REGION REUNION

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE PETITE ILE

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à la Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport du commissaire enquêteur

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Consultation du public du 16 janvier au 16 février 2023

Commissaire enquêteur : Lambert DIJOUX

SOMMAIRE

Partie 1 : *RAPPORT D'ENQUÊTE*

I- DISPOSITIONS GENERALES Page

I-1 Objet de l'enquête p6

I-2 Cadre juridique

I-3 Composition du dossier

I-4 Nature et caractéristiques du projet

I-4-1 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme p6 à p11

1-4-1-1 L'objet de la Déclaration de projet

1-4-1-2 Contexte législatif et réglementaire

1-4-1-3 Contexte réglementaire local

. Le Schéma d'Aménagement Régional

. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

. Le Parc National de la Réunion

. Le SCOT Grand Sud

. Le Programme local de l'habitat

. La Loi Barnier

. Le Plan Local d'urbanisme

1-4-1-4 La programmation

1-4-1-5 Bilan des surfaces

1-4-1-6 Procédure

1-4-2 Plan Local de l'Urbanisme – Révision allégée n°1 du PLU p12 à p20

1-4-2-1 Objet de la révision allégée n°1

1-4-2-2 Contexte réglementaire et procédure

1-4-2-3 Le projet

. Evolution ponctuelle du plan de zonage

. Evolution des sites d'OAP

. Evolution du zonage lié à l'intégration du PPRn

. Espaces boisés classés (EBC)

. Evolution des emplacements réservés

. Evolution du règlement des zones urbaines

. Bilan des surfaces liées à la procédure de révision allégée

1-4-2-4 Compatibilité du projet avec le PADD en vigueur

1-4-2-5 La prise en compte des enjeux supra-communaux

I-5 Analyse du dossier p20 à p21

I-5-1 Appréciation globale sur le dossier

I-5-2 Appréciation sur le contenu de l'étude d'impact

I-5-3 Prise en compte des enjeux environnementaux

I-6 Avis réglementaires p22 à p23

I-6-1 Préfecture- La Direction de l'environnement de l'Aménagement et du logement (DEAL)

I-6-2 Direction de l'alimentation, environnement et forêt- CDPENAF

I-6-3 La Chambre d'agriculture

I-6-4 La Région Réunion

I-6-5 La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion (CCIR)

II- ORGANISATION DE L'ENQUETE p23 à p24

II-1 Désignation du commissaire enquêteur

II-2 Préparation de l'enquête

II-3 Information du public

II-4 Permanences

II-5 Clôture de l'enquête

III- RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS p24 à 37

III-1 Recueil

Registre d'enquête

Permanences

III-2 Synthèse et analyse des observations

III-3 Procès-verbal de synthèse et réponse du maître d'ouvrage

Partie 2 : ***CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS*** **p 38 à 41**

1- RAPPEL DU PROJET

2- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Partie 3 : ANNEXES **p 42 à 84**

Annexe 1 : Arrêté communal d'ouverture de l'enquête publique p 43

Annexe 2 : Copie insertion dans la presse locale p 46

Annexe 3 : Arrêté de désignation du commissaire enquêteur p 48

Annexe 4 : Compte-rendu de la réunion publique p 49

Annexe 5 : Certificat d'affichage p 50

Annexe 6 : Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint p 51

Annexe 7 : Avis des personnes publiques associées p 57

Annexe 8 : Procès-verbal de synthèse des observations p 76

Annexe 9 : Mémoire de réponse du maître d'ouvrage (voir dossier annexe joint)

Annexe 10 : Etude de l'extension de la ZAE Verger Hemery (voir dossier annexe joint)

Partie 1 : ***RAPPORT D'ENQUÊTE***

I- DISPOSITIONS GENERALES

I-1 Objet de l'enquête

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

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

I-2 Cadre juridique

Cette enquête est soumise au cadre juridique suivant :

- Le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-19 et suivants ;
- Le Code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-18et R123-1, R123-4, R123-9, R123-10, R123-13, R123-17, R123-18, R123-19 ;
- La délibération du 14 décembre 2021 portant prescription d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ;
- La délibération du 23 février 2022 portant définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ;
- La délibération du 12 décembre 2019 prescrivant la révision allégée du PLU et portant définition des objectifs poursuivis et modalités de concertation ;
- La délibération du 12 juillet 2022 portant bilan de la concertation et arrêt du projet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ;
- La délibération du 12 juillet 2022 portant bilan de la concertation et arrêt de projet de la révision allégée n° 1 du PLU ;
- La notification de la modification simplifiée, de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et de la révision allégée n° 1 aux personnes publiques associées les 12 et 16 aout 2022 ;
- La demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée le 30 novembre 2022 auprès du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion en vue de mener l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et de la révision allégée n° 1 ;
- La décision du 1er décembre 2022 n° E22000028/97 du Tribunal Administratif de la Réunion

portant désignation du commissaire enquêteur.

I-3 Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique comprend **:**

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

I-4 Nature et caractéristiques des projets

I-4-1 <u>Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme</u>

1-4-1-1 L'objet de la Déclaration de projet

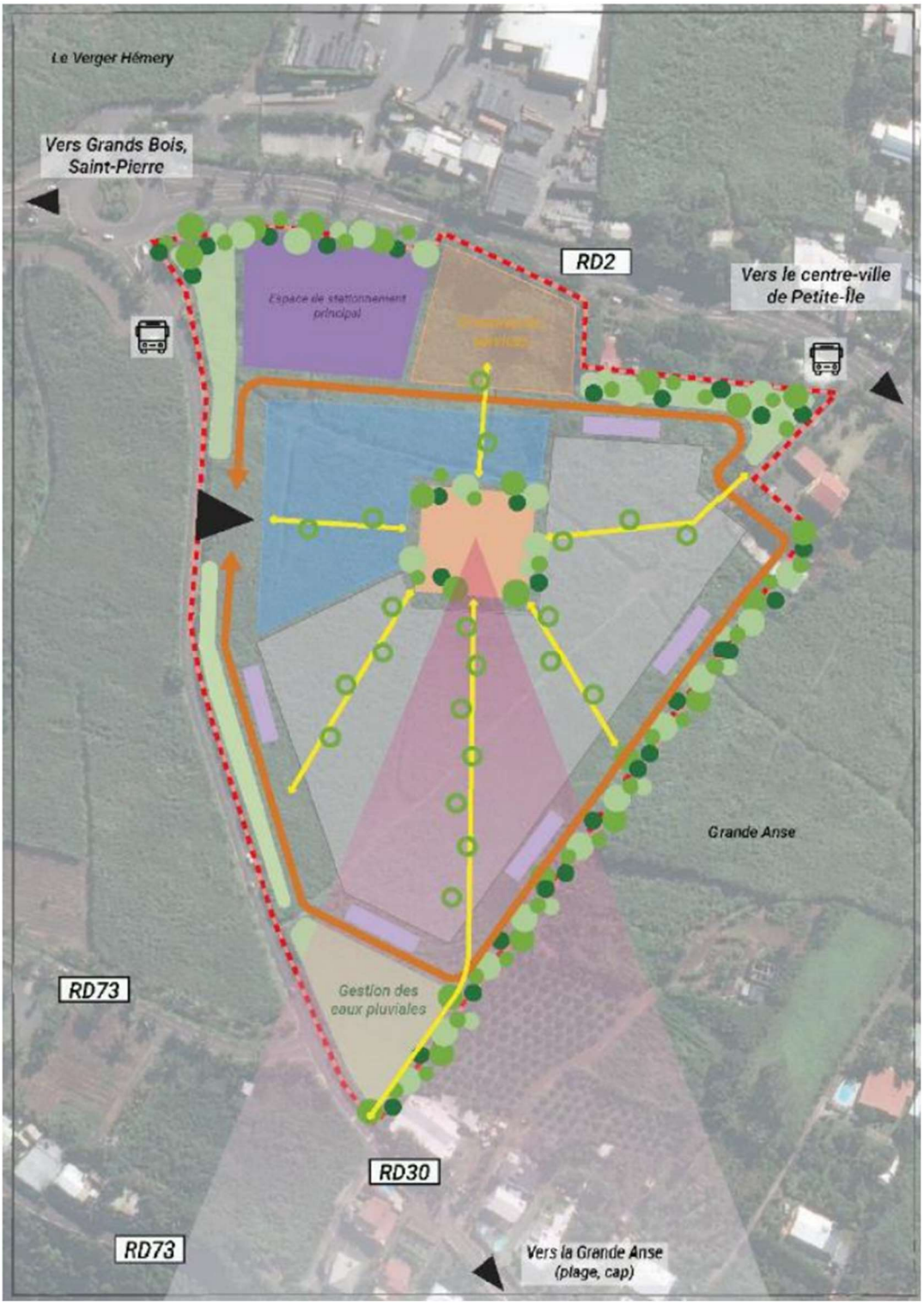
Située au sud de la Réunion entre Saint-Pierre et Saint-Joseph, la commune de Petite-Ile s'étend de la côte (Grande Anse) jusqu'à plus de 1500 m d'altitude (Rivière des Remparts), elle comptait 12 300 habitants en 2018. Elle est membre de la Communauté intercommunale des villes solidaires (CIVIS) qui comprend 6 communes du sud.

La commune est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 01 septembre 2017.

Le projet :

Le foncier concerné par le projet, d'une superficie de 5 ha, à proximité de Grande Anse, est actuellement classé en zone naturelle réservé aux équipements publics et en zone naturelle. Il devait accueillir un lycée hôtelier de la Région, projet qui est remplacé par un nouveau *projet communal à vocation socio-économique et sanitaire.*

La réalisation de ce projet suppose la modification du PLU et notamment du (Plan d'aménagement et de développement durable PADD) par le biais d'une déclaration de projet valant mise en conformité du PLU, conformément à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme.



Traduction spatiale du projet

Ce projet comprendra :

- Des logements adaptés pour personnes âgées/ ou handicapées
- Une résidence senior
- Une structure hospitalière et d'hébergement

- Une maison de premiers soins
- Un Pôle Formation
- Un panel de commerces, de service et d'offre de restauration
- Des espaces extérieurs à visée ludique, sportive et thérapeutique.

1-4-1-2 Contexte législatif et réglementaire :

La loi du 1er août 2003 permet « aux communes ….qui réalisent des opérations d'aménagement, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des plans locaux d'urbanisme...lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que représente l'opération ».

Cette disposition est reprise par le Code de l'urbanisme en son article L300-6, elle s'applique aussi bien aux projets publics que privés.

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 (ordonnance du 5 janvier 2012).

La déclaration de projet, a fait l'objet d'une *évaluation environnementale* au titre du Code de l'environnement et a été soumise à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

1-4-1-3 Contexte réglementaire local :

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Le site du projet est identifié en « secteur agricole » d'après la carte des destinations des sols du SAR cependant il fait également partie des « Zones Préférentielles d'Urbanisation » (ZPU) qui sont ouverts à urbanisation sous certaines conditions.

Le volume des espaces nécessaires pour l'opération doit être compatible avec le volume maximum des extensions urbaines fixé par commune, il est de 20 ha pour Petite-Ile. Les extensions urbaines en ZPU doivent exclure les secteurs soumis à des aléas forts du PPR, se situer en continuité des espaces urbanisés, existants ou dans le périmètre valant SMVM, permettre des opérations d'un seul tenant, être desservis par les réseaux ou en passe de l'être.

La densité minimale est de 30 logements par hectare pour la commune classée dans les villes relais.

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

Le site est à l'intérieur du périmètre du SMVM mais ce dernier ne fixe pas de contrainte au projet car il ne se substitue pas à celles du SAR, il traduit les grandes orientations dégagées pour le littoral (Espace remarquable proche du littoral à protéger, espaces naturels marin et terrestre de protection forte, coupure d'urbanisation, zone d'aménagement liée à la mer (ZALM)).

Le site se situe à proximité de la ZALM du secteur de Grand-Anse.

Le Parc National de la Réunion

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

Le SCOT Grand Sud

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 préférentielle d'urbanisation.

Le Programme local de l'habitat

La CIVIS a élaboré le premier PLH à l'échelle intercommunale pour 6 ans avec 6 objectifs de développement, d'amélioration et de gestion du parc de logements publics et privés, y compris l'hébergement des populations à des besoins spécifiques.

Le projet s'inscrit plus particulièrement au cœur de l'orientation n°4 « Accompagner la transition démographique de la CIVIS, avec une attention accrue à l'endroit des plus fragiles ». Son objectif cible est de faciliter le parcours résidentiel sénior.

La Loi Barnier

Le site est situé en bordure de la RN2 sur un secteur hors agglomération il est de fait soumis aux dispositions de la Loi Barnier (article L.111-6 du Code de l'urbanisme) qui prévoit une inconstructibilité dans une bande de 100m de part et d'autre de la voie. 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.

Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être implantée sur cette bande à l'exception des parkings et espaces de jeux de plein air. Des dispositifs de type talus boisés (merlons) ou des panneaux de bois ou en plexiglass, devront être installés par les aménageurs entre la route et l'alignement des parcelles à aménager.

Le Plan Local d'urbanisme (PLU)

La Déclaration de projet suppose la mise en compatibilité du PLU, 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 AW457-AW911-AW618 ;
- Adapter le règlement pour permettre l'accueil du nouveau projet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU s'il autorise la construction d'équipements publics ne permet pas la réalisation de ce projet d'une structure d'hébergement multifonctionnel dans le domaine de la santé sur le site initialement prévu pour accueillir un projet hôtelier.

Il s'agira de supprimer la référence au projet hôtelier et de la remplacer par celle mentionnant l'affectation de 4 ha « pour la réalisation d'un projet d'intérêt régional type hébergement multifonctionnel dans le domaine de la santé ».

Le règlement

- Le règlement écrit : Le site de projet est actuellement couvert par le règlement de la zone AUF « zone qui couvre des zones naturelles partiellement ou non équipées réservées aux équipements publics ». Afin de distinguer le présent projet des autres projets d'équipements publics et d'intérêt général, un **nouveau sous-secteur AUS sera créé**.

  Des modifications seront apportées à l'ancienne codification des conditions de l'occupation

du sol :

- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :

  Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux seront autorisées sous réserve qu'elles soient destinées aux logements, aux activités, des usagers et des personnels des équipements de santé, sociaux et de formation du site. Les commerces seront autorisés sous réserve de ne pas dépasser 1000 m2 de surface de plancher au sol, de s'implanter en rez-de chaussée des constructions. Ils devront aussi constituer « un village » qui favorise l'autonomie des usagers.

- Conditions de l'occupation du sol :

  Les principales modifications concernent les articles suivants :

  Article 3 -Accès et voirie : *« 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 »*

  Article 4- Desserte par les réseaux : « L'infiltration des eaux pluviales sur le site doit être privilégiée afin de limiter les rejets dans les ravines bordant le site… »

  Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : « 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 … Seuls des espaces de stationnements, des aires de jeux et des dispositifs liés aux protections phoniques sont autorisées sous condition d'intégration paysagère dans la bande de 30m définis depuis l'axe de la RN2 »

  Article 9- Emprise au sol : « L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière »

  Article 10- Hauteur maximum des constructions : « Les constructions en façade de la RN2 devront respecter une hauteur maximale de 6,00 mètres »

  Article 11- Aspects des constructions : Clôtures – « L'édification des clôtures est soumis à autorisation… »

  Article12- Stationnement : « 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 25 places de stationnement pour 100 usagers (employés, formateurs, étudiants)

  Article13 - Espaces libres et plantations : « 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 »

- *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

(ER n°8 destination : équipement régional - bénéficiaire : Commune- superficie : 52403 m2)

Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont des pièces obligatoires du PLU, afin d'encadrer les secteurs ouverts à l'urbanisation, ainsi une OAP a été réalisée sur le secteur de Grande Anse sur plusieurs points *:*

Circulations, espaces de stationnement et espaces publics :

- Une attention particulière devra être portée sur la qualité architecturale, paysagère et environnementale des espaces publics et des espaces communs ;
- Un seul accès sera autorisé à partir de la RD30 ;
- Une seule voirie desservira l'ensemble du site s'appuyant préférentiellement sur les limites afin de conserver un cœur d'ilot réservé aux circulations douces ;
- Un réseau de circulation douce (piétons et cycles) sera déployé sur le site ;
- Un espace de stationnement principal sera créé au nord-ouest du site ;
- L'ensemble des aménagements s'articulera autour d'une place centrale qui constituera un lieu de vie à l'échelle du site et participera à la construction d'une trame arborée.

Trame végétale et naturelle :

De nombreux espaces verts paysagés et arborés seront aménagés au sein du site afin de :

- Traiter les limites du site avec les grands axes de circulation à proximité,
- Traiter les limites du site avec les espaces agricoles et naturels proches,
- Etre le support d'activités récréatives, ludiques et sportives…
- Constituer des franges paysagères exigées sur certains secteurs,
- Répondre aux enjeux de la Loi Barnier et au paysagement de la bande des 30 m.

1-4-1-4 La programmation

Le projet se décline en trois grands programmes :

- Les équipements à vocation sanitaire, sociale et de formation constituent le cœur du projet ;
- La grande majorité du site permettra d'accueillir les structures d'hébergement et de logement autour de la place centrale ;
- Les activités commerciales et de service s'implanteront de préférence au nord du site plus à proximité de la RN2 dans le respect des enjeux de la Loi Barnier ainsi que des règles de recul obligatoires.

1-4-1-5 Bilan des surfaces

La déclaration de projet opère deux changements de zone aboutissant à une perte théorique de la zone N de 0,1 hectare au profit de la zone AUF devenue AUS.

1-4-1-6 Procédure :

La déclaration de projet est soumise à l'autorité environnementale, elle a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint prévue au code de l'urbanisme (article L153-54).

Le projet est soumis à enquête publique organisée par le Maire, il porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

La déclaration de projet sera soumise pour adoption par le conseil municipal, elle emportera alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

1-4-2 Plan Local de l'Urbanisme – Révision allégée n°1

1-4-2-1 Objet de la révision allégée n°1 :

- Mettre en cohérence le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 1er septembre 2017 avec le PPRn approuvé le 29 décembre 2017 ;
- Préciser les règles qui devront encadrer les projets de la ZAC Cambrai, du secteur logements d'Anse les Bas, le développement de la zone économique Verger Hemery ;
- Faire évoluer certaines règles écrites en vue de favoriser la densification au sein de la trame urbaine en réduisant les règles relatives aux reculs des limites séparatives ;
- Rendre constructibles plusieurs parcelles au regard de leur positionnement auprès de la trame urbaine et des réseaux ou au regard de leur réelle occupation des sols.

1-4-2-2 Contexte réglementaire et procédure :

La procédure **de révision allégée simplifiée peut être conduite à condition qu'il ne soit pas porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD).**

Elle doit avoir uniquement pour objet :

- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

ou qu'elle soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

La démarche a été validée par la DEAL à l'occasion de la réunion du 19 décembre 2019.

L'autorité environnementale a été sollicitée par demande d'examen au cas par cas qui a prescrit une évaluation environnementale.

La procédure comporte les étapes suivantes :

- Lancement de la procédure : délibération n° 2019/7/16 du 12 décembre 2019 ;
- Concertation préalable avec la population : organisation d'une réunion publique, mise à disposition en mairie d'une note d'information et d'un registre permettant de recueillir les observations des habitants tout au long de la procédure, affichage de la délibération pendant la durée des études ;
- Arrêt du projet par délibération du conseil municipal ;
- Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées (PPA), rédaction et

validation des avis par un procès-verbal ;

- Enquête publique : le dossier est soumis à enquête publique conformément au Code de l'environnement sous l'égide d'un commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif, sur la base d'un dossier comportant notamment les avis émis par les PPA, l'avis de la DEAL, de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale ;
- Adoption du projet : à l'issue de l'enquête, le projet éventuellement ajusté pour prendre en compte l'avis des PPA, de la commune et des habitants, est adopté par délibération du conseil municipal.

1-4-2-3 Le projet

Les modifications proposées sont les suivantes :

Evolution ponctuelle du plan de zonage

Modification du zonage de parcelles au regard de l'occupation

Parcelles concernées	Zonage	Justifications
Parcelle AE557 (Piton des Goyaves rue du Plateau Vert) Superficie concernée : 0.21 ha	Zonage actuel : UF Zonage après modification : UC	Zone occupée par équipements et habitat-zonage UF inadapté
Parcelle AH80 (Piton des Goyaves, rue Terrain Isautier) Superficie concernée : 0.04 ha	Zonage actuel : UF Zonage après modification : UC	Espace visé occupé par de l'habitat, pas de PPR
Parcelle AE555 (Piton des Goyaves, allée des Fougéres) Superficie : 0.05ha	Zonage actuel : A Zonage après modification : UD	Secteur concerné fond de parcelle construite, secteur sans vocation agricole
Parcelles BE1346/1347/1401/337 (secteur de Cambrai) Superficie : 0.147 ha	4 parcelles situées dans la ZAC Cambrai Zonage actuel : UZ Zonage après modification : UC	Secteur partiellement bâti desservi voirie et réseaux, voisin d'un zonage urbain limitrophe

Modification du zonage de parcelles : ajout de parcelles constructibles

Parcelles	Zonages	Justifications
Parcelle AS318 et AS255 (Manapany les Bas, Ch Jules Vienne) Superficie concernée : 0.09 ha	Zonage actuel : A Zonage après modification : UD	Secteur qui n'a plus de vocation agricole en continuité de la zone UC- enjeu environnemental sur un petite partie (130 m2)
Parcelle AH 605 Superficie : 0.04 ha	Zonage actuel : A Zonage après modification :	Recaler la limite zone UD du POS- secteur sans vocation

	UD	agricole
Parcelle BI543 Superficie : 0.05 ha	Zonage actuel : A Zonage après modification : UC	Inscrire une parcelle supplémentaire sur le secteur constructible du centre-ville sans vocation agricole
Parcelle AI737 Superficie : 0.05ha	Zonage actuel : A Zonage après modification : UD	Parcelle desservie sans vocation agricole au sein du secteur de Ravine du Pont
Parcelle AV550, 551, 552, 553, 554 Superficie :0.17ha	Zonage actuel : A Zonage après modification : UC	Secteur Anse les Bas concerné par une OAP pour réalisation de 30 logements, traversée par RN2 -Modification pour permettre réalisation voirie de desserte et merlons et franges paysagères de chaque côté de la RN.
ParcelleAR807, AR806 Superficie : 0.5 ha	Zonage actuel : UC Zonage après modification : UFcim + ER	Parcelles acquises à l'amiable pour projet extension du cimetière.
Parcelle AR808p Superficie : 0.05 ha	Zonage actuel : UFcim et ER Zonage après modification : UC sans ER	Modification en compensation de la diminution du UC en partie basse de la zone (cf ligne au-dessus)

Evolution des sites d'OAP

Modification du zonage et de l'OAP de la ZAC de Cambrai

Le site de la ZAC Cambrai fait partie d'un vaste projet d'aménagement initié depuis plusieurs années.

Le zonage en vigueur, UZ, est celui d'une zone desservie par les réseaux, or l'ensemble du périmètre visé par la révision allégée n'est pas équipé (14.7ha). Aussi il est proposé de basculer le périmètre visé, en zone 1AUz au lieu de UZ.

Création d'une OAP

La création d'une zone AU impose la création d'une OAP, absente jusqu'à présent, du PLU.

L'évolution proposée d'un zonage 1AUz inexistant au PLU suppose *la modification du règlement* du PLU qui reprend les termes de la zone UZ. La seule évolution concerne la mention de l'OAP à respecter en début chapitre.

Evolution du zonage lié à l'intégration du PPRn

Le PPRn multirisque de Petite Ile, approuvé le 29/12/2017 après approbation du PLU vient préciser le niveau de connaissance du risque et notamment :

- Rendre inconstructible des secteurs libres classés U ou AU au PLU ;

- Rendre constructible (ou avec prescriptions) des secteurs libres classés N ou A au PLU.

La pris en compte de ce document constitue un point central de la révision allégée, elle vise à mettre en cohérence les connaissances apportées par le PPRn et son zonage réglementaire ainsi que les choix de zonage du PLU.

La méthode proposée pour cette intégration repose sur les principes suivants :

- Déclassement en zone N ou A des terrains non bâtis en zones R1 et R2 du PPRn sous condition (être en périphérie de l'enveloppe constructible et constituer un déclassement cohérent à l'échelle de la parcelle) ;
- Réintroduire la constructibilité sur des secteurs où la connaissance du risque était trop large lors de l'élaboration du PLU.

Espaces boisés classés (EBC) :

Sur certains secteurs d'évolution vers un zonage constructible (UC), l'évolution s'accompagne d'un déclassement d'un EBC inscrit mais en réalité non présent sur les sites déjà bâtis. C'est notamment le cas sur des sites de Manapany les Hauts, Ravine Dupont, Ravine Dupont-haut, Ravine Dupont-bas, pour une superficie de 2,7 hectares.

Au total ce sont +3,7 hectares qui sont déclassées au profit des zonages A et N.

(Total zones U et AU vers A et N : 5,8 ha – total zones N vers U/AU : 2,1 ha)

Evolution des emplacements réservés (ER)

ER n° 4 Parcelle BE : 855, 856

La commune ayant acquis la parcelle BE585 il est proposé d'ajuster l'ER à la seule parcelle ER586 en maintenant la vocation d'équipement public qui doit notamment permettre la réalisation d'un possible pôle multimodal (gare routière).

ER pour la desserte de l'extension de la ZAE Verger Hemery

Les études d'aménagement de la ZAE ont validé le principe d'une desserte principale de la zone depuis le giratoire à l'ouest sur la RN2 puis par le Nord. L'évolution proposée vise à inscrire deux nouveaux ER pour permettre la réalisation de ces ouvrages (ER n° 20 et 21 pour 12621 et 5028 m2).

ER dans le cadre du projet Cœur de Village de Petite-Ile de Demain

Dans le cadre de l'étude relative au réaménagement du cœur de village deux emplacements réservés sont proposés à l'inscription dans le plu :

- L'ER n° 22 vise la réalisation d'un pôle d'échange multimodal et accueillir l'agence Alternéo, il s'inscrit dans une vision à long terme du réaménagement global du centre-ville ;
- L'ER n°23 vise la création d'une voirie à l'Ouest du centre-ville devant permettre de relier, à terme, la rue du Piton et la rue des Maraichers.

Evolution du règlement des zones Urbaines

Evolution des règles de recul en zone UB et UC

Afin de favoriser une densification de la trame urbaine il est proposé d'assouplir les règles liées au recul : *« Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ne touchant pas la voie sous*

réserve d'une hauteur maximale de 4 m au faitage ».

Clarification de l'application des règles de recul en zone UB, UC, UD, et 1AU

Le règlement en vigueur dispose de règles spécifiques quant au recul par rapport aux limites séparatives (hors limite de fond). Au regard de la réalité de l'instruction et des préconisations faites par le CAUE une nouvelle rédaction a été proposée. Elle doit permettre une meilleure application des textes, favoriser la mobilisation de petites parcelles (de faible largeur) tout en veillant au respect de contraintes sanitaires.

Clarification de l'application des règles de recul pour les équipements (zone UF et toutes zones)

Modification des articles UF 6 ET UF7

Article UF.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (après modification)

« Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques »

Article UF.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

« Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait ».

Toutes zones articles 6 et 7 :

« Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics »

Evolution du règlement de la zone UD

Il est proposé de modifier le règlement afin de rendre possible l'implantation des activités artisanales sous réserve d'une gestion des nuisances en zone UD tel qu'il est possible en zone UB et UC.

Modification de l'article UD2 Occupation et utilisation du sol

« 1 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone. »

Bilan des surfaces liées à la procédure de révision allégée

Bilan liée à la procédure de révision allégée, dont évolution liée au PPRn

	Nbre secteurs	Surfaces
Zones U --> U/AU	*7*	*15,93*
Zone N --> U/AU	*9*	*2,05*
Zone A --> U/AU	*8*	*0,55*
Zones A --> N	*3*	*3,64*
Zones AU --> A	*2*	*0,23*
Zones AU --> N	*5*	*1,11*
Zones U --> A	*9*	*0,95*
Zones U --> N	*38*	*3,6*
Zones N --> A	*1*	*0,39*
Total U /AU --> A		1,34
Total U/AU --> N		4,55
Total N --> A		0,39
Total A--> N		3,64
Total N--> U/AU		2,05
Total A--> U/AU		0,55
A consommée par des ER	3	2,04

Si l'on exclut les évolutions induites par le projet du Domaine du relais (projet abandonné), le bilan suivant peut être tiré :

- 0.84 hectares de zone agricole seront consommés, (Zone U / AU et ER)
- +2,5 hectares sont reclassés en zone N

1-4-2-4 *Compatibilité du projet avec le PADD en vigueur*

La révision allégée est conditionnée à la non remise en cause des orientations du PADD qui se structure autour de 6 axes.

Chacun des axes est visée par une déclinaison en orientations. L'analyse ci-dessous s'intéresse aux seules orientations visées par le projet révision allégée.

Axe	Orientations	Compatibilité	Justification
1	*Assurer un développement de l'habitat peu consommateur de l'espace agricole Objectif de consommation maximal de 2,4 ha/an d'espaces agricoles*	**Oui**	*Le projet de révision allégée va induire une consommation supplémentaire de 4,5 ha en tenant compte du domaine du relais, ou de 0,88 ha sans le domaine.* Suite à la réunion d'examen conjoint le point relatif au domaine du relais est abandonné. *Cette consommation ne sera pas effective sur une année mais bien sur un temps moyen de l'ordre de 2 à 5 ans. Dès lors l'objectif annuel fixé au SCoT sera respecté.*
2	Faire un Centre Ville structuré	**OUI**	*Plusieurs points de la RA sont la traduction de projets visant le centre-ville : ZAC Cambrai, étude cœur de ville…*
3	Réaliser un nouveau cimetière	**Oui**	*Le projet prévoit une extension du cimetière par extension de l'emplacement réservé sur des secteurs déjà classés en U.*
4	Créer un itinéraire bis à l'Ouest, afin d'assurer une meilleure organisation des échanges	**Oui**	*Le projet cœur de ville s'accompagne d'une démarche globale sur la circulation. L'emplacement réservé mis en place sur le secteur de la rue Piton répond à cet objectif à moyen-long terme de repenser l'accessibilité au cœur de ville*
4	Structurer et mailler le réseau de transports en commun	**Oui**	*Le projet inscrit deux ER en faveur d'une multi modalité en lien avec le projet de cœur de ville*
5	Encourager l'activité artisanale et commerciale sur la ZAE Verger Hemery	**Oui**	*Si le périmètre de la zone n'évolue pas, deux ER sont mis en place pour faciliter sa desserte.*
5	Renforcer la vocation agricole de la commune	**Oui**	*Le projet induit une consommation foncière de l'ordre de 4,5 ha dont 3,64 sont liés au projet du domaine du relais identifié dans le PADD. La vocation agricole du territoire reste largement maintenue.* Suite à la réunion d'examen conjoint le point relatif au domaine du relais est abandonné.

5	Développer l'activité touristique sur la commune	**Oui**	*Le projet vise la réalisation du projet du domaine du relais identifié au PADD.* Suite à la réunion d'examen conjoint le point relatif au domaine du relais est abandonné.
6	Conforter les continuités écologiques de la trame verte et bleue	**Oui**	*Les TVB étaient déjà intégrées au PLU. Elles sont été prises en compte dans les ajustements, conduisant notamment à des recalages sur le secteur de petite anse.*

1-4-2-5 La prise en compte des enjeux supra-communaux

L'évaluation environnementale précise les conditions de compatibilité et de prise en compte des documents cadres, sont repris ici les éléments essentiels.

Compatibilité avec le SAR et le SCOT Grand Sud

Les données SID de la carte de vocation des sols du SCoT Grand Sud n'étant pas disponibles, l'analyse de compatibilité réalisée dans le cadre du SAR est valable pour le SCoT Grand Sud qui reprend les prescriptions et les termes du SAR.

Le principal point d'incompatibilité théorique concerne 5 secteurs (AE555, AS318/AS255, AH605, AI737 et AY550/551/552/553/554) représentant 0,4 ha évoluant de A vers U.

I-5 ANALYSE DU DOSSIER

I-5-1 Appréciation globale sur le dossier

Le dossier tel qu'il est composé semble suffisant pour une bonne information du public**.** Des éléments complémentaires sont disponibles auprès du service aménagement lors des consultations du public.

A propos du volet PPRn la commune a intégré les zonages concernés au sein d'un zonage « Secteur visé par la révision allégée » au niveau de la cartographie annexée au dossier.

I-5-2 Appréciation sur le contenu de l'étude d'impact

L'évaluation environnementale est complétée par une expertise écologique complète (comprenant des inventaires Faune et Flore) sur l'Espace Réservé de Grande Anse soumis à la procédure de Déclaration de Projet.

Ces documents décrivent bien les problématiques et enjeux environnementaux de la commune et plus particulièrement ceux des secteurs concernés par les projets d'évolution du PLU.

Ils pointent des *enjeux modérés à forts* en ce qui concerne :

- Les milieux naturels et la biodiversité, avec la protection du Gecko vert de Manapany, de l'avifaune locale (Busard e Maillard, Pétrel Noir de Bourbon …) ;
- Le traitement des eaux usées en l'absence de réseau de collecte ;
- L'enjeu Paysage et Patrimoine : intégration paysagée du projet d'aménagement Déclaration de projet de Grande Anse ;
- Les nuisances sonores et lumineuses ;

I-5-3 Prise en compte des enjeux environnementaux

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

A la suite de l'évaluation environnementale relative aux procédures d'évolution du PLU de la commune de Petite-Ile, la MRAe a rendu son avis le 4 octobre 2022 auquel la commune a apporté des réponses conformément à l'article R. 104-39 du Code de l'environnement, présentées synthétiquement dans le tableau ci-après.

Remarques MRAe	Réponses de la commune
La non prise en compte de la procédure de modification simplifiée (MS)	La Ms n'est pas soumise à évaluation environnementale mais a été prise en compte dans le rapport d'évaluation environnementale (chapitre III.4.2, chapitre VII.13 « incidences cumulées »)
Dispositions du PLU pour les zones AUS et mesures d'évitement et de réduction dans le projet d'hébergement multifonctionnel de Grande-Anse	Mesure évitement : « éviter la dissémination de l'Agame des Colons » et « Eviter la dissémination d'Espèces Végétales exotiques Envahissantes », Mesure de réduction : « Limiter et adapter les éclairages du projet », Mesure d'accompagnement :« Adapter spécifiquement les aménagements paysagers du projet » Ajouts de dispositions au règlement du sous-secteur AUS : - « Sélectionner au sein des aménagements une palette végétale indigène favorable à la faune et notamment le Gecko…proscrire l'utilisation d'herbicides chimiques… » - Plantations conformément à la Charte d'engagement relative à la non-prolifération des plantes invasives - Eclairage « les aménagements en matière d'éclairage devront veiller à limiter les perturbations de la faune nocturne… »
Réaliser des inventaires écologiques à une échelle adaptée pour l'ensemble des secteurs concernés par les procédures MS et RA	Expertise écologique menée sur le secteur de Manapany-les-bas comprenant la réalisation d'inventaires Faune-Flore-Habitats Maintenir ou remplacer les plantes existantes par des espèces favorables au Gecko Vert de Manapany Mettre en œuvre les recommandations dans la fiche « Entretien des espaces verts en présence du Gecko Vert de Manapany »
Gestion des eaux pluviales : intégrer des dispositions dans le règlement du PLU compatibles avec les orientations du SDAGE, du PRGI et du schéma directeur des eaux pluviales	Le SDAGE et PRGI ont été approuvés à des dates ultérieures aux procédures d'évolution du PLU (MS,RA, DP), Le Schéma directeur des eaux pluviales de la

	commune n'est pas finalisé, la compétence eaux pluviales récupérée par la CIVIS depuis janvier 2020.
Eaux usées : préciser les conditions d'exploitation du dispositif de traitement des eaux usées du projet d'hébergement multifonctionnel	Une étude de faisabilité de l'assainissement autonome définira les conditions d'exploitation du dispositif de traitement des eaux usées conforme à la réglementation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CIVIS. Le SPANC devra effectuer les contrôles du fonctionnement et de l'entretien des installations.
Gecko de Manapany : Au regard de la présence potentielle du Gecko sur une partie des parcelles destinées au projet d'hébergement fonctionnel, l'Ae recommande à la commune de traduire dans l'OAP du secteur de Grande-Anse et dans le PLU des dispositions favorables à la recolonisation de la faune et de la flore et notamment du Gecko	Inventaire écologique Mesure d'accompagnement : Aide à la recolonisation de la faune et de la flore, gain en diversité biologique - Adapter spécifiquement les aménagements paysagers du projet : réintroduction des espèces indigènes végétales typiques du secteur en lien et favorable à la faune dont le Gecko en danger critique d'extinction. - gestion intégrée des espèces végétales exotiques végétales et/ou animales envahissantes - pratique d'entretien non impactantes pour l'herpétofaune protégée.
Transition énergétique : Afin de rendre compatible les procédures d'évolution du PLU avec le PPE de la Réunion il est recommandé de : - préconiser des dispositions constructives pour maitriser la consommation d'énergie -prévoir des prescriptions dans le PLU et l'OAP du secteur de Grande-Anse permettant de favoriser la mise en place d'installations de production d'énergie renouvelable	Règlement du sous-secteur AUS : - Aspects des constructions : recours à des matériaux et mise en œuvre innovantes liés à une démarche HQE ou à l'utilisation rationnelle de l'énergie ou de production d'énergie renouvelable recommandé - Panneaux solaires admis sous condition d'intégration des dispositifs aux bâtiments et d'une bonne insertion paysagère - Installation d'infrastructure de recharge de véhicules électriques (IRVE) - Installations photovoltaïques recommandées pour les IRVE ainsi que sur les ombrières des parkings.
Justification des choix : définition de critères,	Dispositif de suivi du PLU (31 indicateurs) non

d'indicateurs… Proposer une première analyse des indicateurs renseignés depuis le PLU en 2017, proposer des indicateurs de suivi en adéquation avec les enjeux environnementaux identifiés dans le rapport d'évaluation environnementale.	mis en œuvre Une évaluation du PLU sera réalisée permettra d'évaluer la pertinence des indicateurs, de mesurer l'efficacité du dispositif et le cas échéant de les mettre à jour.

I-6 AVIS REGLEMENTAIRES

Outre l'avis de la MRAE dont le contenu est résumé ci-dessus, l'avis des autres personnes publiques associées (PPA) est présenté ici de manière synthétique.

I-6-1 Préfecture- La Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement (DEAL)

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

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

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

- Le déclassement des parcelles AH605, AI737, de A (agricole) en U (urbanisé) non conforme au code de l'urbanisme, le déclassement des parcelles AS 318 et AS 255 coupures d'urbanisation nécessitant des inventaires écologiques complémentaires ;
- L'avis sur le déclassement PPRn ne peut être émis sans que le dossier ne soit complété par la liste des parcelles concernées ;
- Définir plus précisément les objectifs en matière de production de logements sociaux de l'OAP de la ZAC Cambrai ;
- Démontrer l'absence d'enjeux environnementaux sur les secteurs Espaces boisés classés déclassés et expliciter la capacité réelle des nouveaux secteurs à accueillir de l'urbanisation.

I-6-2 Direction de l'alimentation, environnement et forêt - CDPENAF

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

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

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

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

Recommandations :

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

I-6-3 La Chambre d'agriculture

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

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

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

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

I-6-4 Région Réunion

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

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

I-6-5 La Chambre de commerce et d'industrie de la Réunion (CCIR)

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

II- Organisation de l'enquête

II-1 Désignation du commissaire enquêteur

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

Le Tribunal m'a désigné en tant que commissaire enquêteur pour conduire cette enquête le 1er décembre 2022 (décision n° E/22000028/97 annexe n°3).

II-2 Préparation de l'enquête

Contact a été pris avec les services de la Mairie de Petite Ile, Service du développement et de la

planification urbaine, pour préparer l'organisation de l'enquête (jours de permanences, modalités de transmission du dossier …).

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

II-3 Information du public

Publicité :

Affichage

Un affichage de l'arrêté d'ouverture de l'enquête a été affiché sur les panneaux des sites communaux et notamment en Mairie, Direction de l'aménagement et à la Maison France Services de Piton des Goyaves, attesté par un certificat d'affichage (annexe n°5).

Presse

L'arrêté d'ouverture d'enquête a fait l'objet d'une publication dans les deux quotidiens Le Quotidien de la Réunion et le Journal de l'Ile le vendredi 30 décembre 2022 (annexe n°2).

Information en ligne

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

II-4 Permanences

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

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

II-5 Clôture de l'enquête

Conformément à l'article 6 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, au lendemain du dernier jour de l'enquête, j'ai clos et signé les registres qui m'ont été remis par la mairie.

III RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

III-1 Recueil

Registre d'enquête

Les registres d'enquête ne comportent aucune remarque, observation du public.

Permanences

Le commissaire enquêteur n'a reçu aucune observation du public, une seule personne s'est présentée à une permanence pour demander des informations sur les procédures de déclassement de terrains, elle a été orientée vers de le service Planification urbaine.

III-2 Synthèse des observations et analyse des observations

Aucune observation n'ayant été recueillie, j'ai recensé les observations et réserves des PPA afin de

les soumettre à la commune dans le Procès-verbal de synthèse.

III-3 Procès-verbal de synthèse et réponse du maître d'ouvrage

La commune a pu expliciter son projet et répondre aux remarques des PPA lors de la *réunion d'examen conjoint du 18 octobre 2022.*

Elle a aussi répondu aux remarques de la MRAE comme vu précédemment.

Le maire a répondu au *procès-verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur (annexe n°8) par un mémoire en réponse (annexe n°9)* dont les principaux points sont déclinés ci-dessous.

Questions du commissaire enquêteur

La lecture du dossier et plus particulièrement les avis et observations des personnes publiques associées consultées, en l'absence d'observations du public, m'ont amené à demander au Maire quels éclairages il peut apporter concernant les points suivants :

- ***Réserves de la DEAL concernant la révision allégée du PLU** sur :*
  . Le classement en zone U des parcelles AH605, AI737, AS318, AS255 ;
  . L'impossibilité d'émettre un avis sur les déclassements en lien avec le PPRn compte-tenu de l'absence au dossier, d'une annexe « permettant de visualiser la liste des parcelles concernées par ces déclassements » (liste des parcelles concernées) ;
  . La demande de précision des objectifs de production de logements sociaux de l'OAP de la Zac Cambrai ;
- ***Réserves de la DEAL concernant la Déclaration de projet** :*
  . « Démontrer le non-dépassement des quotas d'extension attribués par le SAR et l'atteinte des objectifs de densité fixés » ;
  . Préciser le règlement : en façade de la RN2 « hauteur maximum des constructions à partir du terrain naturel et à l'égout de la toiture » ;

- ***Réserve de la CDPENAF** sur le déclassement de la parcelle AK 428 : démontrer l'absence d'une activité agricole pérenne ;*
- ***Avis défavorable de la CDPENAF** sur le déclassement des parcelles AS318, AS255, AI737 ;*
- ***Avis réservé de la CDPENAF** sur les emplacements réservés ER 20,21,23 ;*
- ***Recommandation de la CDPENAF :** Nécessaire complétude du dossier, intégrer l'annexe permettant de visualiser les évolutions proposées de zonage notamment pour la prise en compte du PPRn ;*
- ***Avis défavorable de la Chambre d'agriculture** sur le déclassement des parcelles AK428, AH605, BI 543, AI737*

Les éléments du mémoire en réponse du maître d'ouvrage

I/ DECLARATION DE PROJET : (Observations de la DEAL)

Quota d'extension attribué par le SAR :

Pour le secteur de Grande Anse, le SAR permet une extension de 5 ha de nouvelles zones à urbaniser destinées aux équipements. Le PLU exécutoire en 2017 détermine une extension de 5,13 ha de nouvelles zones à urbaniser destinées aux équipements, pour la zone. Le passage de la bande naturelle N en zone AUS définit une légère augmentation de ce total de 0,1 ha, ce qui ramène à 5,23 ha la surface de nouvelles zones à urbaniser destinées aux équipements.

En 2017, cette bande naturelle se justifiait par la réalisation dans ce secteur d'un projet de lycée hôtelier. Il était nécessaire afin de garantir la sécurité et la tranquillité des lycéens, des riverains et des usagers de la route, de réaliser une barrière naturelle végétalisée.

Aujourd'hui, cette bande ne se justifie plus dans le cadre du projet envisagé. Pour rappel, il s'agit d'un projet multifonctionnel permettant la mise en place de logements adaptés aux personnes âgées, de structures socio-médicales et de services de proximités.

En effet, il nécessaire pour l'économie du projet de créer un accès par la route départementale, indépendant de la route nationale. L'objectif étant bien de sécurisé l'entrée de la structure (éviter un ralentissement direct au niveau de la RN2), sans devoir diminuer la capacité des installations au sol (projet également paysager). Ce projet prévoit également la végétalisation de son site afin de permettre son intégration dans le site de Grande-Anse. Il est rappelé que ce projet est destiné à un public fragile ne disposant à la Réunion pas ou peu de structure d'accueil.

Il est à noter que dans l'ensemble des procédures la collectivité reclassent 1.59 ha de surface en zone naturelle.

Précision du règlement pour la déclaration de projet :

La DEAL demande de préciser le règlement en façade de la Route Nationale 2, le document écrit prendra en compte cette remarque et l'article AUS 10 indiquera que « les constructions en façade de la RN2 devront respecter une hauteur de 6,00 mètres à l'égout et de 9,00 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Commentaire : Réponse satisfaisante de la commune

II/ REVISION ALLEGEE N°1 :

1/Adaptation du Plan Local d'Urbanisme au Plan de Prévention des Risques Naturels : (Observation de la DEAL)

Dans sa procédure de révision allégée n°1, la commune de PETITE-ILE, a prévu une adaptation du Plan Local d'Urbanisme au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) en requalifiant des parcelles en zones naturelles, agricoles, à urbaniser ou urbaines.

Pour rappel, la notice de la révision allégée transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que le dossier d'enquête publique comportait l'évolution des surfaces pour l'adaptation du PLU au PPRN, les surfaces sont les suivantes :

Changement zonage PPRN	Nombre de secteurs concernés	Total en hectare
Zones N vers zone U et AU	9	2,1
Zones N vers A	1	0,39
Zones AU vers A	2	0,23
Zones AU vers N	5	1,11
Zones U vers zones A	9	0,95
Zones U vers zones N	39	3,54
Zones U et AU vers zones A		1,2
Zones U et AU vers zones N		4,6
Total zones N vers U/AU		2,1
Total zones U et AU vers A et N		5,83

Cette requalification des zones par rapport au PPRN fait l'état de 5,83 hectares qui sont reclassés au profit des zones agricoles et naturelles.

La notice est accompagnée des plans de zonage qui illustrent les changements de zonage par rapport au PPRN. Ces plans identifient les changements de zonage qui sont dû aux différentes procédures mais aussi à la révision allégée n°1 dans ce cas précis.

La Commune de PETITE-ILE, prend note des difficultés liées à l'identification des parcelles qui sont requalifiées par ce changement de zonage.

Afin d'apporter une précision sur ces changements vis-à-vis des plans transmis et de la notice, la commune accompagnera le dossier d'approbation avec un document supplémentaire définissant parfaitement les secteurs et parcelles en cause ainsi qu'un tableau récapitulatifs des parcelles et des surfaces. Ce document permettra donc, de visualiser sans difficulté, les changements par rapport au PPRN.

2/ Déclassement des parcelles :

Parcelle AK n°428 (Charrié – Allée des Iris) : (Observations CDPNAF – chambre d'agriculture)

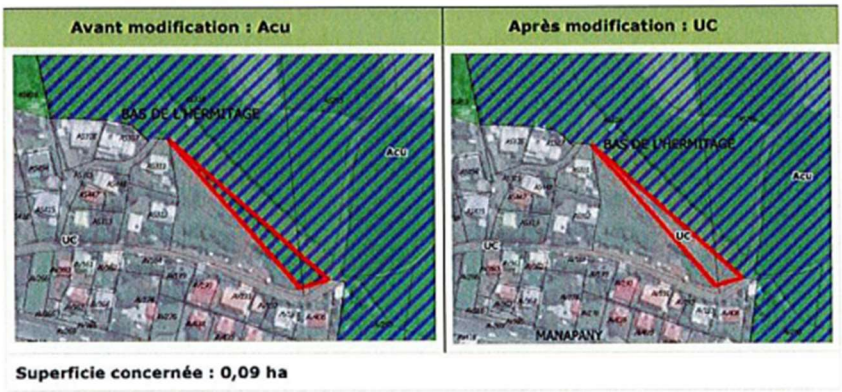
Avant modification : A	Après modification : UC

Superficie concernée : 0,1 ha

Il convient de noter qu'en ce qui concerne, la parcelle AK n°428, la DEAL n'a soulevé aucune remarque dans son avis (du 26-12-2022) et la CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve à l'unanimité (du 26-10-2022) sur ladite parcelle.

La parcelle jouxte un secteur dynamique au sein de la ZPU du SAR. Elle est entourée par trois maisons d'habitation et constitue un îlot isolé au sein de ces habitations. Il est dès lors, improbable qu'une activité agricole s'y développe. Sa faible surface (979 m²) ne permettrait pas une activité agricole viable et pérenne. De plus, sa proximité (proche) avec les habitations augmenterait les contraintes de voisinage. Cette parcelle est actuellement cultivée par le propriétaire pour sa consommation personnelle et ne constitue pas une activité pérenne.

Parcelles AS n°255 et 318 (Manapany les Bas – Chemin Jules Vienne) : (Observations DEAL – CDPNAF)



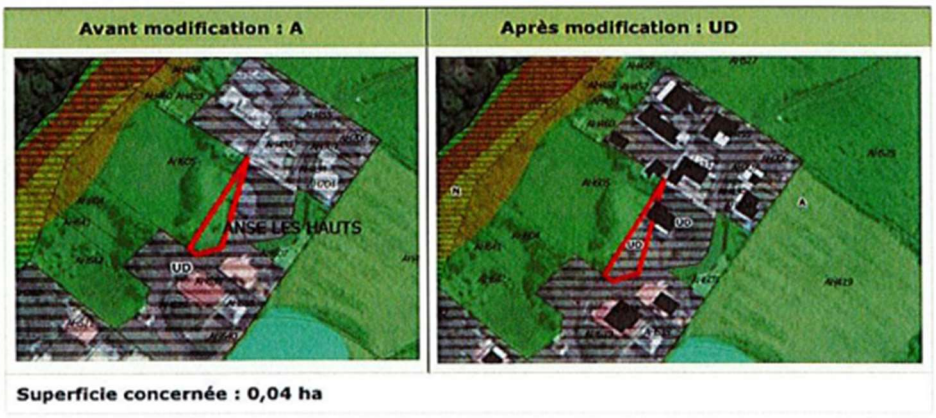
Aujourd'hui, ce secteur n'est plus concerné par de l'agriculture, il correspond à un aménagement d'ensemble du chemin Jules Vienne, qui accueille des logements.

Cette reprise du zonage de la zone Acu en zone UC correspond à une reprise de l'application de la réalité qui est différente du trait représenté par le SAR qui, par son échelle au 100 millième, ne permet pas une précision, qui est ici reprise. La commune doit en effet, dans le respect de la hiérarchie des normes rendre compatible le PLU au SAR et doit ainsi définir la limite exacte du zonage de la coupure d'urbanisation.

La commune rappelle que la Région, autorité qui a élaboré le Schéma d'Aménagement Régional, lors de la réunion du 18 octobre 2022, avec les personnes publiques associées, a donné un avis favorable à cet ajustement du trait de coupure d'urbanisation.

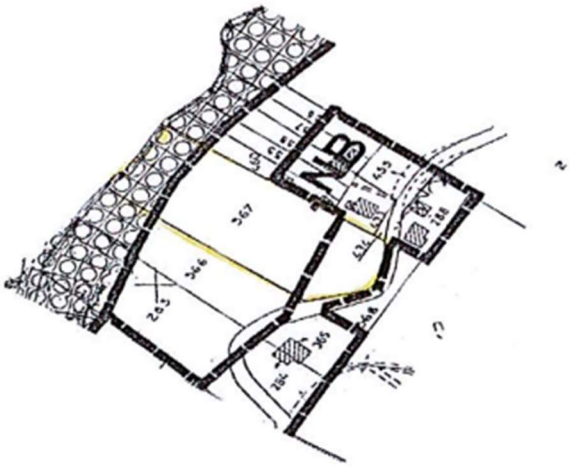
Il s'agit ici, d'une adaptation du zonage à l'existant. Il est impossible de conserver cette zone Acu sauf à démolir l'existant (18 logements). Sur ce point particulier, la commune rappelle que l'interprétation de la Région quant à ce tracé est la même que la commune qui diverge de l'interprétation de la DEAL et CDPNAF.

Parcelle AH n°605 (Anse les Hauts) : (Observations DEAL – chambre d'agriculture)



Le déclassement de cette parcelle est en réalité une requalification par rapport au POS de 2001, il s'agit de rectifier une erreur matérielle ; En effet, au POS de 2001 cette parcelle était en zone naturelle NB, elle fut classée en 2017 au PLU en zone urbaine UD.

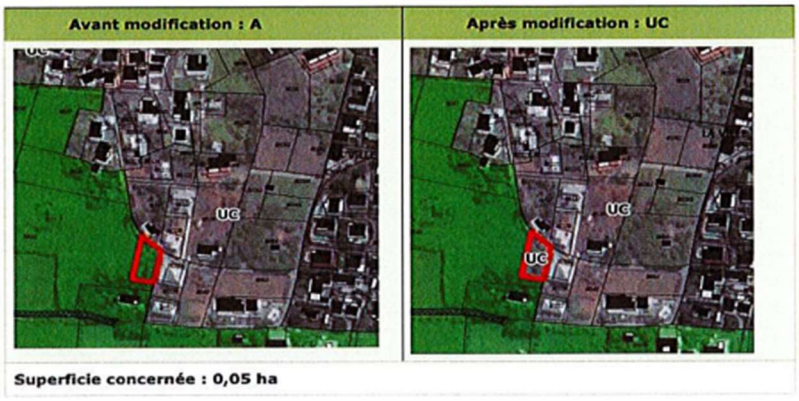
Il convient de se rapporter à l'image extraite du POS ci-dessous, pour s'apercevoir qu'en effet le PLU de 2017 n'a pas su retranscrire le tracé d'origine.



De plus, ce secteur n'a pas de vocation agricole et constitue aujourd'hui le jardin d'une construction réalisée en zone urbaine UD. Ce constat est également posé dans l'avis du la CDPNAF du 26 octobre 2022.

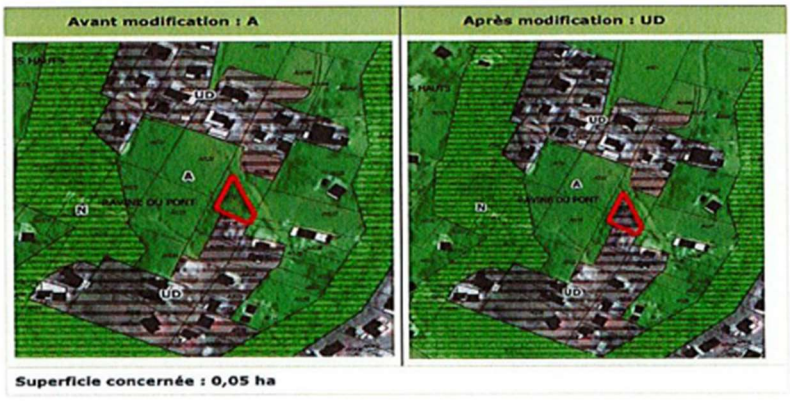
Il convient de signaler que dans cet avis la CDPNAF émet un avis favorable à l'unanimité sur le passage de cette parcelle en zone UD. La DEAL dans son avis du 26 décembre 2022, demande le retrait de cette évolution. La Commune rappelle que la DEAL est un membre de la CDPNAF et qu'elle note cette incohérence d'avis entre les deux organismes. La commune s'en tient donc à l'avis conforme de la CDPENAF.

Parcelle BI n°543 (Allée des Pandanus) : (Observation chambre d'agriculture)



Concernant cette parcelle, la DEAL et la CDPENAF ont émis un avis favorable sur le changement de zonage. Cette parcelle se situant en limite de la zone prioritaire d'urbanisation du SAR et à proximité du centre-ville. Le Centre-ville est une zone à densifier de la commune de PETITE-ILE. Le but recherché est donc bien, de densifier à l'intérieur des zones prévues sans impacter l'activité agricole.

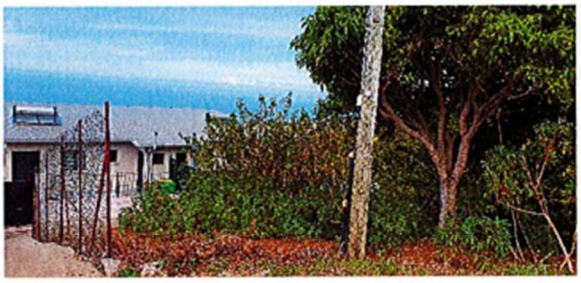
Parcelle AI n°737 (Chemin Fortuné Grosset) : (Observations DEAL – CDPNAF – chambre d'agriculture)



Ce changement de zonage s'explique par le fait, que la parcelle n'est pas cultivée.

Cette parcelle est entourée au sud et au nord par des habitations (cf photos), formant une continuité d'urbanisation dans un secteur desservi 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.

La perte de 500 m² n'impactera pas la pérennité du secteur agricole sachant que, cette parcelle n'est plus cultivée et constitue en réalité une friche agricole. Il s'agit dans les faits, d'une parcelle isolée qui n'a pas la capacité d'accueillir une activité agricole viable par sa faible dimension.



L'enclave soulevée par la CDPENAF concernant les parcelles situées à l'ouest n'est pas totalement justifiée. L'accès aux parcelles cultivées se fait actuellement, par le Chemin Fortuné Grosset sans que ladite parcelle n'entrave leur accès. Il est bien nécessaire, d'effectuer cette modification afin que la parcelle ne constitue pas une friche agricole dans le secteur.

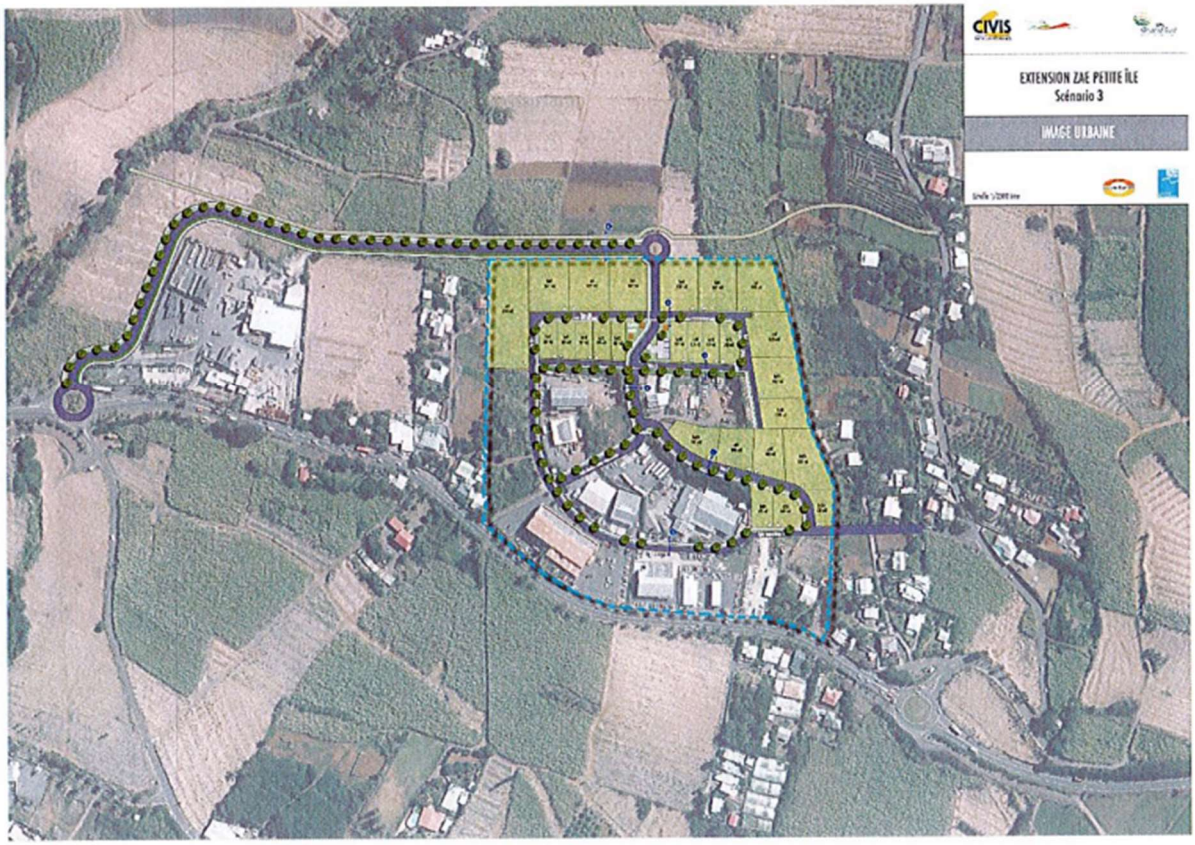
3/ Les emplacements réservés 20, 21 et 23 : (voir annexes)

S'agissant des zones réservées, la collectivité a fait le choix d'une vision globale des projets structurants de la Ville. La collectivité poursuit une démarche de dynamisation de sa ville et étend son attractivité économique. De tels projets ne peuvent être pensés, sans anticiper les effets induits et notamment le flux croissant de véhicule, les contournements nécessaires à garantir la sécurité et la tranquillité des administrés. Il est important de prévoir une fluidité de circulation si on souhaite construire un projet pérenne et non asphyxiant pour la Ville.

Comme l'explique la CDPNAF dans son avis du 26 octobre 2022 « de manière générale, l'implantation d'ouvrage d'intérêt général ou collectif peut occasionner une artificialisation des sols et ce de manière permanente ». S'il convient de démontrer « 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 », la Commune entend joindre les documents d'étude des projets impactant ces zones et qui démontre l'impossibilité de solutions alternatives.

Emplacements réservés 20 et 21 :

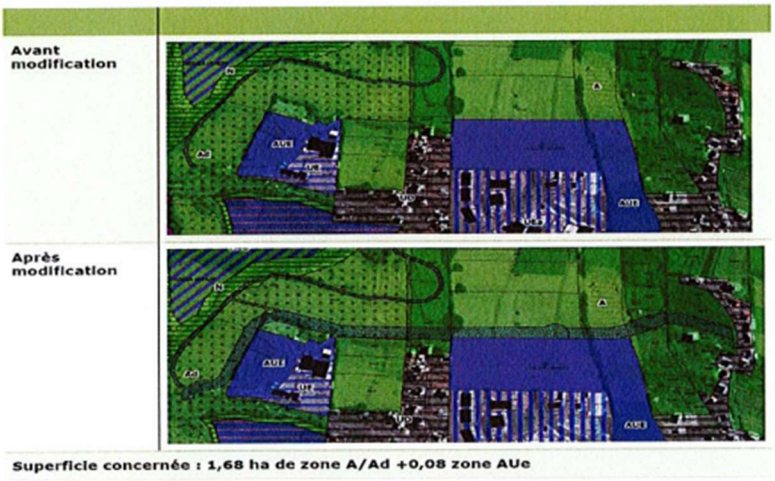
Afin de répondre à un projet d'intérêt général et collectif mené par la commune de PETITE-ILE et la CIVIS pour l'extension future de la ZAE Verger Hémery, le projet devra répondre à certaines difficultés liées à la circulation et à la desserte de cette zone.



La mise en place de ces emplacements réservés permettra de structurer le projet d'extension de la ZAE Verger Hémery pour un meilleur aménagement et une desserte réfléchie du projet. Un accès unique par le Chemin Laguerre n'est pas envisageable au vu de la dimension du projet et de la grande circulation quotidienne sur cet axe, le chemin Laguerre étant le deuxième axe d'entrée et de sorite de la Ville sur deux en partie basse de la Commune.

Ne pas anticiper le flux important supplémentaire que va générer une telle zone, en permettant un délestage, serait une erreur de conception entraînant une perte d'attractivité et de rentabilité de la ZAE. Un nouvel axe favorisant la livraison de la ZAE est mis en place dans ce futur projet d'aménagement permettant une liaison vers SAINT-PIERRE et à l'axe principal de la route nationale.

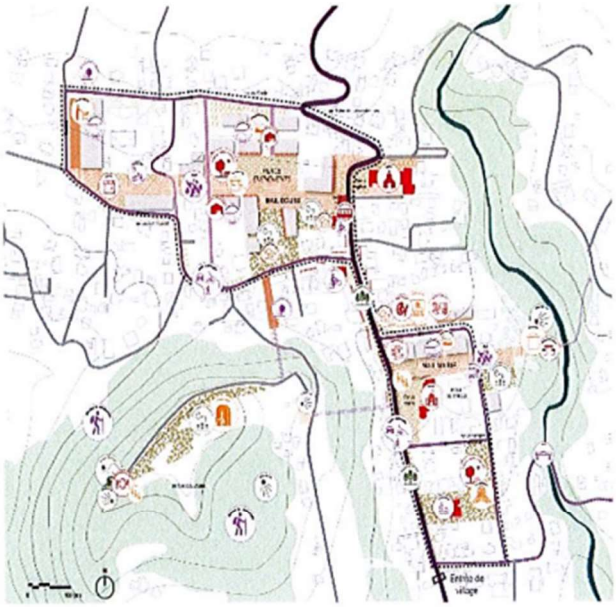
(Voir annexe)



La mise en place cette « contournante » sur les emplacements réservés 20 et 21 permet non seulement, une meilleure desserte de la future extension de la ZAE mais, permet également, la création d'une voie pour desservir les terrains en zone agricole, qui n'ont pas de chemin carrossable à l'heure actuelle.

Emplacement réservé 23 :

La mise en place de cet emplacement réservé vise à anticiper la forte augmentation de la circulation sur l'axe du Chemin Laguerre par rapport au projet d'aménagement de Petite Ville de Demain (PVD).



Le Chemin Laguerre deviendra un axe principal qui desservira le Centre-Ville et fera la liaison avec la ZAC Cambrai. La mise en place de cet emplacement réservé vise à anticiper la circulation future du secteur tout en fluidifiant cet axe routier.

Dans ce projet validé par le schéma de secteur de la Ville , la rue principale du centre-ville (Rue Mahé de Labourdonnais) est destinée à devenir une zone soit semi piétonne soit en sens de circulation unique.

La suppression de cet axe principal d'entrée et de sortie de la ville amènera un accroissement de la circulation sur le chemin Laguerre, seul autre axe d'entrée et de sortie de la ville. Il convient de permettre un délestage d'une capacité suffisante pour accueillir le flux entrant et sortant de la ville.

(Voir annexes)

4/Précision des objectifs de production de logements sociaux de la ZAC Cambrai :

(Voir annexes)

La DEAL demande à la commune de préciser dans l'OAP pour la ZAC Cambrai les objectifs de production de logements sociaux. Pour rappel, la ZAC Cambrai accueillera 400 logements qui seront répartis de la manière suivante : 60% en logements privés et 40% en logements aidés. L'arrivée de l'assainissement collectif sur PETITE-ILE favorisera l'aménagement de ce secteur et permettra la densification de celui-ci.

Conclusion

La commune rappelle qu'avec ses trois procédures que sont la Révision Allégée n°1, la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU et la Modification Simplifiée n°1 les zones N/A bénéficient de + 2.92 Ha de surfaces supplémentaires.

Il faut savoir que l'activité agricole de la commune représente 53 % de son territoire.

Conformément à la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux créant les PAEN qui permet aux Conseils Départementaux de mener une politique en faveur de la protection et de la mise en valeurs des espaces agricoles et naturels péri-urbains, la commune, a été la première à approuver en juillet 2021 sur son territoire, un Périmètre de Protection et de Mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels (PAEN) élaboré avec le Département de La Réunion. Les enjeux en termes d'aménagement et d'orientation de gestion sont ainsi, posés et sont déclinés par orientations stratégiques définis pars des actions.

La commune a fixé trois axes d'action avec le PAEN qui sont :

-Consécration d'un territoire d'exception, pour améliorer des conditions d'exploitation, lever des contraintes du territoire.

-Nature et Paysage, contrechant d'une harmonie, pour renaturer des espaces naturels, requalifier le paysage périurbain.

-La promotion du métier d'entrepreneur paysan, pour embaucher et apprendre, permettre la cessation et la transmission de l'activité, développer l'agro-tourisme.

L'étude d'opportunité du PAEN a été faite sur un périmètre de 1185 ha dont 760 ha d'espaces agricoles et 280 ha naturels, situé sur les secteurs irrigués et d'extension du Bras de la Plaine de la Commune de Petite-Île, de terres à vocation agricoles en prenant compte des lisières urbaines et naturelles associées.

Le périmètre du PAEN couvre précisément 1000,71 ha réparti en 10 îlots séparés par la RN 2 et les quatre départementales.

La consommation des surfaces agricoles est réalisée après une réflexion adaptée au PAEN et ne porte pas atteinte ni au périmètre ni au programme d'actions arrêtés par ledit document. La commune de Petite-Île a une volonté d'inscrire dans le marbre à travers son PLU, les espaces agricoles irrigués et irrigables. C'est une volonté communale forte de préserver l'identité rurale et agricole de la commune.

Enfin, la commune a décidé de retirer de la procédure de révision allégée n°1 le changement de zonage concernant le Domaine du Relais à Manapany les Hauts, qui avait pour but d'intégrer un projet d'aménagement.

Commentaire concernant les réponses sur les réserves des PPA en lien avec la révision allégée :

La commune justifie et argumente les modifications de déclassement des parcelles au regard de leur situation particulière et de la cohérence des différents zonages, de l'actualisation des projets (ZAC). Elle promet de compléter le dossier avant l'approbation par des annexes nouvelles (PPRn, étude Extension de la ZAE Vergers Hemery) ou mises en cohérence entre elles.

Elle minimise l'impact des modifications au niveau de la consommation des terres agricoles et met en exergue son engagement pour la protection et la valorisation des terres agricoles par la mise en place d'un Périmètre de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels (PAEN).

Conclusion :

Les procédures de Déclaration de projet valant mise en conformité du PLU et la Révision allégée N°1 du PLU n'ont pas connu un écho chez le public et ont fait l'objet d'avis favorables des PPA avec certaines réserves.

La commune a apporté des réponses aux réserves et questionnements, elle a intégré les préconisations environnementales et devrait compléter son dossier par des pièces justifiant ses projets de déclassement de parcelles notamment l'annexe complémentaire « Etude de l'extension de la ZAE HEMERY » ainsi que la liste des parcelles déclassées dans le cadre de mise en conformité du PPRn.

Des divergences d'appréciation de la pertinence de certains déclassements de parcelle subsistent, notamment en ce qui concerne les avis de la CDPENAF et de la DEAL.

Le projet présenté à l'approbation du conseil municipal devra tenir compte de l'encadrement juridique des procédures de modification et révision du PLU et notamment de l'article L.181-12 du code de l'urbanisme et le code rural et de la pêche maritime qui stipule « tout projet d'élaboration ou de révision d'un document d'aménagement et d'urbanisme ayant pour conséquence d'entrainer le déclassement de terres agricoles… doit faire l'objet d'un avis favorable de la commission… » (CDPENAF).

Saint-Pierre le 13 mars 2023

Le Commissaire enquêteur

Lambert Dijoux

Partie 2 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

I Rappel

La présente enquête prescrite par la Commune de la Petite Ile comporte deux projets :

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

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

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

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

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

  Il est à noter que le volet concernant le « Domaine du Relais » a été retiré du dossier par la commune avant le début de l'enquête publique et qu'une procédure de « modification simplifiée du PLU » est engagée en même temps que les deux évolutions du PLU présentées lors de cette enquête mais n'y est pas soumise.

II Conclusion et avis motivé

Déroulement de l'enquête :

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

Information du public :

L'information du public a été réalisée par voie d'affichage dans les sites communaux, publication dans la presse et via le site internet de la commune.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier à la Mairie pendant cette période et aux heures d'ouverture des bureaux, au Service du développement et de la planification urbaine et rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences selon le calendrier suivant :

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

La mise en œuvre de cette enquête, l'étude du dossier amènent les remarques suivantes sur :

Le dossier d'enquête :

Le dossier est complet, il comprend des pièces écrites ainsi que des plans de présentation des projets, des notes, les avis des personnes associées, l'évaluation environnementale, l'expertise écologique.

Néanmoins, il fait état d'une remarque de la DEAL concernant l'absence d'une annexe « permettant de visualiser la liste des parcelles concernées par les déclassements » en lien avec le PPRn. Ces informations étaient accessibles au public, éventuellement demandeur, directement auprès du responsable de l'enquête au sein du service Planification urbaine.

Le maire dans son mémoire de réponse au procès-verbal des observations promet de compléter le dossier initial par « un document supplémentaire définissant parfaitement les secteurs et parcelles en cause ainsi qu'un tableau récapitulatif des parcelles et des surfaces. Ce document permettra de visualiser sans difficulté, les changements par rapport au PPRn ».

Justification des projets :

Le projet de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, se justifie par la volonté de la commune de proposer une alternative au projet hôtelier abandonné par la Région. Il est le résultat d'une réflexion stratégique concernant l'évolution de la population de la commune, son vieillissement, la faiblesse des structures de services pour les personnes vieillissant, sur le territoire ainsi que les besoins d'emploi.

Il est aussi le résultat de partenariats engagés par la commune et des structures dans le domaine de la santé et des services aux personne âgées et ou handicapées.

Il répond à des nécessités d'évolution foncières et urbanistiques (mise en compatibilité du PLU).

Intérêt général du projet de déclaration de projet

Ce projet s'inscrit dans les politiques départementales et locales notamment la stratégie départementale de renforcement des solidarités à travers :

- Le Plan de modernisation territoriale de la Réunion ;
- Le Plan séniore (village Alzheimer…) ;
- Le Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-sociale.

Au plan local il contribuera à :

- Confirmer Petite-Ile en tant que territoire d'expérimentation pour la micro-région Sud ;
- Répondre aux défis sociodémographiques de Petite-Ile : proposer une offre de logements adaptés en direction des personnes âgées en situation de handicap ou autonomes ;
- Créer des retombées pour les habitants de Petite-Ile en termes d'emplois (la commune connait un taux de chômage de 30 %), d'activités et d'offre commerciale et de services.

Le projet devra aussi répondre à de fortes exigences en termes de qualité paysagère et environnementale et participera à la requalification de la RN2.

Le projet de Révision allégée n°1 du PLU, se justifie selon la commune par la mise en cohérence du PLU au PPRn, la nécessaire mise en place de règles d'urbanisme pour des projets suffisamment avancés (ZAC Cambrai, zone économique Verger Hemery), l'évolution souhaitée de certaines règles

du règlement du PLU pour, entre autres, une plus grande densification. Enfin plusieurs parcelles sont proposées pour un classement en zone constructible compte tenu de leur situation particulière qui pourrait le justifier.

Les enjeux des projets :

L'enjeu économique et social est présent dans les deux projets, le développement de la création d'activités, de l'emploi sera facilité par des règles d'urbanisme clarifiées et plus cohérentes.

L'enjeu environnemental est bien pris en compte dans l'évaluation environnementale ainsi que dans les engagements de la commune en termes de mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement visant à réduire l'impact des projets sur l'environnement.

Ces mesures permettront d'encadrer les projets de construction afin de répondre aux objectifs de préservation des paysages, de la biodiversité, d'économie de l'énergie, le traitement du bruit.

Des mesures particulières sont proposées qui favorisent la préservation du Gecko vert de Manapany, espèce protégée, en voie de disparition, présente dans les environs du site concerné par la déclaration de projet.

Il sera nécessaire de mettre en place un dispositif de suivi du PLU notamment en ce qui concerne l'environnement, la consommation des terres agricoles ; tel que le prévoit l »articleR.123-2-1 du Code de l'urbanisme. La commune propose le traitement de cette problématique lors de l'évaluation à mener du PLU actuel.

Le foncier agricole

Les zones naturelles et agricoles bénéficient de +2.9ha de surfaces supplémentaires à la suite des différentes procédures d'évolution du PLU proposées (modification, révision simplifiée et déclaration de projet).

Les avis des personnes publiques associées (PPA) :

La plupart des PPA, ont émis un avis favorable aux projets ou avec des réserves que la commune devrait lever par ses réponses, notamment la DEAL, pour l'avis sur les déclassements liés au PPRn, la Chambre d'agriculture et la CDPENAF pour certains déclassements de parcelles agricoles.

La MRAE a fait des remarques sur l'évaluation environnementale et la commune y a apporté des réponses substantielles par des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement.

La CDPENAF note que « 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 ».

La Région considère que le projet est compatible avec le SAR.

Les observations du public

Le public a manifesté peu d'intérêt pour ces projets, les questions posées lors de la réunion publique organisée par la commune et l'enquête publique ont porté essentiellement sur des demandes d'information sur les possibilités de déclassement de parcelles actuellement hors des zones urbanisées.

Avis motivé du commissaire enquêteur

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU :

Compte-tenu :

- De l'intérêt social du projet multifonctionnel pour la commune de Petite Ile et le bassin sud de la Réunion, permettant de créer une offre de services pour des personnes en difficulté de logements et soins de proximité pour des personnes handicapées et/ou âgées), la création de nombreux emplois dans les domaines de la santé, du social, des services ;
- De l'intérêt économique du projet permettant la création ou le développement d'entreprises de services ;
- De la prise en compte par la commune des enjeux environnementaux du site

  et leur traduction dans le projet ;
- Des règles proposées dans les modifications des règles d'urbanisme permettant la préservation des espèces endémiques végétales et animales environnantes, une intégration paysagère du projet ;

J'émets *un* ***avis favorable*** au projet de ***Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Petite-Ile.***

Révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Compte-tenu :

- De l'intérêt du projet par la mise en cohérence des règlements du Plu avec la réalité du terrain et l'évolution des projets d'aménagement, des études réalisées postérieurement à l'adoption du PLU ;
- De la non remise en cause des orientations du PADD en vigueur ;
- De la faible consommation de terres agricoles (avec l'abandon du volet Domaine du Relais) ;

J'émets un *avis favorable* au projet de ***Révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Petite-Ile.***

Saint-Pierre le 13 mars 2023

Le Commissaire enquêteur

Lambert Dijoux

Partie III ANNEXES

Annexe n° 1 Arrêté communal d'ouverture de l'enquête publique

PETITE-ÎLE
UNE VILLE POUR TOUS

COMMUNE DE PETITE-ÎLE
Planification et développement urbain – Cellule urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION

ARRETE N°387/2022

Prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique de la Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la Commune de Petite-Île,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-19 et suivant,
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-18 et R 123-1, R123-4, R123-9, R123-10, R123-13, R123-17, R123-18, R123-19,
Vu la délibération du 14 décembre 2021 portant prescription d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU,
Vu la délibération du 22 février 2022 portant définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU,
Vu la délibération du 12 décembre 2019 prescrivant la révision allégée du PLU et portant définition des objectifs poursuivis et modalités de concertation,
Vu la délibération du 12 juillet 2022 portant bilan de la concertation et arrêt du projet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU,
Vu la délibération du 12 juillet 2022 portant bilan de la concertation et arrêt de projet de la révision allégée n°1 au PLU,
Vu la notification de la modification simplifiée, de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et de la révision allégée n° 1 aux personnes publiques associées les 12 et 16 août 2022,
Vu la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée le 30 novembre 2022 auprès du Tribunal Administratif de Saint-Denis de La Réunion en vue de mener l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et de la révision allégée n°1,
Vu la décision du 1er décembre 2022 N°E22000028/97 du Tribunal Administratif de La Réunion portant désignation du commissaire enquêteur,

ARRETE :

Art. 1er. – Il est procédé à une enquête publique pour une durée de 32 jours consécutifs du **16 janvier 2023 au 16 février 2023** portant sur :

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

Art. 2. – Monsieur Lambert DIJOUX, retraité cadre territorial, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Art. 3. – Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier comprenant :

- La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et sa note non technique, plan et programme,

- La révision allégée n°1 et sa note de présentation non technique, plan et programme,
- Le projet de modification simplifiée du PLU,
- Les délibérations et arrêtés y afférents,
- L'évaluation environnementale,
- Les avis des personnes publiques associées et le compte rendu de l'examen conjoint du 18 octobre 2022.
- Toutes pièces utiles à la compréhension du public

Ainsi que deux registres à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public selon les modalités ci-après et dans lesquels pourront être consignées les observations et propositions du public :

- Un registre sera déposé au service Développement et Planification Urbaine –38, rue Général De Gaulle – 97429 Petite-Île
- Le second à la maison France Service située au 05 rue du Plateau vert – Piton des Goyaves – 97429 Petite-Île

Le public pourra consulter les dossiers sur support papier et porter leurs observations et propositions sur les registres du lundi au jeudi de 7h30 à 15h00 et le vendredi de 7h30 à 14h00, sauf jour fériés et fermeture exceptionnelle.
Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Durant toute la durée de l'enquête, le dossier pourra être consulté sur le site internet de la ville de Petite-Île : www.petite-ile.re

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra adresser ses observations au commissaire enquêteur aux adresses suivantes :

- Par voie postale : Mairie de Petite-Île 192, rue Mahé de Labourdonnais – 97429 PETITE-ÎLE
- par voie électronique: urbanisme@petite-ile.re
-

Les observations et propositions du public sont consultables et communicables sur demande écrites adressées au commissaire enquêteur aux adresses susmentionnées pendant toute la durée de l'enquête et aux frais du demandeur.

Art. 4. – Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales conformément au calendrier ci-après :
Au service Développement et Planification urbaine- 38, rue Général De Gaulle :
Les 16, 19, 23, 26, 30 janvier 2023
Les 02, 06, 09, 13, 16 février 2023
À la Maison France Service à Piton des Goyaves au 05 rue du Plateau Vert :
Les 17, 24, 31 janvier 2023
Les 07, 14 février 2023

Art. 5. – La personne responsable des projets soumis à enquête est la Commune de Petite-Île. Le public pourra recueillir toutes les informations utiles sur les dossiers soumis à enquête auprès du service Planification et développement urbain – 38, rue Général de Gaulle, du lundi au jeudi de 13h00 à 15h00 et le vendredi de 13h00 à 14h00, sauf jours fériés et fermeture exceptionnelle.

Art. 6. – A l'expiration du délai d'enquête, les registres mis à la disposition du public seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontrera le Maire de Petite-Île dans un délai de huit jours, qui court à compter de la réception par le commissaire enquêteur des registres et des documents annexés et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse et l'invitera à produire dans un délai de quinze jours, un mémoire en réponse.

Art. 7. – Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera au Maire de la Commune de Petite-Île, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables aux projets.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de La Réunion.

Une copie, du rapport et des conclusions motivées, est rendue publique par voie dématérialisée sur le site internet de la ville et à l'hôtel de ville – 192 rue Mahé de Labourdonnais – 97429 PETITE-ÎLE ou elle sera consultable sur support papier pendant une durée d'un an à compter du jour de clôture de l'enquête et aux jours et horaires habituels d'ouverture de l'Administration, sauf jours fériés et fermeture exceptionnelle.
Une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée à la Préfecture de la Réunion par l'autorité compétente pour ouvrir l'enquête.

Art. 8. – A l'issue de l'enquête publique, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et la révision allégée n°1, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera soumis au Conseil municipal de la ville de Petite-Île pour approbation.

Art. 9. – Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux d'affichage officiel de la ville et publié sur le site internet de la ville un mois avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête.

Art. 10. – Le public sera informé de l'ouverture de l'enquête par un avis publié dans deux journaux locaux diffusés dans le Département et publié sur le site internet de la ville quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Art. 11. – Messieurs le Maire de la Commune de Petite-Île, le Directeur Général des Services de la Commune de Petite-Île, le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

PETITE-ILE, le 15 déc. 2022
Le Maire

Département de la Réunion ★ Mairie de la Petite-Ile ★

Serge Hoareau

Ampliation à :
M. le Préfet de la Réunion
M. le Président du Tribunal Administratif de la Réunion
Copie à :
M. le Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint-Pierre de la Réunion
M. le Commissaire enquêteur

Affiché le 16 décembre 2022

Publié au Recueil des actes administratifs de la Commune,
Le Maire

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion dans le délai de 2 mois, à compter de sa publication et/ou de sa notification.

Annexe n°2 Copie des insertions dans la presse locale

l'Aménagement et du Développement, aux jours et heures habituels d'ouverture.

LE MAIRE, Bruno DOMEN
704061

PETITE-ÎLE
UNE VILLE POUR TOUS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Conformément à l'arrêté municipal n° 387/2022 du 15 décembre 2022, il sera procédé à une enquête publique concernant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de la révision allégée n° 1 du PLU du 16 janvier 2023 au 16 février 2023.

L'arrêté prescrivant et organisant l'enquête publique est affiché aux lieux habituels de l'affichage de la Mairie de Petite-Île et sur le site de la ville de Petite-Île www.petite-ile.re depuis le 16 décembre 2022 et pendant la durée de l'enquête.

Monsieur Lambert DIJOUX, retraité cadre territorial, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et sera présent pour recueillir les observations et propositions du public selon le calendrier ci-après :

Au service Développement et Planification urbaine - rue Général-de-Gaulle :
Les 16, 19, 23, 26, 30 janvier 2023
Les 02, 06, 09, 13, 16 février 2023
A la mairie annexe de Piton des Goyaves au 5, rue du Plateau-Vert :
Les 17, 24, 31 janvier 2023
Les 07, 14 février 2023

Les dossiers soumis à l'enquête ainsi que les registres destinés à recueillir les observations et propositions du public sont consultables et disponibles au service développement et planification urbaine – 5, rue Général-de-Gaulle et à la mairie annexe de Piton des Goyaves – 5, rue du Plateau-Vert, du lundi au jeudi de 7 h 30 à 15 h 00 et le vendredi de 7 h 30 à 14 h 00, sauf jours fériés et fermeture exceptionnelle.

Le dossier pourra être consulté sur le site internet de la ville de Petite-Île : www.petite-ile.re

Le public pourra adresser ses observations et propositions au commissaire enquêteur aux adresses suivantes :

Par voie postale : Mairie de Petite-Île 192, rue Marie-de-Labourdonnais – 97426 PETITE-ILE

Par voie électronique : urbanisme@petite-ile.re

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront consultables à l'Hôtel de ville de Petite-Île sur support papier et sur le site internet de la Ville de Petite-Île www.petite-ile.re

Toutes demandes d'information pourront être adressées au service développement et planification urbaine par téléphone 0262 56 79 59 ou par courriel urbanisme@petite-ile.re

LE MAIRE, Serge HOAREAU
704037

AVIS DE CONSTITUTION

Par acte SSP en date à ST-PAUL du [illegible] il a été constitué une

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à BAIE-MAHAULT du 16/12/2022, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : société par actions simplifiée.
Dénomination : FLS.
Siège : C/o la SEMIR LE PORT, 16, rue Claude-Chappe, (97420) LE PORT.
Durée : 50 ans.
Capital : 100 000 euros.
Objet : Toute prestation relative à la logistique et à la manutention de marchandises et produits de toute nature.
L'entreposage non frigorifique et les services auxiliaires des transports.
Exercice du droit de vote : tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.
Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.
Transmission des actions : la cession des actions de l'associé unique est libre.
Inaliénabilité des actions : Les actions sont inaliénables pendant une durée de 2 ans à compter de l'immatriculation de la société au RCS ou à compter de leur souscription en cas d'augmentation de capital.
Agrément : Les cessions d'actions, à l'exception des cessions aux associés, sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés.
Président : FIMAP, EURL au capital de 3 517 417 euros, dont le siège social est ZAC de Houlbourg Sud II - Z.I. de Jarry, (97122) BAIE-MAHAULT, immatriculée au RCS de POINTE-A-PITRE sous le numéro B 434 061 466.
La société sera immatriculée au RCS de La Réunion.

POUR AVIS, LA PRÉSIDENTE
704034

NOT'AVENIR
Notaires de l'avenir

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Maître Naadjiah ISSAC ISMAEL, Notaire, membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée «NOT'AVENIR», titulaire d'un office notarial à la Résidence de Saint-Paul (Réunion), 2, rue Evariste-de-Parny, le 28 décembre 2022, a été constituée une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La dénomination sociale est : FALLOURD.

Le siège social est fixé à : SAINT-PAUL (97460), 108, route de Cambaie.

La société est constituée pour une durée de 99 années

Capital : 100 euros

Objet : L'acquisition, la construction, la vente, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et droits immobiliers.

• L'acquisition, la propriété, la cession et la gestion de participation dans des sociétés industrielles, commerciales ou immobilières.

• La détention et la gestion active d'un portefeuille de valeurs mobilières par voie d'achat, d'échange, d'apport de souscription de parts, d'actions, d'obligations de tous titres en général

• La mise en œuvre de la politique générale des filiales de la société, l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique ;

Exercice du droit de vote : Tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

Sous réserva des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Agrément : Les cessions d'actions, à l'exception des cessions aux associés, sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés.

Président : Monsieur Albert SANZ, demeurant 60, rue du Four-à-Chaux, 97410 SAINT-PIERRE

Directeur général : Monsieur Stéphane, Laurent, Jérôme SANZ, demeurant 76, rue François-Isautier, 97410 SAINT-PIERRE

La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINT-PIERRE.

POUR AVIS, LE PRÉSIDENT
704060

AVIS

SARL DECORATION AGENCEMENT INTERIEUR DES MASCAREIGNES
Au capital de 6 000 euros
Siège social :
18 A, impasse des Dodos
Ravine-à-Malheur
97419 LA POSSESSION
477 564 881 RCS DE SAINT-DENIS

Par décision du 21/12/2022, l'associé unique a approuvé le rapport du commissaire à la transformation et a décidé de transformer la société en Société par actions simplifiée unipersonnelle, à compter du 21/12/2022.

La dénomination de la société, sa durée, son siège social et son objet et les dates d'ouverture et de clôture de son exercice social demeurent inchangés. Cette transformation entraîne la modification des mentions ci-après qui sont frappées de caducité.

Forme :
ANCIENNE MENTION : SARL
NOUVELLE MENTION : SASU
Administration :
ANCIENNE MENTION :
Gérant : Dominique Maurice Bernard Jean DOUSSET demeurant au 18 A, impasse des Dodos - Ravine-à-Malheur - 97419 LA POSSESSION
NOUVELLE MENTION :
Président : Dominique Maurice Bernard Jean DOUSSET demeurant au 18 A, impasse des Dodos - Ravine-à-Malheur - 97419 LA POSSESSION

Aux termes du PV du 19 décembre 2022, l'AGE a décidé :
- de transformer la société en société en nom collectif, à compter du 19 décembre 2022
- de maintenir en qualité de gérant : M. CHAROLAIS Jean Jacques.
Les associés de la SNC sont :
SAS ALLYANCE HABITAT au capital de 1 000 euros sise 45, rue d'Armagnac - 97434 ST-GILLES-LES-BAINS, immatriculée au RCS de St-Denis sous le numéro 901 886 226 représentée par M. CHAROLAIS Kenny
SAS GLOBAL MARKET au capital de 21 000 euros sise 1, rue Camille Varroz - 97400 SAINT-DENIS, immatriculée au RCS de Saint-Denis sous le numéro 887 754 254 représentée par M. JEANNE Olivier.
Aucune modification de l'objet, du siège, de la durée, de l'exercice du droit de vote, des clauses d'agrément. Les statuts ont été modifiés en conséquence.
Mention au RCS de Saint-Denis.
704065

Annexe n°3 : Décision du Tribunal Administratif - Désignation du Commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

01/12/2022

N° E22000028 /97

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA RÉUNION

LE MAGISTRAT DELEGUE

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 30/11/2022, la lettre par laquelle le maire de la Petite-Ile demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification simplifiée, révision allégée et déclaration de projet pour le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Petite-Ile ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu la décision du président du tribunal administratif en date du 15 septembre 2022 désignant M. Christian BAUZERAND, vice-président, en qualité de magistrat délégué en matière d'enquêtes publiques ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Lambert DIJOUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Petite-Ile et à M. Lambert DIJOUX.

Fait à Saint-Denis, le 01/12/2022

Le magistrat délégué,

Christian BAUZERAND

Pour expédition conforme,
La greffière en chef,

Régine VITRY

Annexe n° 4 : Compte-rendu réunion publique

PETITE-ÎLE
UNE VILLE POUR TOUS

Procès-Verbal

Réunion publique du 21 mars 2022

Ordre du jour :
Réunion Publique relative à :
- La modification simplifiée
- La révision allégée n°1
- La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Communiqué paru dans la presse locale le 07/03 et 14/03 2022 et affiché aux lieux habituels de l'affichage en mairie

Annexes :
- Power point de présentation
- Communiqué de presse
- Copie des insertions presse

Fin de la Séance à 19h30
Fait à Petite-Île, le 30 mars 2022

ETAIENT PRÉSENTS POUR LA COMMUNE :
Serge Hoareau, Maire de la Commune de Petite-Île,
Olivier Fort, 1er Adjoint de la Commune de Petite-Île,
Mimose Severin, 3ème Adjointe de la Commune de Petite-Île,
Nicolas Etheve, 3ème adjoint de la Commune de Petite-Île, délégué à l'aménagement,
Jacky Sorres, Conseiller municipal,
Richard Azoulay, Directeur Général des Services de la Commune de Petite-Île
Samuel Hoareau, Instructeur des autorisations d'urbanisme en charge des documents réglementaires
Le 21 mars 2022 à 18 h00 à la Salle Le Fangourin à Petite-Île, s'est tenue la réunion d'information publique relative à :
- La modification simplifiée prescrite par arrêté n°543/2019
- La révision allégée n°1 prescrite par délibération n°2019/7/16 du 12 décembre 2019,
- La déclaration de projet valant mise ne compatibilité du PLU prescrit par délibération n°2012/8/8 du 14 décembre 2021

Informé par voie de presse locale, le public a assisté à la présentation du Power point joint en annexe du présent Procès-verbal.
Après avoir été invités à intervenir, **les personnes présentes ont formulé essentiellement** des remarques et des questionnements, sur le déclassement de parcelles, dont ils étaient propriétaires.
Il a été ainsi expliqué que :
- Le réajustement du règlement du PLU est rendu nécessaire pour la clarification des règles d'urbanisme dans son application lors de l'instruction des dossiers d'autorisation d'utilisation des sols,
- La révision allégée n°1 modifiant certains zonages, n'entend pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation mais, à rectifier des oublis lors de la transposition du POS (Plan d'Occupation des Sols) au PLU (Plan Local d'urbanisme), à réajuster des tracés par rapport au SAR et enfin à prendre en considération des projets structurants.
  Il est précisé que l'utilisation des sols, sur le territoire de Petite-Île, doit être maîtrisé dans l'intérêt général. Il n'est donc, pas conseillé, d'urbaniser de nouveaux secteurs avant d'avoir épuisé les secteurs déjà ouvert à l'urbanisation.
- La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU intervient afin de permettre la création d'un projet à vocation socio-économique et sanitaire.
  Il est rappelé qu'actuellement, le site est fléché pour la réalisation d'un lycée hôtelier. En conséquence, en l'absence de cette mise en compatibilité, aucun projet ne pourrait être envisagé.

MAIRIE DE PETITE-ILE * Dpt. de la Réunion *

Le Maire,

Serge Hoareau

Annexe n° 5 attestation d'affichage

PETITE-ÎLE
UNE VILLE POUR TOUS
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de La Réunion
MAIRIE DE PETITE-ÎLE

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Le Maire de la commune de Petite-Ile soussigné ATTESTE que :

L'arrêté n°387-2022 du 15 décembre 2022 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique de la Révision Allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été affiché en Mairie au 192 Rue Mahé de Labourdonnais, à la maison France Service au 5 Rue du Plateau Vert et sur le site internet de la Commune de Petite-Île le 16 décembre 2022.

Fait pour servir et valoir ce que de droit le 16/02/2023

Le Maire,

MAIRIE DE PETITE-ILE
Dpt. de la Réunion

Serge Hoareau.

Annexe n° 6 : Compte-rendu réunion commission conjointe

PETITE-ÎLE
UNE VILLE POUR TOUS

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 accuillir un lycée Hôtelier.

1/ Monsieur Samuel Hoareau expose <u>dans un premier temps,</u> 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 réciprocité 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'excédent pas 40% de la toiture totale*. »
Il semble, selon lui que, cette règle ne pourra pas s'appliquer sur les bâtiments du 19ème – milieu 20ème 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 réciprocité 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 millième, 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 millième.

- 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 a 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 faîtage.* ». Il conviendrait de préconiser un

minimum de retrait ou, l'implantation à la limite, afin de ne pas favoriser un 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 Guezzello**, s'interroge sur l'emplacement réservé situé sur le chemin Laguerre et souhaite être rassuré sur le non-empiétement de l'exploitation agricole à proximité.

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

✓ 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'ECHANGE SUR LA REVISION ALLEGEE

3/ Monsieur Samuel Hoareau expose <u>enfin</u>, 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 faîtage.

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

Annexe n° 7 : Avis des Personnes Publiques associées

Avis Région sur la révision allégée n° 1 et Déclaration de projet

REGION REUNION
www.regionreunion.com

COMMUNE DE PETITE-ILE
Administration Générale
18 OCT. 2022
Courrier Arrivé

Sainte-Clotilde, le 21 SEP. 202

Monsieur le Maire
de la Commune de Petite-île

192, RUE DE LA BOURDONNAIS
97429 PETITE-ILE

D2022/11760

Votre identifiant Région : 1517.1
(A rappeler dans toutes vos correspondances)
Affaire suivie par : Maëlle NICAULT
DGADDE / DADT / PST

Tél : 0262 48 28 98 - Mél : sar@cr-reunion.fr

V/REF : A2022/12224

N/REF : D2022/11760

OBJET : Analyse de la révision allégée n°1 et de la mise en compatibilité du PLU au regard du SAR

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 12 août 2022, vous m'avez fait parvenir pour avis, en tant que personne publique associée (PPA) votre projet de révision allégée n°1, afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Votre projet de révision consiste principalement à mettre en cohérence le zonage du PLU avec le PPRn approuvé en 2017, à apporter des précisions sur les règles encadrant quatre projets, à préciser le règlement concernant les reculs des limites séparatives, ainsi qu'à rendre constructibles des parcelles au regard de leur réelle occupation du sol, ou de leur positionnement au sein de la trame urbaine.

Les évolutions proposées sont analysées comme compatibles au SAR. En effet, au regard de l'échelle du SAR (1 :100 000) et du SMVM (1:50 000), les changements proposés n'impactent pas l'économie générale du projet. Par ailleurs, le projet de révision fait état d'une diminution globale de l'enveloppe urbaine et d'une augmentation de l'enveloppe globale des espaces naturels et agricoles.

Il est à noter cependant qu'en termes de redéploiements, le SAR préconise que lorsqu'ils concernent des déclassements de zone agricole, ils devraient garantir le maintien des activités agricoles dans les mêmes conditions. A ce titre, au regard de votre projet de révision, nous notons que l'ensemble des redéploiements est effectué au profit de la zone Naturelle.

Ces éléments pourront vous être précisés lors de l'examen conjoint que vous avez organisé pour le 18 octobre 2022.

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

La Présidente,

Huguette BELLO

CONSEIL RÉGIONAL, Avenue René Cassin Moufia, BP 67190, 97801 SAINT-DENIS CEDEX 9
Tél : 0262 48 70 00 – Mèl : region.reunion@cr-reunion.fr

REGION REUNION
www.regionreunion.com

Sainte-Clotilde, le 14 SEP. 2022

Monsieur le Maire
de la Mairie de la Petite-île
192, RUE DE LA BOURDONNAIS
97429 PETITE-ILE

COMMUNE DE PETITE-ILE
Administration Générale
15 SEP. 2022 D2022/110309
Courrier Arrivé

Votre identifiant Région : 1517.1
(A rappeler dans toutes vos correspondances)

Affaire suivie par : Maëlle NICAULT
DGADDE / DADT / PST

Tél : 0262 48 28 98 - Mél : sar@cr-reunion.fr
AAA : 2C 163 910 75541
V/REF : A2022/12224

N/REF : D2022/11309

OBJET : Analyse de la modification simplifiée n° 1 et de la mise en compatibilité du PLU au regard du SAR

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 12 août 2022, vous m'avez fait parvenir pour avis, en tant que personne publique associée (PPA), votre projet de modification n°1, ainsi que la déclaration de projet valant mise en compatibilité de votre PLU, afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur leur compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Votre projet de modification consiste principalement à corriger deux erreurs matérielles au sein du zonage, à réduire le périmètre de réciprocité agricole, à préciser les règles relatives à l'architecture et aux stationnements, et à actualiser le rapport de présentation.

Votre déclaration de projet vise quant à elle le changement de destination de l'emplacement réservé n°8 de votre PLU, permettant alors la réalisation d'un projet urbain multifonctionnel en lieu et place d'un projet de lycée hôtelier.

Concernant tout d'abord votre déclaration de projet, au regard des éléments présents dans le dossier, je vous informe que la Région Réunion prend acte de ces modifications.

Concernant votre projet de modification n°1, les évolutions proposées de zonage de deux secteurs, correspondant à la correction d'erreurs matérielles, sont analysées comme compatibles au SAR, du fait de leur impact minimal sur l'ensemble du projet de territoire.

Par ailleurs, nous prenons acte des modifications relatives à la réduction du périmètre de réciprocité agricole, aux règles relatives à l'architecture et aux stationnements, à l'actualisation du rapport de présentation.

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

La Présidente,

Pour la Présidente et par délégation
Signé électroniquement par : John GANGNANT
Date de signature : 14/09/2022
Qualité : SG - DGA par délégation de DGS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
RÉUNION

CONSEIL RÉGIONAL, Avenue René Cassin Moufia, BP 67190, 97801 SAINT-DENIS CEDEX 9
Tél : 0262 48 70 00 – Mèl : region.reunion@cr-reunion.fr

Annexe : Avis CDPENAF

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, AGRICOLES 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.guezello@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

Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt
Boulevard de la Providence - 97489 SAINT-DENIS Cedex
Tél. : 02 62 30 89 89 – Fax : 02 62 30 89 99
daaf974@agriculture.gouv.fr - site : www.reunion.gouv.fr

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**.

	Evolution surfacique par zone (ha)	
Procédures	**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 + 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**

MS pour correction des erreurs matérielles et MAJ de certaines données cartographiques				
Proposition	**Modalités : 12 membres votants**			
	C*	**A***	**P***	**Avis**
• 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. **Avis favorable.**	**0**	**0**	**12**	**Avis favorable à l'unanimité**

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

♦ **Révision allégée n°1**

Objectif n°1 – Evolution de zonage ponctuelle

Révision allégée n°1					
Propositions	**Secteurs**	**Modalités : 12 membres votants**			
		C*	**A***	**P***	**Avis**
Objectif 1 - Evolution zonage ponctuelle - occupation des sols - trame urbaine - réseaux **Avis favorable**	• **AE 555** – Piton des Goyaves, allée des Fougères	**0**	**0**	**12**	**Avis favorable à l'unanimité**
	• **AH 605** – Anse les Hauts, Terrain Isautier	**0**	**0**	**12**	
	• **BI 543** – Allée des Pandanus	**0**	**0**	**12**	
	• **AY 550 à 554** – Anse les Bas	**0**	**0**	**12**	
Objectif 1 - Evolution zonage ponctuelle - occupation des sols - trame urbaine - réseaux **Avis favorable sous réserve**	• **AK 428** – Charrié, allée des Iris *Sous réserve de la* ***démonstration de l'absence d'une activité agricole pérenne*** *- Page 6 -*	**0**	**0**	**12**	**Avis favorable sous réserve à l'unanimité**
Objectif 1 - Evolution zonage ponctuelle - occupation des sols - trame urbaine - réseaux **Avis défavorable**	• **AS 318 et AS 255** – Manapany les Bas, ch. J.Vienne ***Déclassement d'un secteur en cours d'urbanisation situé en Acu au PLU*** *- Page 7 -*	**0**	**0**	**12**	**Avis défavorable à l'unanimité**
	• **AI 737** – Ravine du Pont, ch. F. Grosset ***Mitage significatif du secteur et création d'une enclave agricole*** *- Page 6 -*	**0**	**0**	**12**	

* 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**
Objectif 3 – Prise en compte du Domaine du Relais **Avis défavorable**	• **Redélimitation du secteur** (3,6 ha A→ N) • **Cadrage réglementaire** **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**	**Avis défavorable à l'unanimité**
Objectif 4 – Evolution des emplacements réservés **Avis favorable sous réserve**	• **ER 20 et 21** ZAE Verger Hemery • **ER 23** Centre-ville **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**	**Avis favorable sous réserve à l'unanimité**

* 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

MINISTERE de l'AGRICULTURE – Direction de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt – ILE de la REUNION

Boris CALLAND

Avis Etat : Déclaration de projet

COMMUNE DE PETITE-ÎLE
Administration Générale
29 DEC. 2022
Courrier Arrivé
pl. urbaine

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION
Liberté
Égalité
Fraternité

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

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.

1/4

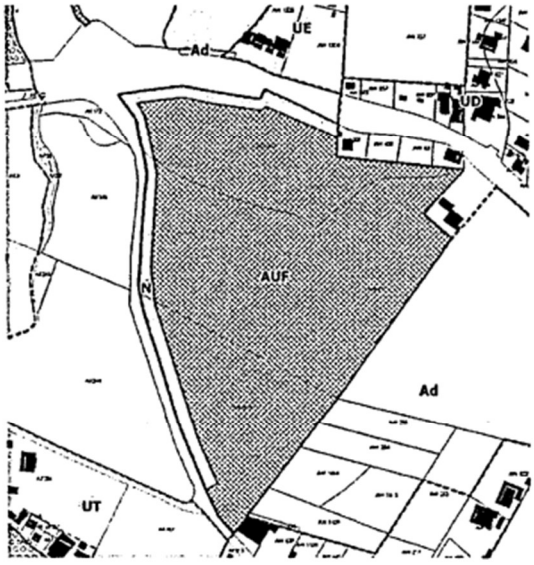
Les objectifs poursuivis par la déclaration de projet sont donc les suivants :

- 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.

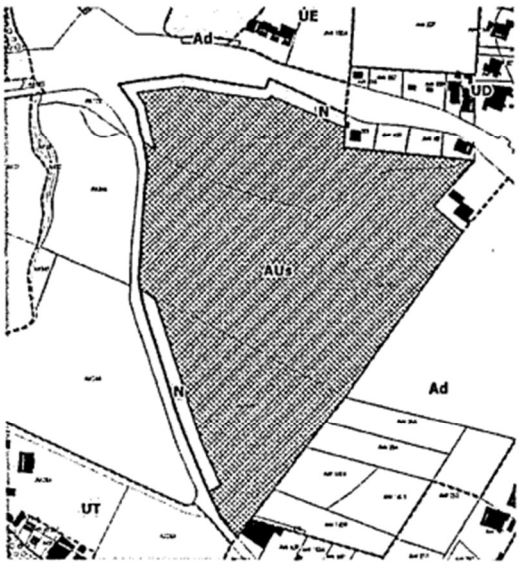
2. Concernant les grandes lignes du projet

Pour permettre l'opération, le projet de déclaration de projet déclasse 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.

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'émets 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 CDPENAF 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 tout précision supplémentaires qui vous sera utile.

Le Préfet

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

Annexe : Avis de l'Etat -Révision allégée n° 1 du PLU

Avis Etat : Révision allégée du PLU

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION
Liberté
Égalité
Fraternité

COMMUNE DE PETITE-ILE
Administration Générale
29 DEC. 2022
Courrier Arrivé

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

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- 1551

Le Préfet de la région Réunion

à

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

Objet : Avis sur le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Petite-Île.

Par délibération en date du 12 juillet 2022, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce dossier a été réceptionné en préfecture le 19 juillet 2022 .

Vous trouverez ci-dessous, l'avis de l'État en tant que personne publique associée (PPA) à la procédure de révision allégée, conformément à l'article L.153-34 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

1.1 Objectifs de la révision allégée.

Les objectifs poursuivis par la révision allégée sont les suivants :

- diverses modifications du zonage de parcelles au regard de la réalité des vocations existantes : équipement/habitat, équipement en zone agricole, incohérence de zonage ;
- diverses modifications du zonage de parcelles afin d'ajuster l'ouverture à l'urbanisation : au regard d'une limite inscrite au PLU, pertinence d'un terrain en continuité de la zone constructible ;

- modification du zonage et des OAP (Anse Les Bas) pour mise en cohérence : le long de la RN2, les bandes en zone A passent en zone UC, en lien avec le schéma OAP et le projet d'aménagement du secteur ; « logements aidés » remplacent « logements sociaux » ;

2 rue Juliette Dodu – CS 41009
97743 Saint-Denis cedex 9
Standard : 02 62 40 26 26
www.reunion.developpement-durable.gouv.fr

	construction existante avant sinistre.

L'article UD 1 du règlement PLU de la commune de Petite-Île approuvé le 23 février 2017, précise que :

« ARTICLE UD.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - **Les constructions liées à l'artisanat** ;
2 - Les constructions liées à l'industrie ;
3 - Les constructions à usage d'entrepôts ;
4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière. »

Cette modification est contraire à la spécificité de la zone UD qui est une zone à urbanisation diffuse sous la forme de constructions individuelles contrairement aux zones UB et UC qui sont des zones à densité forte ou moyenne. Le caractère paysager doit être préservé.
Si l'article UD 2 devait être modifié, il faudrait mettre en concordance l'article UD 1.

5. Étude de redéploiement

La révision simplifiée prévoit plusieurs déclassements de parcelles :
- de zone A en zone U pour 0,55 ha, de zone A en emplacement réservé (ER) en vue de création de voirie pour 2,04 ha,
- de zone N en zone U de 2,10 ha dans le cadre de la révision du zonage PPRN,
- de zone N en zone A de 0,39 ha dans le cadre de la révision du zonage PPRN.

En contrepartie, cette révision prévoit de déclasser 1,20 ha de zone U/AU en zone A et 4,60 ha de zone U/AU en zone N dans le cadre de la révision du zonage PPRN.

Ces modifications entraînent une perte de 1,00 ha pour la zone A et un gain de 2,11 ha pour la zone N.

Ces chiffres ne prennent pas en compte les surfaces concernées par le projet du Domaine du Relais pour lequel mes services ont émis une réserve .

Par conséquent, il conviendra d'actualiser le tableau en tenant compte de l'ensemble des évolutions en cours et des réserves émises par les services de l'État sur plusieurs projets.

Conclusion

Les services de l'État émettent les réserves suivantes :

- Certaines modifications de zonage en particulier sur :
  - le déclassement des parcelles AH605 et AI737 de A (agricole) en U (urbanisé) qui n'est pas conforme au code de l'urbanisme ;
  - le déclassement des parcelles AS318 et AS255 qui nécessite la réalisation d'inventaires écologiques complémentaires et qui, par ailleurs, concerne un secteur identifié en coupure d'urbanisation dans le PLU actuel ;
- L'extension du STECAL Ntla2 et la modification de son règlement pour permettre la réalisation du Domaine du Relais ne sont pas conformes aux dispositions du code de l'urbanisme (L121-8)
- L'État ne peut émettre un avis sur le déclassement PPRN sans que le dossier ne soit complété par la liste des parcelles concernées

2 rue Juliette Dodu – CS 41009
97743 Saint-Denis cedex 9
Standard : 02 62 40 26 26
www.reunion.developpement-durable.gouv.fr

- Il est demandé de rendre davantage lisible et exploitable l'OAP de la ZAC Cambrai et qu'elle définisse plus précisément les objectifs en matière de production de logements sociaux. Dans la perspective de ce travail sur cette OAP, et au regard des liens de cette opération avec le cœur de village identifié au sein du programme Petite Ville de Demain (PVD), les services de l'État reste à la disposition de la commune pour l'accompagner dans cette procédure.

Par conséquent, j'émets un avis favorable à ce projet de révision allégée de PLU, **sous réserve de la bonne prise en compte par vos soins des remarques émises ci-dessus. Ces demandes de modification feront l'objet d'une attention particulière lors du contrôle de légalité par les services de l'Etat.**

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation,
la secrétaire générale

Régine PAM

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

2 rue Juliette Dodu – CS 41009
97743 Saint-Denis cedex 9
Standard : 02 62 40 26 26
www.reunion.developpement-durable.gouv.fr

Annexe Avis Chambre d'agriculture

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE RÉUNION

Siège Social
24 rue de la Source
CS 11048
97404 SAINT-DENIS CEDEX
Tél. 02 62 94 25 94
mail : president@reunion.chambagri.fr

Saint-Denis, le 20 AOUT 2022

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville de Petite-Île
192 rue Mahé de Labourdonnais
97429 Petite-Île

Vos Réf : 22-5239/SPU/SH/FL

Nos Réf : FV/JA/IC/GS/KP/vm/N°32/2022_D3P

Objet : Avis sur modification simplifiée N°1, révision allégée N°1 et mise en compatibilité du PLU de Petite Ile
Avis de la Chambre d'Agriculture

Dossier suivi par : Kelvin PAVADEPOULLE
Email : kelvin.pavadepoulle@reunion.chambagri.fr
Tél : 0262 94 69 41

Monsieur le Maire,

Vous avez adressé à la Chambre d'Agriculture, par courrier en date du 12/08/2022, la modification simplifiée N°1, révision allégée N°1 et mise en compatibilité du PLU de Petite Ile, conformément au Code de l'Urbanisme, et je vous en remercie.

En qualité de personne publique associée, j'ai l'honneur de vous adresser nos remarques concernant vos modifications au PLU. Notre avis se décomposera en trois parties.

ENGAGEMENT DE SERVICE
SERVICES AUX AGRICULTEURS ET ACTEURS DES TERRITOIRES
REF. 221
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org
Conseil-Formation

Qualiopi
processus certifié
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Tout d'abord, concernant la révision allégée N°1, elle a pour objectif de :

- Prendre en compte le PPRn approuvé à posteriori du PLU
- Adapter le PLU à l'avancement de nouveaux projets : Domaine du relais, Anse les bas, ZAC Cambrai et la ZAE Verger Hemery
- Ajuster les règles écrites au sein du règlement
- Classer en zone constructible des parcelles soit urbanisées, soit desservies par les réseaux

Lors de l'étude des dossiers fournis, nous observons que 5500 m² de zone A passeront en zone urbaine. Compte tenu de la multitude de petits déclassements, nous souhaitons donner un avis individuel sur chaque projet de déclassement de zone A :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924

Siret 189 741 119 000 11
APE 94.11Z
www.reunion.chambagri.fr

Parcelle d'étude	Superficie concernée	Avis de la Chambre d'Agriculture
AE 555 à Piton Goyave, allée des Fougères	500 m²	Nous observons un manque d'activité agricole et l'usage actuel en jardin. Par ailleurs, dans un souci de cohérence de zonage, la Chambre émet un avis favorable
AK 428 à Charrié, allée des Iris	1000 m²	Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, au motif suivant : la parcelle est actuellement cultivée et le déclassement de ce terrain crée un manque de cohérence dans le PLU
AS 318 et AS 255 à Manapany les Bas, chemin Jules Vienne	900 m²	Parcelle en zone Acu, sans activité agricole sur la partie étudiée, avis favorable de la Chambre d'Agriculture
AH 605 à Anse les Hauts	400 m²	Avis défavorable de la Chambre consulaire : le déclassement de la parcelle enclave encore plus le terrain agricole à l'arrière. Il faudrait inciter le propriétaire à remettre en culture le reste de la parcelle
BI 543 à chemin des pandanus	500 m²	Avis défavorable : présence d'une culture en canne à sucre ; pas de cohérence avec le PLU
AI 737 à chemin fortune Grosset	500 m²	Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture
AY 550, 551, 552, 553, 554	1700 m²	Avis favorable : espace déjà urbanisé par la route nationale

Dans votre rapport vous signalez le fait que vous reclassez 1,2 ha de zone urbaine U et AU en zone agricole, cependant la Chambre consulaire reste septique sur l'activité agricole sur ces nouvelles zones A. En effet, les agriculteurs devront prévoir des travaux de sol afin de mener à bien leurs activités agricoles.

Concernant le Domaine du Relais, nous savons qu'historiquement l'espace est dédié à l'air de pique-nique, ancré dans les mœurs des réunionnais et dont l'agriculture dans cette zone est difficile. Cependant, vous souhaitez agrandir cet espace de 3,6 ha afin de créer un projet de grand ensemble, pour notamment des activités touristiques et économiques. Mes services ont signalé la présence de plus de 4000 m² de maraîchage dans le secteur. Ainsi, ces agriculteurs seront-ils porteurs de projet ? Dans le doute, la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable à cette extension de la zone du Domaine de Relais et souhaiterait plutôt un classement en zone agricole touristique (Ato) afin que nos agriculteurs Petite-Ilois puissent bénéficier d'une diversification de leurs productions et une possibilité d'augmentation de revenus.

À propos des Emplacements Réservés (ER) de la ZAE Verger HEMERY et la voirie à l'Ouest du centre-ville, ce sont environ 1,80 ha de canne qui seront impactés directement ; néanmoins, nous notons une amélioration de l'accessibilité des parcelles cultivées.

La Chambre d'Agriculture souhaite rappeler que dans le contexte géopolitique actuel, la préservation des terres agricoles est primordiale pour la production agricole réunionnaise.

Ensuite, concernant, la modification simplifiée N°1 du PLU approuvée en 2017, elle a pour objectif des besoins d'ajustement qui sont les suivants :

- Correction des erreurs matérielles identifiées et relatives au plan de zonage : ces erreurs sont entre autre issues d'un manque de cohérence entre les pièces du document d'urbanisme, entre les versions arrêtées et

approuvées en 2017
- Ajustement de points réglementaires du ressort de la modification simplifiée

Ainsi, vous traitez de :

- Deux évolutions de zonage de zones A vers des zones UD pour une surface totale de 0,26 ha
- Une réduction d'un périmètre de réciprocité agricole afin que celui-ci soit adapté à la réalité du terrain
- Des précisions réglementaires relatives aux pentes de 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 schéma illustratif de différentes règles présentes dans le règlement en vigueur
- La mise en cohérence du rapport de présentation avec les traductions réglementaires (recalcul des surfaces, mention des zones 1AU/2AU).

Premièrement, nous approuvons votre démarche d'adaptation à la réalité du terrain du périmètre de réciprocité agricole et de démarche de précision des règlements écrits des zones U et AU afin de densifier les zones urbaines, ce qui protégera indirectement les terres agricoles.

Deuxièmement, au vu de notre analyse sur les parcelles concernées par le classement de 0,26 ha de zone A en zone UD, nous constatons un manque de cohérence des plans soumis à enquête publique en 2017 au zonage actuellement en vigueur. Cependant, ce sont des terres à bon potentiel agronomique. Ainsi, la Chambre d'Agriculture ne se prononcera pas sur la modification simplifiée N°1 mais restera néanmoins vigilante sur la préservation des surfaces agricoles et sur l'extension des zones urbaines à proximité d'exploitations et de bâtiments agricoles (élevages) qui peuvent nuire à l'activité agricole.

Enfin, concernant la mise en compatibilité du PLU de Petite Ile, le projet d'OAP occupe les parcelles cadastrales AW457, AW911 et AW618 sur une superficie d'environ 5 ha. Au PLU, ces parcelles sont classées en zone à urbaniser AUf et en zone naturelle N.

Cependant, ce sont environ 5 ha de cultures en canne à sucre et une légère partie en maraîchage qui seront perdus pour toujours sur un terrain plat et mécanisable. Il paraît important de maintenir ce fort potentiel foncier aux qualités agronomiques afin de préserver la production agricole à son maximum.

Par ailleurs, le secteur est concerné par le réseau d'irrigation du Bras de La Plaine en service, et l'urbanisation de ce foncier risque de fragiliser le projet d'aménagement porté par le Conseil Départemental. Je tiens donc à rappeler la nécessité de maintenir le potentiel foncier à vocation agricole, dans l'optique de pérenniser l'investissement public et la préservation des terres agricoles dans la zone.

Par conséquent, étant donné le classement en AU, la Chambre d'Agriculture ne se prononcera pas sur la mise en compatibilité du PLU de Petite Ile.

Pour conclure, la Chambre d'Agriculture estime un manque de cohérence entre les différentes modifications du PLU de Petite Ile et regrette les pertes futures de

terres à vocation agricole et de production, notamment lorsque la commune a

entamé la procédure de PEAN sur son territoire. De plus, la plupart des zones concernées par un déclassement sont situées en zone irriguée, en zone du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) et hors de la Zone Prioritaire d'Urbanisation (ZPU) au Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA RÉUNION

Frédéric VIENNE

Annexe Avis CCIR-

CCI ÎLE DE LA RÉUNION

Saint-Denis, le 10 NOV. 2022

COMMUNE DE PETITE-ILE
Administration Générale
23 NOV. 2022
Courrier Arrivé

V/Réf. : V/courrier du 10.08.2022
22-5243/SPU/SH/FL

N/Réf. : DPE/POE/AA/WV/cr/CD22002709
(CA22001936)

Contact : Willy VELETCHY
Responsable Pôle Observatoire Etudes Data
Tél. : (0262) 94 21 45 - willy.veletchy@reunion.cci.fr

Monsieur Serge HOAREAU
Maire de la commune de la Petite-Île

Mairie de Petite-Île
192 rue Mahé de Labourdonnais
97429 PETITE ÎLE

Objet : Avis sur le projet de révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Petite-Île

Monsieur le Maire,

Dans le cadre du projet de révision allégée N°1 du PLU de la commune de la Petite-Île vous avez sollicité l'avis de la CCI Réunion en tant que Personne Publique Associée et je vous en remercie.

Nous avons analysé les documents transmis par vos services.

La révision allégée PLU n'appelle pas de remarques particulières de notre part. La CCI de La Réunion ne voit aucune objection à cette évolution de votre document d'urbanisme.

Par conséquent, ma Compagnie consulaire émet un avis favorable sur le projet de révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Petite-Île, tel qu'il nous a été soumis.

Je vous prie de croire, **Monsieur le Maire**, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président

Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion

Pierrick ROBERT

ADRESSE POSTALE
5 B rue de Paris - CS 31023 - 97404 Saint-Denis Cedex
Tél : 0262 94 20 00 ▪sg-dir@reunion.cci.fr
www.reunion.cci.fr ▪N°SIREN 189 742 117 ▪Code APE 9411Z

Suivez-nous !

www.reunion.cci.fr

Annexe Courrier MRAE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
La Réunion

COMMUNE DE PETITE-ILE
Administration Générale
07 OCT. 2022
Courrier Arrivé

Saint-Denis, le 04 octobre 2022

Objet : Avis délibéré de l'Autorité environnementale (Ae)
Dossier : Modification simplifiée n°1, révision allégée n°1 et mise en compatibilité du PLU de Petite-Île
Réf.: Accusé Réception Ae du 4 août 2022
Nos réf.: SCETE/UEE/AB/appui MRAe/n° 2022AREU8

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis rendu par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale sur le projet cité en objet.

Cet avis est mis en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr . Il l'est également sur le site internet de la DEAL de La Réunion, portail SIDE (système d'informations documentaires du développement durable et de l'environnement) : http://www.side.developpement-durable.gouv.fr .

Conformément aux articles L.122-7 et R.122-23 du code de l'environnement, cet avis devra être publié sur votre site internet et le moment venu, joint au dossier soumis à enquête publique ou à participation du public.

Dans le cadre des nouvelles dispositions introduites à l'article R.104-39 du code de l'urbanisme, je vous remercie de m'informer de l'approbation de votre document d'ubanisme en précisant la manière dont les recommandations formulées par la MRAe ont été prises en compte, ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés par votre collectivité.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale

Didier KRUGER

Monsieur Le Maire de Petite-Île
Hôtel de Ville
192, rue Mahé de Labourdonnais
97429 PETITE-ILE

Copie : M. Le Préfet de La Réunion – Secrétariat Général – Service de la coordination des politiques publiques

Service régional chargé de l'environnement (appui à la MRAe)
DEAL / SCETE / unité évaluation environnementale
2, rue Juliette Dodu – CS 41009
97743 SAINT-DENIS Cedex 9

Annexe n° 8 Procès-verbal de synthèse des observations

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

DE Lambert DIJOUX Commissaire enquêteur

A Monsieur le Maire de la Commune de Petite-Ile

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

Enquête publique effectuée du 16 janvier au 16 février 2023

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

Préambule

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

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

I-Objet de l'enquête

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

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

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

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

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

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

> Ce projet a pour objectifs de mettre en cohérence le plan de zonage du PLU avec le Plan de Prévention des Risques naturels approuvé postérieurement au PLU, de modifier le zonage du PLU pour tenir compte de l'avancement de certains projets d'envergure (Zac Cambrai, VAE Verger Hémery, le projet cœur de ville) d'ajuster les règles écrites du règlement, d'adapter le zonage en fonction de la réelle occupation des sols et des retours d'expérience après trois années de PLU.
>
> Il est à noter que le volet concernant le « Domaine du Relais » a été retiré du dossier par la commune avant le début de l'enquête publique et qu'une procédure de « modification simplifiée du PLU » est engagée en même temps que les deux évolutions du PLU présentées lors de cette enquête, mais n'y est pas soumise.

II-Déroulement de l'enquête

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

. Désignation du commissaire enquêteur

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

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

. Préparation de l'enquête

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

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

. Information du public

Publicité :

Affichage

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

Presse

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

Information en ligne

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

Permanences

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

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

III- Détail du contenu du dossier

Le dossier d'enquête publique comprend **:**

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

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

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

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

V- Avis des Personnes publiques associées :

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

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

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

Résumé de l'avis de la MRAE

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

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

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

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

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

Pour les autres enjeux environnementaux, l'Ae tient à souligner la qualité de la mise en œuvre de la séquence ERC[1], mais regrette que l'absence de fourniture des pièces constitutives du PLU comportant les propositions d'amendements et/ou de compléments, ne permet pas de s'assurer que la traduction des mesures ERC soit suffisante vis-à-vis des enjeux en présence.

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

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

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

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

- Le déclassement des parcelles AH605, AI737, de A (agricole) en U (urbanisé) non conforme au code de l'urbanisme, le déclassement des parcelles AS 318 et AS 255 coupures d'urbanisation nécessitant des inventaires écologiques complémentaires ;
- L'avis sur le déclassement PPRn ne peut être émis sans que le dossier ne soit complété par la liste des parcelles concernées ;
- Définir plus précisément les objectifs en matière de production de logements sociaux de l'OAP de la ZAC Cambrai.
- Démontrer l'absence d'enjeux environnementaux sur les secteurs Espaces boisés classés déclassés et expliciter la capacité réelle des nouveaux secteurs à accueillir de l'urbanisation.

Direction de l'alimentation, environnement et forêt - CDPENAF

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

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

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

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

Recommandations :

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

La Chambre d'agriculture

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

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

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

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

Région Réunion

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

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

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

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

VI- Questions du commissaire enquêteur

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

- **Réserves de la DEAL concernant la révision allégée du PLU** sur :
  . Le classement en zone U des parcelles AH605, AI737, AS318, AS255 ;
  . L'impossibilité d'émettre un avis sur les déclassements en lien avec le PPRn compte-tenu de l'absence au dossier, d'une annexe « permettant de visualiser la liste des parcelles concernées par ces déclassements » (liste des parcelles concernées) ;
  . La demande de précision des objectifs de production de logements sociaux de l'OAP de la Zac Cambrai ;
- **Réserves de la DEAL concernant la Déclaration de projet** :
  . « Démontrer le non-dépassement des quotas d'extension attribués par le SAR et l'atteinte des objectifs de densité fixés » ;
  . Préciser le règlement : en façade de la RN2 « hauteur maximum des constructions *à partir du terrain naturel et à l'égout de la toiture* » ;

- **Réserve de la CDPENAF** sur le déclassement de la parcelle AK 428 : démontrer l'absence d'une activité agricole pérenne ;
- **Avis défavorable de la CDPENAF** sur le déclassement des parcelles AS318, AS255, AI737 ;
- **Avis réservé de la CDPENAF** sur les emplacements réservés ER 20,21,23 ;
- **Recommandation de la CDPENAF :** Nécessaire complétude du dossier, intégrer l'annexe permettant de visualiser les évolutions proposées de zonage notamment pour la prise en compte du PPRn ;
- **Avis défavorable de la Chambre d'agriculture** sur le déclassement des parcelles AK428, AH605, BI 543, AI737

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

COMMUNE DE PETITE-ILE
Administration Générale
20 FEV. 2023
Courrier Arrivé

Petite Ile le 20 février 2023

Le Commissaire enquêteur

Le Maire

MAIRIE DE PETITE-ILE
Dpt. de la Réunion

Annexe n°9 : Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage (voir dossier annexes complémentaires joint)

Annexe n°10 : Etude de l'extension de la ZAE Verger Hemery (voir dossier annexes complémentaires joint)