

COMPTE RENDU

De la réunion d'examen conjoint pour donner suite aux arrêts des différents projets concernant le
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Petite-Île
Modification simplifiée
Révision Allégée N°1
Déclaration de projet valant mise en compatibilité au PLU

Le **18 octobre 2022**, conformément aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, la réunion d'examen conjoint relatif à l'élaboration des modifications apportées aux documents d'urbanisme de la Commune de Petite-Île, a eu lieu à l'hôtel de Ville.

**Pour les personnes publiques associées,
ETAIENT PRESENTS :**

Serge Hoareau, Maire de la Commune de Petite-Île,
François Vial, DEAL, service Aménagement et Construction durable,
Sabine Lombard, DEAL, service Aménagement et Construction Durable,
Nicolas Kereveur, DEAL, service Aménagement et Construction Durable,
Albert Guezello, DAAF,
Didier Visnelda, Département,
Kelvin Pavadépoullé, Chambre d'Agriculture,
Marie-Pierre Nehoua-Natiha, Région Réunion,
Maëlle Nicault, Région Réunion,
Benoît Coulot, SCOT Grand Sud,
Esther Lobet Bedjedi, Parc National Secteur Sud,
Aurore Payet, Commune de Le Tampon,
Etienne Bergdolt, Architecte des Bâtiments de France – DAC Réunion,
Daniel Lebon, Commune de Saint-Pierre,
Cédric Ropalud, C.I.V.I.S.,
Alexandre Saint-Alme, C.I.V.I.S.,

ETAIENT INVITES :

MM. le Préfet de la Réunion, le Sous-préfet de Saint-Pierre, le Président de la MRae, le Président de la chambre de Métiers et de l'artisanat, le Président de la chambre de commerce et d'industrie, le Directeur de l'ARS, le Directeur de la DAC, le Directeur de la CDPENAF, le Directeur de la CDNPS, le Maire de la Commune de Saint-Joseph,

Pour le personnel administratif de la Commune de Petite-Île,

ETAIENT PRESENTS :

Richard Azoulay, Directeur Général des Services
Françoise Lebreton, responsable du service Planification et développement urbain,
Samuel Hoareau, instructeur des Autorisations d'Urbanisme et chargé du projet PLU,

OUVERTURE DE LA SEANCE A 10h10

Monsieur **Serge Hoareau**, après avoir remercié les personnes présentes pour leur participation à cet examen conjoint, fait un bref rappel sur les raisons qui ont amenées la commune à élaborer les trois documents à l'ordre du jour de la réunion.

Ainsi, la modification simplifiée est destinée à corriger des erreurs matérielles du document d'urbanisme. Certains articles du règlement du PLU, tels qu'ils sont arrêtés actuellement soulèvent, dans leur application, lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, des interprétations qu'il convient d'éliminer afin que ledit règlement s'applique stricto sensu.

En ce qui concerne la révision allégée, elle conditionne pour l'essentiel des rectifications concernant les zonages qui ne correspondent plus à la réalité du terrain par suite de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques (PPR) et à adapter le PLU, aux nouveaux projets.

Enfin, la déclaration de projet vise à mettre en compatibilité le PLU avec le nouveau projet de centre multifonctionnel qui devrait être basé sur la partie du territoire, fléché au PLU de 2017, pour accueillir un lycée Hôtelier.

1/ Monsieur Samuel Hoareau expose dans un premier temps, le document relatif à la modification simplifiée.

Est exposé :

- Deux évolutions de zonages de zones A vers des zones UD pour une surface totale de 0,26 ha.
- Une réduction d'un périmètre de réciprocity agricole afin que celui-ci soit adapté à la réalité du terrain.
- Des précisions réglementaires relatives aux pentes des toits, à la règle de calcul des hauteurs.
- Des précisions réglementaires relatives aux normes de stationnement pour les équipements publics.
- La mise en place de schémas illustratifs de différentes règles présentes dans le règlement en vigueur.
- La mise en cohérence du rapport de présentation avec les traductions réglementaires (calcul des surfaces, mention des zones 1AU/2AU).

Les personnes présentes sont invitées à s'exprimer sur la modification simplifiée :

✓ Monsieur **Etienne Bergdolt**, s'inquiète sur la modification annoncée à l'article 11 du Règlement d'urbanisme selon laquelle « *Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30% sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances). Les toitures terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40% de la toiture totale.* »

Il semble, selon lui que, cette règle ne pourra pas s'appliquer sur les bâtiments du 19^{ème} – milieu 20^{ème} siècle souvent construits avec des toitures terrasses, avec le risque de perdre l'architecture de cette époque.

Monsieur **Serge Hoareau** souligne sur ce point, que les réhabilitations ou rénovations à l'identique seront toujours possibles.

- ✓ Monsieur **Nicolas Kereveur**, attire l'attention sur 3 points :
 - En ce qui concerne le périmètre de réciprocity dans le secteur de l'allée des tournesols, il s'interroge sur la diminution de ce périmètre.

Pour donner suite à l'explication de Monsieur **Serge Hoareau**, selon laquelle cette diminution est dû à la nécessaire prise en compte d'un secteur déjà construit et qui a été intégré dans le périmètre de réciprocité, il est convenu que ce périmètre serait ramené à 100 mètres pour la zone UD située sur la Rue de l'étable et l'allée des tournesols. Le périmètre de 130 mètres est maintenu sur le reste du territoire.

- En ce qui concerne l'article UB, UC et UD 12, il est conseillé de fixer un pourcentage de place de stationnement à prévoir par équipement public.

Monsieur **Serge hoareau** entend la remarque et convient sur les conseils de la DEAL, d'apporter la précision supplémentaire selon laquelle, dans le cas d'une mutualisation possible dans un rayon de 300 m de l'équipement public, le nombre de place requise sera de 20% de la SdP.

- En ce qui concerne l'article 6 relatif au recul des clôtures par rapport aux voies, il souligne une contradiction dans l'écriture de l'article.

Monsieur **Serge Hoareau** propose, que la mise en cohérence soit faite avant la mise en enquête publique.

FIN DE L'ECHANGE SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2/ Monsieur Samuel Hoareau expose dans un second temps, le document relatif à la révision allégée.

Est exposé :

- La prise en compte du PPRn approuvé a posteriori du PLU
- L'adaptation du projet de PLU à l'avancement de nouveaux projets : Domaine du Relais, Anse les bas, ZAC Cambrai, ZAE Verger Hemery
- L'ajustement de règles écrites au sein du règlement
- l'évolution des emplacements réservés

Il précise que le projet de révision allégée ne vise pas la remise en cause du projet de PLU par la création par exemple, d'un nouveau site de projet mais bien, l'adaptation des pièces réglementaires au regard de l'avancée des études menées en parallèle du PLU : approbation du PPRn, avancement de la ZAC Cambrai, Domaine du Relais, ZAE Verger Hemery,...

Les personnes présentes sont invitées à s'exprimer sur la révision allégée :

✓ Monsieur **Nicolas Kereveur**, expose quatre recommandations sur le projet :

- Concernant la parcelle cadastrée section AH numéro 605 qui voit sa partie agricole abandonnée au profit de la zone UD, les services de l'Etat entendent soulever l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme qui s'oppose à cette extension de la zone UD.

Monsieur **Serge Hoareau** explique ainsi, que cette zone reprise, a été enlevée par erreur lors de l'élaboration du PLU. L'évolution proposée, vise à replacer la limite de la zone UD telle qu'elle existait dans le POS. Elle vient en réalité, prendre en considération une partie de la construction existante édifiée dans la zone UD. Le zonage ne vient pas offrir de réelles possibilités supplémentaires, en matière de constructibilité.

Le secteur n'a plus aujourd'hui de vocation agricole et constitue, le jardin d'une construction réalisée sur la zone UD.

- Concernant la parcelle cadastrée section As numéros 318 et 255, qui pose selon lui une véritable coupure dans l'urbanisation et n'est pas justifiée.
Il s'agit aussi, pour ce secteur ou la faune endémique de La Réunion est présente de demander un inventaire écologique.

Monsieur **Serge Hoareau** souligne que cette reprise n'est que l'application de la réalité qui est différente du trait représenté par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) qui, par son échelle au 100 millièmes, ne permet pas une précision, qui est ici reprise. Ainsi, le tracé proposé correspond bien au SAR.

Madame **Maëlle Nicault**, abonde dans ce sens et confirme, qu'il est difficile d'appliquer une échelle au 100 millièmes.

- Concernant la parcelle cadastrée section AI numéro 737, les services de l'Etat soulèvent l'article L121-8 du code de l'urbanisme ou, dans le secteur déjà urbanisé, autres que les agglomérations et villages identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et délimités par le plan local d'urbanisme, il est impossible d'étendre l'urbanisation sauf, pour augmenter l'offre de logement ou d'hébergement, ou l'implantation des équipements publics.

Monsieur **Serge Hoareau** souligne sur ce point, que cette parcelle se distingue toutefois, par sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité et de collecte des déchets. En rendant cette parcelle constructible, l'offre de logement sera confirmée.

- Concernant le projet du domaine du Relais, il explique que le zonage en NTLa correspond à un STECAL qui sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13).

Or, depuis le 31 décembre 2021, il n'y a plus la possibilité de création des STECAL. La modification du Règlement telle que présentée, va permettre l'extension d'urbanisation qui est contraire au code de l'urbanisme et à la loi ELAN.

Monsieur **Serge Hoareau**, rappelle sur ce sujet, que le projet du Relais est un projet structurant qui n'est ni contraire au SCoT ni au SAR, l'appellation STECAL n'est pas adaptée. Il est donc à noter, qu'il y a un conflit réel entre le SAR qui s'impose aux documents d'urbanisme et la loi ELAN.

Il souligne que, la Loi ELAN dans sa définition nationale rend impossible son application dans les territoires d'outre-mer et met en grande difficulté des villes ou le littoral se confond bien souvent avec les montagnes lorsque s'applique ladite loi.

Sur ce point, la Ville réexaminera l'opportunité de maintenir l'évolution de la zone NTLa au projet de révision allégée.

✓ Monsieur **Nicolas Kereveur**, expose ensuite deux réserves :

- Il manque l'annexe au dossier qui mentionne les parcelles concernées par les déclassements.
- Il conviendrait d'améliorer la qualité d'image en ce qui concerne la ZAC Cambrai et de rajouter les objectifs de logements aidés de la zone.

✓ Monsieur **Nicolas Kereveur**, expose enfin trois remarques :

- L'article UC 7 prévoit « *Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ne touchant pas la voie sous réserve d'une hauteur maximale de 4 m au faitage.* ». Il conviendrait de préconiser un

minimum de retrait ou, l'implantation à la limite, afin de ne pas favoriser une discontinuité dans l'urbanisation.

- La règle de recul par rapport aux limites aboutissant sur les voies manque de clarté

Monsieur **Serge Hoareau** précise que des schémas sont prévus pour clarifier la règle.

- L'évolution du Règlement en zone Ud permettant les constructions à usage de commerce, artisanat et bureaux doit prévoir des contraintes concernant les nuisances sonores, olfactives.

- Le déclassement des parcelles (Manapany les Hauts, Ravine du Pont partie haute et basse) transfère des parcelles en Zone N vers la zone U. Malgré l'avis favorable de la CDNPS, il convient de montrer l'absence d'impact environnemental. Ces parcelles ne sont pas comptabilisées dans le tableau récapitulatif.

- ✓ Monsieur **Albert Guezello**, s'interroge sur l'emplacement réservé situé sur le chemin Laguerre et souhaite être rassuré sur le non-empiètement de l'exploitation agricole à proximité.

Sur ce point, Monsieur **Serge Hoareau** confirme qu'il n'y a aucun empiètement.

- ✓ Monsieur **Didier Visnelda** souhaite préciser que, concernant la parcelle cadastrée section BI numéro 543, il y a une contradiction entre le PAEN et le PLU, et rappelle que concernant la zone de Verger Hemery, il y a une conduite SAPHIR qu'il faut sauvegarder.

Monsieur **Serge Hoareau** précise, que le périmètre du PAEN n'empiète pas ladite parcelle.

FIN DE L'ÉCHANGE SUR LA REVISION ALLEGEE

3/ Monsieur Samuel Hoareau expose enfin, le document relatif à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Est exposé :

Le territoire est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 1er 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 correspondent 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.

Il convient donc de :

- Modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Modifier le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Changer le zonage des parcelles AW n°457-911-618
- Adapter le règlement pour permettre l'accueil du nouveau projet.

Les personnes présentes sont invitées à s'exprimer sur la déclaration de projet :

- ✓ Monsieur **Nicolas Kereveur**,
- Reconnaît l'intérêt général du projet. Il demande que la notice explicative soit complétée en précisant que la densité fixée par le SAR soit respectée.

Il propose qu'en terme d'atteintes des objectifs, une corrélation soit établie entre le nombre de chambres ou de logements à la densité du SAR fixée pour ce secteur.

- Il propose que l'article AUS 10 « *Les constructions en façade de la RN2 devront respecter une hauteur maximale de 6,00 mètres* » soit compléter et que ce calcul se fasse par rapport au terrain naturel à 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

Il informe pour conclure que la CDPENAF se réunira le 19 octobre pour rendre un avis sur les documents de révision et que la DEAL transmettra un avis formalisé par voie postale.

CLOTURE DES ECHANGES ET FIN DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT A 12H15

Fait à Petite-Île, le 12 décembre 2022

Le Maire,



Serge Hoareau