



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMMUNE DE PETITE-ÎLE
Administration Générale

29 DEC. 2022

Courrier Administratif

pl. urbaine

**Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement**

M. le maire

Saint-Denis, le **26 DEC 2022**

Service SACoD
Unité Aménagement Planification
Affaire suivie par : Sabine LOMBARD
Tél : 02 62 40 27 09
Courriel :
sabine.lombard@developpement-
durable.gouv.fr
Réf : N° 2022- 1556

Le Préfet de la région Réunion

à
Monsieur le Maire
192 Rue Mahe de Labourdonnais
97429 Petite-Île

Objet : Avis de l'État sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Petite-Île.

Par délibération en date du 12 juillet 2022, votre conseil municipal a souhaité arrêter la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le dossier de déclaration de projet a été réceptionné en préfecture le 19 juillet 2022, pour consultation des services .

Vous trouverez ci-dessous, l'avis de l'État en tant que personne publique associée (PPA) à la procédure de déclaration de projet, conformément à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, le procès verbal de la réunion d'examen conjoint sera à joindre au dossier d'enquête publique conformément à l'article R.153-12 du code de l'urbanisme. Les avis qui seront rendus par l'autorité environnementale et la CDPENAF devront également être joints au dossier d'enquête publique.

Enfin, j'attire votre attention sur l'obligation de téléverser au Géoportail de l'urbanisme le PLU révisé en fin de procédure, afin d'en assurer la parfaite information au public.

1. Présentation générale

Le site concerné par cette déclaration de projet devait initialement accueillir la réalisation d'un lycée hôtelier, un emplacement réservé étant inscrit au Plan d'Urbanisme Local (PLU) de la commune.

Ce projet ne sera pas réalisé sur cette commune. En remplacement, la commune prévoit la création d'un projet multifonctionnel à destination des personnes âgées ou en situation de handicap. Ce projet prévoit la création de logements et d'hébergements spécialisés, équipements socio-médicaux, commerces et services.

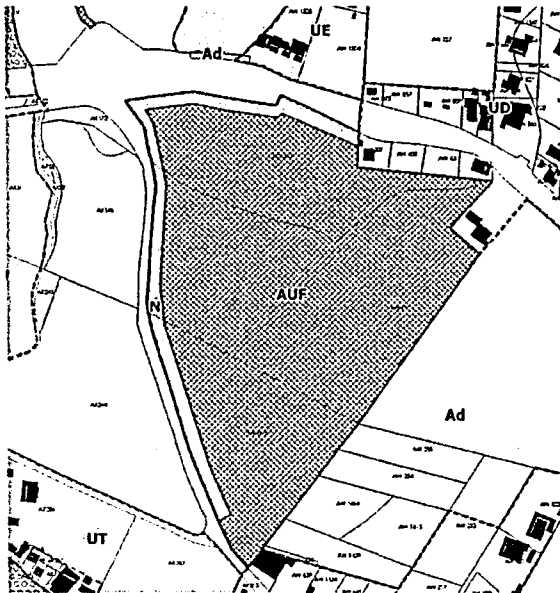
Les objectifs poursuivis par la déclaration de projet sont donc les suivants :

- modification du PADD en faveur d'un projet à visée socio-économique et sanitaire ;
- modification du zonage des parcelles AW numéros 457, 911 et 618 ;
- modification du dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- adaptation du règlement au nouveau projet en tenant compte des enjeux inhérents à la zone et en particulier, la proximité de la RN2.

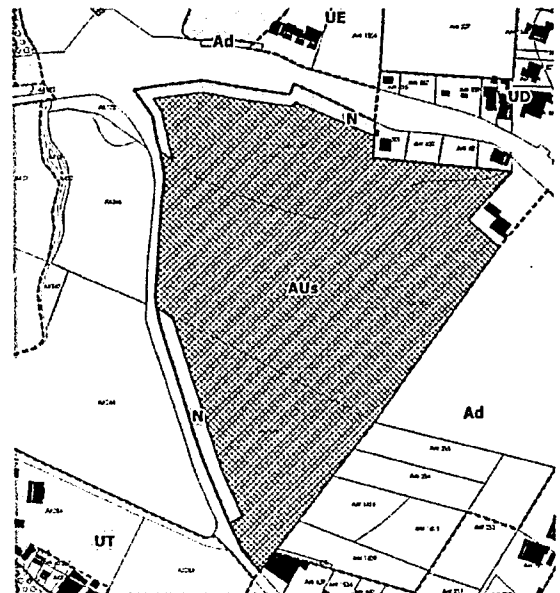
2. Concernant les grandes lignes du projet

Pour permettre l'opération, le projet de déclaration de projet déclassé la zone AUF en zone Aus. Ce nouveau zonage permet d'autoriser les constructions et les installations nécessaires au nouveau projet.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Le secteur du projet est situé en zone agricole dans le SAR et dans le SCoT mais s'inscrit néanmoins au sein de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU) identifiée par ces documents ce qui permet, sous conditions, d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur. Pour permettre les nouvelles ouvertures à l'urbanisation en extension, le SAR attribue un quota de 20 ha à la commune et prévoit un objectif de densité de 30 logements/ha pour les projets d'urbanisation de la commune.

Document communiqué en vertu de l'article 10 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'accès à l'information.

En l'état, si le dossier met bien en exergue ces conditions fixées par le SAR, il n'apporte toutefois pas la démonstration du respect de ces dispositions.

Par conséquent, il est demandé de compléter la notice en démontrant le non dépassement des quotas d'extension attribués par le SAR, mais également l'atteinte des objectifs de densité fixés.

La carte de synthèse du PADD est reprise afin de rectifier la mention qui visait le lycée, aucune remarque particulière sur ce sujet.

La déclaration de projet prévoit une perte théorique de zone N de 0,1 hectare au profit de la zone AUF devenue AUS. Ce déclassement s'explique dans le cadre de la création d'une voie pour autoriser l'accès au site en limite Ouest. Cette dernière est ajustée en cohérence avec les principes de l'OAP. Il n'y a aucune remarque particulière sur ce sujet.

Une OAP sectorielle a été élaborée pour encadrer l'aménagement. Le document fixe les principes de circulation et de stationnement, identifie les espaces verts ainsi que la trame arborée à créer et enfin détermine par secteur la programmation en matière d'équipements, de services et de logements. L'État n'a aucune remarque particulière sur ce document.

3. Autres évolutions du règlement écrit

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.

Dans cet article, il est demandé à la commune de préciser que cette hauteur est calculée par rapport au terrain naturel et à l'égout de toiture.

Conclusion

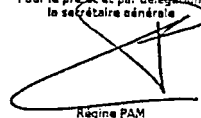
En conclusion, j'émetts un avis favorable à cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme du PLU sous réserve de la prise en compte par vos soins des observations émises.

Enfin, je vous rappelle que cette procédure doit faire l'objet d'un avis de la CDPE-NAF conformément aux dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme dans le cadre de la consommation des espaces naturels. A ce titre, la CDPENAF du 26 octobre 2022 a rendu un avis favorable.

Les services de la DEAL se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaires qui vous sera utile.

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire générale



Régine PAM

Copie à :DEAL/Antenne Sud
Sous-Préfecture de Saint-Pierre