



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

COMMUNE DE PETITE-ÎLE  
Administration Générale

17 NOV. 2022

Courrier Arrivé

Direction de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt

Service territoires, environnement et  
forêt  
Pôle de protection des terres agricoles

Saint-Denis, le 26 octobre 2022

Dossier suivi par : Albert GUEZELLO  
Téléphone : 02 62 30 89 62  
Mail : albert.guezello@agriculture.gouv.fr

Le directeur de l'alimentation, de l'agriculture  
et de la forêt

à

**Monsieur le Maire**  
de la **COMMUNE de PETITE-ÎLE**  
Hôtel de ville  
Service Planification Urbaine  
192, rue Mahé de Labourdonnais  
97429 PETITE-ÎLE

**Objet : CDPENAF du 26 octobre 2022**  
**Avis sur les procédures d'évolution du PLU approuvé**  
P.J : 1 ex

Monsieur le Maire,

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le **26 octobre 2022** pour examiner les procédures d'évolutions du Plan Local d'Urbanisme approuvé de votre commune :

- Modification simplifiée n°1
- Révision allégée n°1
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité

J'ai l'honneur de vous adresser l'avis de cette commission sur ces différentes procédures.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour le préfet et par délégation,  
Pour le directeur de l'alimentation, de l'agriculture  
et de la forêt  
Le chef du pôle protection des terres agricoles



Albert GUEZELLO



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction de l'alimentation,  
de l'agriculture et de la forêt

Saint-Denis, le 26 octobre 2022

Service territoires environnement et  
forêt

Pôle protection des terres agricoles

**COMPTE RENDU  
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE  
PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,  
AGRICILES ET FORESTIERS  
DU 26 octobre 2022**

---

REDACTEURS : A. GUEZELLO / F. VIAL  
Tél. : Expéditeurs (fixe) 02 62 30 89 54 / 40 26 59  
Fax : 02 62 30 89 99 / 40 26 26  
Courriels : <mailto:albert.quezello@agriculture.gouv.fr>  
<mailto:francois.vial@developpement-durable.gouv.fr>

## **Ordre du jour**

---

- Examen des procédures d'évolution du plan local d'urbanisme approuvé de la commune de PETITE-ÎLE

## **Participants**

---

### **Présidente de séance :**

Mme PAM Régine

Secrétaire Générale à la Préfecture

### • **Collège des administrations :**

M. CALLAND Boris

DAAF – Directeur adjoint

Mme MOLIN Mélanie

DEAL – Cheffe du SACOD

M. GUEZELLO Albert

DAAF / STEF – Chef du PPTA

### • **Collège des collectivités :**

M. MARATCHIA Jean Bernard

Représentant du Conseil Régional

M. ROBERT Bruno

Représentant du Conseil Départemental

### • **Collège des associations :**

M. FUTHAZAR Jean-Claude

Représentant de la SREPEN

M. LEGER Christian

Représentant de la SEOR



• **Étaient également présents :**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| M. KERENEUR Nicolas      | DEAL / SACOD - UAP                                       |
| M. VIAL François         | DEAL / SACOD - UAP                                       |
| M. RAYBAUD Mickaël       | DEAL / SACOD - UAP                                       |
| Mme MONDROHA Inchatti    | DEAL / SACOD - UAP                                       |
| M. RAMAYE Jean           | DEAL – Chef adjoint du SACOD                             |
| M. BASTARD Gilles        | Secrétaire Général de la sous-préfecture de Saint-Benoît |
| Mme NICAULT Maëlle       | Conseil Régional   |
| M. PAVADEPOULLE Kelvin   | Chambre d'Agriculture                                    |
| Mme GAUVIN Sabrinella    | DAAF / STEF – PPTA                                       |
| Mme HILANGO Banoumady    | DAAF / STEF – PPTA                                       |
| Mme DERREUMAUX Lydie     | DAAF / STEF – PPTA                                       |
| Mme CLOTAGATIDE Béatrice | DAAF / STEF – PPTA                                       |
| Mme VELTRY Marie         | DAAF / SEAA – PICSE                                      |

• **Excusé :**

|   |  |
|---|--|
| M. VIENNE Frédéric                        | Président de la Chambre d'Agriculture    |
| Pouvoir donné à M. ROBERT Bruno           | Représentant du Conseil Départemental    |
| M. HENRIETTE Thierry                      | Président de la SAFER                    |
| Pouvoir donné à Mme PAM Régine            | Secrétaire Générale à la Préfecture      |
| M. METANIRE Jean Julius                   | Représentant des propriétaires agricoles |
| Pouvoir donné à M. FUTHAZAR Jean-Claude   | Représentant de la SREPEN                |
| M. SERAPHIN Emmanuel                      | Représentant de l'ADMR                   |
| Pouvoir donné à M. MARATCHIA Jean Bernard | Représentant du Conseil Régional         |

## **Déroulement de la réunion**

---

Par délibération en date du 12 juillet 2022, la commune de PETITE-ÎLE a prescrit, conjointement, trois procédures en vue de l'évolution de son plan local d'urbanisme approuvé le 23 février 2017.

➤ **Objectifs de la modification simplifiée n°1**

- **Correction des erreurs matérielles** dans le contour de zones constructibles ;
- **Mise à jour de certaines données cartographiques** : bâtiments d'élevage et périmètre associé.

➤ **Objectifs de la révision allégée n°1**

- **Evolutions ponctuelles de zonage** en fonction de l'occupation du sol, de la trame urbaine et des réseaux ;
- **Evolutions de zonage liées à la prise en compte du PPRn** ;
- **Prise en compte du projet touristique du Domaine du Relais** ;



- **Evolution des emplacements réservés.**

➤ **Objectifs de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**

- **Changement de vocation de l'emplacement réservé n°8 en vue de la réalisation d'un projet multifonctionnel dans le domaine de la santé en lieu et place du lycée hôtelier.**

La commune a saisi la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) le 04 août 2022, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et le code rural et de la pêche maritime, notamment son article L.181-12 modifié par l'ordonnance n°2016.391 du 31 mars 2016 stipulant :

« (...) tout projet d'élaboration ou de révision d'un document d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence d'entraîner le déclassement de terres agricoles (...) doit faire l'objet d'un avis favorable de la commission. »

Aussi, en application dudit article, la consultation de la CDPENAF est obligatoire en cas de :

- ° réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers dans un PLU ;
- ° délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- ° de changement de destination des bâtiments situés en zone agricole ;
- ° de modification des règlements permettant l'extension de bâtiments d'habitation existants et les annexes en zone A ou N.

L'examen de l'ensemble des procédures engagées par la commune de PETITE-ÎLE pour l'évolution de son PLU a été réalisé à la lumière du cadre réglementaire précité.

**Déroulé de séance :**

Afin de respecter les règles sanitaires liées au contexte actuel, le déroulement de la commission est organisé en visio-conférence par le biais de l'application ZOOM.

L'examen de l'ensemble des procédures s'est tenu comme suit :

- Exposé des éléments d'analyse de la consommation des espaces par les services de la DEAL et de la DAAF ;
- Séquence d'échanges avec les membres de la commission ;
- Clôture des débats et délibération de la CDPENAF.

**I. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers induite par les évolutions de zonage réglementaire**

Il ressort des éléments d'analyse exposés conjointement par les rapporteurs DEAL/DAAF les points suivants :

**1.1. Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**

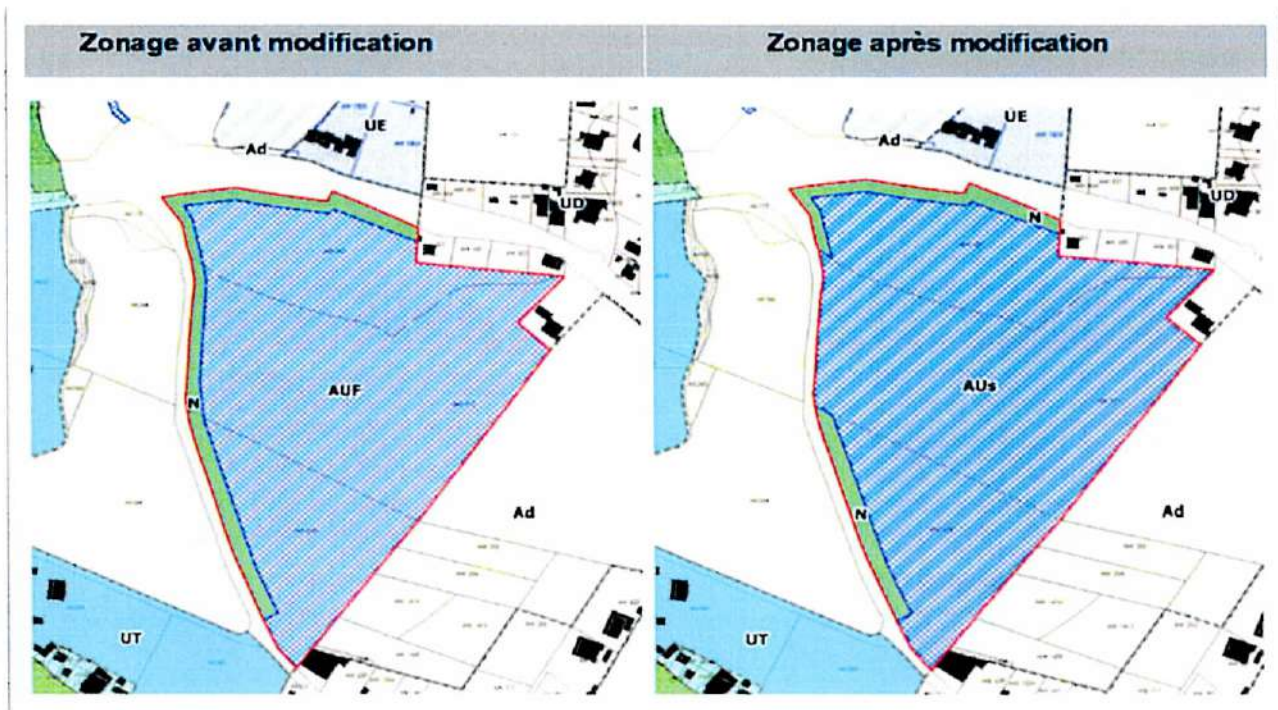
La commune de PETITE-ÎLE souhaite permettre la réalisation d'un projet multifonctionnel (logements et hébergements spécialisés, équipements socio-médicaux, commerces et services) sur un site délimité par un emplacement réservé au PLU en vigueur et dédié initialement à l'accueil d'un lycée hôtelier.

Le projet se situe au sud-ouest de la commune, au croisement de la route nationale (RN2) et de la route de Grande Anse (RD 30).

La déclaration de projet prévoit une perte théorique de zone naturelle de 0.1 ha au profit de la zone AUF devenue AUS.



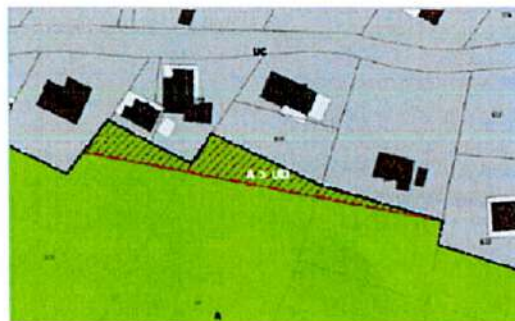
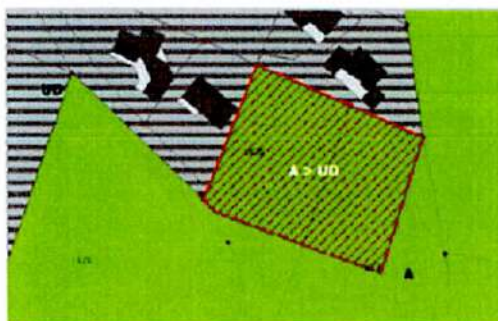
Le déclassement projeté s'explique dans le cadre de la création d'une voie pour autoriser l'accès au site en limite ouest, seul accès autorisé.



## 1.2. Modification simplifiée n°1

◆ Objectif 1 portant correction des erreurs matérielles dans les contours de zones constructibles

**Correction d'erreur matérielle sur les parcelles AW 833/1430 (chemin Laguerre) et BE 1071/92/514 (Ravine du Pont)**



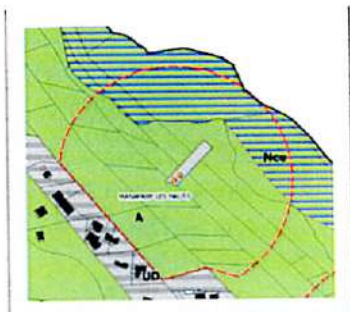
☞ **Justification** : évolution visant à rectifier la limite de la zone UD conformément à ce qui avait été défini suite à l'arrêt du projet, la tenue de l'enquête publique et l'approbation finale

→ Les redélimitations de la zone urbaine opérées sur les secteurs susvisés ont été intégrées à la version dématérialisée du plan de zonage graphique du PLU téléversé au geoportail de l'urbanisme, à l'issue de son approbation.



Aussi, malgré l'absence de prélèvement d'espace, l'emprise des secteurs concernés représentant une surface totale de 0.26 ha a été comptabilisée au bilan surfacique global. (V.infra)

#### ◆ Objectif 2 portant mise à jour de certaines données cartographiques



☞ Localisation : allée des Tournesols, Manapany les Hauts

☞ Justification : adaptation des limites du périmètre de réciprocity à la zone urbaine avoisinante

→ En l'absence de consommation d'espace, il est, toutefois, proposé à la commune de prendre en considération les recommandations suivantes :

- Délimitation d'un tampon de 100 mètres autour de l'ensemble des bâtiments d'élevage identifiés au plan de zonage graphique du PLU approuvé ;

- Ajustement du règlement écrit (100 m au lieu de 130 m)

### 1.3. Révision allégée n°1

#### ◆ L'évolution ponctuelle de zonage

Afin d'accompagner les **dynamiques observées sur certaines polarités urbaines** de son territoire, **la commune a souhaité faire évoluer le zonage de plusieurs parcelles** au regard de leur occupation actuelle et/ou de leur positionnement par rapport à la trame urbaine et des réseaux ; évolutions représentant une surface totale de **0,55 ha**.

#### **AE 555 – Piton des Goyaves, allée des Fougères (0.05 ha)**



**Le déclassement proposé porte sur un fond de parcelle urbanisé** rattaché au Domaine de l'Aletheia exploitant une activité touristique (chambre d'hôte).

Ce bout de parcelle correspondant à une décroche de la zone A s'insère dans un espace urbain identifié en tant que TRH au SAR.

#### **AH 605 – Anse les Hauts, rue Terrain Isautier (0.04 ha)**

☞ Le déclassement partiel proposé correspond à un fond de jardin n'offrant pas de réelle possibilité supplémentaire en terme de construction.





***AK 428 – Charrié, allée des Iris (0.1 ha)***



L'évolution de zonage proposée porte sur un espace interstitiel de 979 m<sup>2</sup> bordé par quelques constructions dont certaines illégales que la commune ne souhaite pas régulariser. Située sur le tracé de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR, **cette parcelle accueille actuellement une plantation de maïs.**

***AI 737 – Ravine du Pont, chemin Fortune Grosset (0.05 ha)***



L'évolution de zonage porte sur un espace interstitiel de 500 m<sup>2</sup> contigu à un espace urbain identifié en tant que TRH au SAR. Le secteur bordé par des réseaux et accueillant déjà deux constructions n'a plus de vocation agricole et n'est pas concerné par le PPRn.

→ Au regard des caractéristiques du secteur marqué par un mitage très prononcé de l'espace agricole et des possibilités en termes de constructibilité offertes par l'enveloppe urbaine, l'évolution de zonage proposée aboutit à la création d'une enclave agricole de nature à impacter la pérennité de l'activité agricole du fait de la pression urbaine.



### **AY 550, AY 551, AY 552, AY 553 et AY 554 – Anse les Bas (0.17 ha)**

L'évolution proposée vise à la **mise en cohérence du zonage au vu des aménagements spécifiques de part et d'autre de la RN2** et liés à la prise en compte des nuisances sonores et visuelles ainsi que **des reculs imposés par la loi Barnier**.

Les modifications doivent être reliées à **l'aménagement du site de Grande Anse** inscrit au PLU en vigueur et à ce titre, cadré par une orientation d'aménagement et de programmation.

Une nette avancée des travaux en partie sud a été constatée in situ : construction des logements en cours, réalisation du merlon prolongé par la voirie de desserte (v. photos page suivante).

→ **Les déclassements opérés ont un impact très limité pour l'économie agricole**. Du fait de leur positionnement par rapport à la RN2 (servitudes réglementaires), l'emprise partielle des parcelles est actuellement en friches.

Sur la **requalification de la portion de la RN2** classée en A au PLU en vigueur et traversant de part et d'autre un espace classé U, **une mise en cohérence devra être recherchée** au regard de la logique communale appliquée consistant à affecter à la trame viaire un zonage corrélé à la zone traversée.

Par ailleurs, une vigilance devra être portée aux pièces constitutives du dossier : annexe cartographique détaillant les évolutions de zonage signalée au dossier et non jointe.



### **AS 318 et AS 255 – Manapany les Bas (0.09 ha)**



- Evolution de zonage portant sur l'emprise partielle de parcelles de plus de 12 ha classées en zone Acu au PLU en vigueur, irriguées par le Bras de la Plaine et cultivées en canne à sucre ;
- Justification communale : déclassement dans les limites de l'ancien zonage UC du POS et portant sur un « tènement de friches » contigu à la zone urbaine ;
- Occupation du sol : en cours d'urbanisation (logements type R+1 en mitoyenneté)

→ L'évolution proposée porte sur un secteur en cours d'urbanisation classé en zone A indicé « coupure d'urbanisation » au PLU et dont la régularisation des bâtis existants et à venir conduirait à reconnaître le mitage agricole, et par conséquent, à ne pas assurer la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.



### BI 543 – centralité communale (0.05 ha)



L'évolution proposée porte sur une dent creuse insérée dans un espace urbain dense et située sur le tracé de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR.

### ◆ Les évolutions de zonage liées à l'intégration du PPRn approuvé

Le plan de prévention des risques naturels a été approuvé le 29 décembre 2017 postérieurement à l'approbation du PLU en vigueur.

Aussi, les évolutions de zonage proposées visent, dans la mesure du possible, à mettre en cohérence les connaissances apportées par le PPRn, son zonage réglementaire associé et le zonage du PLU.

Sa prise en compte repose sur les principes suivants :

- le déclassement en zone N ou A de terrains non bâtis concernés par des prescriptions du PPRn (R1 ou R2) → 5,83 ha ;
- la réintroduction de la constructibilité sur les secteurs où la connaissance du risque était trop large lors de l'élaboration du PLU → 2.1 ha.

#### Sur les espaces rendus inconstructibles

| Changement de zonage | Surface (ha) | Secteurs (nbre) |
|----------------------|--------------|-----------------|
| Zone AU → N          | 1.11         | 5               |
| Zone U → N           | 3.54         | 39              |
| Zone AU → A          | 0.23         | 2               |
| Zone U → A           | 0.95         | 9               |
| <b>TOTAL B</b>       | <b>5,83</b>  | <b>55</b>       |

#### Sur les espaces PPR rendus constructibles

| Changement de zonage | Surface (ha) | Secteurs (nbre) |
|----------------------|--------------|-----------------|
| Zone N → U/AU        | 2.1          | 9               |
| Zone N → A           | 0.39         | 1               |
| <b>TOTAL A</b>       | <b>2,49</b>  | <b>10</b>       |

Les évolutions de zonage ainsi opérées se traduisent par un gain net au profit de l'espace naturel et agricole, soit + 3.34 ha.

Qualifiées de point central de la révision allégée, ces évolutions appellent plusieurs observations :

→ Bien que les éléments graphiques (plans de zonage à l'échelle 1/500<sup>ème</sup>) des différentes procédures engagées par la commune aient été joints au dossier, la traduction spatiale des évolutions de zonage pour prise en compte du PPRn est complexifiée du fait de l'absence de données graphiques numérisées au format SIG (données vectorielles).

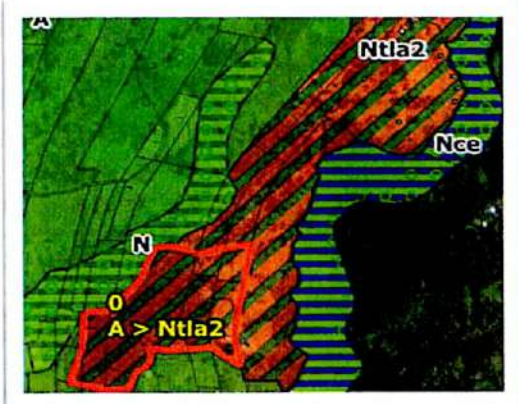
→ La vigilance de la commune est appelée sur la complétude du dossier de révision allégée lequel devra intégrer l'annexe ad hoc permettant de visualiser les évolutions proposées : zonage en vigueur x portion de zonage concernée par la modification x le nouveau zonage visé.



→ Les chiffres exposés étant comptabilisés au bilan des surfaces, **une vigilance devra être portée sur la cohérence entre les différentes pièces du dossier** sur le volet « consommation des espaces » porté à la fois par la notice de présentation et l'évaluation environnementale.

#### ◆ L'évolution de zonage liée au projet touristique du Domaine du Relais

A travers cette procédure, l'objectif communal vise à proposer un **encadrement maîtrisé d'un secteur identifié en tant que « STECAL » au PLU en vigueur** :



- adaptation du règlement du PLU nécessitant la **création d'un nouveau zonage « Ntla 2 »** distinct du sous-secteur Ntla de la Baie de Grande Anse et proposition de nouvelles règles d'encadrement concernant les emprises et les hauteurs ;

- **déclassement de 3.6 ha de zone agricole en zone naturelle** destinée à l'accueil des activités touristiques : espace tout terrain doux et implantation d'un fun bike.

**Cadre réglementaire** (rappel) :

*Les STECAL régis par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.*

*Ils doivent être délimités de façon exceptionnelle, et à ce titre, doivent être appréciés en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la desserte par les équipements ou les réseaux, de l'environnement, des paysages, des projets... etc.*

☞ Bien que les évolutions proposées s'inscrivent dans les orientations du projet d'aménagement communal en faveur du développement touristique et que le dossier de présentation montre un projet complémentaire à l'activité touristique présente, **l'extension du STECAL poursuit le processus d'artificialisation des sols de la zone A concernée laquelle est en partie anthropisée par le terrain de cross et le belvédère.**

Enfin, cette procédure de révision intervient en fin de période transitoire instaurée par la loi ELAN dont l'article 42 – titre V dispose que **les procédures de révision, de modification ou de mise en compatibilité des documents d'urbanisme prévoyant ces secteurs devront être abouties avant le 31 décembre 2021.**

Dès lors, **la redélimitation d'un tel secteur ainsi que son cadrage réglementaire sont inopérants.**

#### ◆ L'évolution des emplacements réservés

**Objectifs de la procédure** : délimitation de **trois emplacements réservés sur la zone A du PLU en vigueur pour les besoins de desserte de l'extension future de la ZAE Verger Hemery et du centre-ville** et représentant une surface totale de **2.04 ha**.

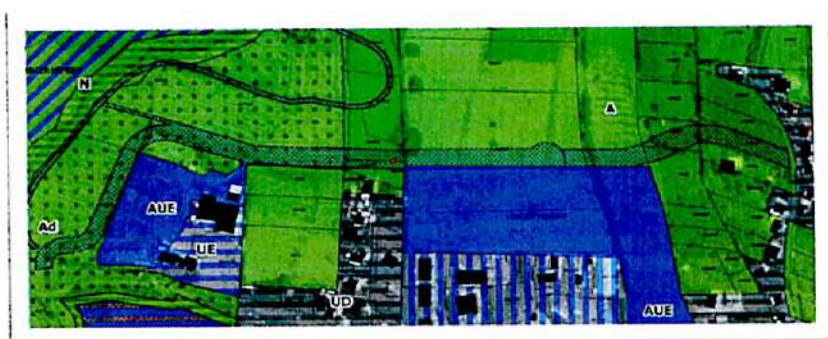
De manière générale, l'implantation d'ouvrage d'intérêt général ou collectif peut occasionner une **artificialisation des sols** et ce de manière permanente.

Dans le cas présent, **la délimitation des ER au projet de révision allégée impacte de manière significative des espaces agricoles productifs** (parcelles en canne à sucre et/ou diversification animale, en périmètre irrigué pour les ER 20 et 21).

☞ **Aussi, afin de s'assurer de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, il est demandé à la commune d'étayer la justification de ces servitudes à travers la**



démonstration de leur nécessaire implantation en zone agricole pour des motifs techniques, et ce en l'absence de solution alternative au sein de l'enveloppe urbaine.



#### 1.4. Bilan surfacique commun à l'ensemble des procédures

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

☞ L'analyse de l'équilibre global des évolutions de zonage induites par les différentes procédures et permettant d'objectiver la stratégie communale en termes de redéploiement, appelle plusieurs observations :

1°) Spatialisation des enjeux de consommation aux seuls plans de zonage graphique communs à l'ensemble des procédures



En l'absence d'éléments graphiques numérisés au format SIG, il ne peut être procédé à l'analyse géomatique des évolutions de zonage introduites par les trois procédures ; analyse qui aurait permis de mieux appréhender les enjeux en termes de consommation.

### 2°) Point central de la procédure : évolutions liées à l'intégration du PPRn

Les évolutions de zonage portant sur 64 secteurs n'apparaissent pas de façon explicite au bilan car ventilées au sein des sous-secteurs des zones du PLU, et ce, en l'absence de données SIG et documentaires (annexes).

### 3°) Potentiel agronomique des surfaces redéployées

La stratégie communale ne permet pas de s'assurer, pour la zone A, de l'aspect qualitatif des surfaces constructibles réattribuées à l'agriculture.

Toutefois, l'analyse documentaire de la consommation de l'espace réalisée dans le cadre de l'instruction des différentes procédures et exposée en séance à travers le tableau ci-dessous, permet d'attester globalement du caractère raisonné de la démarche affichant un gain net en faveur des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de + 0.78 ha.

| Procédures  | Evolution surfacique par zone (ha) |               |
|---|------------------------------------|---------------|
|   | A                                  | N             |
| Modification simplifiée                                     | -0,26                              | -             |
| Révision allégée 1  |                                    | -             |
| • Évolutions ponctuelles : nouveaux secteurs constructibles | -0,55                              | -             |
| • Prise en compte du PPRn                                   | +1,18                              | -2,1<br>+4,65 |
| • Emplacements réservés                                     | -2,04                              | -             |
| Déclaration de projet                                       | -                                  | -0,1          |
| TOTAL   | -1,67                              | +2,45         |
| Soit un gain net ENAF : + 0,78 ha                           |                                    |               |

Un effort supplémentaire est attendu de la commune qui veillera à consolider son analyse de la consommation de l'espace, notamment sur l'objectif central de la procédure relatif aux évolutions liées au PPRn sous le prisme des annexes détaillées par secteur.

## II. Délibérations

A l'issue de la présentation et en l'absence de débat sur les propositions des services instructeurs DEAL/DAAF, la présidente de séance propose de mettre au vote les procédures d'évolutions du PLU de la commune de PETITE-ÎLE comme suit :

### ◆ Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

| DP emportant mise en compatibilité du PLU : changement de vocation de l'ER n°8 pour un projet multifonctionnel dans le domaine de la santé  |                                |    |    |                              |
|---|--------------------------------|----|----|------------------------------|
| Proposition   | Modalités : 12 membres votants |    |    |                              |
|   | C*                             | A* | P* | Avis                         |
| Du fait qu'il n'y a aucun enjeu environnemental et que le seul accès autorisé se trouve sur la RD 30, il est proposé à la commission d'émettre un avis favorable à la déclaration de projet | 0                              | 0  | 12 | Avis favorable à l'unanimité |

\* C : contre / A : abstention / P : pour



◆ **Modification simplifiée n°1**

| <b>MS pour correction des erreurs matérielles et MAJ de certaines données cartographiques</b>  |                                       |           |           |                                     |
|--|---------------------------------------|-----------|-----------|-------------------------------------|
| <b>Proposition</b>   | <b>Modalités : 12 membres votants</b> |           |           |                                     |
|  | <b>C*</b>                             | <b>A*</b> | <b>P*</b> | <b>Avis</b>                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Les évolutions de zonage proposées (A→UD) intégrées au règlement graphique du PLU approuvé téléversé au geoportail de l'urbanisme, il appartiendra à la commune de procéder à un ajustement du bilan surfacique global, le cas échéant. <b>Avis favorable.</b></li> </ul> | 0                                     | 0         | 12        | <b>Avis favorable à l'unanimité</b> |

\* C : contre / A : abstention / P : pour

◆ **Révision allégée n°1**

**Objectif n°1 – Evolution de zonage ponctuelle**

| <b>Révision allégée n°1</b>  |   |                                       |           |           |  |
|--|---|---------------------------------------|-----------|-----------|--|
| <b>Propositions</b>  | <b>Secteurs</b>   | <b>Modalités : 12 membres votants</b> |           |           | <b>Avis</b>                                      |
|  |   | <b>C*</b>                             | <b>A*</b> | <b>P*</b> |  |
| <p><b>Objectif 1 - Evolution zonage ponctuelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- occupation des sols</li> <li>- trame urbaine</li> <li>- réseaux</li> </ul> <p><b>Avis favorable</b></p>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>AE 555 – Piton des Goyaves, allée des Fougères</li> <li>AH 605 – Anse les Hauts, Terrain Isautier</li> <li>BI 543 – Allée des Pandanus</li> <li>AY 550 à 554 – Anse les Bas</li> </ul>   | 0                                     | 0         | 12        | <b>Avis favorable à l'unanimité</b>              |
| <p><b>Objectif 1 - Evolution zonage ponctuelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- occupation des sols</li> <li>- trame urbaine</li> <li>- réseaux</li> </ul> <p><b>Avis favorable sous réserve</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>AK 428 – Charrié, allée des Iris</li> </ul> <p><i>Sous réserve de la démonstration de l'absence d'une activité agricole pérenne - Page 6 -</i></p>   | 0                                     | 0         | 12        | <b>Avis favorable sous réserve à l'unanimité</b> |
| <p><b>Objectif 1 - Evolution zonage ponctuelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- occupation des sols</li> <li>- trame urbaine</li> <li>- réseaux</li> </ul> <p><b>Avis défavorable</b></p>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>AS 318 et AS 255 – Manapany les Bas, ch. J.Vienne</li> </ul> <p><i>Déclassement d'un secteur en cours d'urbanisation situé en Acu au PLU - Page 7 -</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AI 737 – Ravine du Pont, ch. F. Grosset</li> </ul> <p><i>Mitage significatif du secteur et création d'une enclave agricole</i></p> <p><i>- Page 6 -</i></p> | 0                                     | 0         | 12        | <b>Avis défavorable à l'unanimité</b>            |

\* C : contre / A : abstention / P : pour

Suite des votes sur la procédure de révision allégée en page suivante



### Objectifs 3 – Prise en compte du projet du Domaine du Relais

### Objectifs 4 - Evolution des emplacements réservés

| Révision allégée n°1  |   |                                |    |    |  |
|---|---|--------------------------------|----|----|--|
| Propositions  | Secteurs  | Modalités : 12 membres votants |    |    |  |
|   |   | C*                             | A* | P* | Avis   |
| <b>Objectif 3 – Prise en compte du Domaine du Relais</b><br><b>Avis défavorable</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Redélimitation du secteur (3,6 ha A→ N)</li> <li>Cadrage réglementaire</li> </ul> Reconnaissance du processus d'artificialisation de la zone A intégrée au périmètre du STECAL dont la redélimitation n'est pas pertinente au regard du cadre réglementaire (fin de la période dérogatoire de la loi ELAN) | 0                              | 0  | 12 | <b>Avis défavorable à l'unanimité</b>            |
| <b>Objectif 4 – Evolution des emplacements réservés</b><br><b>Avis favorable sous réserve</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ER 20 et 21 ZAE Verger Hemery</li> <li>ER 23 Centre-ville</li> </ul> Démonstration de la nécessité de leur implantation en zone A pour des motifs techniques et en l'absence de solution alternative au sein de la zone urbaine – page 9 -   | 0                              | 0  | 12 | <b>Avis favorable sous réserve à l'unanimité</b> |

\* C : contre / A : abstention / P : pour

Dans un objectif de sécurisation des procédures engagées par la commune en vue de l'évolution de son PLU, une vigilance devra être portée sur les recommandations suivantes :

- Le PLU ayant un caractère prospectif, toute procédure relative à son évolution doit faire l'objet de justification. Aussi, il appartient à la commune de s'assurer de la complétude de son dossier, en veillant à y intégrer les pièces nécessaires qui sont de nature à étayer ses choix → cf observations sur les évolutions de zonage liées au PPRn en pages 8-9.
- La stratégie communale de redéploiement objectivée par une analyse de l'équilibre global des évolutions de zonage de l'ensemble des procédures aboutit à une démarche raisonnée en termes de consommation de l'espace en affichant un solde positif en faveur des espaces naturels, agricoles et forestiers. Toutefois, cette analyse devra être confortée, notamment sur le volet PPRn (objectif 2 de la révision allégée), à la lumière des annexes prévues à cet effet et non jointes au dossier initial. Par ailleurs, une mise en cohérence est attendue entre les notices élaborées pour chacune des procédures et l'évaluation environnementale.

Pour le préfet et par délégation,  
 Pour le directeur de l'alimentation,  
 de l'agriculture et de la forêt,  
 Le directeur adjoint



Boris CALLAND