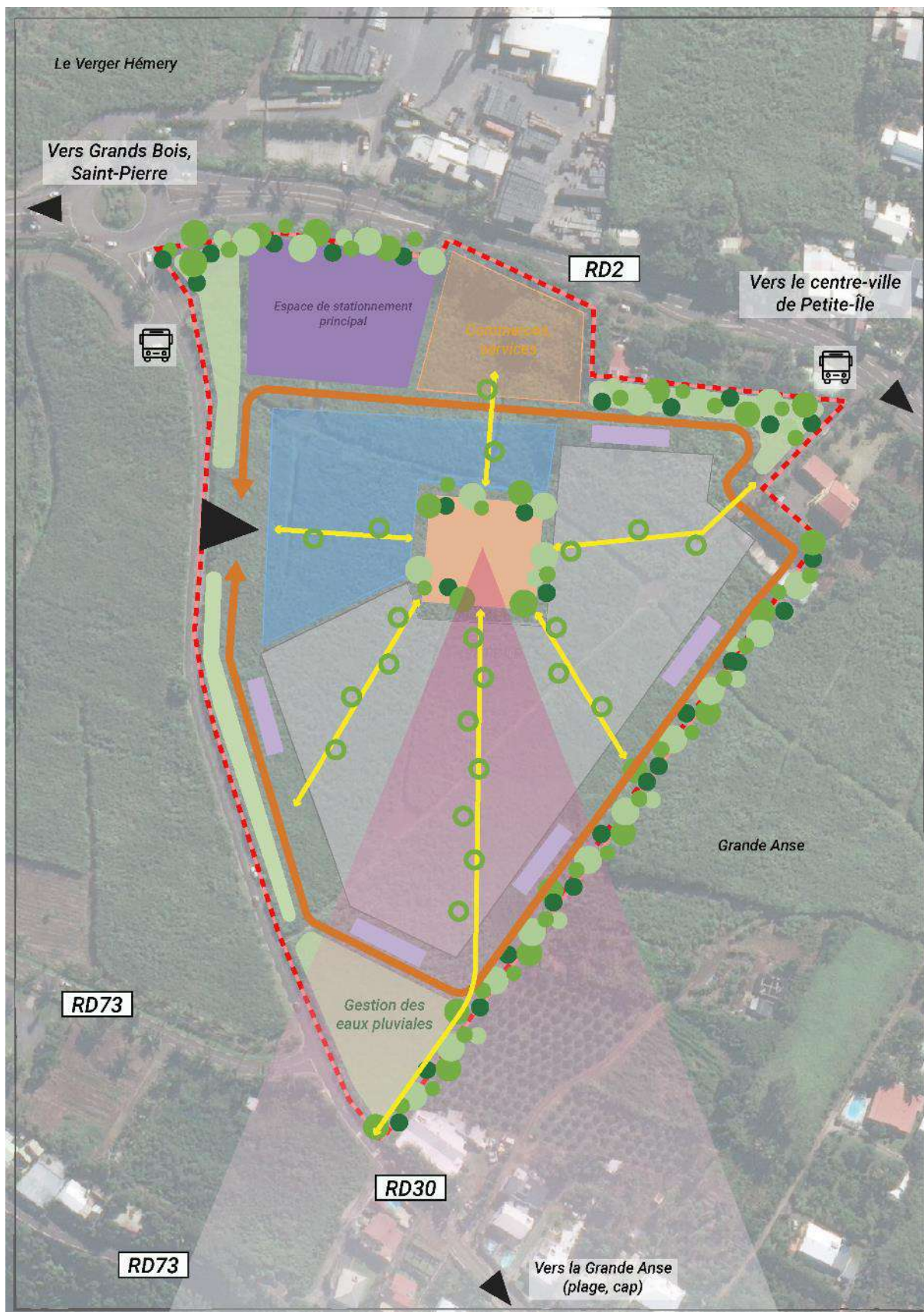
Autour du projet se développeront des activités de services à visée thérapeutique (*ex : balnéothérapie, kinésithérapie ou encore des thérapies non médicamenteuses tels que l'art thérapie, musicothérapie, jardinage, ateliers divers*).

Les commerces et l'offre de restauration pourront permettre l'intégration et la professionnalisation de personnes handicapées (*ex : contrats d'apprentissage, obtention d'un diplôme...*).

► **Des espaces extérieurs à visée ludique, sportive et thérapeutique**

Le projet s'inscrira dans un cadre végétalisé (*ex : jardin thérapeutique*) et des espaces extérieurs communs de qualité. Il proposera également une structure ludique et sportive de type « Maison Sport-Santé » offrant des programmes sportifs adaptés (*ex : marche rapide, exercices de renforcement musculaires, etc.*).

Extrait de l'OAP proposé pour traduire spatialement le projet – cf. Partie finale du document



2.2 Contexte règlementaire local

2.2.1 Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de La Réunion a été approuvé, en Conseil d'État, le 22 novembre 2011.

Au sein du SAR, **Petite-Île fait partie du bassin de vie Sud**. Ce dernier concerne à lui seul 40% du territoire de La Réunion et 37% de sa population. Sur ce bassin, un ensemble de préconisations a été défini par le SAR afin de positionner le bassin Sud comme un territoire d'équilibre régional, dans lequel Petite-Île a toute sa place.

D'après la carte de destination des sols du SAR de la Réunion, **le site de projet est identifié en « secteur agricole »**. Au sein de ces espaces, la constructibilité est contrôlée : aucune construction nouvelle n'est autorisée afin de préserver la vocation agricole du secteur.

Cependant, **ce site fait également partie des « Zones Préférentielles d'Urbanisation » (ZPU)** de ce même document supra-communal. Le SAR précise que les espaces agricoles inclus dans les ZPU (cf. prescription n°7 et la carte de destination générale des sols) peuvent être ouverts à l'urbanisation sous conditions.

À l'échelle du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), les secteurs proches soulèvent de forts enjeux : espaces naturels remarquables du littoral à préserver, espaces naturels terrestres de protection forte, espaces agricoles.

La carte suivante permet de localiser le site de projet et les secteurs cités.

Règlementairement, le SAR se traduit par les prescriptions suivantes :

- ▶ Les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation doivent être situées dans le périmètre des ZPU.
- ▶ L'ouverture à l'urbanisation d'une zone située dans une ZPU constitue néanmoins une extension urbaine. Elle ne peut excéder les possibilités d'extension urbaine fixées dans les tableaux de prescriptions n°10.1, sous réserve des possibilités de redéploiement (prescriptions n°6 et n°10.2).

Prescription n°10.1 : Le volume total des espaces nécessaires à l'accueil des constructions à usage d'habitation et de services est réparti sous forme de possibilités maximales d'extension urbaine entre les différentes centralités en fonction du nombre prévisionnel de logements à produire par bassin de vie, de l'armature urbaine proposée et des densités différenciées.

En tant que ville-relais du secteur Sud, Petite-Île se voit attribuer un maximum de 20 ha.

- ▶ Les critères qui président le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation au sein des ZPU sont précisés dans les prescriptions n°12.2.

Prescription n°12.2 : Au sein des zones préférentielles d'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation sera réalisée en dehors des espaces agricoles compris dans le périmètre irrigué figurant sur le plan annexé au décret du 8 février 2002 pris pour la réalisation du projet d'irrigation du littoral Ouest, dit «PILO», bénéficiant ou devant bénéficier de l'irrigation, et sera subordonnée :

1°) au classement des espaces considérés par les plans de prévention des risques naturels, ou à la connaissance des risques, dans des secteurs d'aléas faibles ou modérés, en excluant les secteurs soumis à des aléas forts. Dans les zones d'aléas modérés, des dispositions particulières applicables aux opérations d'aménagement préviendront les risques d'aggravation des aléas qui pourraient résulter de l'urbanisation et s'attacheront à garantir la protection des personnes et des biens contre les aléas identifiés, en anticipant dans la mesure du possible les effets des changements climatiques ;

2°) à la condition que les espaces considérés soient situés en continuité des espaces urbanisés existants ou dans le périmètre du chapitre valant SMVM, dans les secteurs concernés par des

opérations d'aménagement identifiées dans les espaces proches du rivage, et permettent en outre, de réaliser les opérations d'un seul tenant pour éviter le morcellement des extensions ;

3° à l'existence des réseaux d'assainissement (et d'un ouvrage d'assainissement conforme à l'issue du réseau), d'eau potable, d'alimentation en énergie et d'information et de la communication ou à la réalisation de ces réseaux de manière concomitante à l'opération d'aménagement (...)

4° à l'existence d'une offre de transport en commun d'une capacité correspondant aux besoins des futurs habitants ou devant être mise en place à mesure de la réalisation de l'opération d'aménagement.

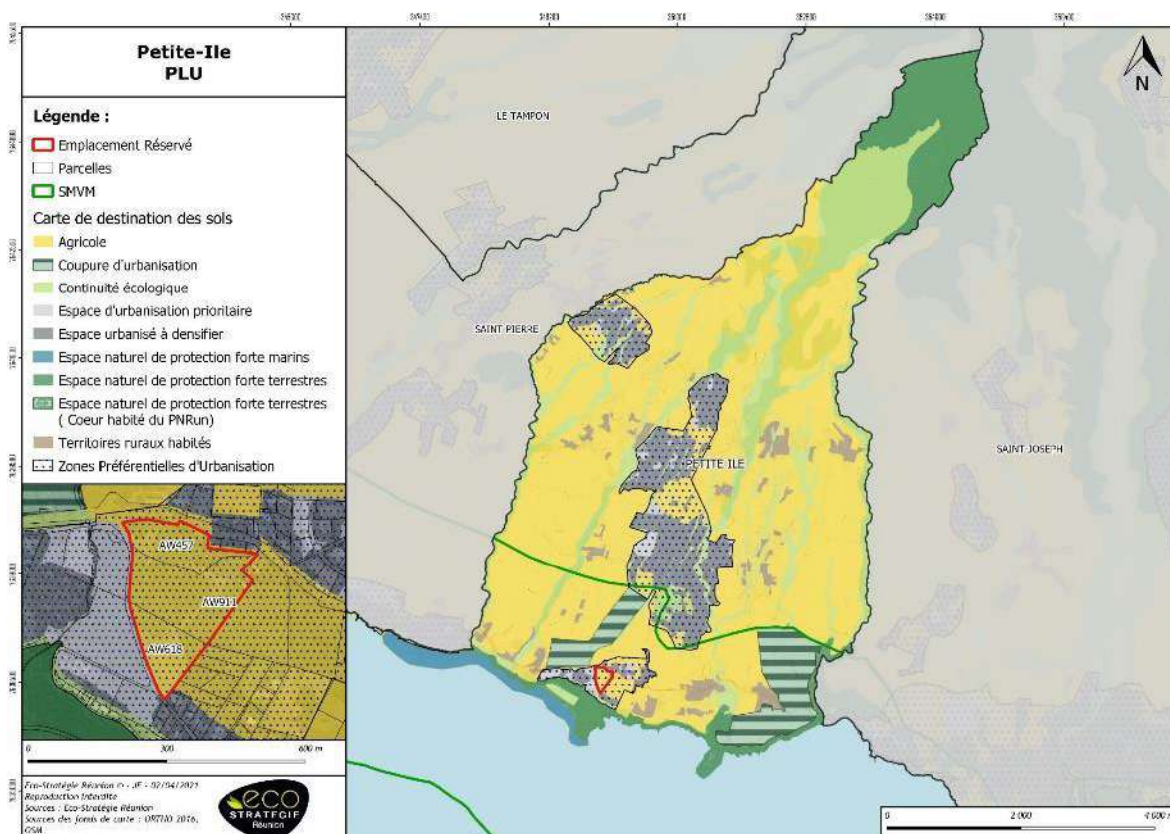
- Les densités minimales que doivent atteindre les opérations au sein des ZPU sont fixées selon le type de centralités auxquelles ces zones sont rattachées et/ou de leur desserte par le réseau régional de transport guidé, par la prescription n°9.2.

Prescription n°9.2: La densité minimale des projets d'urbanisation est, quel que soit le niveau de centralité, dans un rayon de 500m autour des gares et des stations du réseau régional de transport guidé ou des TCSP, de 50 logements par hectare.

En dehors de ces secteurs, la densité minimale est:

- dans des pôles principaux et secondaires de 50 logements par hectare ;
- **dans des villes relais de 30 logements par hectare ;**
- dans des bourgs de proximité de 20 logements par hectare.

Ces densités sont applicables tant dans les espaces urbains à densifier et les espaces urbains prioritaires que dans les zones préférentielles d'urbanisation. Elles doivent inclure les espaces dévolus aux équipements et aux services.



Situation de la zone d'étude et de la commune vis-à-vis du SAR

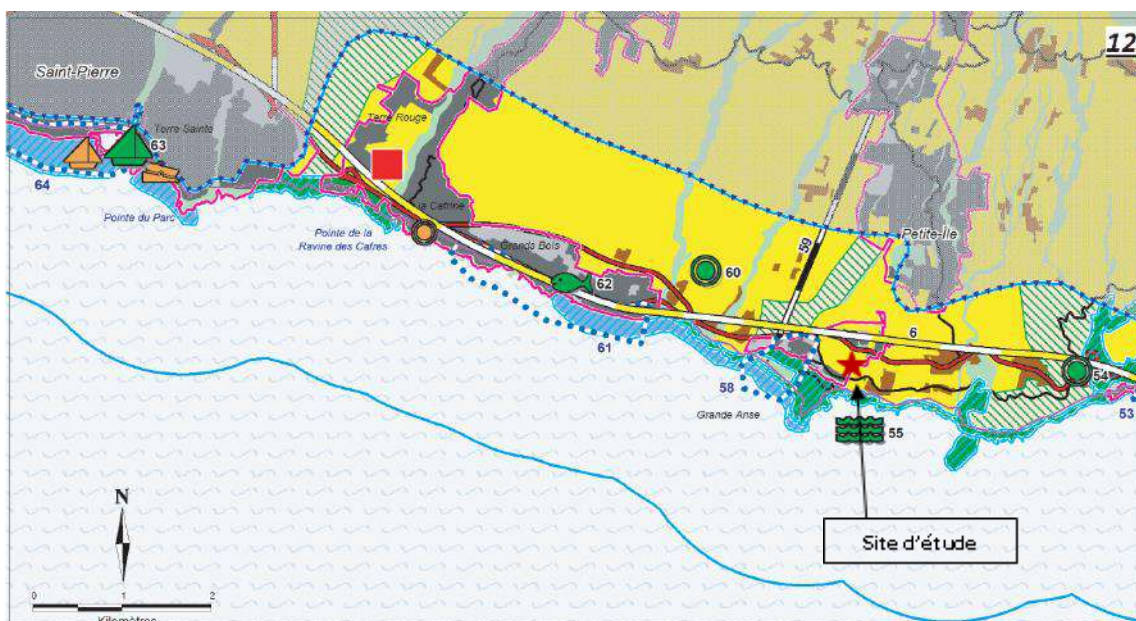
ESR à partir de la carte de vocation des sols du SAR ; Réalisation : Eco-Stratégie

2.2.2 Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Les prescriptions du chapitre valant SMVM traduisent les orientations dégagées pour le littoral mais ne se substituent pas aux prescriptions définies par le SAR pour l'ensemble du territoire régional. Elles les complètent et les précisent en procédant à :

- ▶ L'identification des espaces pour lesquels le SMVM apporte des règles spécifiques ;
- ▶ L'encadrement des espaces urbains ;
- ▶ L'identification des équipements liés à la mer autorisés.

Au sein de la délimitation du SMVM, la commune de Petite-Île accueille un Espace Remarquable proche du Littoral A Protéger (ERLAP) sur l'ensemble de littoral de la commune, des espaces naturels marin et terrestre de protection forte, la Zone d'Aménagement liées à la Mer (ZALM) du secteur de Grande-Anse ainsi que deux coupures d'urbanisation.



Equipements	Opération d'aménagement	Les espaces spécifiques
Existant : Projet : Abri de pêche Aéroport Bassin de baignade Aquaculture Cale de mise à l'eau Centrale thermique / hydroélectrique Débarcadère Énergie de la mer Concassage Stockage d'hydrocarbure Port de commerce Port de pêche et de plaisance Protection contre les crues Santé / Recherche STEP Traitement des déchets Rejet ou évacuation des STEP en mer	Activité Résidentiel Zone d'aménagement liée à la mer Voiries - Communications Route nationale Route départementale Principe de liaison Principe de réseau régional de transport guidé	Limite des espaces proches du rivage Limite du SMVM Hors SMVM Coupures d'urbanisation Espaces naturels remarquables du littoral à préserver Limite des 50 pas géométrique Destination générale des sols Espaces urbains de référence Zone préférentielle d'urbanisation Espaces urbains à densifier Espaces d'urbanisation prioritaire Territoires ruraux habités Espaces naturels et agricoles Espaces naturels terrestres de protection forte Espaces naturels marins de protection forte Espaces de continuité écologique Espaces agricoles

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) sur le secteur de Petite-Île

SAR de la Réunion, 2011

Le site d'étude est à l'intérieur du périmètre du SMVM, à proximité immédiate de la ZALM de Grand-Anse (n°58) situé à l'Ouest de l'ER.

2.2.3 Le Parc National de La Réunion

Créé le 5 mars 2007, le Parc National de La Réunion est le neuvième Parc National français. Outil de gestion et de protection des milieux naturels réunionnais, il assure depuis le 1er août 2010, la gestion du site naturel des « Pitons, cirques et remparts » inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.

Sur la commune de Petite-Île, une partie du territoire communal, notamment les Hauts, est incluse dans le cœur du Parc sur une surface de 163 ha, soit 4,8 % de la surface totale communale.

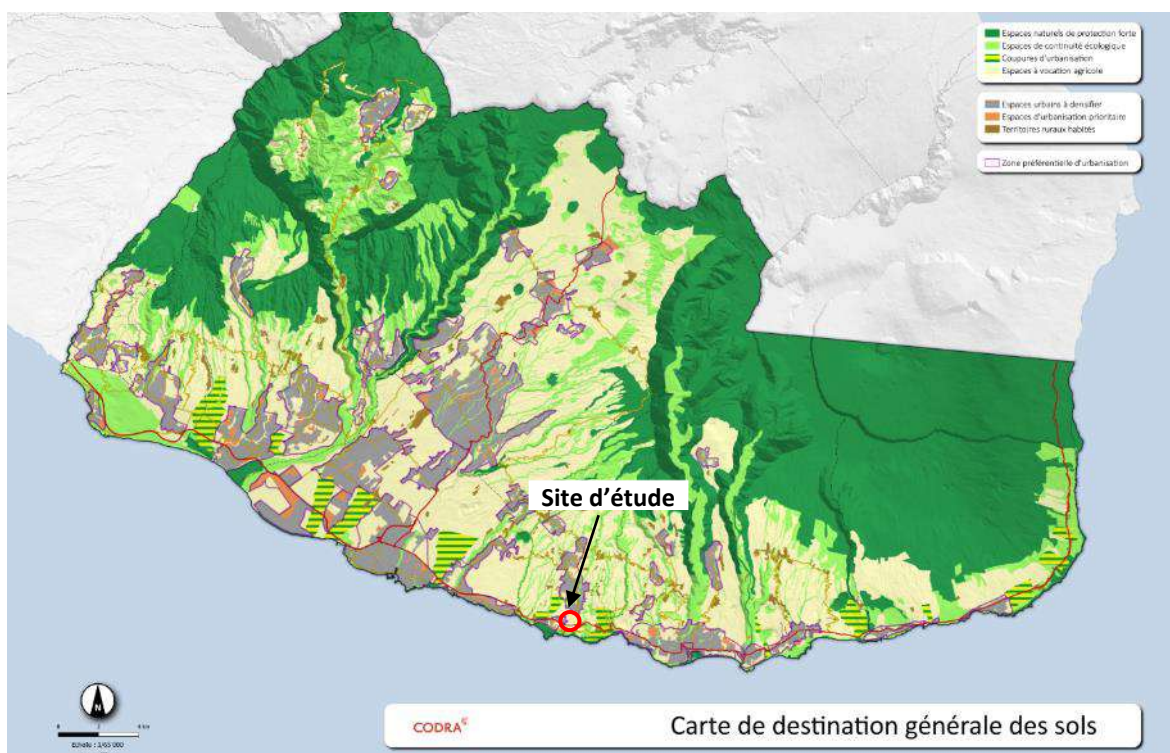
La commune n'étant pas signataire de la Charte du Parc National, elle n'est pas concernée par la zone d'adhésion du Parc National.

Le site de projet n'est pas inclus dans le périmètre du Parc National de la Réunion.

2.2.4 Le SCOT Grand Sud

Le SCOT Grand Sud a été approuvé le 18 février 2020. Il porte sur deux EPCI : la Communauté intercommunale des Villes solidaires (CIVIS) dont fait partie Petite-Île, et la Communauté d'agglomération du Sud (CASUD), soit 10 communes et plus de 300 000 habitants en 2018.

Selon la carte de vocations des sols du SCOT Grand Sud, le site d'étude est situé au sein d'espaces d'urbanisation prioritaire :



Carte de vocation des sols du SCOT Grand Sud

SCOT Grand Sud

Le SCOT reprend ainsi les termes du SAR : **les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation doivent être situées dans le périmètre des zones préférentielles d'urbanisation**, identifiés sur le schéma des « Espaces urbains de référence du Grand Sud ». Cette ouverture à l'urbanisation constitue une extension urbaine au sens du présent schéma. Elle ne peut excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues aux polarités urbaines sous réserve des possibilités de redéploiement, et doivent respecter des densités minimales (cf. ci-avant).

Au titre du SCOT Grand Sud, le site de projet s'inscrit au sein de l'espace urbain de référence, et est identifié en tant que zone de préférentielle d'urbanisation.

2.2.5 Le Programme Local de l'Habitat

La CIVIS exerce la compétence « Politique de l'habitat ». L'EPCI a élaboré le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle intercommunale.

Il établit pour 6 ans les objectifs et les modalités de développement, d'amélioration et de gestion du parc de logements publics et privés, y compris l'hébergement des populations à des besoins spécifiques.

Cinq orientations ont été définies :

1. *Améliorer et élargir l'offre abordable à destination d'une majorité des ménages de la CIVIS, par une politique de développement, de réhabilitation et de diversification des logements aidés*
2. *Faire face aux besoins résidentiels par une politique foncière au service de l'habitat, pour une relance de la construction de logements*
3. *Résorber l'habitat indigne et réhabiliter le parc privé, par la mise en œuvre par le PILHI, orientation prioritaire de la politique locale de l'habitat*
4. **Accompagner la transition démographique de la CIVIS, avec une attention accrue à l'endroit des plus fragiles**
5. *Animer et piloter la politique de l'habitat à l'échelle du bassin de vie, par la structuration de la compétence habitat intercommunale*

En 2018, les personnes de plus de 65 ans représentent près de 20 000 habitants à l'échelle de la CIVIS. Les effectifs de cette classe d'âge progressent de plus de 3% par an.

À l'échelle de la Réunion, l'Insee estime que la part des personnes âgées aura doublé entre 2005 et 2030. Or, la Réunion est l'un des départements français les moins équipés en places d'hébergements à destination des personnes âgées (44 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus).

Le projet s'inscrit plus particulièrement au cœur de l'orientation n°4. Son l'objectif-cible est de faciliter le parcours résidentiel sénior.

2.2.6 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Petite-Île est couverte par **un Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} septembre 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD de Petite-Île est structuré autour de 5 objectifs :

1. Assurer un développement de l'habitat peu consommateur de l'espace agricole
2. Faciliter l'accès au logement de la classe intermédiaire
3. Poursuivre l'habitat social de qualité dans des interstices propices
4. Maîtriser la densification du tissu urbain afin de conserver une trame aérée et végétalisée
5. Résorber l'habitat indigne

Un chapitre entier est dédié aux équipements publics et d'intérêt général : « Pour le développement de la qualité de services et de prestations des équipements publics ».

Il est indiqué :

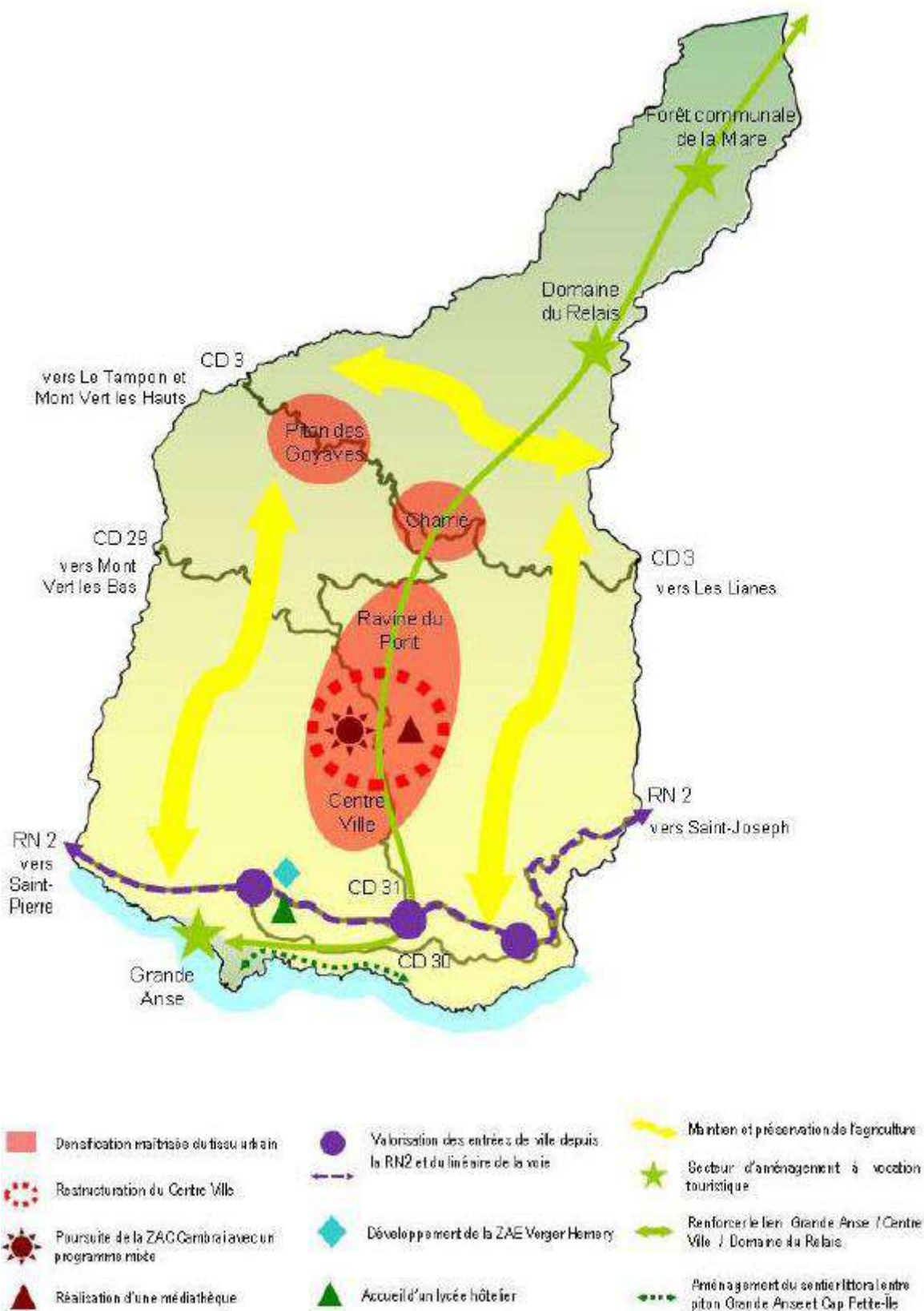
« Avec un niveau d'équipements qui répond de manière incomplète aux besoins de sa population, la commune de Petite-Île souhaite continuer sa politique de création d'équipements publics tout en poursuivant la modernisation et la réhabilitation des structures existantes. La Ville veut répondre au mieux, d'une part aux attentes et pratiques culturelles, sportives et associatives des petite-îlois, et d'autre part aux objectifs de développement durable en intégrant des critères de haute qualité environnementale. »

À ce titre, le site de projet visé par la déclaration de projet a été initialement ciblé pour accueillir un projet de lycée hôtelier (cf. schéma ci-après).

Si la vocation d'équipements publics et d'intérêt général est maintenue, le projet envisagé n'est plus le même puisqu'il s'agit d'accueillir **une structure d'hébergement multifonctionnelle dans le domaine de la santé**.

Le PADD actuel ne permet pas la réalisation de ce projet. La mise en compatibilité du PLU en vigueur devra également modifier ce document.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Petite-Île



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Petite-Île

PLU de Petite-Île, 2017

La Loi Barnier

Le site est situé en bordure de la RN2 sur un secteur situé hors agglomération. Il est de fait soumis aux dispositions de **l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme qui stipule** : « **En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation. (...)** ».

L'article L.111-8 du Code de l'urbanisme précise que « **le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.** »

Le PLU approuvé en 2017 a fait l'objet de mesures spécifiques permettant de réduire cette bande d'inconstructibilité de 100 m à 30 m. le règlement écrit du PLU rappelle ces mesures au sein de ses dispositions générales :

▲ Article 6.-. DISPOSITIONS DEROGATOIRES A LA LOI SUR LES VOIES BRUYANTES

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme, prévoit le principe d'inconstructibilité sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies bruyantes (Loi Barnier). Cependant, le PLU de Petite-Ile positionne une de ses principales zones touristiques le long de la RN2, en compatibilité avec le SAR dans le cadre du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM). Sont également concernées des parcelles à vocation résidentielle (zonage U et 1AU) et une zone destinée à un équipement public majeur (lycée polyvalent).

L'application stricte de la loi Barnier priverait Petite-Ile d'une grande partie des terrains à vocation touristiques et pourrait compromettre l'aménagement global de la zone. C'est le cas des parcelles évoquées qui, compte tenu de leur faible largeur et de leur topographie empêche toute construction en cas d'application stricte de la loi.

Cependant, l'article L 111-6 prévoit une dérogation lorsque des circonstances grèvent considérablement les possibilités d'implantation des bâtiments.

Ainsi, en raison de l'enjeu économique et social lié à la mise en valeur de ces zones. Il est nécessaire de réduire la largeur de cette bande inconstructible à 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN2. Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être implantée dans cette bande à l'exception des parkings et des espaces de jeux de plein air.

Des dispositifs de type talus boisés (merlons) ou panneaux de lattes de bois doublé de plexiglass (comme ceux déjà existants sur cette voie de déviation et conforme à l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996) devront être installés par les aménageurs lors de l'implantation de nouvelles structures, entre la route et l'alignement de la parcelle à aménager.

■ Dispositions générales en vigueur dans le règlement du PLU

Le rapport de présentation du PLU dans sa partie de justification rappelle également ces mesures :

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme, prévoit le principe d'inconstructibilité sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies bruyantes (Loi Barnier). Le PLU de Petite-Ile positionne la zone touristique sur cet espace le long de la RN2 car c'est la Zone liée à la Mer du schéma de mise en valeur de la mer prévu par le SAR.

L'application stricte de ce texte priverait Petite-Ile d'une grande partie des terrains à vocation touristiques. L'article L 111-6 prévoit une dérogation lorsque des circonstances grèvent considérablement les possibilités d'implantation des bâtiments.

C'est le cas de ces terrains qui, compte tenu de leur faible largeur et de leur topographie empêche toute construction en cas d'application stricte.

Ainsi, en raison de l'enjeu économique et social lié à la mise en valeur de ces zones. Il est nécessaire de réduire la largeur de cette bande inconstructible à 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN2 soit une largeur de 60 mètres. Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être implantée dans cette bande à l'exception des parkings et des espaces de jeux de plein air.

Toute opération devra prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages dans ce périmètre.

En ce qui concerne les nuisances et la sécurité, des dispositifs de type talus boisés (merlons) ou écran anti-bruit sous forme de panneaux de lattes de bois doublés de plexiglas (comme ceux déjà existants sur cette voie et conforme à l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996) devront être installés par les aménageurs lors de l'implantation de nouvelles structures, entre la route et l'alignement de la parcelle à aménager. Ces structures sont connues pour leurs propriétés d'isolation phoniques, lorsqu'elles sont correctement positionnées.

Il est impératif qu'elles s'intègrent totalement dans le paysage. Constitués de terre, renforcée s'il y a lieu, les merlons devront faire l'objet d'une couverture végétale de gazon et d'arbustes. Ils devront être traités des deux côtés. Dans ses annexes le PLU recommande les espèces les plus adaptées. Ainsi l'aménagement de ces merlons serait non seulement un gage de sécurité et d'isolation phonique mais également permettrait de préserver la qualité paysagère du secteur, ce qui constituerait un prolongement du couloir vert de la ravine à proximité.

Pour les écrans anti-bruit, le choix des matériaux sera un gage d'intégration. Ils devront en outre faire l'objet d'un entretien régulier.

Ces protections auront aussi une fonction de sécurité : positionnées entre la route et l'aménagement urbain elles constitueront un obstacle à toute communication directe, entre l'espace urbain et la route.

Sur la qualité de l'urbanisme, en amont de la route nationale, s'implanteront les logements aidés, faits de petites structures conformes aux constructions environnantes. La vingtaine de logements devra tenir dans un minimum de quatre à cinq petits ensembles de quatre appartements au plus (R+1). De plus, un équipement sportif de proximité sera créé en bordure de route.

Sur la partie aval ce seront des maisons individuelles sous forme de lotissement. Pour desservir l'ensemble des cheminements piéton et voiture seront construits.

Extrait du rapport de présentation du PLU

En l'état actuel, il apparaît que le recul de 30 m depuis l'axe est suffisant dès lors que les mesures prescrites sont respectées et n'autorise que des espaces de stationnements ou aire de jeux et que ces derniers soient paysagers.

Le règlement est donc renforcé sur ces points.



3 EXPOSÉ DES MODIFICATIONS À APPORTER AU PLU

3.1 Inventaire des pièces modifiées

Les modifications apportées au PLU de Petite-Île portent sur :

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
2. Le règlement
 - 2.1. Le règlement écrit
 - 2.2. Le plan de zonage
3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Au rapport de présentation seront annexés le présent rapport de mise en compatibilité, les justifications de l'intérêt général du projet et l'évaluation environnementale.

3.2 Détail des modifications apportées aux pièces du PLU

3.2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Légende :

Ajout – Suppression

Pour le développement harmonieux d'un habitat diversifié permettant le bien vivre ensemble

- Assurer un développement de l'habitat peu consommateur de l'espace agricole (p.2 du PADD)

« Petite-Île vise une consommation d'environ 36 ha d'espaces agricoles classés en zone à urbaniser, soit 2,4 ha par an, répartis de la manière suivante :

- 21,8 ha destinés principalement à l'habitat, soit 61% ;
- 5,6 ha affectés aux équipements publics dont 4 ha **pour la réalisation d'un lycée hôtelier et des métiers de bouche, soit 15% d'un projet d'intérêt régional type hébergement multifonctionnel dans le domaine de la santé ;**
- 5 ha destinés à l'activité économique, soit 14% ;
- 3,6 ha destinés au développement de l'activité touristique et de loisirs, soit 10%. »

⇒ À noter que ce projet ne consiste pas à augmenter les superficies projetées en consommation foncière puisqu'il s'inscrit dans les limites du projet initial.

Seule exception : le plan de zonage prévoyait une bande d'environ 8 mètres de largeur classée en zone naturelle. Ce secteur devait permettre de gérer l'impact du voisinage des infrastructures de transport terrestre (RN2, RD30...).

La mise en compatibilité du PLU propose d'aborder cet enjeu via un traitement environnemental et paysager aux abords du site exigé dans la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP), et via les règles de retrait du règlement écrit.

Néanmoins, afin d'être cohérent avec les conditions d'accès au site et la vocation d'un zonage naturel, il sera également proposé un déclassement de 1000m² de cette bande N sur la limite Ouest, espace basculant au sein de la zone 1AUs.

L'OAP quant à elle englobe à la fois la zone 1AUs et l'ensemble de la zone N restante.

Pour le développement de la qualité de services et de prestations des équipements publics

~~➔ Accueillir un lycée hôtelier et de métiers de bouche (p.5)~~

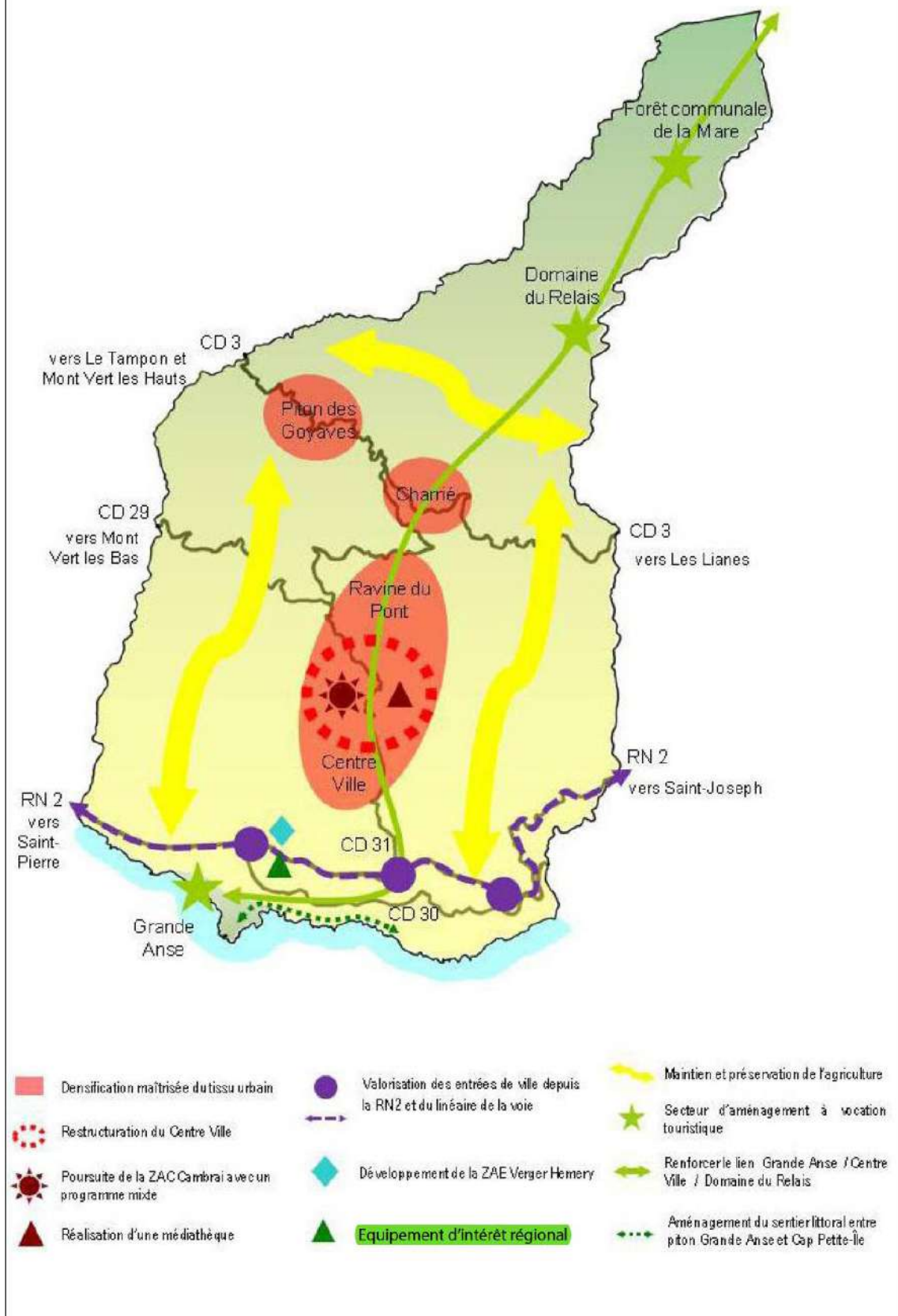
- *Accueillir un projet d'équipement à vocation régionale de type d'hébergement multifonctionnel et innovant dans le domaine médico-social, orienté vers l'accompagnement des personnes âgées*

Petite-Île souhaite se positionner comme un territoire d'innovation sociale au sein de la micro-région Sud et de l'intercommunalité en accueillant un projet d'hébergement et de soin aux personnes âgées et en situation de handicap, le premier de ce type pour la CIVIS.

Cartes de synthèse

La carte de synthèse du PADD est reprise afin de rectifier la mention qui visait le Lycée.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Petite Île



3.2.2 Le règlement

3.2.2.1 Le règlement écrit

Le site de projet est actuellement couvert par le règlement de la zone AUF : « La zone AUF couvre des zones naturelles partiellement ou non équipées réservé aux équipements publics. »

Il existe trois secteurs AUF sur la commune de Petite-Île. Afin de distinguer le présent projet des autres projets d'équipements publics et d'intérêt général, **un nouveau sous-secteur AUS sera créé.**

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2)

Le règlement écrit se base sur l'ancienne codification des destinations réglementées par le Code de l'urbanisme. Le tableau suivant résume les destinations **interdites**, **autorisées** et **autorisées sous conditions**, et les modifications proposées à partir de la zone AUF devant AUS.

Destinations actuelles	Destinations proposées	Commentaire
Habitation	Habitation	<p>Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés.</p> <p>Proposition :</p> <p>Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des usagers des équipements de santé, sociaux et de formation du site, et des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance de ces équipements publics ou privés.</p>
Hébergement hôtelier	Hébergement hôtelier	<p>La destination hébergement hôtelier sera autorisée sous conditions puisque certains dispositifs d'hébergement entreront dans cette catégorie.</p> <p>Proposition :</p> <p>Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des usagers des équipements de santé, sociaux et de formation du site.</p>
Bureaux	Bureaux	<p>La destination bureaux sera autorisée sous conditions puisque certaines constructions abritant des activités de gestion des futurs équipements entreront dans cette catégorie.</p> <p>Proposition :</p> <p>Les constructions à usage de bureaux à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles soient nécessairement liées à la gestion des équipements de santé, sociaux et de formation du site.

Commerce **Commerce** L'objectif étant de recréer un « village » qui favorise l'autonomie des usagers en situation de handicap et/ou des personnes âgées, le projet prévoit l'implantation de commerces de proximité (ex : *alimentation, produits du quotidiens, produits liés aux soins et au bien-être...*) et de services qui s'articulent autour du secteur de la santé (ex : *thérapies connexes, ateliers...*). Cette destination sera donc autorisée sous conditions.

Proposition :

Les constructions à usage de **commerce de proximité** et de services à condition :

- De ne pas dépasser 1 000 m² de surface de plancher au total ;
- De s'implanter en rez-de-chaussée des constructions.

Artisanat	Artisanat	Aucune modification ne sera apportée sur ce point.
Industrie	Industrie	Aucune modification ne sera apportée sur ce point.
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole ou forestière	Aucune modification ne sera apportée sur ce point.
Entrepôt	Entrepôt	Aucune modification ne sera apportée sur ce point.
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	Aucune modification ne sera apportée sur ce point.

À noter que la zone s'accompagne de la prescription suivante : « *L'aménagement paysager de tout projet de construction devra respecter le cahier de recommandations paysagères, annexé au P.L.U. Son objectif est de guider les professionnels dans leur choix de plantation à réaliser en donnant aux habitants des informations sur ce qui peut être fait de plus adapté végétalement sur la commune de Petite-Île.* »

⇒ **Cette prescription sera conservée dans la zone AUS.**

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Légende :

Ajout – ~~Suppression~~

ARTICLE AUS.3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès à la zone AUS est interdit depuis la RN2 sauf s'il s'agit de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

2 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées au trafic et aux charges des véhicules qui les empruntent.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent comporter des aires de retournement aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers, (voies et chemins non carrossables) doivent être à une distance maximale de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable.

ARTICLE AUS.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 – Assainissement

2.1 – *Eaux usées*

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement propre et conforme à la réglementation du Service Public d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

La possibilité d'un raccordement de toute construction ou installation nouvelle à un réseau public doit être prévue.

En tout état de cause, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme aux exigences sanitaires du Service Public d'Assainissement Non Collectif de la CIVIS.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

2.2 – Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur le site doit être privilégiée afin de limiter les rejets dans les ravines bordant le site.

En cas de rejet, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels :

- *qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant et sont à la charge exclusive du propriétaire.*
- *Qu'ils garantissent la qualité des eaux de telle sortie qu'elle n'induit pas d'incidence sur les milieux en aval du rejet*

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de canaliser les eaux sur fonds voisins.

3 – Télécommunication, télédistribution et lignes électriques

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, est imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE AUS.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE AUS.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est rappelé que l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme stipule : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation. (...) ».

L'article L.111-8 du Code de l'urbanisme précise que « le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Le règlement du PLU rappelle dans ces dispositions générales qu'hors agglomération, de part et d'autre de la RN2, une bande d'inconstructibilité de 30 m est définie.

1 – Implantation par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 10 mètres par rapport aux routes départementales
- 30 mètres par rapport aux routes nationales (cf. point précédent)
- 4 mètres par rapport aux autres voies.

Exception

Seuls des espaces de stationnements, des aires de jeux et des dispositifs liés au protection phonique sont autorisés sous conditions d'intégration paysagère dans la bande des 30 m définis depuis l'axe de la RN2

Lorsque l'alignement n'est pas défini, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

2 – Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

ARTICLE AUS.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exception

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de distribution d'énergie électrique (transformateurs) ainsi qu'aux ouvrages de stockage des eaux pluviales.

ARTICLE AUS.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AUS.9 – EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé sous réserve du respect de l'article AUS.13 – 2.~~

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE AUS.10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

~~Il n'est pas fixé de règle particulière.~~

Les constructions en façade de la RN2 devront respecter une hauteur maximale de 6,00 mètres.

ARTICLE AUS.11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à La Réunion ;
- les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation ;
- la conception de façades présentant des disparités manifestes entre elles ;
- les imitations artificielles de matériaux naturels ;
- les toitures terrasses sur plus de 40 % de la toiture.

2 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

L'édification de clôtures est interdite en limite parcellaire de la RN2 et de la RD30.

Si des clôtures sont réalisées le long de ces axes, elles devront respecter un recul minimal de 5,00 mètres depuis l'alignement de la voie.

En cas d'absence de clôture, les espaces de recul obligatoires par rapport aux routes nationales et départementales (cf. article 9) devront être aménagés en espaces végétalisés et arborés sur au moins la moitié de leur largeur.

Les espaces de stationnement autorisés dans la bande de 30 m depuis l'axe de la RN2 devront prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages dans ce périmètre. Un traitement végétal mettant en valeur le site est exigé de même qu'un choix de matériaux participant à l'intégration architecturale des espaces aménagés.

Dans le cas de terrains, voies et chemins en pente, le haut de la clôture peut :

- soit rester parallèle à la chaussée ou au terrain naturel ;
- soit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales. L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces, de grille de fer à béton et de poteaux préfabriqués est interdit.

La hauteur maximum ne doit pas excéder 1,80 mètre.

ARTICLE AUS.12 – STATIONNEMENT

1 – Places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

a) Pour les constructions à usage d'habitation ~~destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés~~ : 1 place de stationnement par logement ;

b) Pour l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 1 chambre. Des places de stationnement devront également être aménagées en nombre suffisant pour les besoins du personnel et les livraisons.

c) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher ;

d) Pour les constructions à usage de commerces : 1 place de stationnement pour 25m² de surface de vente ;

b) e) Pour les ~~bâtiments publics~~ CINASPIC :

- Pour l'ensemble des constructions, une surface, au moins égale à 50% de la surface de plancher, doit être affectée au stationnement ;

- Pour les établissements d'enseignement : ~~1,5 place de stationnement par classe du premier et du second degré~~, 25 places de stationnement pour 100 usagers (employés, formateurs, étudiants).

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou mobylette.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

2 – Places de stationnement pour les vélos

Le stationnement des vélos doit satisfaire aux exigences suivantes, conformément à l'article R.111-14 alinéa 4 du Code de la Construction et de l'Habitation précisé par un arrêté du 20 février 2012 :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

Dans une bande de 30 mètres depuis l'alignement de la RN2, les espaces de stationnement autorisés, les espaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des espaces de stationnement devront être conservés en espaces verts de pleine terre, et végétalisés avec des strates diversifiées (herbacées, buissonnantes et arborées). Une perméabilité de ces espaces de stationnement est attendue sur au moins 50% des places.

ARTICLE AUS.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées en privilégiant systématiquement la diversité végétale des types biologiques et des espèces.

La diversité végétale des types biologiques et des espèces doit se faire conformément à la palette végétale des espèces indigènes - palette non exhaustive - répertoriée par secteur et indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Il est souhaitable que le choix des espèces respecte, autant que faire se peut, la zone favorable de son implantation. Dans le cas d'un projet se trouvant à la limite entre deux zones favorables, le choix des espèces peut se faire dans les deux listes d'espèces indigènes.

D'autres espèces peuvent être plantées si elles ne présentent pas un risque d'invasion des milieux naturels conformément à la Charte d'engagement relative à la non-utilisation de plantes invasives à Petite-Île du 7 août 2015 également indexée dans le Cahier de Recommandations Paysagères.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des espaces de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre à hauteur de 20% de l'unité foncière et doivent être végétalisées via un aménagement paysager végétal.

Pour rappel (cf. article 12), dans une bande de 30 mètres depuis l'alignement de la RN2, les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des espaces de stationnement devront être conservées en espaces verts de pleine terre, et végétalisées avec des strates diversifiées (herbacées, buissonnantes et arborées).

Les clôtures pleines et les écrans végétaux continus sont proscrits. Des perméabilités visuelles depuis la RN2 jusqu'au sud seront aménagées.

Les espaces de stationnement à l'air libre doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

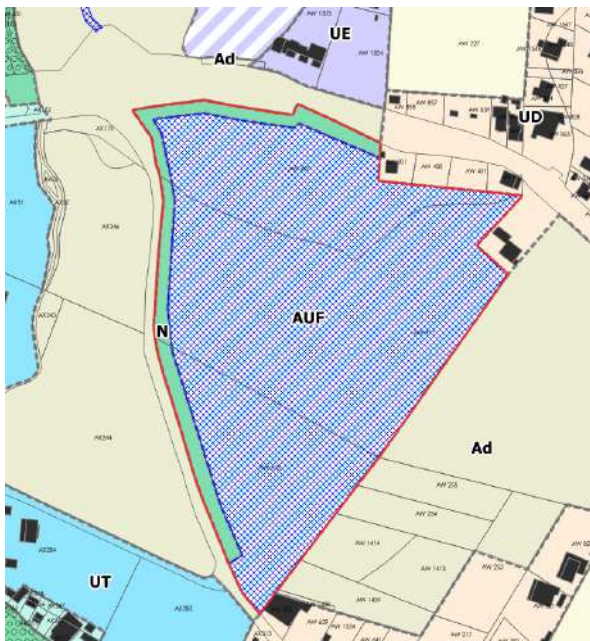
Pour rappel (cf. article 12), les espaces de stationnement situés dans une bande de 30 mètres depuis l'alignement de la RN2, doivent présenter au moins 50% de surfaces perméables.

3.2.2.2 Le plan de zonage

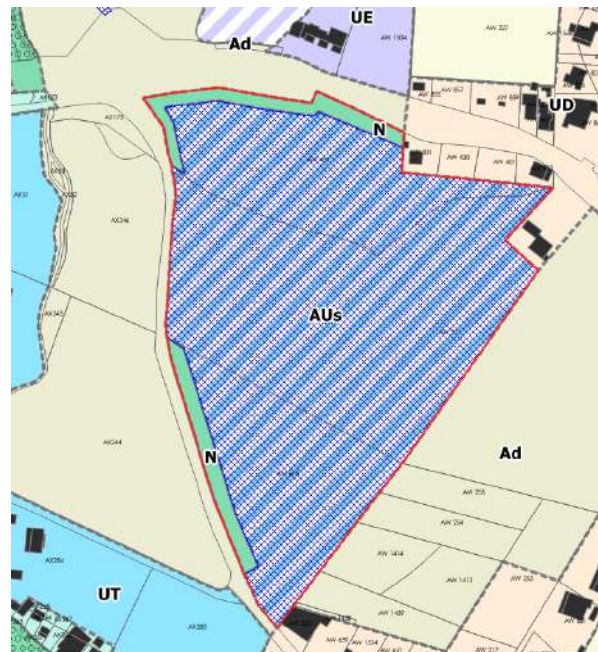
L'évolution est de trois ordres :

- Une évolution relative à la dénomination de la zone 1AUF qui devient 1AUs
- Une évolution relative à la bande N qui ceinture le site : cette dernière est ajustée en cohérence avec les principes de l'OAP notamment pour autoriser l'accès au site en limite Ouest.
- L'évolution en cohérence de l'emplacement réservé qui couvre la zone AUF

Zonage avant modification



Zonage après modification



Le tableau des emplacements réservés évolue également comme suit :

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
8	Lycée Equipement régional	Région Commune	51354 52430

3.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont des pièces obligatoires du PLU, en particulier sur les zones ouvertes à l'urbanisation afin d'encadrer l'aménagement de ces secteurs.

Une OAP a été réalisée sur le secteur de Grande Anse afin de préciser l'aménagement sur plusieurs points :

Circulations, espaces de stationnement et espaces publics

La récréation d'un « village » étant au cœur du projet, **une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale, paysagère et environnementale** des espaces publics et des espaces communs.

Le site étant bordé par deux voies importantes – la RN2 au nord et la RD30 à l'ouest – **un seul accès est autorisé à partir de la RD30**. Les porteurs de projet devront obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voirie et mettre en œuvre tous les aménagements nécessaires à la sécurité des usagers (*ex : signalétique, ralentisseurs...*).

Une seule voirie desservira l'ensemble du site, préférentiellement en s'appuyant sur ses limites, permettant ainsi de **conserver un cœur d'îlot réservé aux circulations douces**. Cette nouvelle voirie favorisera l'apaisement des circulations une fois les usagers entrés sur le site. Des aménagements seront réalisés en ce sens (*ex : gabarit réduit, ralentisseurs, marquages au sol, changement de revêtement, plantations d'accompagnement, chicanes...*).

Un réseau de circulations douces (piétons et cycles) sera déployé au sein du site. Elles seront indépendantes des voiries réservées aux véhicules motorisés. Connectées à la place centrale, ces voies seront le support de la trame arborée sur le site.



Exemple : aménagement de cheminements doux au sein d'une opération de logements au Port

Laboratoire d'Écologie Urbaine

Un espace de stationnement principal sera créé au nord-ouest du site. Il permettra de répondre essentiellement aux besoins des équipements du site. Son positionnement ainsi que son aménagement paysager en feront **un espace-tampon entre le site et la route nationale.**

Au regard des besoins importants du site, **des espaces de stationnement pourront être créés sur rue.** Ces espaces seront arborés (*cf. règlement écrit : 1 arbre de haute-tige à raison de 4 places de stationnement*) et adopteront des matériaux de revêtement perméables, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales et limitant le phénomène de ruissellement.

L'ensemble des aménagements (voirie, espaces publics ou communs) s'articulera **autour d'une place centrale.** Elle constituera un lieu de vie à l'échelle du site au travers de divers aménagements (ex : mobilier urbain, espaces de jeux et de détente, équipements sportifs...) et participera à la construction d'une trame arborée en cœur de site.



Exemple : espaces de jeux au cœur d'un nouvel écoquartier

Commune de La Possession

La place centrale constituera également le point de départ d'un cône de vue ouvert et mis en valeur jusqu'à la Grande Anse et l'Océan Indien.



Exemple : aménagement du parvis de la Poste à Saint-Gilles-les-Bains

Compagnie du Paysage

Adapter les aménagements à la topographie et créer des espaces publics « en gradins » est une solution adaptée pour valoriser des cônes de vue.

La trame végétale et naturelle

De nombreux espaces verts paysagés et arborés seront aménagés au sein du site.

Ils rempliront plusieurs fonctions :

1. *Traiter les limites du site avec les grands axes de circulation à proximité (RN2, RD30) en constituant des espaces-tampons et limitant les nuisances sonores, entre autres ;*
2. *Traiter les limites du site avec les espaces agricoles et naturels proches en devenant des espaces de transition ;*
3. *Être le support d'activités récréatives, ludiques et sportives, voire même d'activités en lien avec les domaines de la santé et de la formation.*

Sur certains secteurs bien précis (limites avec la RN2 et avec les espaces agricoles), **la création de véritables franges paysagères est exigée**. Elles se composeront d'essences variées, d'arbres de hauteur, d'arbustes et de plantations locales.

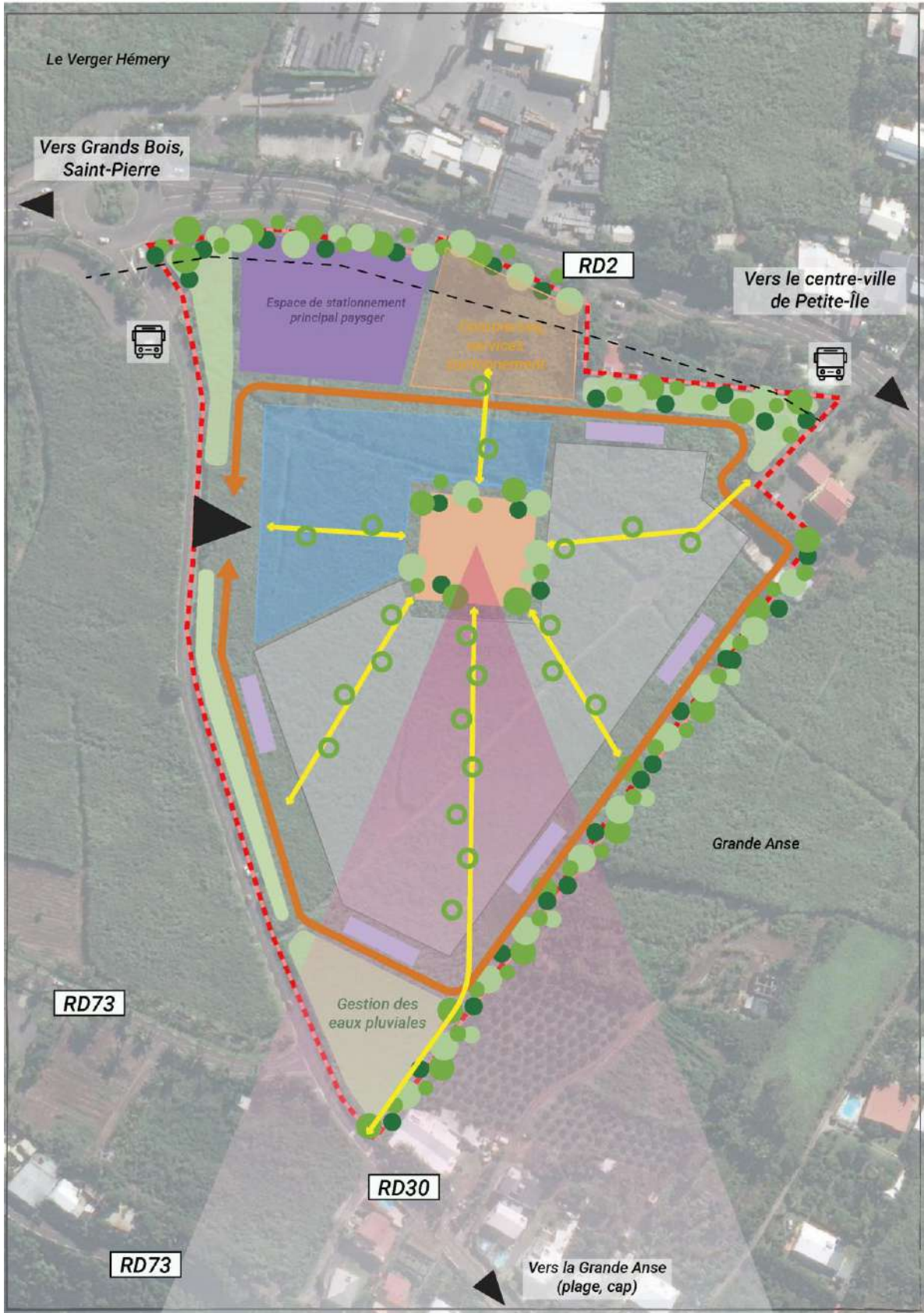
Elle vise entre autre à répondre aux enjeux de la Loi Barnier et au paysagement de la bande des 30 m depuis l'axe de la RN2. Au-delà des principes de traitement des limites c'est tout l'espace des 30 m qui doit être réfléchi en ce sens et au regard des occupations qui y sont autorisées : stationnements et aires de jeux.

Toutes les voies de circulation, motorisées ou non, s'accompagneront de plantations (*ex : alignement d'arbres, bordures traitées en espaces verts, noues...*).





La programmation

Le projet se décline en trois grands programmes :







1. *Les équipements à vocation sanitaire, sociale et de formation constituent le cœur du projet car ce sont à partir de ces activités que se déploieront l'offre d'hébergement, de logements, de commerces et de services.*
Une implantation sur la partie nord-ouest du site sera privilégiée.
2. *La grande majorité du site permettra d'accueillir les structures d'hébergement et de logements destinées aux usagers du site. Les futures constructions s'articuleront autour de la place centrale.*
3. *Les activités commerciales et de services s'implanteront de préférence au nord du site. Moins sensibles que les établissements de soins et les logements, les futures constructions seront les plus proches de la RN2. Compte tenu de leur proximité avec la RN2 ils devront tenir compte des enjeux de la Loi Barnier. Dans l'espace des 30 m seuls les espaces de stationnement paysagers des commerces de proximité pourront par exemple être réalisés. Les bâtiments en tant que tels devant respecter les reculs obligatoires.*







Légende

-  Périmètre du projet
-  Arrêt de transport en commun
- Grande Anse** Lieu-dit, point de repère
-  Routes départementales
-  Recul de 30 m depuis l'axe de la RN2 (tracé figuratif)




Circulations, espaces de stationnements et espaces publics

-  Accès unique au site depuis la RD30. Il comportera les aménagements permettant d'assurer la sécurité de tous les usagers (véhicules, piétons, cycles...)
-  Voie de circulation principale à double sens permettant de desservir l'ensemble des constructions et des activités du site.
-  Voies de circulation réservées aux modes doux. Elles permettent de parcourir l'ensemble du site de manière indépendante et sécurisée, et sont connectées à la place centrale.
-  Espaces de stationnement sur rue
-  Espace de stationnement collectif
-  Place centrale commune arborée

La trame végétale et naturelle

-  Espaces verts, paysagés et arborés pouvant avoir une fonction ludique, sportive ou encore thérapeutique (ex : vergers et jardins partagés, parcours de santé...)
-  Trame arborée et paysagée, et franges paysagères. L'objectif est 1) De traiter les limites du projet avec la route nationale et ainsi de réduire les risques et les nuisances dues au trafic ; 2) De traiter les limites du projet avec les espaces cultivés proches 3) D'améliorer la qualité des espaces publics et communs et des axes de circulation internes
-  Alignements d'arbres et plantations d'accompagnement des voies de circulation
-  Cône de vue à mettre en valeur et préserver depuis la place centrale

La programmation

-  Équipements publics à vocation sociale, sanitaire et de formation (ex : maison de santé, pôle formation, services médico-sociaux...)
-  Secteurs accueillant des constructions dédiées à l'hébergement et au logement des usagers du site (ex : patients, aidants familiaux, visiteurs ponctuels, personnes âgées en résidence senior, logements du personnel, formateurs et étudiants...)
-  Secteur accueillant des activités commerciales et de services en lien avec la vocation des équipements du site (ex : services de soin et de thérapies - infirmiers et pharmacie, kinésithérapie, art thérapie, ateliers... -, restauration et petit supermarché)

3.3 Bilan des surfaces

3.3.1 Evolution liée à la déclaration de projet

La procédure de déclaration de projet opère deux changements de zone dont le bilan est proposé ci-dessous.

Ce bilan est d'abord présenté à l'échelle de la seule déclaration de projet, puis dans un second temps en tenant compte de la procédure de modification simplifiée et de révision allégée également en cours sur le territoire.

En effet, les trois démarches sont menées conjointement et afin d'avoir la vision globale la plus juste il semble nécessaire d'analyser l'équilibre globale des évolutions qu'elles portent.

Bilan liée à la procédure de déclaration de projet

Zones	Evolution
AUF → AUS	+0,1
N	-0,1

Ainsi, la seule démarche de déclaration de projet met en évidence :

- Une perte théorique de zone **N** de 0,1 hectare au profit de la zone AUF devenue AUS

3.3.2 Bilan des surfaces liées à la procédure de révision allégée, la procédure de modification simplifiée et la déclaration de projet

La commune mène de front 3 procédures distinctes :

- La procédure de révision allégée visant notamment des ajustements liés au PPR
- La procédure de modification simplifiée portant sur quelques objets dont des évolutions de zonage issues d'erreurs matérielles
- Une procédure de déclaration de projet ciblé sur l'ancien secteur 1AUf du lycée hôtelier

Cette partie commune aux trois procédures a pour objet de synthétiser les conséquences en termes d'évolution de zones et de consommation foncière.

3.3.2.1 Bilan des zones

Bilan liée à la procédure de révision allégée, de modification simplifiée et de déclaration de projet

	Evolution RA	Evolution MS	Evolution DP	Total
Zones urbaines				-16,37
UB	-0,10			
UC	-1,21			
UD	-0,29	+0,26		
UF	-0,41			
UFcim	+0,53			
UT	-0,08			
UZ	-15,07			
Zones à urbaniser				13,36
1AU	-0,21			
1AUa	-0,55			
1AUZ	14,68			
AUT	-0,57			
1AUf			-5,14	
1AUs			+5,24	
Total zones U et AU				-2,92
Zones agricoles				-2,89
A	-2,54	-0,26		
Acu	-0,09			
Zones naturelles				5,81
N	1,59		-0,1	
Nce	0,68			
Ntla2	3,64			
Total zones A et N				+2.92
Total général				

Le bilan est donc le suivant à l'échelle des trois procédures :

- -2,92 ha de zone U/AU déclassés
- +2,92 de zones N/A reclassées.

Pour nous contacter