

VERDI



09 Juin 2023

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

Pièce n°1 : Justifications de l'intérêt général





SOMMAIRE



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

1

1 PRÉAMBULE

4

1.1 Objet de la procédure

5

1.2 Contexte législatif

5

1.3 La composition du dossier de déclaration de projet

6

1.4 Procédure

6

2 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

8

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

9

2.1.1 Présentation de la commune

9

2.1.2 Le projet

10

2.1.2.1 Localisation et classement du site de projet

10

2.1.2.2 Les grandes lignes du projet

11

2.1.2.3 Le village Landais Alzheimer : une référence inspirante pour le projet de Petite-Île

12

2.2 Contexte réglementaire local

13

2.2.1 Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

13

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

15

2.2.3 Le Parc National de La Réunion

17

2.2.4 Le SCOT Grand Sud

17

2.2.5 Le Programme Local de l'Habitat

18

2.2.6 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

18

3 JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

21

3.1 Un projet s'inscrivant dans la stratégie départementale de renforcement des solidarités

22

3.1.1 Le plan de modernisation territoriale de La Réunion : de nombreuses opportunités pour Petite-Île

22

3.1.2 Le Plan Seniors

23



SOMMAIRE



3.1.3 Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-sociale	24
3.2 Un projet local porteur de dynamisme pour Petite-Île	25
3.2.1 Petite-Île : Territoire d'expérimentation pour la micro-région Sud	25
3.2.2 Répondre aux défis sociodémographiques de Petite-Île	26
3.2.3 Des retombées locales pour les habitants de Petite-Île	26
3.2.3.1 Emplois et activités	26
3.2.3.2 Une nouvelle offre commerciale et de services	27
3.3 De fortes exigences en termes de qualité architecturale, paysagère et environnementale	27
3.3.1 Participer à la requalification de la RN2	27





1

PRÉAMBULE

1.1 Objet de la procédure

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Contexte législatif

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

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

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

L'intérêt général

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

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

La portée de la déclaration de projet

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

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

1.3 La composition du dossier de déclaration de projet

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

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

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

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

1.4 Procédure

Concertation

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

Consultation et Examen conjoint des Personnes Publiques Associées

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

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

Enquête publique

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

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

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

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

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

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



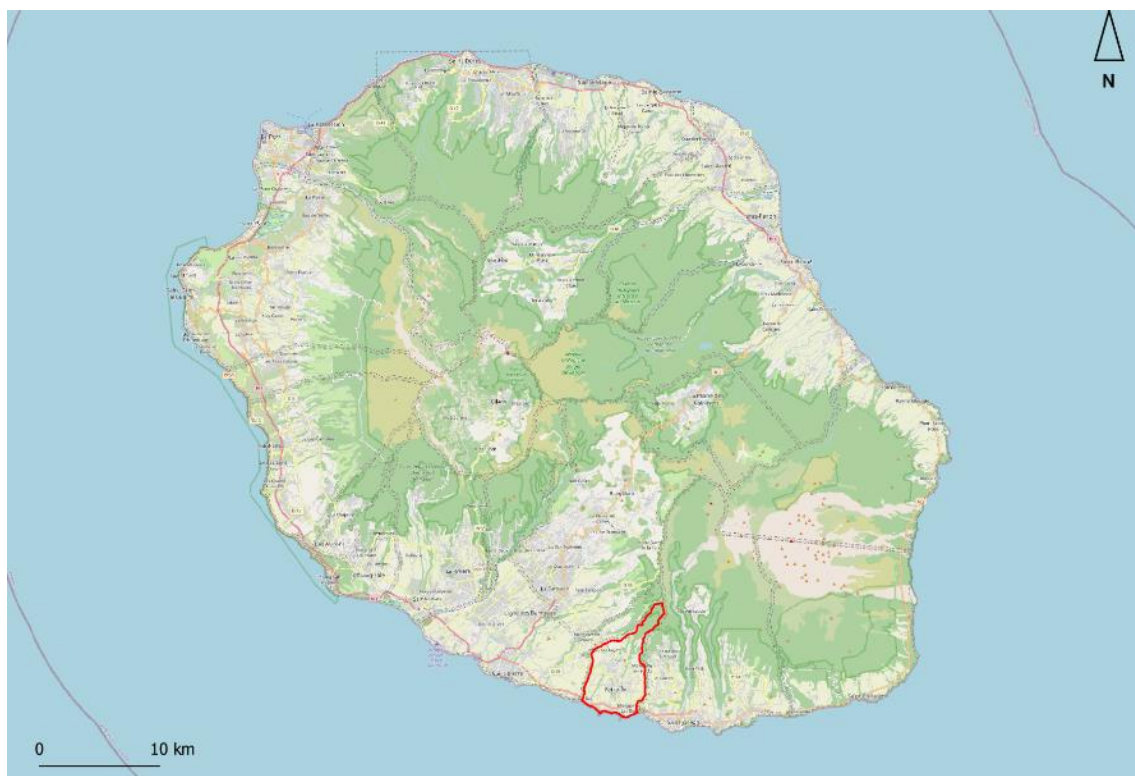
2 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

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

2.1.1 Présentation de la commune

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

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



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

Open Street Map, www.reunion.fr ; VERDI

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

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

2.1.2 Le projet

2.1.2.1 Localisation et classement du site de projet

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

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

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

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

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

Tableau récapitulatif des classements des parcelles du site

PLU de Petite-Île

2.1.2.2 Les grandes lignes du projet

► Des logements adaptés pour personnes âgées et/ou handicapées

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

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

► Une résidence senior

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

► Une structure hospitalière et d'hébergement

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

► Une maison de premiers soins

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

► Un Pôle Formation

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

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

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

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

► Des espaces extérieurs à visée ludique, sportive et thérapeutique

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

2.1.2.3 Le village Landais Alzheimer : une référence inspirante pour le projet de Petite-Île

Le village Landais constitue une expérimentation menée en métropole à Dax : <https://villagealzheimer.landes.fr/>

Initié dès 2014, le village Landais se fonde sur une approche innovante, sociale plutôt que médicale, dont les composantes principales sont :

- une architecture bienveillante
- la suppression des symboles médicaux (pas de blouse blanche...)
- la personnalisation de l'accompagnement
- le respect des goûts et des rythmes de vie
- le maintien de liens étroits avec les proches
- l'intégration au tissu urbain et à la vie de la cité

Ouvert le 11 juin 2020, le Village accueille 120 habitants touchés par la maladie d'Alzheimer ou apparentées. 10 places sont réservées à des personnes de moins de 60 ans et 12 permettent d'accéder à l'accueil de jour et à l'hébergement temporaire.

Le village se structure autour de plusieurs éléments forts qui constituent des cibles pour le projet porté par Petite-Île :

- Un espace familial et bienveillant

Le site fonctionne comme un véritable village, à l'intérieur duquel les habitants bénéficient d'une grande liberté de mouvement. D'un point de vue technique, les formes, les matériaux et les équipements sont choisis pour privilégier l'éclairage naturel, pour assurer la pérennité des espaces et garantir une exploitation simple, évolutive et économique.

- Un espace de services, de vie et de commerce

Cet espace, lieu de vie et de services, cœur du Village propose par exemple sur le site de Dax, un café-restaurant, une médiathèque, un auditorium ouvert à tous, un pôle médical avec studios d'hébergement pour stagiaires et aidants, une épicerie et un coiffeur,...

- Un habitat adapté

Dans un environnement qualitatif se déploient ensuite des quartiers de de maisonnées chacun permettant d'accueillir les résidents.

A Dax, ce sont 16 maisonnées de 300 m² qui accueillent 7 à 8 résidents. Chacune d'entre elle a été pensée pour respecter les différents styles de vie des habitants, mais aussi pour respecter leur autonomie et leur intimité. C'est une cadre de vie familial et familial qui est offert.

2.2 Contexte règlementaire local

2.2.1 Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

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

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

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

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

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

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

Règlementairement, le SAR se traduit par les prescriptions suivantes :

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

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

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

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

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

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

2°) à la condition que les espaces considérés soient situés en continuité des espaces urbanisés existants ou dans le périmètre du chapitre valant SMVM, dans les secteurs concernés par des opérations d'aménagement identifiées dans les espaces proches du rivage, et permettent en outre, de réaliser les opérations d'un seul tenant pour éviter le morcellement des extensions ;

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

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

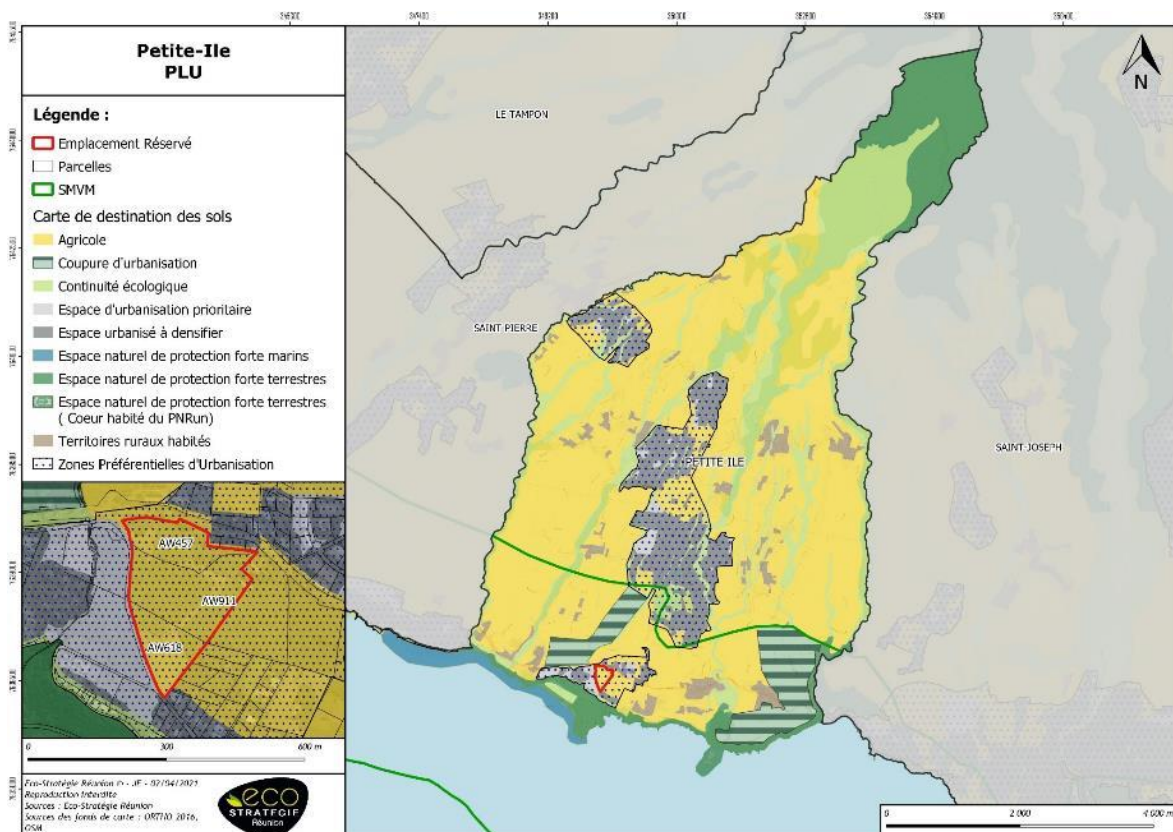
- ▶ Les densités minimales que doivent atteindre les opérations au sein des ZPU sont fixées selon le type de centralités auxquelles ces zones sont rattachées et/ou de leur desserte par le réseau régional de transport guidé, par la prescription n°9.2.

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

En dehors de ces secteurs, la densité minimale est:

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

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



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

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

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 proximité.

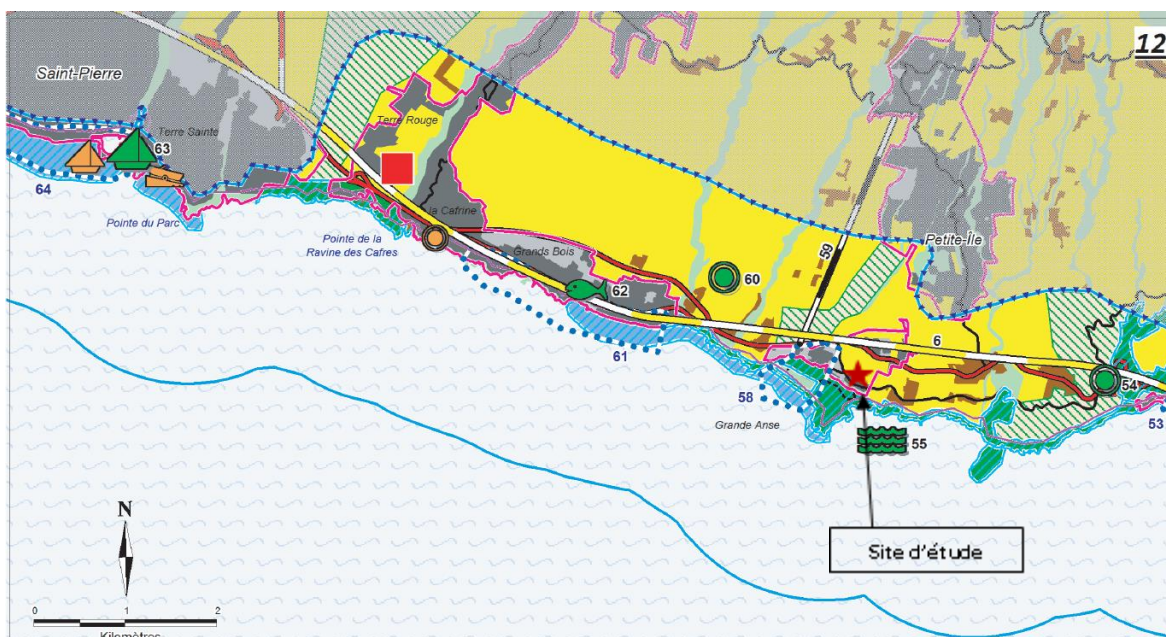
En effet, il est nécessaire pour l'économie du projet de créer un accès par la route départementale, indépendant de la route nationale. L'objectif étant bien de sécuriser l'entrée de la structure (éviter un ralentissement direct au niveau de la RN2), sans devoir diminuer la capacité des installations 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.

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

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

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

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



Equipements	Opération d'aménagement	Les espaces spécifiques
<p>Existant : </p> <p>Projet : </p> <ul style="list-style-type: none"> Abri de pêche Aéroport Bassin de baignade Aquaculture Cale de mise à l'eau Centrale thermique / hydroélectrique Débarcadère Energie de la mer Concassage Stockage d'hydrocarbure Port de commerce Port de pêche et de plaisance Protection contre les crues Santé / Recherche STEP Traitement des déchets <p> Rejet ou exutoire des STEP en mer</p>	<ul style="list-style-type: none"> Activité Résidentiel Zone d'aménagement liée à la mer <p>Voies - Communications</p> <ul style="list-style-type: none"> Route nationale Route départementale Principe de liaison Principe de réseau régional de transport guidé 	<p>Les espaces spécifiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite des espaces proches du rivage Limite du SMVM Hors SMVM Coupures d'urbanisation Espaces naturels remarquables du littoral à préserver Limite des 50 pas géométrique <p>Destination générale des sols</p> <p>Espaces urbains de référence</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone préférentielle d'urbanisation Espaces urbains à densifier Espaces d'urbanisation prioritaire Territoires ruraux habités <p>Espaces naturels et agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces naturels terrestres de protection forte Espaces naturels marins de protection forte Espaces de continuité écologique Espaces agricoles

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

SAR de la Réunion, 2011

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

2.2.3 Le Parc National de La Réunion

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

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

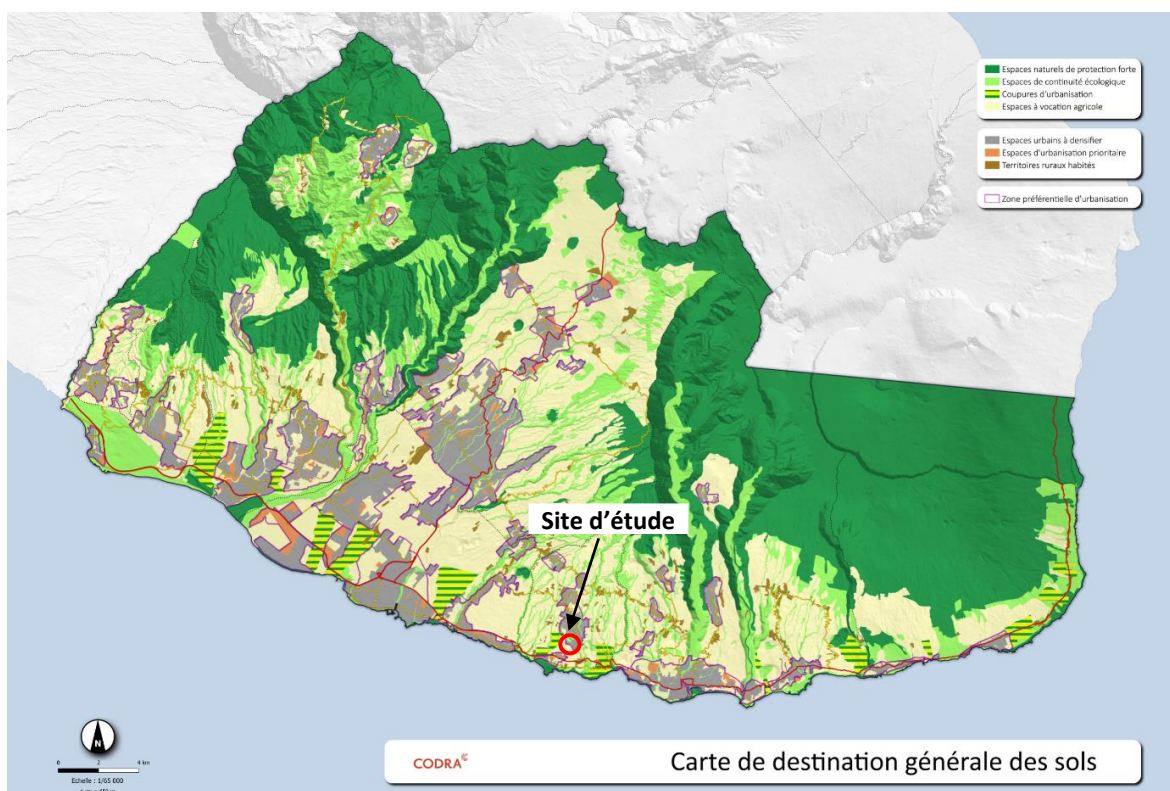
La commune n'étant pas signataire de la Charte du Parc National, elle n'est pas concernée par la zone d'adhésion du Parc National.

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

2.2.4 Le SCOT Grand Sud

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

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



Carte de vocation des sols du SCoT Grand Sud

SCOT Grand Sud

Le SCOT reprend ainsi les termes du SAR : **les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation doivent être situées dans le périmètre des zones préférentielles d'urbanisation**, identifiés sur le schéma des « Espaces urbains de référence du Grand Sud ». Cette ouverture à l'urbanisation constitue une extension urbaine au sens du présent schéma. Elle ne peut excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues

aux polarités urbaines sous réserve des possibilités de redéploiement, et doivent respecter des densités minimales (cf. ci-avant).

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

2.2.5 Le Programme Local de l'Habitat

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

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

Cinq orientations ont été définies :

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

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

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

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

2.2.6 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

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

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

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

1. *Assurer un développement de l'habitat peu consommateur de l'espace agricole*
2. *Faciliter l'accès au logement de la classe intermédiaire*
3. *Poursuivre l'habitat social de qualité dans des interstices propices*

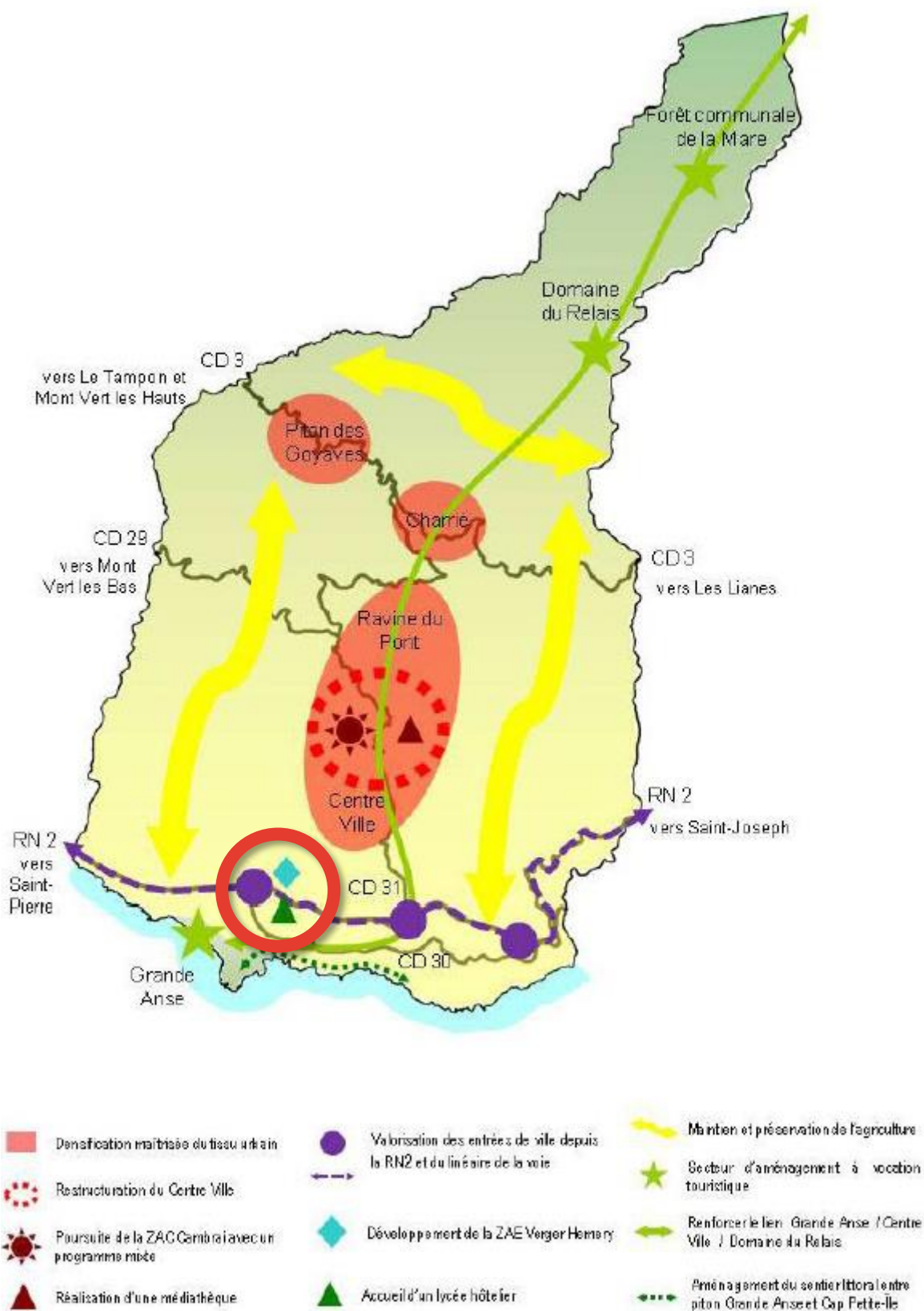
4. *Maîtriser la densification du tissu urbain afin de conserver une trame aérée et végétalisée*
5. *Résorber l'habitat indigne*

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

Il est indiqué :

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

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



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

PLU de Petite-Île, 2017



3 JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

3.1 Un projet s'inscrivant dans la stratégie départementale de renforcement des solidarités

3.1.1 Le plan de modernisation territoriale de La Réunion : de nombreuses opportunités pour Petite-Île

Dans le cadre de son plan de modernisation territoriale, le Département a vocation à mutualiser ses moyens avec pour ambition principale de rendre le parcours administratif des usagers plus simple, plus cohérent et plus rapide.

La commune de Petite-Île bénéficie ainsi de moyens et de fonds départementaux afin de développer des projets dans les domaines de l'action sociale, de la santé, des services à la population ou encore de l'hébergement spécialisé.

La Maison Départementale est l'un des projets financés dans le cadre du plan de modernisation territoriale. Elle regroupe les services de Protection Maternelle et Infantile, d'Action Sociale à l'Enfance et de Polyvalence Insertion et emploi près d'une vingtaine d'agents. Elle constitue un guichet unique à destination des habitants de Petite-Île afin de les accompagner dans leurs démarches administratives quotidiennes.



La Maison Départementale de Petite-Île

Atelier Concept

L'établissement s'est implanté au cœur de la Résidence Bois de Joli Cœur-Vavangue-Veloutier, un projet intergénérationnel situé en centre-ville qui devrait ouvrir ses portes au premier semestre 2022.

Il s'agit d'une opération mixte comprenant des logements dédiés aux personnes âgées, ainsi que les services à la personne associés, des locaux d'activités et une crèche.

Ce projet s'inscrit dans un objectif global d'adaptation des nouveaux aménagements aux effets du changement climatique. Les locaux de la Maison Départementale ont été adaptés à la topographie du terrain et conçus selon **les principes du bioclimatisme** (ex : grands débords de toiture sur les façades les plus exposées au soleil, larges varangues...).



La résidence Bois de Joli Cœur – Vavangue - Veloutier

Atelier Concept

⇒ Bien que le portage soit privé, le projet s'inscrit dans cet objectif global de modernisation, de mutualisation et de simplification des services à la personne du Département.

Le projet propose en effet **un programme multifonctionnel**, mêlant sur un même site une offre diversifiée de logements adaptés aux personnes âgées, des structures socio-médicales, des commerces et des services, un Pôle Formation, etc.

Les futures constructions et les aménagements projetés visent une certaine exigence en termes de qualité architecturale, paysagère et environnementale. Ce point est développé ci-après.

3.1.2 Le Plan Seniors

Le vieillissement de la population réunionnaise est l'un des principaux défis sociodémographiques du Département : en 2013, plus de 10% de la population de l'île est âgée de 60 ans ou plus, en 2050, cette part est estimée à plus de 25%.

Le Plan Seniors dont les orientations ont été approuvées en 2019 répond à 4 objectifs :

1. *Informar les personnes âgées et leur entourage et favoriser l'accès aux droits*
2. *Soutenir la participation à la vie sociale et l'engagement citoyen*
3. *Prévenir la perte d'autonomie et permettre à chacun de continuer à vivre chez soi*
4. *Offrir des solutions d'hébergement diversifiées et de qualité.*

Le plan Séniors souligne notamment dans son diagnostic l'absence de diversification de modes d'accueil innovants alternatifs aux établissements et au maintien à domicile.

L'île de la Réunion propose essentiellement des établissements de type EHPAD destinés à un public très dépendant ou confronté à une perte d'autonomie. Ces structures ne répondent pas aux publics qui ne souhaitent plus rester à domicile car isolés socialement ou géographiquement, et qui voudraient bénéficier d'un minimum de prescriptions délivrées dans un cadre collectif et sécurisé.

À noter également que les personnes âgées font partie des populations les plus durement touchées par la précarité. Leurs ressources modérées ne permettent pas d'accéder à un certain nombre de structures spécialisées.

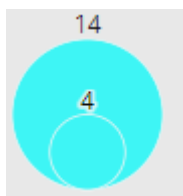
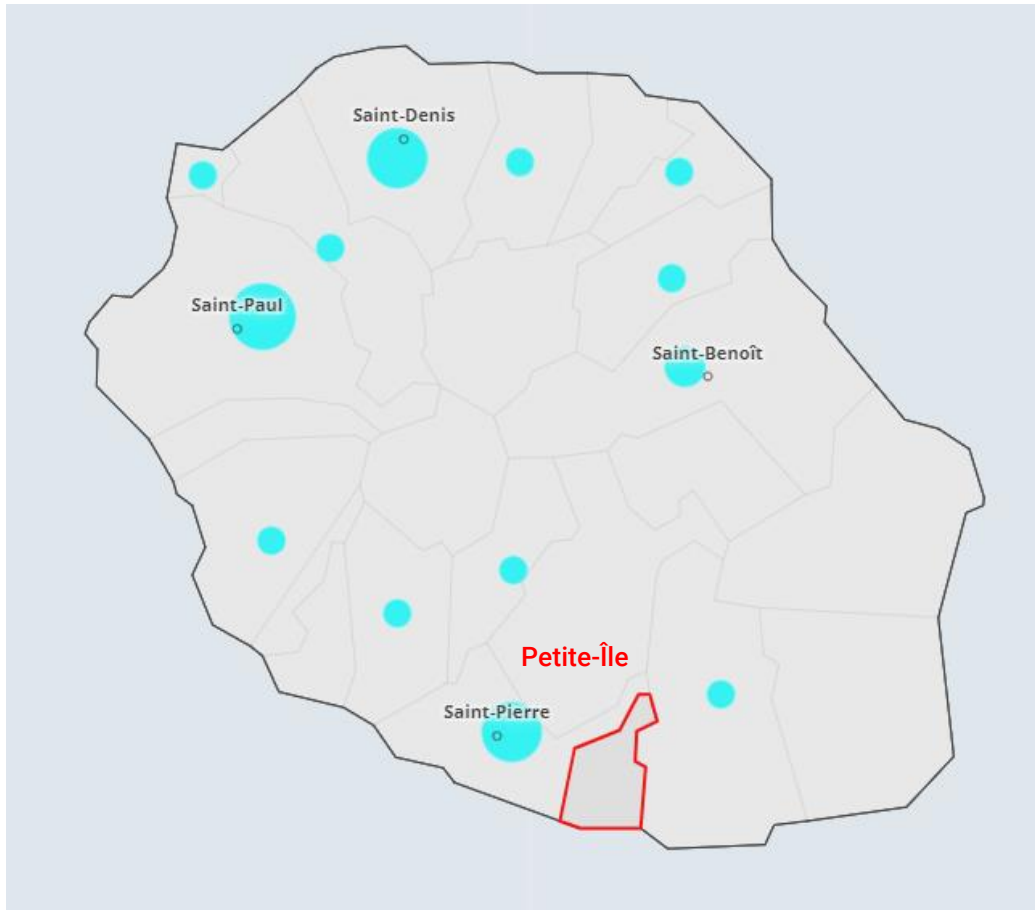
Depuis 2018, le Département a mis en place un mode d'accueil alternatif : les Maisons des Accueillants Familiaux. Plusieurs projets de MAF ont été validés : à Saint-André et au Bras-Panon (Communauté intercommunale Réunion Est – CIREST), au Tampon et à Saint-Joseph (Communauté d'agglomération du Sud – CASUD), Sainte-Marie et à Saint-Denis (Communauté intercommunale du Nord de La Réunion – CINOR).

⇒ *Le projet vient compléter l'offre existante à l'échelle du département et créer une offre à l'échelle de la CIVIS qui pour l'heure, ne dispose d'aucune structure innovante de ce type.*

Il propose justement une offre d'hébergement diversifiée : d'une part, des logements adaptés aux personnes âgées handicapées, et d'autre part une résidence senior dédiée aux personnes âgées autonomes.

L'une des particularités du projet est de proposer des solutions d'hébergements provisoires ou à long terme pour les familles et les aidants afin de lutter contre l'isolement des personnes âgées et de faciliter le parcours de soin et la convalescence. Le projet comprend également des logements réservés au personnel.

Autour de ses deux structures se déploient une offre de commerces, d'équipements complémentaires (santé, bien-être...) et de services.



Hébergements des personnes âgées à La Réunion

Insee, Base permanente des équipements (BPE)

3.1.3 Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-sociale

Elaboré en 2013, le plan schéma départementale mettait en évidence plusieurs éléments relatifs à la prise en charge des personnes atteintes par Alzheimer ou apparentés.

L'un des points essentiels du diagnostic visait l'insuffisance de l'offre en accueil de jour et en particulier sur les régions Est et Ouest, dépourvues de telles structures. Au total, sur l'Île en 2013, ce sont 54 places qui étaient disponibles.

L'offre en accueil de jour

L'Île de la Réunion offre 54 places dédiées à l'accueil de jour des personnes souffrant des maladies d'Alzheimer et apparentées. Malgré un récent développement de cette offre, les régions Est et Ouest n'en sont toujours pas pourvues.

Gestionnaire	Etablissement	Catégorie	Commune	Capacité ouverte	Capacité à ouvrir
Fondation Père Favron	Bois d'Olives	Accueil de jour Alzheimer	St Pierre	15	-
Fondation Père Favron	Ravine Blanche	Accueil de jour Alzheimer	St Pierre	15	-
ORIAPA	Astéria	Accueil de jour Alzheimer	St Denis	12	-
Croix Rouge	Pavillon Hélène	Accueil de jour Alzheimer	St Denis	12	-
Total				54	-

Extrait du SDOSMS – 2013

C'est dans ce contexte que le schéma déclinait un plan d'action qui visait entre autre l'harmonisation d'une offre d'accueil de jour sur le territoire en particulier dans l'Est et l'Ouest (appel à projet – fiche n°13 du Schéma).

C'est donc également dans ce cadre toujours d'actualisé en 2021 que s'inscrit la réalisation du village Alzheimer.

3.2 Un projet local porteur de dynamisme pour Petite-Île

3.2.1 Petite-Île : Territoire d'expérimentation pour la micro-région Sud

L'armature urbaine du Grand Sud est le support du développement des équipements et des services. Elle permet de hiérarchiser l'implantation et le développement des équipements et des services structurants en fonction des niveaux urbains.

⇒ *Le SCOT définit les pôles constituant l'armature projetée à l'horizon 2035. **Au sein de cette armature, Petite-Île a le statut de ville-relais.** À noter que le secteur de Grande Anse est lui-même identifié au sein de cette armature comme bourg de proximité.*

L'une des orientations du DOO « Un développement facteur de solidarité territoriale » (4.3). Le SCOT fait le constat que les équipements de santé sont rares et polarisés sur le territoire du Grand Sud. Cela renforce la problématique d'accessibilité aux soins pour la population, notamment les populations les plus fragiles (personnes âgées).

⇒ *En tant que ville-relais, Petite-Île fait partie des communes pouvant **accueillir des équipements complémentaires** à ceux présents dans les polarités du territoire.*

*Pour Petite-Île ce projet rappelle que **la commune se positionne comme un « Territoire d'expérimentation »** à l'échelle de l'intercommunalité mais également du Département (premier projet de ce type à La Réunion).*

3.2.2 Répondre aux défis sociodémographiques de Petite-Île

En 2018, Petite-Île accueille près de 12 308 habitants. **Les 60 ans et plus représentent plus de 21% de la population communale.** Cette part a connu une forte augmentation depuis dix ans puisqu'en 2008, ils ne représentaient que 15% de la population.

Les populations âgées sont la cible de nombreux enjeux en termes de précarité et d'isolement (social ou géographique) :

- Sur la commune de Petite-Île, plus d'une personne sur deux âgée de plus de 60 ans vit seule.
- Environ 35% des personnes de 60 à 74 ans ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté. Cette part monte à plus de 48% pour les personnes de 75 ans et plus.

⇒ L'objectif premier du projet est de proposer **une offre de logements adaptés en direction des personnes âgées**, en situation de handicap ou autonomes.

La diversité des logements proposés (résidence Senior, structure médicalisée, « hospitel »...) est propice à la mixité sociale (logements plus ou moins abordables selon les prestations proposées...).

Le Centre communal d'action sociale (CCAS) de Petite-Île est chargé d'animer les actions de prévention et de développement social en collaboration avec les institutions publiques et privées. Il intervient auprès des personnes en situation de fragilité : personnes âgées et/ou en situation de handicap, enfants et adolescents, familles, etc.

⇒ Dans le cadre de ce projet, les futurs gestionnaires développeront **des partenariats avec les institutions publiques existantes**, à l'échelle départementale et locale.

La CCAS est l'institution locale à privilégier dans les échanges avec les partenaires publics puisqu'en plus d'assurer l'instruction des demandes d'aides sociales, elle développe des actions d'animation, de prévention et d'information.

3.2.3 Des retombées locales pour les habitants de Petite-Île

3.2.3.1 Emplois et activités

En 2018, Petite-Île compte près de **5 500 actifs** et offre environ **2 300 emplois** sur son territoire. Le nombre d'emploi sur la commune est en augmentation depuis 2008. Plus de 40% de ces emplois sont dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

La commune est confrontée à des problématiques socioéconomiques liées au chômage : parmi les actifs recensés, plus de 1 800 actifs sont sans emploi, soit **un taux de chômage supérieur à 30%**. Celui-ci touche davantage les jeunes actifs de 15 à 24 ans.

⇒ **Au vu de son ampleur, ce projet créera de nombreux emplois diversifiés sur la commune** dans le secteur de la santé (médecins généraux et spécialisés, infirmiers, aides-soignants...), de l'action sociale (formateurs, assistants sociaux...), des services et des commerces (artisans-commerçants, emplois dans la vente et l'accueil...) ou encore de la gestion (direction, accueil, gestion et comptabilité, management, maintenance...).

*La construction du projet elle-même créera **de l'activité et des emplois dans les domaines de la conception, de l'aménagement ou encore de la construction** (architectes-paysagistes, aménageurs et programmistes, métiers du BTP et des réseaux, etc.).*

3.2.3.2 Une nouvelle offre commerciale et de services

Petite-Île offre un panel diversifié de commerces et de services. La très grande majorité de ces établissements et des équipements publics sont situés dans le centre-ville de la commune : Maison de Santé de Petite-Île, école, collège, SDIS, gendarmerie, etc.

⇒ *Le secteur de Grande Anse est identifié dans le SAR et dans le SCOT Grand Sud comme une polarité à part entière sur la commune de Petite-Île. Sa vocation principale est l'activité touristique, en lien avec les sites remarquables (plage de Grande Anse, Piton, petite-île...) mais les orientations développées dans le cadre du PADD du PLU de Petite-Île vise à **diversifier ce secteur en développement des projets économiques et d'équipements**.*

*Le projet visé par la DP participera à **implanter un équipement majeur sur ce secteur** et proposera **une offre nouvelle de commerces et de services**, essentiellement en lien avec la vocation médico-sociale du site et complémentaire avec le tissu existant dans le centre-ville.*

3.3 De fortes exigences en termes de qualité architecturale, paysagère et environnementale

3.3.1 Participer à la requalification de la RN2

La RN2 est un axe majeur de l'île de la Réunion : elle assure la liaison entre Saint-Denis, préfecture de l'île située au nord, et Saint-Pierre, sous-préfecture située au sud, en longeant toute la côte Est. Sur plusieurs secteurs, ses caractéristiques sont celles d'une voie express.

Cet axe traverse la commune de Petite-Île en plein cœur du secteur de Grande Anse et longe le site de projet en limite nord. Itinéraire principal pour la majorité des déplacements de la micro-région Sud et très fréquentée, **la RN2 soulève des problèmes de nuisances (sonores, pollutions...) et de sécurité**.

À noter que des opérations de requalification de cet axe sont à l'étude dans quelques villes de La Réunion, et notamment à Saint-Benoît, à l'intersection entre la RN2 et la RN3. En cohérence avec les ambitions Régionales en matière de transport et notamment celles du Schéma Régional (SAR), l'objectif de ce réaménagement est de transformer la route nationale en boulevard urbain.

⇒ *Bien que le principal objectif du projet ne soit pas directement lié au réaménagement de la RN2, **il participe à son échelle à la sécurisation et à la requalification de cet axe**.*

Aujourd'hui, la route nationale traverse un secteur au tissu ouvert, hétérogène (zone d'activité des Merisiers, secteur touristique des Mascarins...) et peu organisé (retraits, façades et clôtures non harmonisées...).

*Le secteur de Grande Anse est ciblé par le SAR, par le SCOT Grand Sud et par le PADD de la commune comme **un secteur de développement important** : développement touristique (la RN2 et le rond-point du Chemin Neuf sont la porte d'entrée vers le quartier touristique de Grande Anse), développement économique (extension de la ZAE Verger Hémery) et développement des équipements avec le projet visé par cette procédure.*

Aussi, des outils règlementaires sont mis en place afin :

- 1. D'assurer la sécurité et le confort des usagers aux abords d'un axe à grande circulation** (accès interdit depuis la RN2, unique accès depuis la RD30, traversées piétonnes...);
- 2. De qualifier les abords de cet axe en termes de qualité paysagère et architecturale** (règles de retraits, végétalisation, espaces de stationnement paysagés, recherche de qualité dans les façades côté nord...)

