



Commune de Petite-Île

Département de La Réunion

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

Notice explicative

Dossier d'approbation

09 Juin 2023



Maître d'ouvrage : Ville de Petite Île – Service Développement, Aménagement, Habitat

Bureau d'études urbanisme : ECO-STRATEGIE & VERDI

Bureau d'études environnement : ECO-STRATEGIE REUNION

SOMMAIRE

Sommaire	4
Nature de la Révision allégée	5
Document d'urbanisme en vigueur	5
Objet de l'évolution du PLU	5
Procédure de révision allégée simplifiée	6
Dossier de révision allégée n°1 du PLU	8
I.1. Rappel de l'objectif de la révision allégée	8
I.2. Pièces modifiées du PLU en vigueur	8
I.3. Contenu du dossier de révision allégée simplifiée n°1	8
I.4. Evolution ponctuelle du plan de zonage	9
I.5. Evolution des sites d'OAP	23
I.6. Evolution du zonage liée à l'intégration du PPRn	26
I.7. Évolution des emplacements réservés	30
I.8. Autres évolutions règlementaires	38
I.9. Bilan des surfaces liées à la procédure de révision allégée	42
I.10. Bilan des surfaces liées à la procédure de révision allégée et la procédure de modification simplifiée	43
I.11. La compatibilité du projet avec le PADD en vigueur	45
I.12. La prise en compte des enjeux supra-communaux	46
I.13. La prise en compte des enjeux environnementaux	47
Annexes	48
Annexe 1 : Délibération du Conseil Municipal	48

NATURE DE LA REVISION ALLEGEE

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Petite-Île est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 01 Septembre 2017.

Objet de l'évolution du PLU

Depuis l'approbation de 2017, le PPRn a été finalisé (approuvé le 29/12/2017) et vient renforcer la prise en compte du risque sur le territoire. De ce fait, la commune souhaite lorsque cela est possible, mettre en cohérence son plan de zonage avec l'application du PPRn.

En parallèle, plusieurs projets, présentis ou non lors de la finalisation du PLU ont suffisamment avancé pour que soient précisés les règles qui doivent les encadrer. Il s'agit notamment :

- De la ZAC Cambrai
- Du secteur de logements d'Anse les Bas
- Le développement de la zone économique Verger Hemery

Ensuite, l'application ces trois dernières années du PLU a mis en évidence une nécessité de faire évoluer certaines règles écrites. Certaines ont été abordées dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, d'autres sont inscrites dans ce dossier au regard des atteintes à la constructibilité qu'elles induisent. Il s'agit essentiellement de favoriser la densification au sein de la trame urbaine en réduisant les règles relatives aux reculs des limites séparatives.

Enfin, la commune souhaite également inscrire dans sa démarche plusieurs parcelles à rendre constructible, en particulier au regard de leur positionnement auprès de la trame urbaine et des réseaux, soit au regard de leur réelle occupation des sols.

L'ensemble des points sont détaillés ci-après.

Procédure de révision allégée simplifiée

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 durables et que la révision :

1° ait uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° ait uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° ait uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les évolutions envisagées s'inscrivent dans ce cadre et ne remettent pas en cause les orientations du PADD en vigueur.

La démarche a par ailleurs fait l'objet de validation de la part de la DEAL à l'occasion des réunions organisées (19 décembre 2019).

Enfin la sollicitation de l'autorité environnementale (demande d'examen au cas par cas) est requise.

Le déroulement de la procédure de révision allégée comporte les étapes suivantes :

1. Lancement de la procédure :

La délibération de prescription, n°2019/7/16, a été prise le 12 Décembre 2019.

2. Concertation préalable avec la population :

- organisation d'une réunion publique ; la date et le lieu de la réunion seront précisés par la suite, préalablement, par voie d'affichage en mairie, sur la page Facebook de la ville et sur le site internet de la commune, avec une insertion, dans un journal local d'annonces relatives aux informations ;
- mise à disposition aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie, d'une note d'information et d'un registre permettant de recueillir les observations des habitants et des personnes concernées tout au long de la procédure ;
- affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études ;

3. Arrêt du projet

Le projet de révision allégée est arrêté par délibération du conseil municipal.

4. Examen conjoint

Un examen conjoint du projet par les personnes publiques associées est à organiser. Un PV est rédigé valant avis des personnes publiques associées. Ces dernières sont notifiées du projet en amont de l'examen conjoint.

5. Enquête publique

Conformément au code de l'environnement, le dossier est mis à l'enquête publique sous l'égide d'un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif.

Sont joints au dossier les différents avis émis par les PPA, dont le PV d'examen conjoint ainsi que l'avis de la DEAL sur l'éventuelle évaluation environnementale ou la décision au cas par cas affranchissant la commune de cette procédure.

6. Adoption du projet

A l'issue de l'enquête, le projet éventuellement ajusté pour prendre en compte l'avis des PPA, de la commune et ses habitants, est adopté par délibération du Conseil municipal.

DOSSIER DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

I.1. Rappel de l'objectif de la révision allégée

L'objectif de la présente révision allégée du PLU est :

- La prise en compte du PPRn approuvé a posteriori du PLU
- L'adaptation du projet de PLU à l'avancement de nouveaux projets : Anse les bas, ZAC Cambrai, ZAE Verger Hemery.
- L'ajustement de règles écrites au sein du règlement
- Le classement en zone constructibles de parcelles soient urbanisés, soient desservies par les réseaux.

Le projet de révision allégée ne vise pas de 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, ZAE Verger Hemery,...

Dès lors, la plupart des justifications ayant conduit au classement ou aux règles en vigueur sont toujours d'actualité. Lorsque ces dernières sont remises en cause, la justification est présentée dans la présente notice.

I.2. Pièces modifiées du PLU en vigueur

Les pièces du dossier de PLU concernées par la présente modification sont :

- o le rapport de présentation : bilan des surfaces. Les nouvelles justifications présentées dans ce document seront directement annexés au rapport existant.
- o le plan de zonage
- o le règlement écrit
- o les orientations d'aménagement et de programmation
- o la liste des emplacements réservés

I.3. Contenu du dossier de révision allégée simplifiée n°1

En conséquence, le dossier de révision allégée n°1 du PLU est constitué :

- o de la présente note de présentation : y est annexé le détail relatif aux évolutions de zonage liées à l'application du PPRn
- o des pièces graphiques,
- o du règlement écrit
- o des OAP
- o de la liste des emplacements réservés

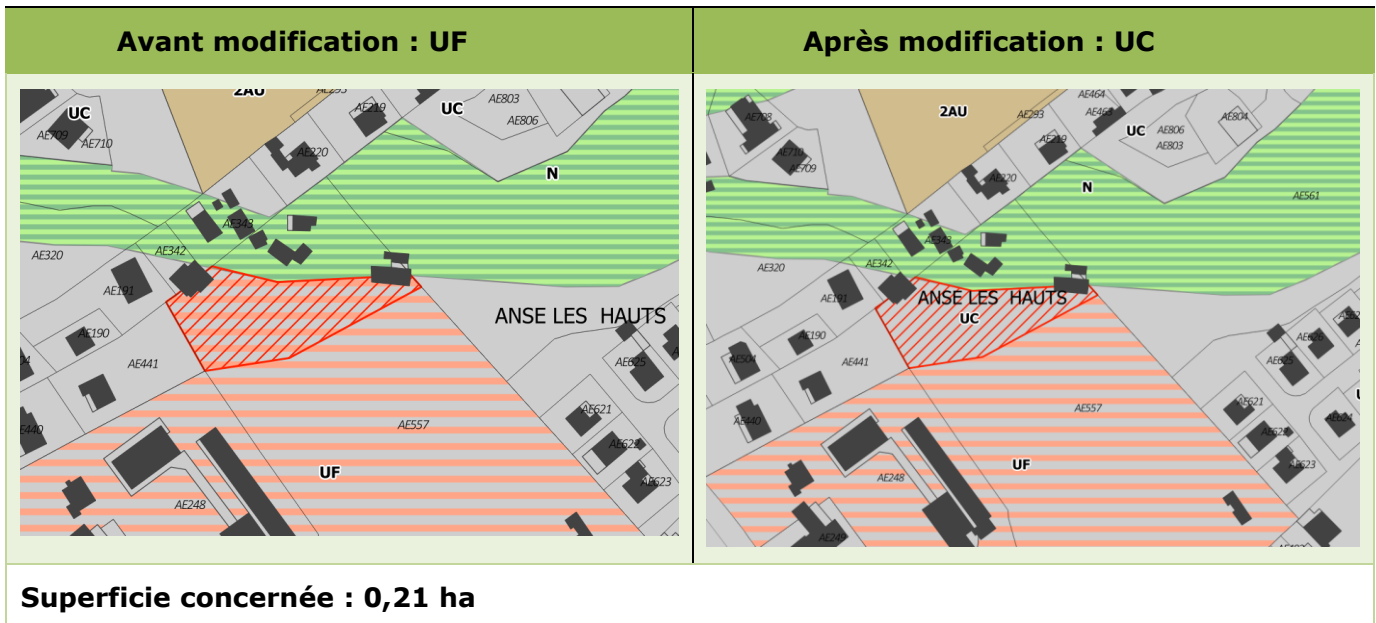
I.4. Evolution ponctuelle du plan de zonage

I.4.1 Modification du zonage de parcelles au regard de l'occupation du sol

La commune souhaite faire évoluer le zonage de plusieurs parcelles ou morceaux de parcelles dont le zonage ne correspond pas ou plus à la réalité de l'occupation des sols.

I.4.1.1. Parcelle AE557, (Piton des Goyaves, rue du Plateau Vert)

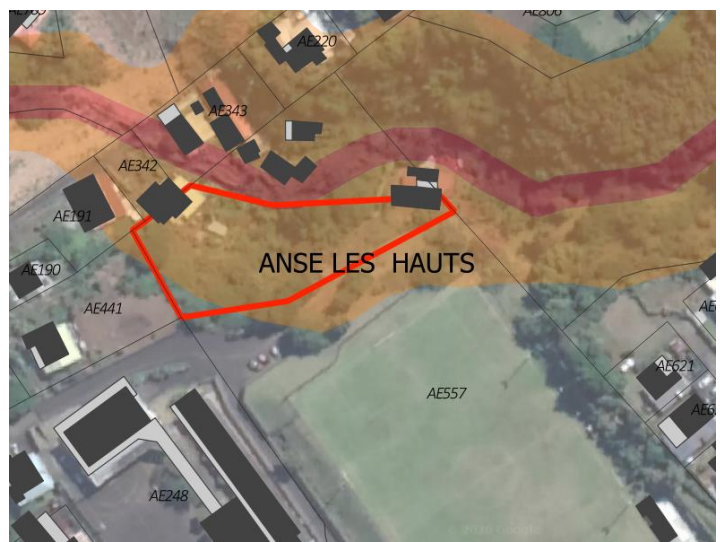
- **Présentation du projet**

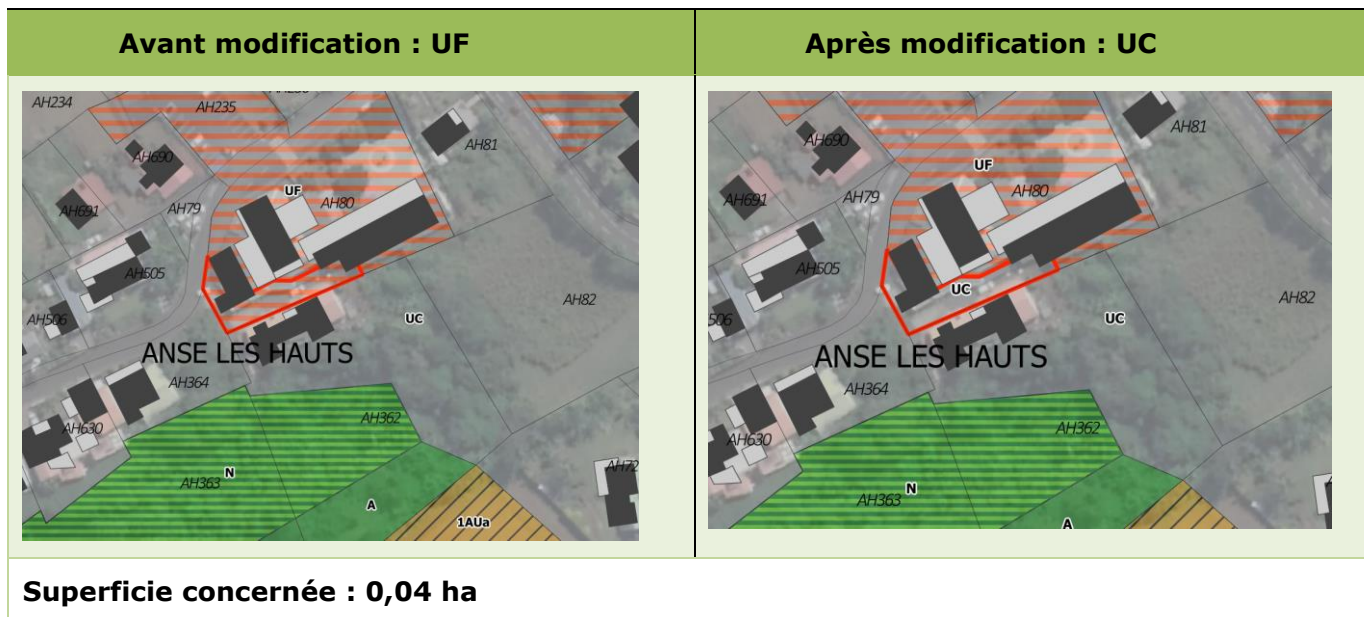


- **Justifications**

La zone UF est occupée largement par des d'équipements datant de plusieurs années (20-30 ans), et sur la frange nord par de l'habitat. La commune souhaite régulariser cette situation ancienne ; la zone UF n'étant pas adaptée à la portion occupée par de l'habitat.

Le secteur étant concerné par le PPRn (R2), les règles de celui-ci continueront de régir la constructibilité de la parcelle indépendamment des règles du PLU.



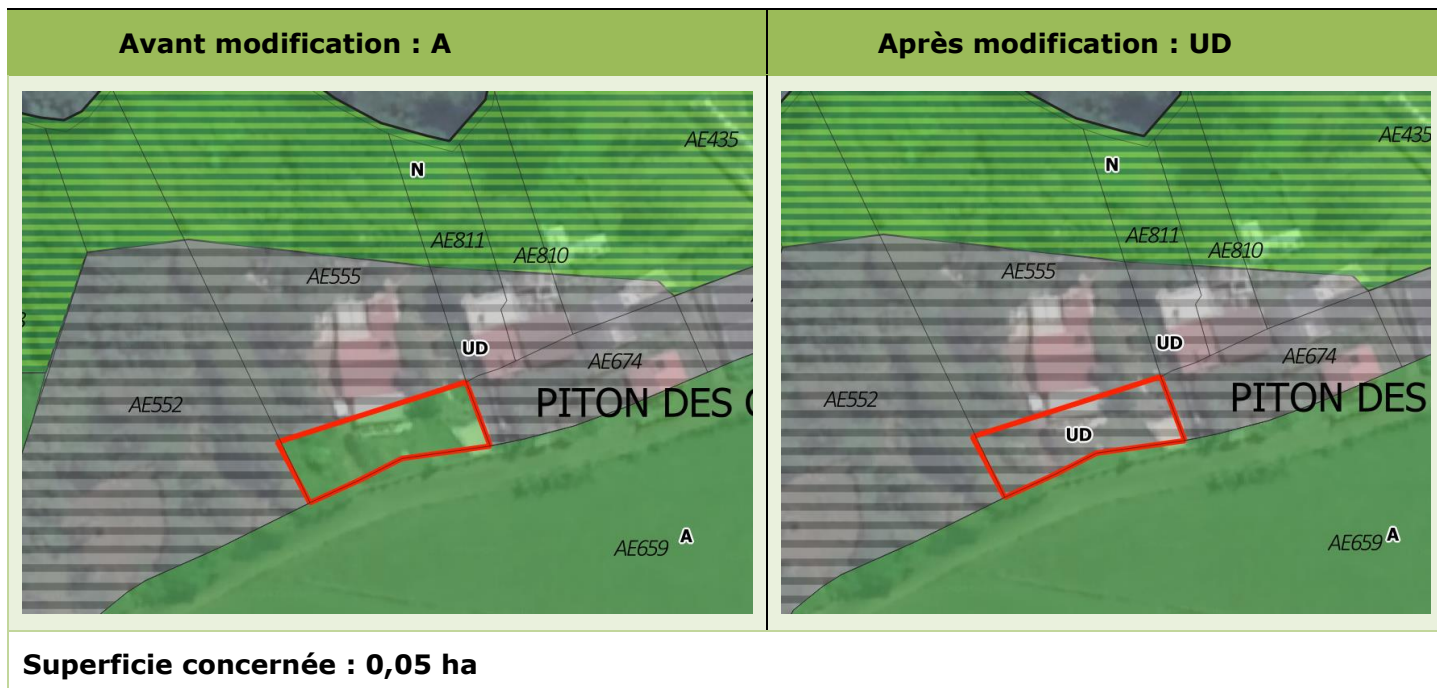
I.4.1.2. Parcelle AH80, (Piton des Goyaves, rue Terrain Isautier)**• Présentation du projet****• Justifications**

L'espace visé par la modification est occupée par de l'habitat présent en partie sur la partie Sud. Afin de permettre son évolution et de disposer d'un zonage cohérent il est proposé de basculer les 400m² concernés en zone **UC**.

La zone n'est pas concernée par un zonage du PPRn.

I.4.1.3. Parcelle AE555, (Piton des Goyaves, allée des Fougères)

- **Présentation du projet**



- **Justifications**

Le secteur visé constitue un fond de parcelle urbanisé rattaché à une habitation existante sur la partie Nord de la parcelle.

Au-delà de la mise en cohérence entre zonage et occupation de sols, il s'agit également d'une mise en cohérence plus globale du zonage sur ce secteur qui n'a aucune vocation agricole.

En effet, seule cette parcelle faisait l'objet d'un décroche de la zone A. Les parcelles limitrophes étant toutes intégralement zonées en UD dans leur profondeur.

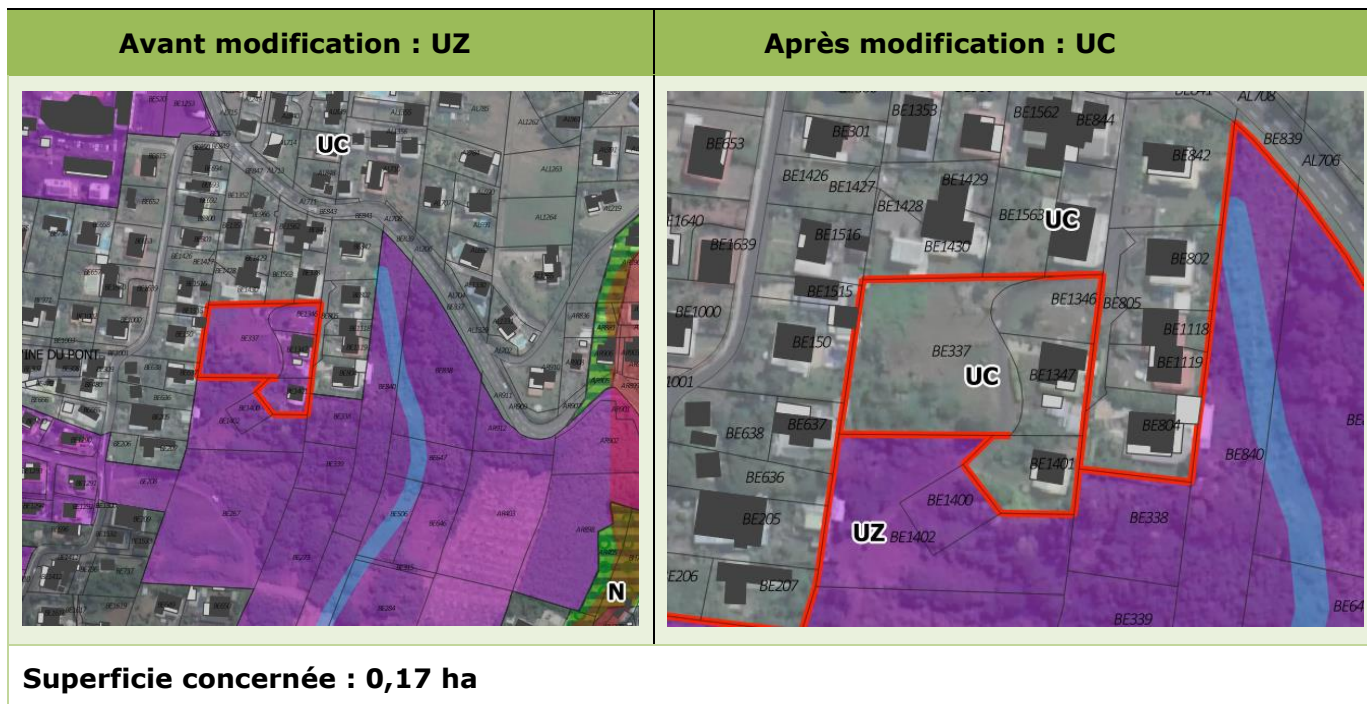
L'espace agricole s'étend en réalité au Sud, de l'autre côté de la voie qui borde la parcelle AE555.

Enfin, le secteur visé par la modification n'est pas concerné par le PPRn.



I.4.1.4. Parcelle BE1346/1347/1401/337 (secteur ZAC Cambrai)

- **Présentation du projet**



- **Justifications**

Il s'agit de 4 parcelles situées dans le secteur de la ZAC Cambrai.

La ZAC fait l'objet d'une évolution de zonage présenté ci-après et visant à déclasser en zone **1AUZ** l'ensemble du tènement UZ au regard notamment de l'insuffisance des réseaux sur la globalité des sites. Néanmoins, le secteur visé par les 4 parcelles ci-dessus est déjà partiellement bâti (BE1401 et 1347) et il est desservi à la fois par une voie de desserte et par les réseaux.

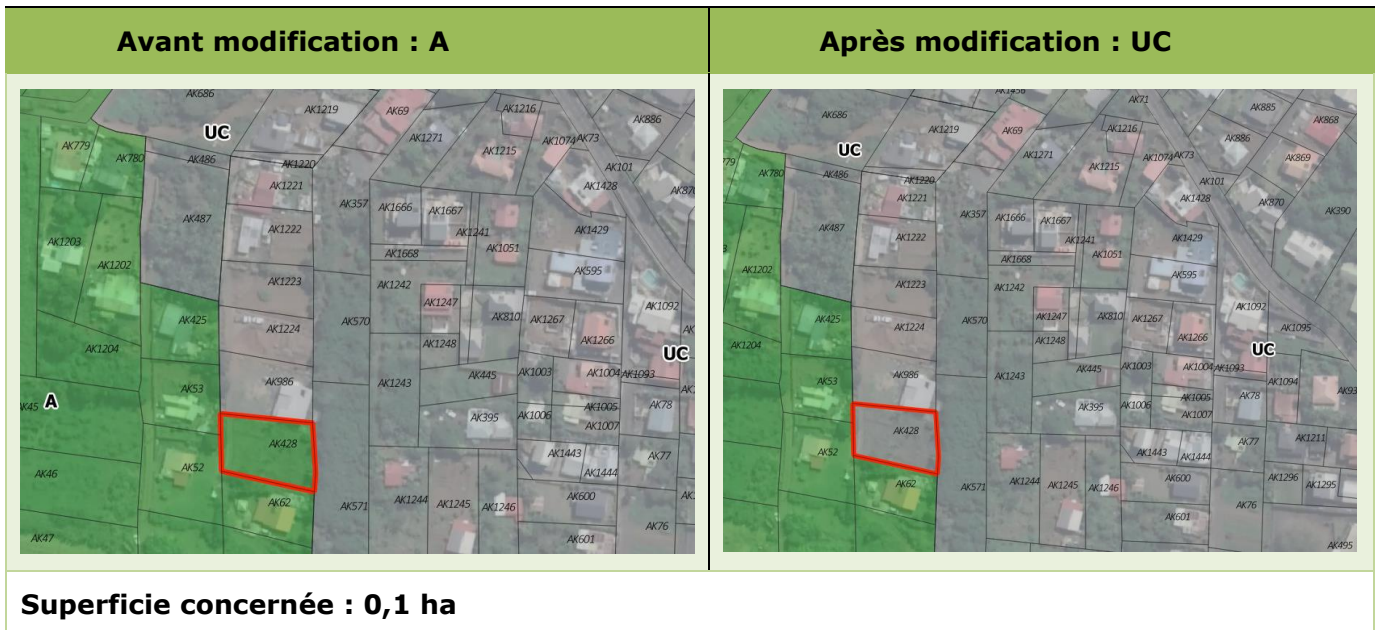
Pour ces raisons, il est proposé de le sortir de l'emprise **UZ** (future **1AUz**) et de le basculer dans le zonage Urbain limitrophe, **UC**.

I.4.2 Modification du zonage de parcelles : ajout de parcelles constructibles

La commune souhaite profiter de la procédure de révision allégée pour classer en zone constructible plusieurs parcelles ponctuelles desservies par les réseaux et situées en limite direct des zones urbaines. Ces évolutions visent notamment à accompagner les dynamiques urbaines en cours sur les secteurs concernés.

I.4.2.1. Parcelle AK428, (Charrié, Allée des Iris)

- **Présentation du projet**



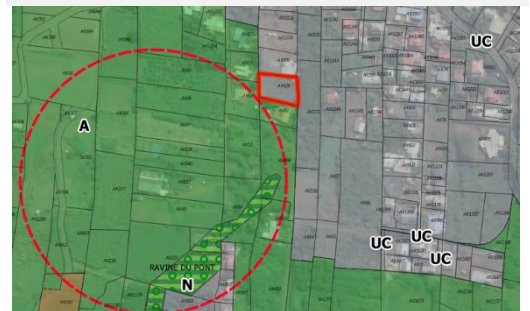
- **Justifications**

Le secteur comprend des constructions existantes en zone **A** qui ont été réalisées illégalement en zone non constructible, sans dépôt de PC. C'est notamment le cas sur le Sud de la parcelle. Il n'est pas souhaité de régularisation de ces bâtis.

En revanche, la zone **UC** voisine, s'inscrit dans un secteur dynamique, au sein de la ZPU du SAR, qui connaît un développement de la construction. Pour accompagner cette dynamique, le souhait communal est d'intégrer la parcelle AK428 à la zone **UC**.

La parcelle n'a pas de vocation agricole mais constitue un espace semi-urbanisé enclavé entre deux constructions. Elle 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 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. Par ailleurs, si le Sud de la zone est concernée par un périmètre de réciprocité (130m), ce dernier ne concerne pas la parcelle. Enfin, celle-ci n'est pas visée par le PPRn.

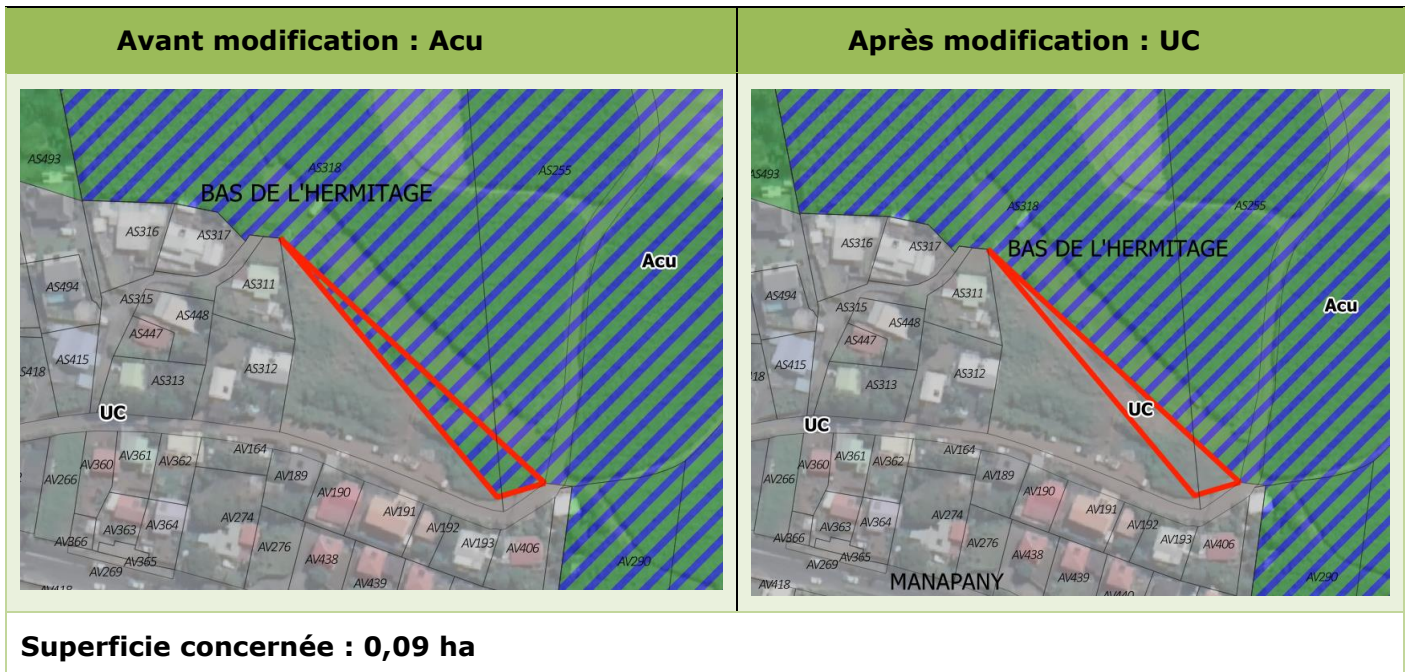
Parcelle visée et périmètre de réciprocité



S'agissant d'une surface A déclassé en U, son inscriptions doit se justifier au regard du bilan des surfaces présenté en fin de document.

I.4.2.2. Parcelle AS318 et AS255 (Manapany les Bas, Ch. Jules Vienne)

- **Présentation du projet**

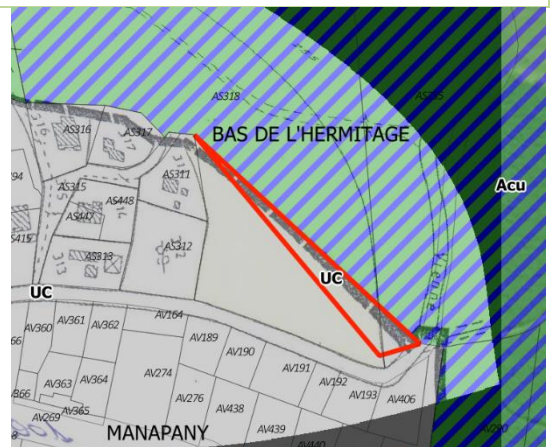


- **Justifications**

L'évolution proposée vise à recaler la limite de la zone **UC** tel qu'elle existait dans le POS.

Le secteur n'a plus aujourd'hui de vocation agricole et constitue un tènement de friche qui s'inscrit pleinement dans la continuité de la zone **UC** qui doit proposer sur ce secteur un aménagement global cohérent à l'ensemble du tènement ainsi redéfini. 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 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.

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). Le site n'est pas concerné par le PPRi et seule la partie basse (AS255) est déclarée à la PAC.



En revanche **le site est concerné pour une infime partie (130m²) par des enjeux environnementaux** identifiés dans l'évaluation environnementale :

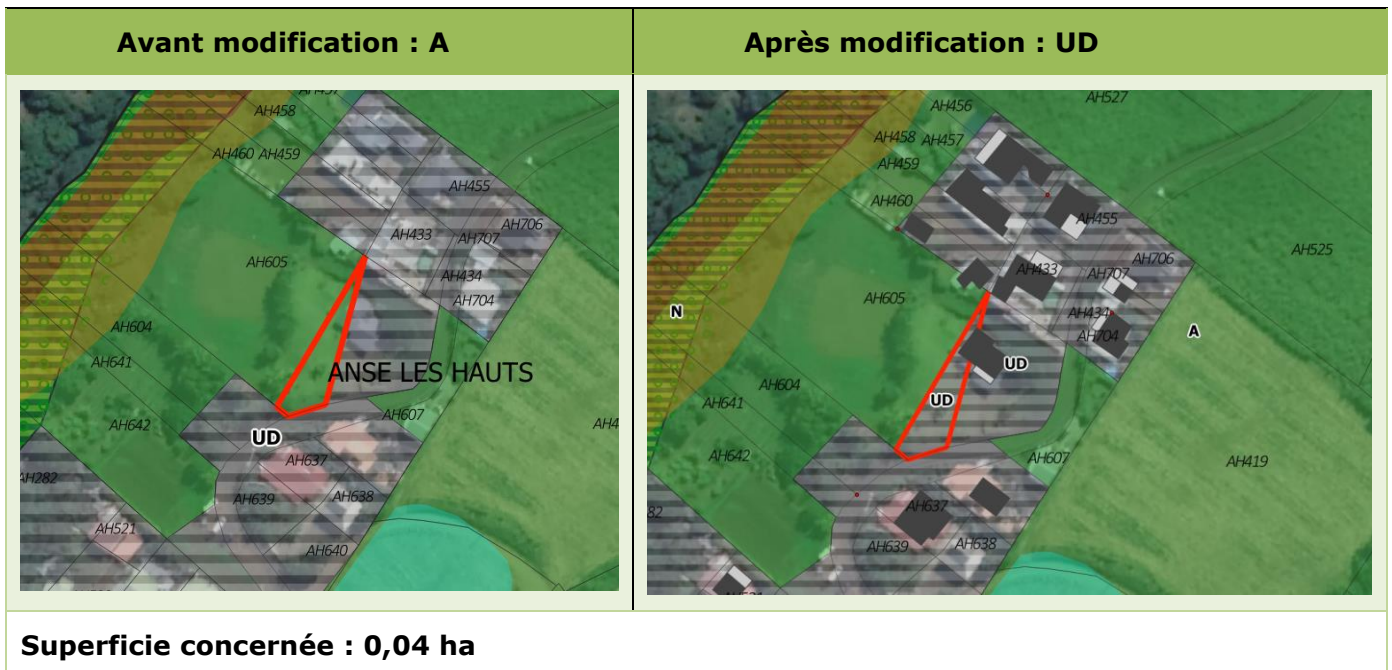
- aire de répartition du Gecko vert de Manapany),
- coupure d'urbanisation au titre du SAR
- zone de vigilance du conservatoire

L'évaluation propose à ce titre que des inventaires complémentaires puissent être menés sur la parcelle, comme précisé dans l'évaluation environnementale. A noter que la parcelle connaît déjà une constructibilité en cours tel que figure sur la photo aérienne récente ci-contre.



I.4.2.3. Parcelle AH605

• Présentation du projet



• Justifications

L'évolution proposée vise à recaler la limite de la zone **UD** tel 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.

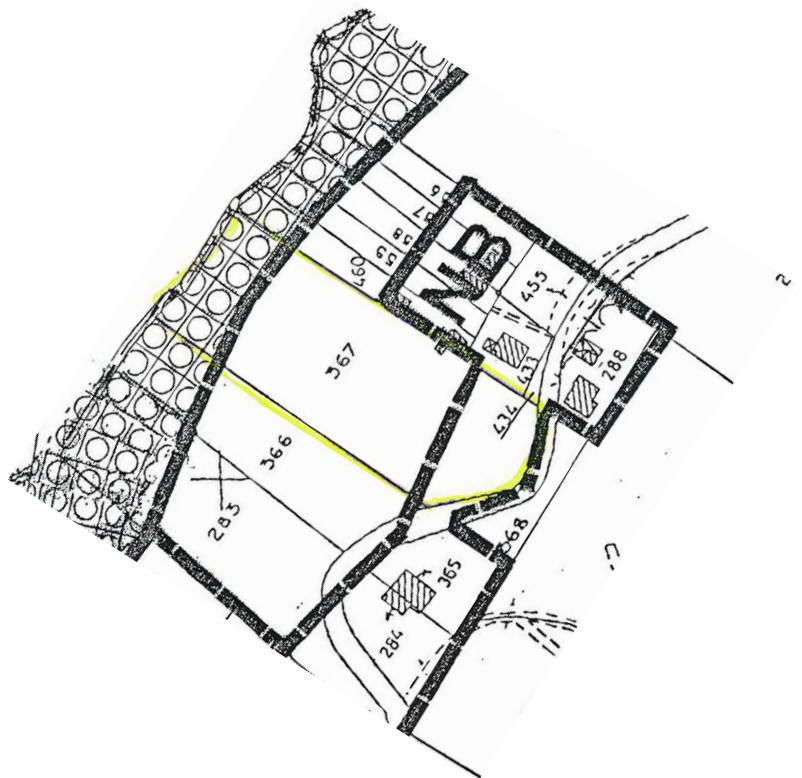
Le secteur n'a plus aujourd'hui de vocation agricole et constitue aujourd'hui le jardin d'une construction réalisée sur la zone **UD**.

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 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 pour s'apercevoir qu'en effet le PLU de 2017 n'a pas su retranscrire le tracé d'origine.

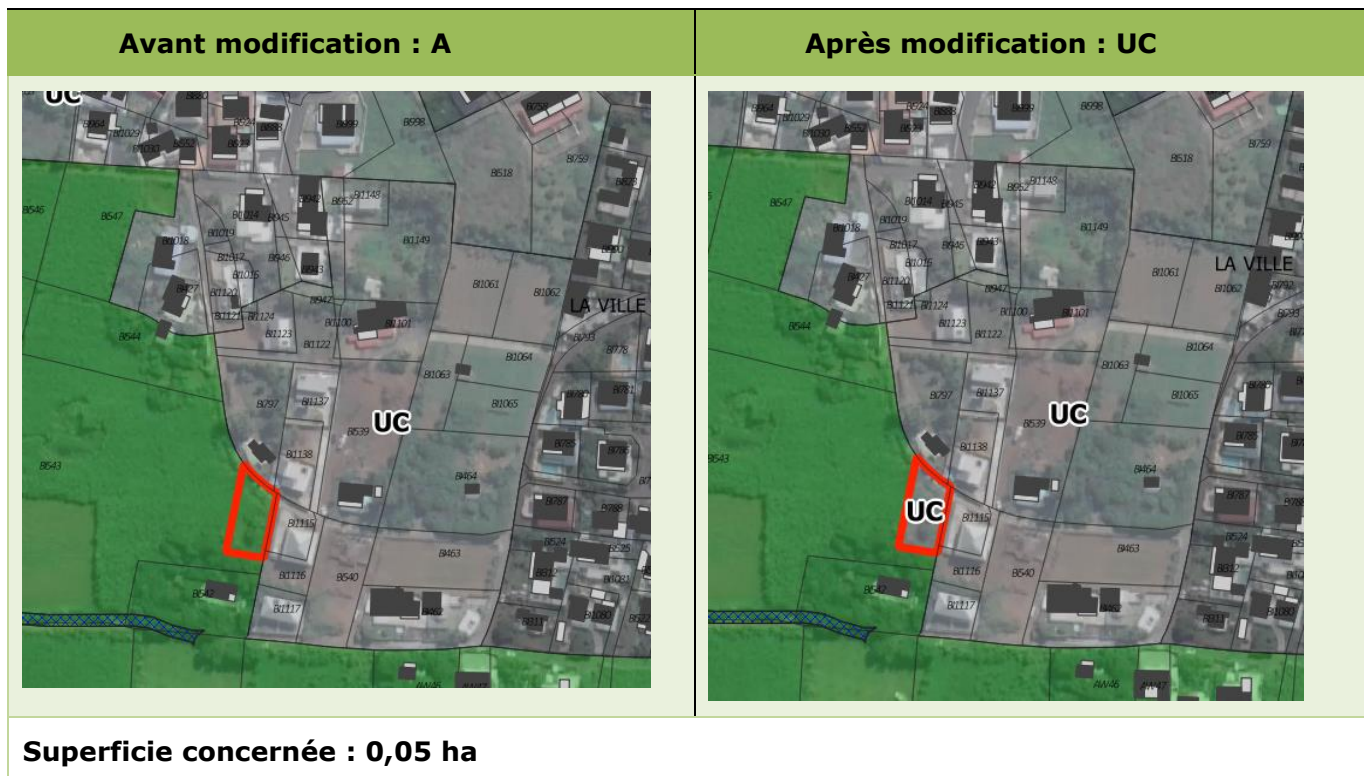
De plus, ce secteur n'a pas de vocation agricole et constitue aujourd'hui le jardin d'une construction réalisée en zone urbaine UD.

Le site n'est pas concerné par le PPRi.



I.4.2.4. Parcelle BI543

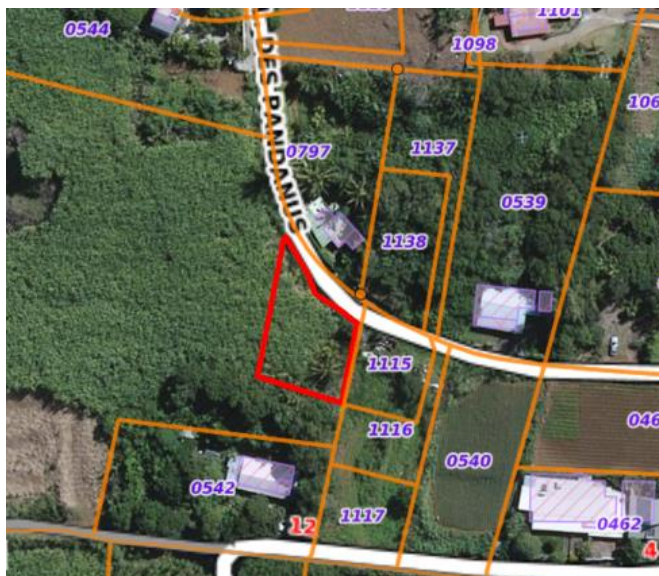
- Présentation du projet



- Justifications

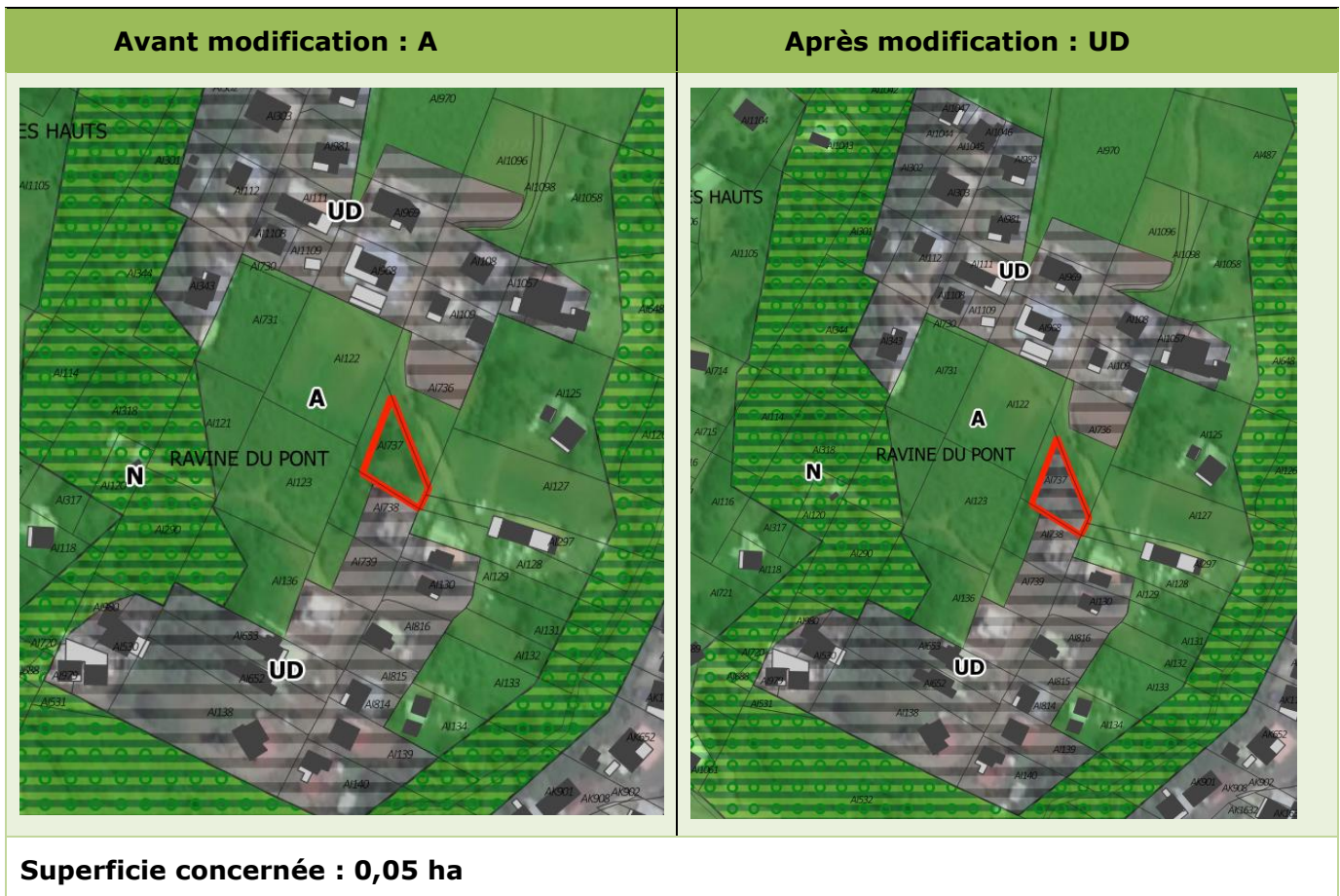
L'évolution proposée vise à inscrire au sein du zonage **UC** sur le secteur du centre une parcelle constructible supplémentaire. Cette dernière est desservie par l'allée des Pandanus et bordée par les réseaux. Le secteur accueille déjà une construction en limite Sud, Est et de l'autre côté de la voie. Le terrain n'a plus de vocation agricole et n'est pas concernée par le PPRi.

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. Le but recherché est donc bien, de densifier à l'intérieur des zones prévues sans impacter l'activité agricole.



I.4.2.5. Parcelle AI737

• Présentation du projet



• Justifications

L'évolution proposée vise à inscrire au sein du zonage UD sur le secteur de Ravine du Pont une parcelle constructible supplémentaire. Cette dernière est desservie par le chemin Fortune Grosset et bordée par les réseaux.

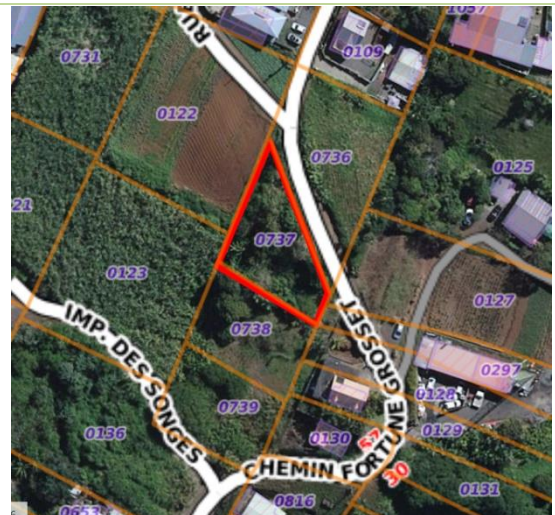
Le secteur :

- accueille déjà une construction en limite Sud Est
- n'est pas déclaré à la PAC et ne présente pas de vocation agricole (boisement ponctuel)
- n'est pas concerné par le PPRi.

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, 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.

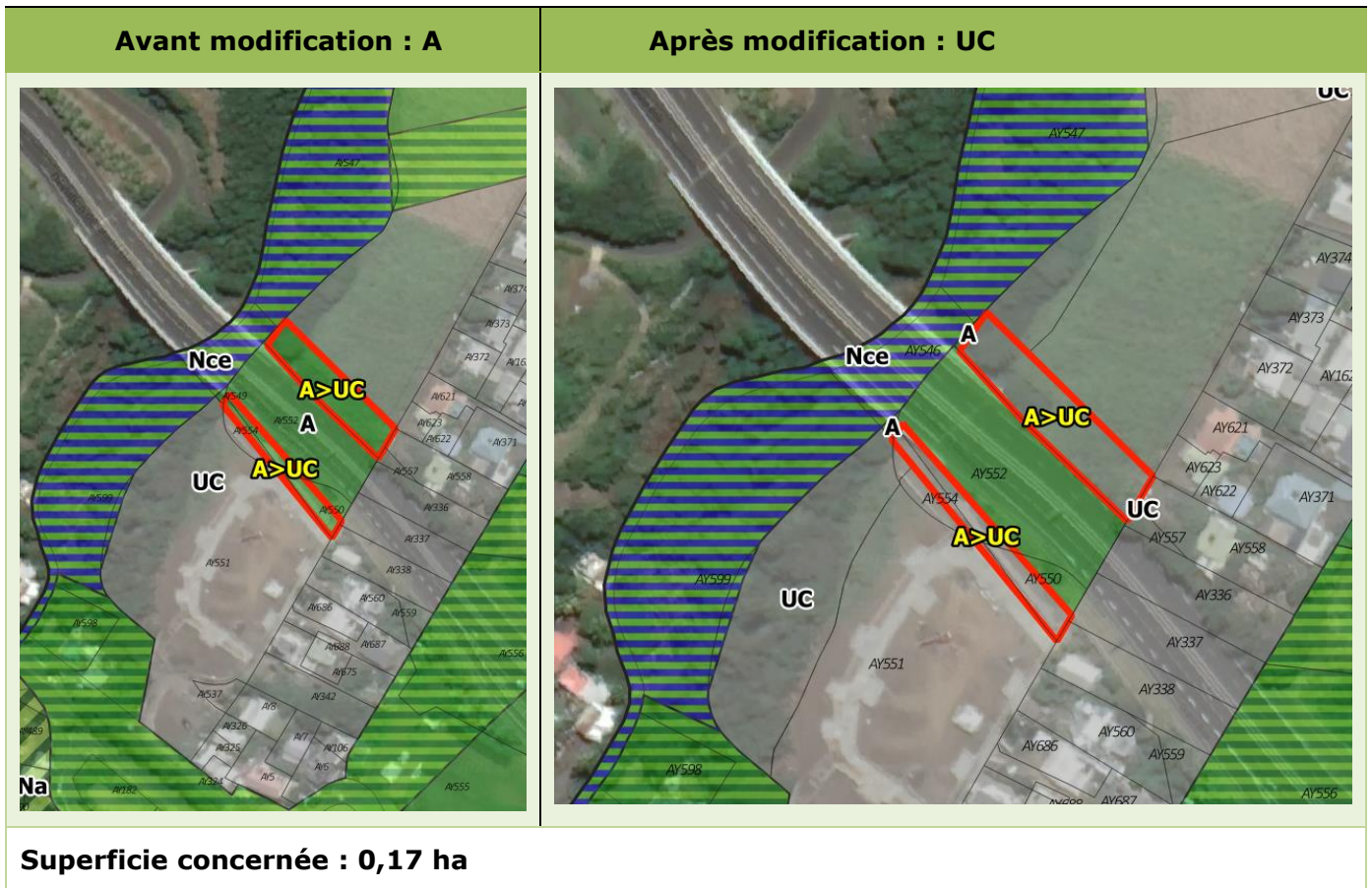
La perte de 500m² n'impactera pas la pérennité du secteur agricole sachant que, cette parcelle n'est plus cultivée et constitue en réalité une friche agricole. Il s'agit dans les faits, d'une parcelle isolée qui n'a pas la capacité d'accueillir une activité agricole viable par sa faible dimension.

L'accès aux parcelles cultivées se fait actuellement, par le Chemin Fortuné Grosset sans que ladite parcelle n'entrave leur accès.



I.4.2.6. Parcelle AY550, 551, 552, 553, 554

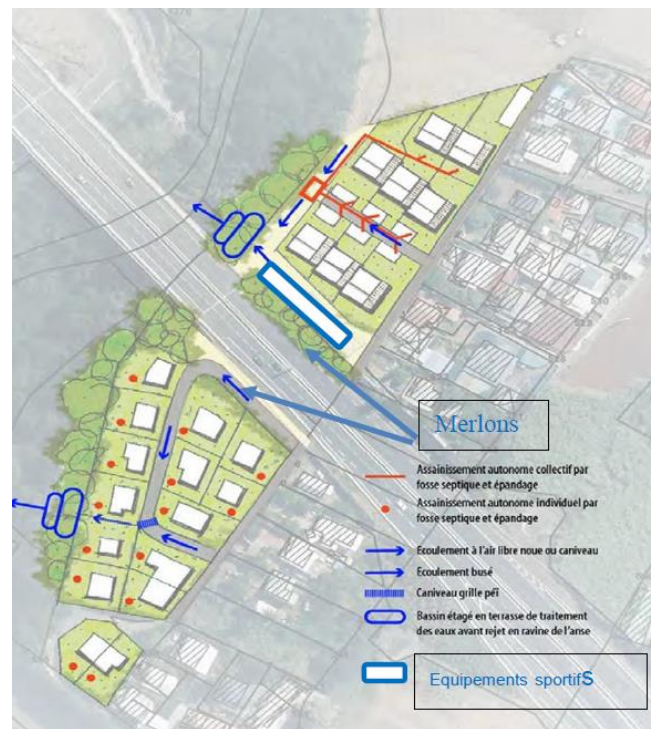
- Présentation du projet



- Justifications

Le site d'Anse les Bas constitue un site de projet inscrit au PLU. Il est à ce titre régi par une OAP qui doit permettre la réalisation d'une 15aine de lot libres et une 20aine de logements collectifs. Le site est traversé en son centre par la RN2 et l'OAP en vigueur prévoit donc de part et d'autre de l'infrastructure des aménagements spécifiques liés à la prise en compte du bruit mais également des reculs imposés par la Loi Barnier. En ce sens, l'OAP inscrit sur la partie Nord la réalisation d'un équipement en accompagnement des merlons et franges paysagères tandis que la partie Sud doit accueillir une voirie de desserte en accompagnement du merlon.

La réalisation de ces équipements n'est pas cohérente avec le classement en zone A de ces parties de l'OAP en vigueur. L'évolution proposée vise donc à mettre en cohérence le zonage avec le projet de l'OAP qui reste inchangée.



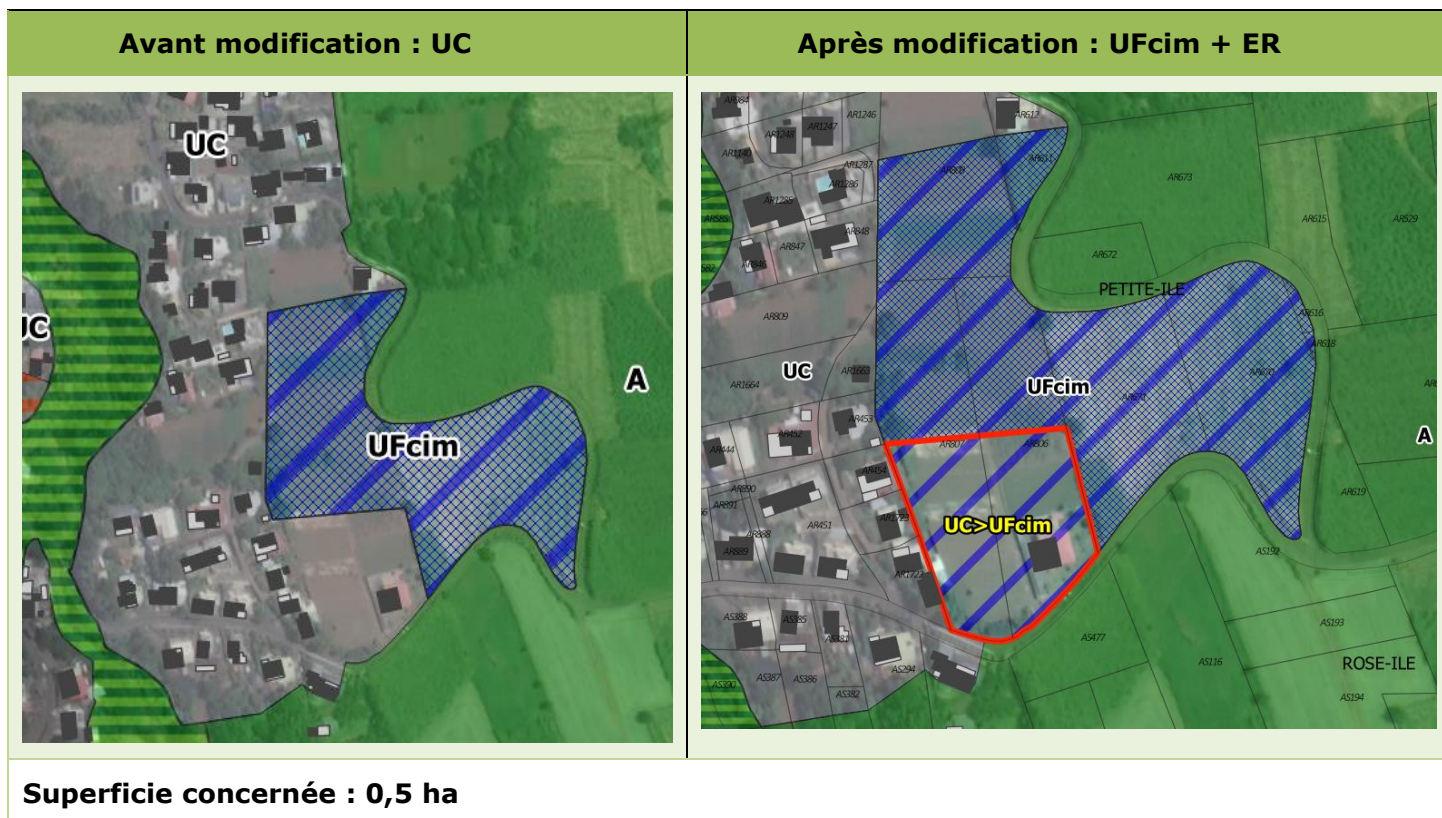
A noter que ce secteur fait également l'objet d'évolutions liées à la prise en compte du PPR et des continuités écologiques présentes sur la partie Ouest.

En ce sens, deux larges secteurs Ouest sont déclassés de la zone U vers la zone N. de même, l'extrémité Ouest des deux bandes présentées ci-avant sont également basculées de A vers N car concernée à la fois par le risque R1 du PPR et par un enjeu de continuité écologique. Ce faisant, le PLU harmonise son zonage avec ce double enjeu.

Ces deux évolutions sont détaillées au titre des évolutions de zonage du PPR présenté dans un document cartographique annexe.

I.4.2.7. Parcelle AR807, AR806

- **Présentation du projet**



- **Justifications**

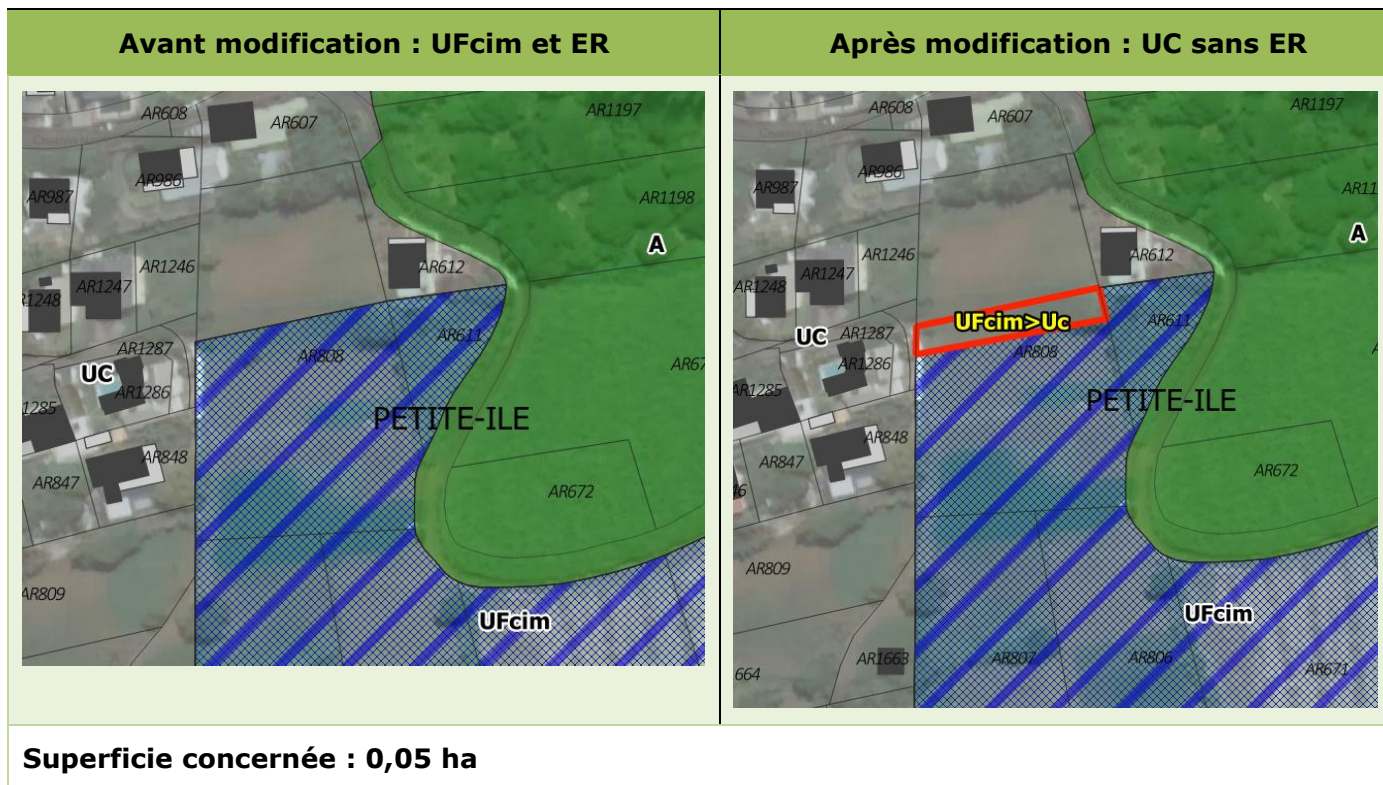
La commune doit étendre son cimetière et procède à des acquisitions foncières sur les terrains limitrophes à ce dernier.

Afin d'être cohérent avec la future vocation de la zone, il est proposé de basculer le zonage UC en zonage **UFcim** dédié au cimetière.

L'emplacement réservé n'est pas étendu dans la mesure où les acquisitions seront menées à l'amiable.

I.4.2.8. Parcelle AR808p

- **Présentation du projet**



- **Justifications**

Cette évolution va de pair avec celle proposée sur la partie basse. Au vu de la réduction du foncier constructible initialement inscrit en UC au sud du cimetière, il est proposé d'augmenter son emprise sur la partie haute.

I.5. Evolution des sites d'OAP

I.5.1 Modification du zonage et de l'OAP de la ZAC Cambrai

I.5.1.1. Modification du zonage

- **Présentation du projet**

<p>Avant modification : UZ</p>	
<p>Après modification : 1AUz</p>	
<p>Superficie concernée : 14,7 ha</p>	

- **Justifications**

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

Le zonage en vigueur inscrit les phases restantes de cette ZAC au sein d'une zone **UZ** et donc d'une zone desservie par les réseaux. Or l'ensemble du périmètre visé par la révision allégée n'est pas équipée. Qui plus est, le projet au regard de son importance constitue bien un projet d'ensemble pour lequel une OAP semble nécessaire.

A ce titre, il est proposé de basculer les périmètres visés en zone **1AUz** au lieu de **UZ**.

A noter que cette évolution tient compte du changement pré-exposé dans les pages précédentes et qui concernent les parcelles équipées et desservies qui ont été basculées en zone **UC**.

En parallèle, 3 parcelles sont maintenues dans le zonage UZ notamment au regard du projet d'EPAHD : BE922, 911 et 169.

1.5.1.2. Création d'une OAP

- **Justifications**

La création d'un zonage AU impose de fait la réalisation d'une OAP absente jusqu'à présent du PLU. Le projet défini s'appuie sur les études déjà réalisées sur ce secteur et inscrit les principes essentiels de l'aménagement de la zone tels qu'ils sont discutés depuis plusieurs années avec les partenaires associées à la création de la ZAC.

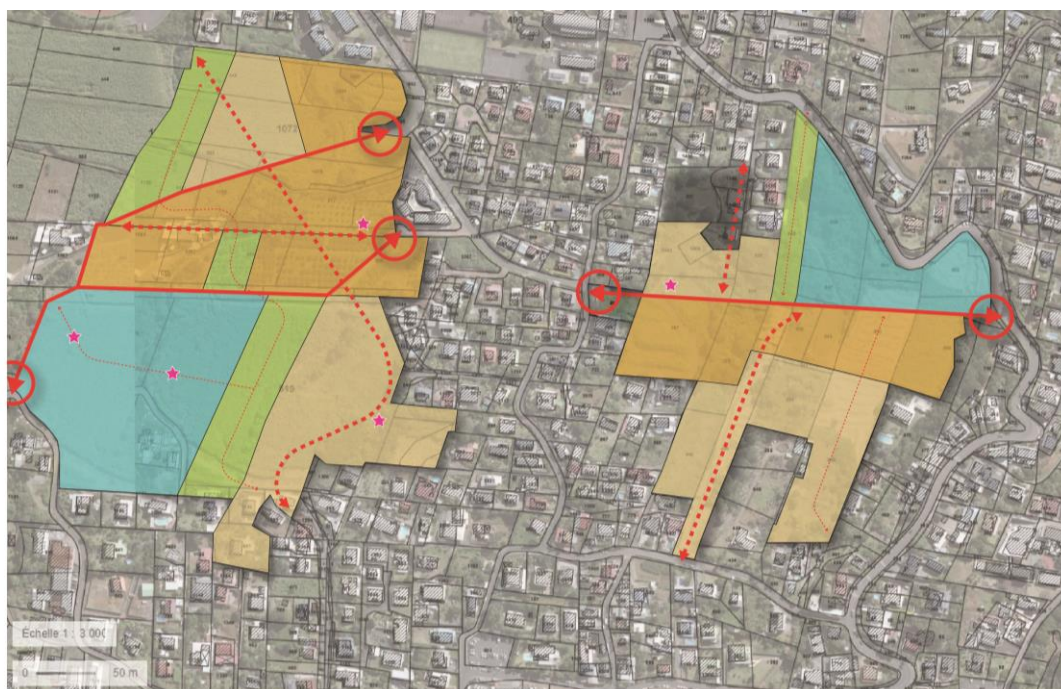
1.5.1.3. Création d'un règlement associé

L'évolution proposée crée un zonage **1AUz** inexistant jusqu'à présent dans le PLU.

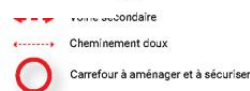
Le règlement est donc modifié pour intégrer ce nouveau zonage qui reprend en revanche les termes de la zone **UZ**.

Seules les évolutions suivantes y sont apposées :

- **Mention de l'OAP à respecter en début de chapitre**



équipements publics et d'intérêt général
 l'habitat de type intermédiaire ou collectif est à privilégier
 l'habitat de type individuel groupé ou individuel pur est à privilégier
 est inconstructible (à l'exception des cheminements doux
 aménagements récréatifs), ravines
 commun, placette à aménager
 naire



ZAC Cambrai

Principes d'aménagements

Programmation

Les vocations principales du site sont l'habitat et les équipements publics et d'intérêt général.

Au minimum 400 logements sont attendus sur le site. La programmation « habitat » devra proposer une diversité des formes bâties : habitat individuel pur, individuel groupé, intermédiaire et collectif. Elle respectera à minima la répartition suivante : 60% de logements privés, 40% de logements aidés.

Toute opération d'aménagement située sur une unité foncière de plus de 2 000 m² devra contenir au moins 40% de logements aidés. Les opérations réalisées sur une superficie de moins de 2 000m² peuvent également contenir une part de logements aidés.

Déplacements

L'aménagement du site participera à créer de nouvelles voiries dites « primaires » notamment pour relier :

- La Rue des Maraîcher à la rue Leconte de Lisle à l'ouest
- La rue Mahe de Labourdonnais au chemin de Cambrai à l'est

Des voiries dites « secondaires » viendront compléter cette nouvelle trame viaire, ainsi que des cheminements doux qui pourront s'appuyer sur les espaces verts et les ravines.

Les nouveaux accès créés devront être aménagés de sorte à assurer la sécurité de tous les usagers.

Environnement et paysage

Les ravines présentes sur le site devront être conservées en espace vert inconstructible. Elles pourront éventuellement être le support de cheminements doux et d'espaces récréatifs.

Des lieux communs (placettes) seront aménagées à plusieurs endroits du site.

I.6. Evolution du zonage liée à l'intégration du PPRn

I.6.1 Contexte et justifications

Le PPRn multirisque de Petite Île a été approuvé le 29/12/2017 après l'approbation du PLU.

Le PPRn 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 prise en compte de ce document constitue un point central de la révision allégée par la commune de Petite Île. Elle vise à mettre en cohérence lorsque cela est possible, les connaissances apportées par le PPRn et son zonage réglementaire ainsi que les choix de zonage du PLU.

Cette démarche doit avant tout permettre de mieux prendre en compte le risque, notamment en déclassant des terrains urbanisables vers des zones agricoles et naturels mais également permettre à la commune de repenser son aménagement global en libérant la constructibilité de certains tenements. In fine, l'équilibre entre surface classée / déclassée doit également permettre la cohérence globale des évolutions proposées au sein des deux procédures engagées par la commune : la modification simplifiée ainsi que la révision allégée.

I.6.2 Méthodologie déclinée

Au vu de l'étendu du PPRn sur la commune mais également de la diversité des cas rencontrés, une méthodologie globale d'intervention a été présentée à la DEAL en décembre 2019. Cette méthodologie a ensuite été déclinée pour proposer les évolutions présentées dans le présent document.

Elle repose sur les principes suivants :

- **Déclassement en zone N ou A des terrains non bâtis situés en zones R1 ou R2 du PPRN**, à condition :
 - d'être situés en **périphérie de l'enveloppe constructible** (U ou AU), afin de veiller à conserver une cohérence du zonage du PLU (éviter les emporte-pièces en N au sein de zones constructibles)
 - **De constituer un déclassement cohérent à l'échelle de la parcelle** (éviter le morcellement au sein d'une parcelle faiblement concernée)
- **Réintroduire la constructibilité sur des secteurs où la connaissance du risque était trop large** lors de l'élaboration du PLU: pour les portions qui ne sont plus en rouge

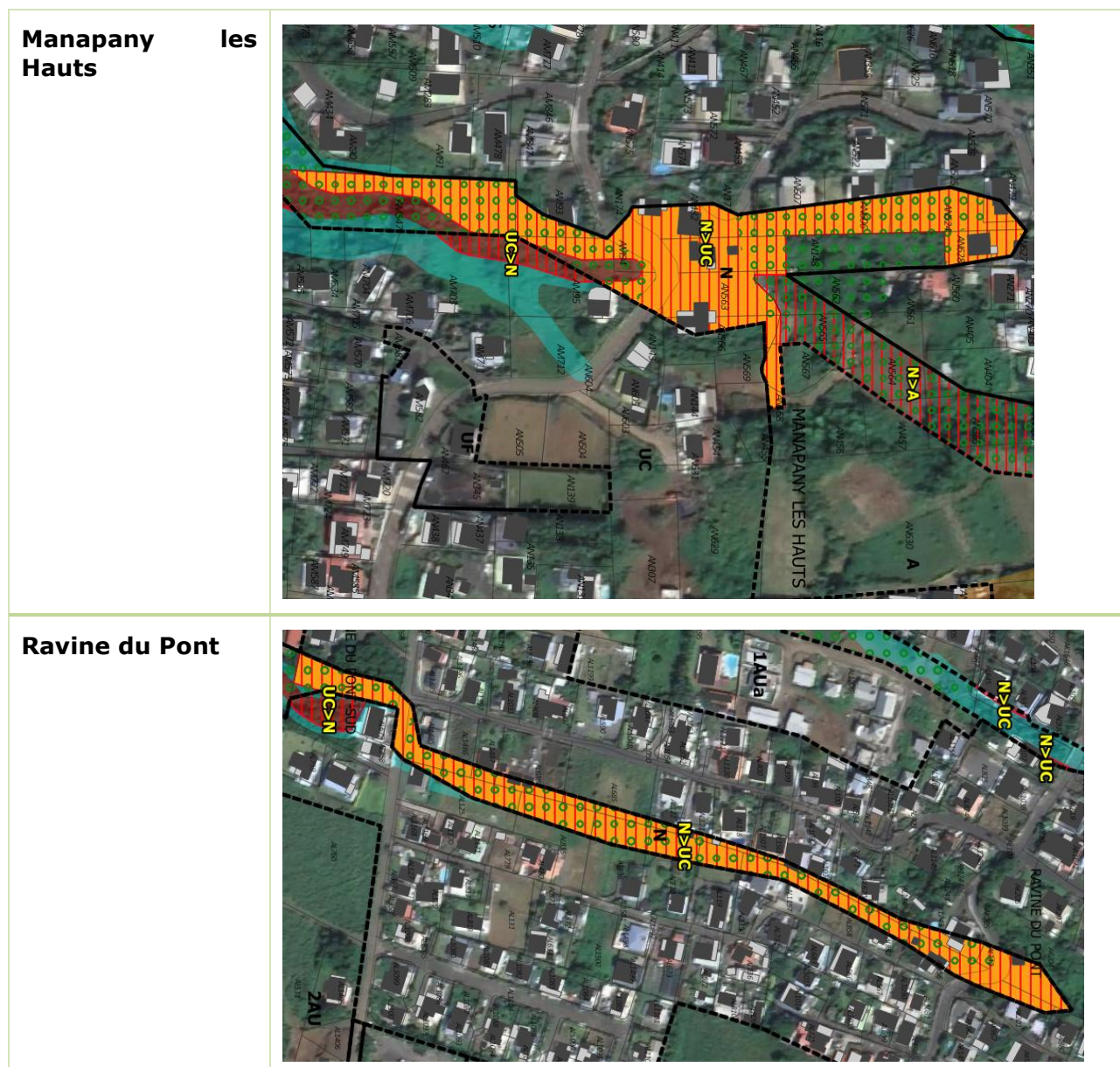
I.6.3 Evolutions du zonage

Compte tenu du nombre de cas visé, ces derniers font l'objet d'un document à part permettant de visualiser :

- Le zonage en vigueur
- La portion de zonage concernée par la modification
- Le nouveau zonage visé

I.6.4 Espaces boisés classés concernés

Sur certains secteurs d'évolution vers un zonage constructible (**UC**), l'évolution s'accompagne d'un déclassement des E.B.C également inscrits mais en réalité non présents sur les sites qui sont déjà bâtis. C'est notamment le cas sur les sites ci-dessous.



I.6.5 Bilan des surfaces classées / déclassées

L'important travail mené sur le zonage a induit des évolutions des surfaces des zones. Celles-ci sont présentées ci-dessous. Ce tableau ne concerne que les évolutions liées à la prise en compte du PPRn.

Changement zonage PPRN	Nombre de secteurs concernés	Total 1
Zone N vers zone U et AU	9	2,1
Zones N vers A	1	0,39
Zones AU vers zones A	2	0,23
Zones AU vers zones 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		5,8

Ainsi, au total sont +3,8 hectares qui sont déclassés au profit de zonages A et N.

I.7. Évolution des emplacements réservés

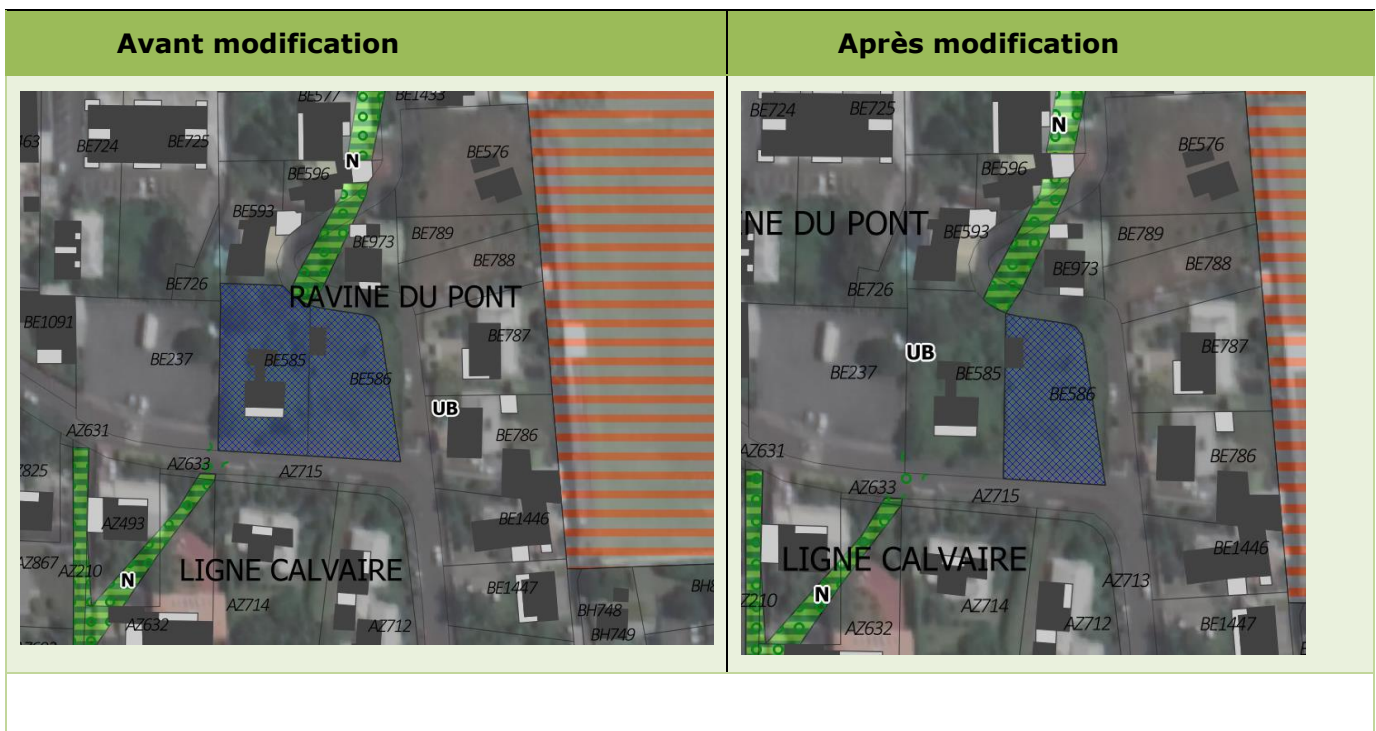
S'agissant des zones réservées, la collectivité a fait le choix d'une vision globale des projets structurants de la Ville. La collectivité poursuit une démarche de dynamisation de sa ville et étend son attractivité économique. De tels projets ne peuvent être pensés, sans anticiper les effets induits 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.

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.

I.7.1 Parcelle BE586

La commune dispose d'ores et déjà d'un emplacement réservé sur les parcelles BE585 et BE586. La vocation visée est la création d'un équipement public.

La commune ayant aujourd'hui acquis la parcelle BE585 il est proposé d'ajuster l'ER à la seule parcelle BE586 en maintenant la vocation d'équipement public qui doit notamment permettre la réalisation d'un possible pôle multimodal (gare routière).



La liste des Emplacement réservés sera modifiée comme suit :

Avant modification	Après modification
--------------------	--------------------

Emplacements réservés					Emplacements réservés				
N° au P.L.U	Affectation	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie en m²	N° au P.L.U	Affectation	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie en m²
1	Création d'un équipement public Sur AL 394 et logements sur AL 392	Commune	AL : 394, 392	9 849	1	Création d'un équipement public Sur AL 394 et logements sur AL 392	Commune	AL : 394, 392	9 849
2	Création d'un équipement public de proximité	Commune	AO : 57	924	2	Création d'un équipement public de proximité	Commune	AO : 57	924
3	Création d'un équipement public	Commune	AK : 915, 916, 917, 918, 919	4 408	3	Création d'un équipement public	Commune	AK : 915, 916, 917, 918, 919	4 408
4	Création d'un équipement public	Commune	BE : 585, 586	1 916	4	Création d'un équipement public	Commune	BE : 585, 586	1 916 843

I.7.2 Emplacement réservé pour la desserte de l'extension de la ZAE Verger Hemery

La CIVIS porte avec la commune la réalisation de la ZAE Verger Hemery et notamment de son extension future. Les études d'aménagement réalisées ont validé le principe d'une desserte principale de la zone depuis le giratoire à l'Ouest sur la RN2 puis par le Nord de la zone.



Dans un second temps, une voirie de desserte serait également à créer en poursuivant le tracé de puis le Nord de la zone jusqu'à l'Est en se raccordant au Chemin Laguerre.

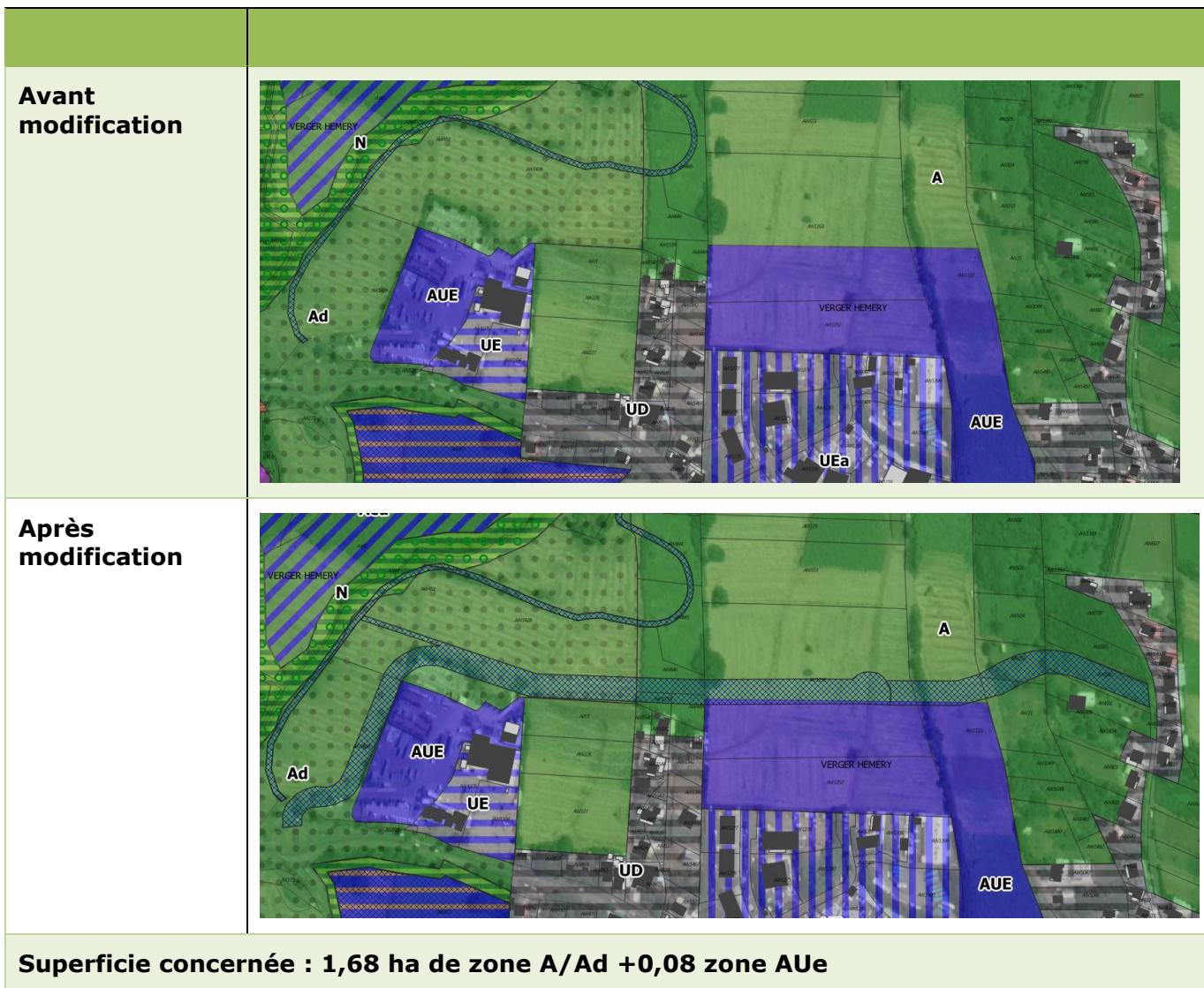
L'évolution proposée vise donc à inscrire ces deux nouveaux ER au zonage ainsi que dans la liste des ER.

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 sortie 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, sera i t 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 St Pierre et à l'axe principal de la route nationale.

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.

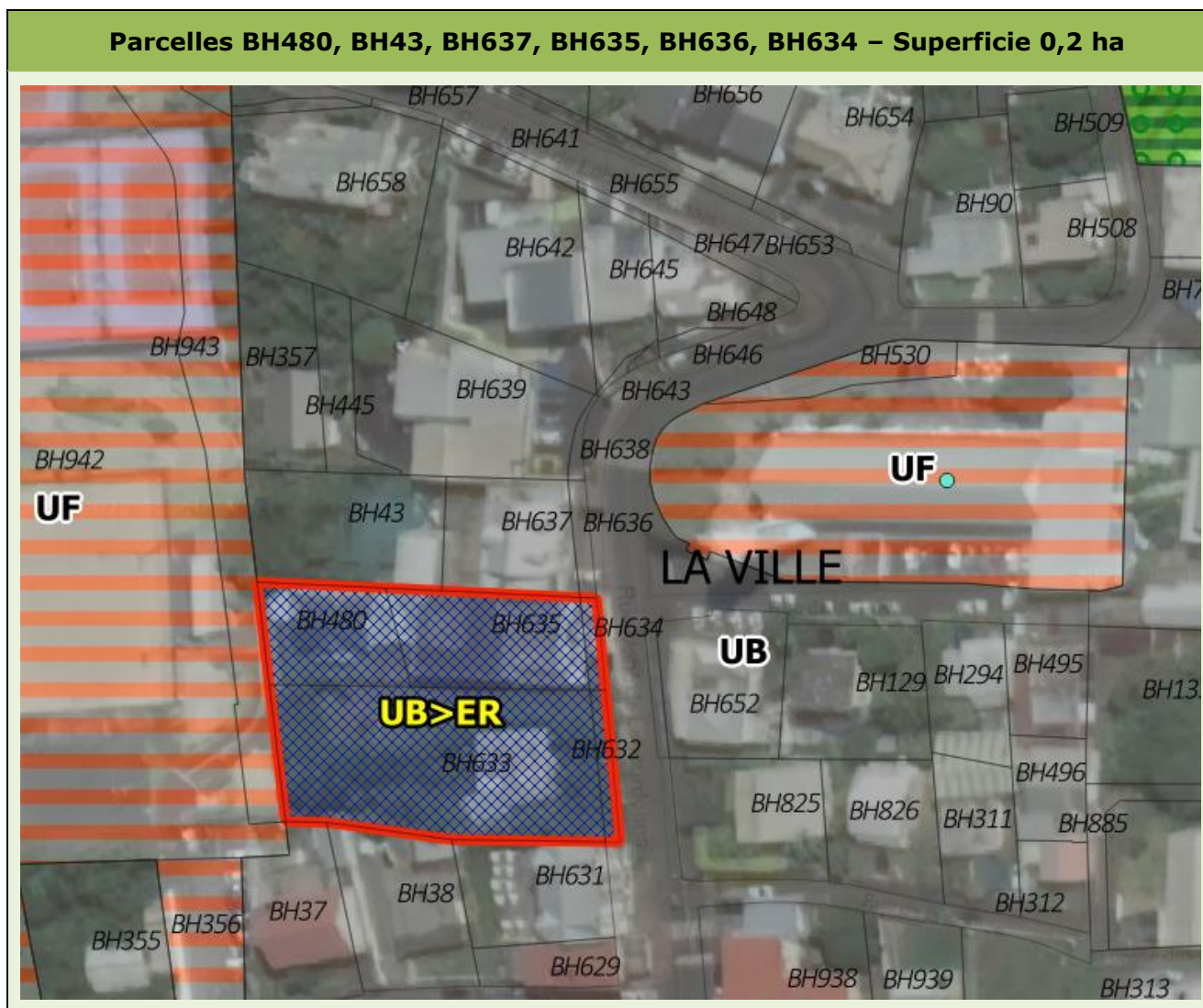


La liste des Emplacement réservés sera complétée comme suit :

N° au PLU	Affectation	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie en m ²
21	Voirie de la zone économique	CIVIS	Se référer au plan de zonage	12621
20	Voirie de liaison	Commune	Se référer au plan de zonage	5028

I.7.3 Emplacements réservés 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 (septembre 2021), deux emplacements réservés sont proposés à l'inscription dans le PLU.



L'emplacement réservé créé vise la réalisation d'un pôle d'échange multimodal. IL prend place dans un contexte plus global de réaménagement des espaces publics et notamment du parvis de l'église.



L'espace visé doit notamment accueillir le pôle d'échange multimodal ainsi que l'agence commerciale Alternéo. Enfin, ce réaménagement s'inscrit dans une optique de court terme (2025) mais prend place dans une vision à long terme du réaménagement globale de centre-ville (2040).

S2 – FA1 – Parvis de l'église et agence Alternéo CT 5 MT 10 LT 20

Objectif
Aménager le pôle d'échanges multimodal et l'agence commerciale Alternéo pour améliorer l'attractivité des transports en commun (lisibilité des aménagements)
Valoriser le parvis de l'église favorisant les lieux de rencontres entre habitants du village et réhabiliter un élément du patrimoine architectural pour offrir un espace d'accueil mixte (agence Alternéo et OT)


Orientations retenues
 Le parvis de l'église est marqué par une rupture franche de la rue Mahé de Labourdonnais avec l'espace piéton à l'ouest. Les façades actives sont peu attrayantes, voire délabrées.
 Pour favoriser les temps d'échanges et la flânerie au cœur du village, une mutation de la voie en rue partagée est prévue, de même que l'implantation de grands arbres ombrageant/participant au rafraîchissement de l'espace.
 Les locaux de l'agence Alternéo prennent place dans la case créole réhabilitée. Le parc de la case s'ouvre sur la rue et le début du mail apportant une respiration du tissu urbain.

DONNÉES OPÉRATIONNELLES	
Phasage	Court à long terme
Enveloppe financière prévisionnelle	Coût : voirie = 450€/m ² soit 2 M € Bâtiment 2000 €/m ² soit 264 000 € (hors acquisition foncière)
Porteur de projet	CIVIS
Actions à engager en vue de sa mise en œuvre	Marché de maîtrise d'œuvre (concours) commun avec la zone mairie – DUP - PC Acquisition amiable de la case créole / négociation avec la parcelle 480
Attractivité	Forte
Parcelles mobilisées	Accord du propriétaire : BH530 / BH531 / BH480 À acquérir : BH551 / BH552 / BH532 / BH533 / BH534 / BH535 / BH536 / BH537 / BH538 / BH539 / BH540 / BH542 / BH543 / BH528 / BH546 / BH545
Financements mobilisables	FEDER 4.08, 4.09 / CD974 (RD31)

S2 – FA1 – Parvis de l'église et agence Alternéo CT 5 MT 10 LT 20

Le phasage




COURT TERME (2025)
 Valorisation du parvis avec implantation de l'agence Alternéo et création d'une place de marché

MOYEN TERME (2030)
 Place événementielle constituée

LONG TERME (2040)
 Prolongement du mail pour lier les différentes entités

S2 – FA1 – Parvis de l'église et agence Alternéo CT 5 MT 10 LT

Principe d'aménagement




Traitement du sol unifié pour créer un effet de place

Ouverture du parvis de l'église sur la rue par des gradins

Végétalisation du parvis et de la place

Implantation de l'agence alternéo couplé à un office de tourisme

Quais d'attente des bus



Existant **Projet**

Extrait de l'étude urbaine préalable – Septembre 2021

Le second emplacement vise la création d'une voirie à l'Ouest du centre-ville. Cet axe devrait relier à terme la rue piton et la rue des Maraîchers.

Sa justification tient en réalité au projet de cœur de village qui envisage la mise en sens unique de la rue Mahé de Labourdonnais à l'Est du centre sera en sens unique. Dès les remontées depuis le Sud vers le centre s'effectueront majoritairement depuis le chemin Laguerre puis la rue Piton.

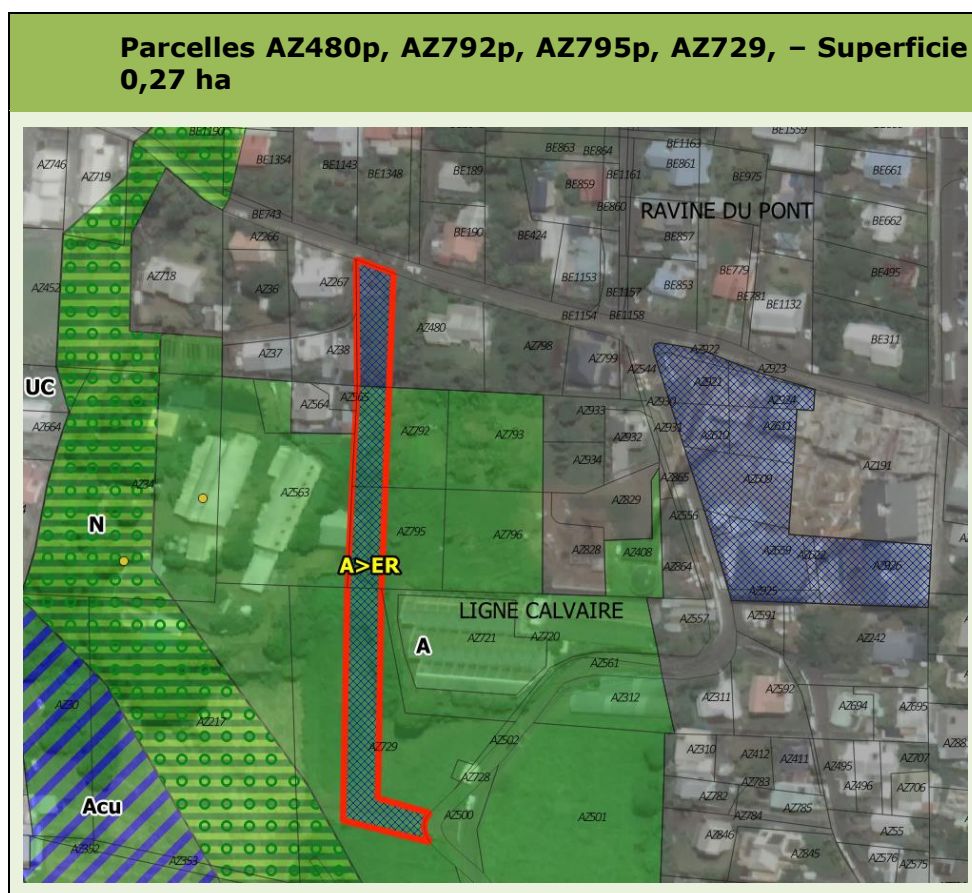
Ce nouvel axe vient anticiper l'augmentation des flux sur ce secteur. Il reste toutefois un emplacement réservé et donc un outil de maîtrise foncière auquel la commune pourra renoncer si elle est mise en demeure ou si le projet ne nécessite plus la création de cet accès.

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 a mènera 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.



La liste des Emplacement réservés sera complétée comme suit :

N° au PLU	Affectation	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie en m ²
22	Equipement (pôle d'échange)	Commune	BH480, BH43, BH637, BH635, BH636, BH634	2480
23	Voirie de liaison	Commune	Z480p, AZ792p, AZ795p, AZ729	2736

I.8. Autres évolutions réglementaires

Sont regroupées ici plusieurs propositions d'évolution réglementaires qui reposent :

- Sur un travail de bilan mené par le service urbanisme notamment au regard de la réalité de l'application du règlement au sein du service instructeur (difficultés d'application de certaines règles, nécessité de précision, ...)
- D'un travail mené avec la CAUE afin d'améliorer le contenu du règlement écrit

Ces points sont susceptibles de générer des évolutions de la constructibilité et sont donc inscrits dans la démarche de révision allégée et non au sein de la démarche de modification simplifiée.

I.8.1 Evolution du règlement des zones Urbaines

I.8.1.1. Evolution des règles de recul en zone UB et UC

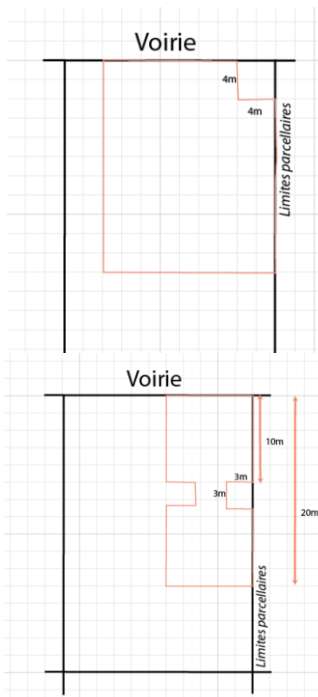
Afin de favoriser une densification de la trame bâtie il est proposé d'assouplir les règles liées au recul.

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE UB.7/UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>2 - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété</p> <p>Par rapport aux limites de fond de propriété, ne touchant pas la voie, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres Cette distance peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'un mur plein.</p>	<p>ARTICLE UB.7/UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>2 - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété</p> <p>2 -<i>Implantation par rapport aux limites de fond de propriété</i></p> <p>Par rapport aux limites de fond de propriété, ne touchant pas la voie, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres Cette distance peut être ramenée à 2 mètres dans le cas d'un mur plein d'ouvertures limitées n'autorisant par le vis-à-vis (type jalousie).</p> <p><i>Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ne touchant pas la voie sous réserve d'une hauteur maximale de 4 m au faitage.</i></p>

I.8.1.2. 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.

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE UB.7/UC7 /UD7 /AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies</p> <p>Les constructions peuvent joindre les limites séparatives qui permettent l'accès au terrain principal, à condition qu'elles se situent au minimum dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement pour une voie publique et de l'emprise de la voie pour une voie privée.</p>	<p>ARTICLE UB.7/UC7 /UD7 /AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies</p> <p>Les constructions peuvent joindre les limites séparatives qui permettent l'accès au terrain principal, à condition soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles se situent au minimum dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement pour une voie publique et de l'emprise de la voie pour une voie privée. - D'une largeur de parcelle inférieure à 15 m <p>Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation ne pourra se faire que sur une limite séparative maximum.</p> <p>En cas de mitoyenneté sur une longueur supérieure à 20 m il convient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De limiter la mitoyenneté à 10 m maximum d'un seul tenant en libérant notamment un espace libre minimal de 3m x 3m entre la limite de mitoyenneté et les façades de la construction <p>[...]</p>
	<p>ARTICLE UB.7/UC7 /UD7 /AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p><u>4 – Autres règles relatives aux alignements et recul</u></p> <p>En cas de retrait de 2m, seules des ouvertures limitées n'autorisant pas le vis-à-vis (type jalousie) sont autorisées</p> <p>En cas d'implantation sur 2 limites contigües, un espace libre minimal de 4m x 4m doit être maintenu à l'angle des deux limites.</p> <p>Si bâtiment en mitoyenneté supérieure à 20m, espace devra être de 3m x 3m, avec 10m max en mitoyenneté</p> <div style="text-align: right;">  </div>

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

La zone UF ayant vocation à la réalisation d'équipements ces derniers par dérogation peuvent déroger aux règles de recul établies. Néanmoins, il est proposé de clarifier ce point en ajustant le règlement de la zone UF mais également en rappelant au sein de chaque zone autorisant les équipements l'absence de recul qui leur est imposé.

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>1 - Implantation par rapport aux voies publiques</p> <p>Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Lorsque l'alignement n'est pas défini, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.</p> <p>2 - Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique</p> <p>Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.</p>	<p>ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>1— Implantation par rapport aux voies publiques</p> <p>Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Lorsque l'alignement n'est pas défini, les constructions doivent respecter un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe des voies.</p> <p>2— Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique</p> <p>Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.</p> <p>Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.</p>
<p>ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait.</p>
	<p>TOUTES ZONES ARTICLES 6 et 7</p> <p>Les reculs exigés dans le présent article ne seront pas exigés pour les constructions et installations strictement nécessaires aux services publics.</p>

I.8.2 Evolution du règlement de la zone UD

Les articles 2 des zones **UB** et **UC** offrent la possibilité pour des activités artisanales de s'implanter dans la zone sous réserve d'une gestion des nuisances. Le secteur devant rester à dominante d'habitat.

Cette autorisation sous condition n'existe pas pour la zone **UD**. La ville souhaite homogénéiser ce point notamment afin de pouvoir a minima regarder les éventuels projets potentiels d'artisanat au sein de cette zone et y apporter si le cas le permet une réponse favorable par exemple dans le cas d'un petit garage.

IL est donc proposé de compléter l'article 2 de la zone **UD** de manière identique à ce qui existe aujourd'hui pour les zones **UC** et **UD**.

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <p>1 - L'extension, l'amélioration et la reconstruction des bâtiments existants, habités et desservis, dans la limite de la surface de plancher maximale autorisée.</p> <p>2 - Les annexes agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole déjà existante.</p> <p>- Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne respectait pas les règles applicables à la zone, sa reconstruction ou sa remise en état est possible à condition que cela se fasse à l'identique de la construction existante avant sinistre.</p>	<p>soumises à condition</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <p>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.</p> <p>2 L'extension, l'amélioration et la reconstruction des bâtiments existants, habités et desservis, dans la limite de la surface de plancher maximale autorisée.</p> <p>3 - Les annexes agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole déjà existante.</p> <p>4 Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne respectait pas les règles applicables à la zone, sa reconstruction ou sa remise en état est possible à condition que cela se fasse à l'identique de la construction existante avant sinistre.</p>

I.9. Bilan des surfaces liées à la procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée opérée plusieurs changements :

- Des évolutions de zonage liées à des mises en cohérence avec la constructibilité ou l'usage des sols
- Des évolutions liées à l'application du PPRn

Au regard des règles portées par le SAR notamment en matière de redéploiement, il est proposé un bilan global des évolutions de surface. Ce bilan est d'abord présenté à l'échelle de la seule révision allégée, puis dans un second temps en tenant compte de la procédure de modification simplifiée ainsi que celle de déclaration de projet. En effet, les trois démarches sont menées conjointement et afin d'avoir la vision globale la plus juste il semble nécessaire d'analyser l'équilibre globale des évolutions qu'elles portent.

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 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

Ainsi, la seule démarche de révision allégée met en évidence :

- Une perte théorique de zone **A** de 2,59 hectares (0,55+2,04)
Le déclassement de **A** vers des zones **U/AU** n'est quant à lui que de 0,55 hectares auquel s'ajoute la consommation des 2,04 hectares induits par les ER de la ZAE Verher Hémary et l'ER de centre village.
- Un gain théorique de zone **A** de 1,73 hectare (1,34 + 0,39)

Le bilan est de -0,86 hectares de zone A.

Du point de vue des zones **N**, le bilan final est de +2,5 hectares.

I.10. Bilan des surfaces liées à la procédure de révision allégée et la procédure de modification simplifiée

La commune mène de front 3 procédures distinctes :

- La procédure de révision allégée objet de la présente note
- La procédure de modification simplifiée portant sur quelques objets dont des évolutions de zonage issues d'erreurs matérielles
- Une procédure de déclaration de projet ciblé sur l'ancien secteur 1AUf du lycée hôtelier

Cette partie commune aux trois procédures a pour objet de synthétiser les conséquences en termes d'évolution de zones et de consommation foncière.

I.10.1 Bilan des zones

Bilan liée à la procédure de révision allégée, de modification simplifiée et de déclaration de projet

	Evolution RA	Evolution MS	Evolution DP	Total
Zones urbaines				-16,37
UB	-0,10			
UC	-1,21			
UD	-0,29	+0,26		
UF	-0,41			
UFcim	+0,53			
UT	-0,08			
UZ	-15,07			
Zones à urbaniser				13,36
1AU	-0,21			
1AUa	-0,55			
1AUZ	14,68			
AUT	-0,57			
1AUf			-5,14	
1AUss			+5,24	
Total zones U et AU				-2,92
Zones agricoles				0.75
A	1,1	-0,26		
Acu	-0,09			
Zones naturelles				2.17
N	1,59		-0,1	
Nce	0,68			
Total zones A et N				+2.92
Total général				

Le bilan est donc le suivant à l'échelle des trois procédures :

- -2,92 ha de zone U/AU déclassés
- +2,92 de zones N/A reclassées.

I.10.2 Bilan en termes de consommation

Afin d'avoir une vision pertinente de la consommation réelle il convient de tenir compte des trois emplacements réservés inscrits en zone A et qui représentent 2,04 ha.

Bien que leur mise en œuvre soit soumise à des conditions spécifiques (mise en demeure, achats etc), leur réalisation occasionnerait une artificialisation de 2,04 ha de zones agricoles.

Si le reclassement en zone N/A est effectivement de +2,92 ha, on peut estimer que le bénéfice réel n'est en réalité que de 0,88 ha une fois les surfaces d'ER déduites.

I.11. La compatibilité du projet avec le PADD en vigueur

La révision allégée est conditionnée à la non remise en cause des orientations du PADD.

Ce dernier se structure autour de 6 axes :

- 1- Pour le développement harmonieux d'un habitat diversifié permettant le bien vivre ensemble
- 2- Pour créer un Centre Ville convivial et asseoir le développement urbain sur une linéarité homogène
- 3- Pour le développement de la qualité de services et de prestations des équipements publics
- 4- Pour une amélioration et une sécurisation de l'ensemble des modes de déplacements et de circulation
- 5- Pour la promotion d'une dynamique artisanale, commerciale, agricole et touristique
- 6- Pour une valorisation et une préservation des composants paysagers du territoire / Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie des habitants / Pour une amélioration de la gestion et de la distribution de l'eau

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 0,86 ha. 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 0.86 ha. La vocation agricole du territoire reste largement maintenue.
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.

I.12. La prise en compte des enjeux supra-communaux

L'évaluation environnementale jointe au dossier précise les conditions de compatibilité et prise en compte des documents cadres. Sont repris ici les éléments essentiels.

I.12.1 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.

- Concernant le secteur 10 (Petite Anse AY550) : le tracé a évolué afin de ne plus empiéter sur la continuité écologique identifiée. Ce secteur étant également en R1 il était de fait inconstructible et bascule en N en cohérence avec la présence de la continuité. Une infime surface en R2 bascule en UC pour la réalisation des équipements prévus dans l'OAP.
- Le secteur 6 (AS318) empiété légèrement sur une coupure d'urbanisation pour 130 m². L'analyse de la photo aérienne la plus récente met clairement en évidence que le processus d'urbanisation du secteur est largement enclenché.
- Le secteur AE555 est hors ZPU : l'analyse locale met clairement en évidence l'incohérence existante du zonage et donc du tracé du ZPU. L'évolution vient reclasser en U un morceau de parcelle compris entre un bâti et sa voie de desserte, dans la continuité des zonages limitrophes. Il n'autorise pas une constructibilité de nature à remettre en cause l'objectif visé par le ZPU.
- Le secteur AH605 vient consacrer une partie de construction existante. A l'image d'un secteur précédent, il n'autorise pas une constructibilité de nature à remettre en cause l'objectif visé par le ZPU, le terrain étant déjà largement bâti.
- Le secteur AI737 bien que s'appuyant sur une voirie existante et présentant une superficie réduite, constitue une extension hors ZPU.

Le reste des modifications concernées par la procédure de Révision Allégée n°1 du PLU de Petite-Ile semble compatible avec le SAR de La Réunion.

I.13. La prise en compte des enjeux environnementaux

La procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale conjointe avec la procédure de déclaration de projet.

Le document d'évaluation accompagne la présente notice dans le dossier.

ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du Conseil Municipal

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-PIERRE

**CANTON
DE PETITE-ILE**

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

du 12 Décembre 2019

Objet :

**Prescription de la
révision selon une
procédure allégée
du PLU ...**

NOTA - Le Maire certifie
que le compte rendu de
cette délibération a été
affiché à la porte de la
Mairie

Le **16 DEC. 2019**

que la convocation du
Conseil avait été faite

Le **04 décembre 2019**

et que le nombre des
membres en exercice est
de 33.



L'an deux mille dix-neuf, le douze décembre, à dix-huit heures et une minute, le Conseil Municipal de la Commune de PETITE-ILE étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Serge HOAREAU, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

MM. HOAREAU Serge, FORT Olivier, SEVERIN Mimose, MALET Ludovic, GENNEPY Clarisse, ETHEVE Nicolas, LEBON Eric, MUSSARD Emmanuelle, LEBON Gino, ANTOU Anne Gaëlle, BARRET Ginot, LAVERGNE Christophe, LEBON Natacha - SEBODIER Pascal, ETHEVE Patricia, GRONDIN Jean-Noël, BENARD Jean-Jacques, PAYET Sandrine, HOARAU Jean Denis, PAYET Anne Constance, PRUGNIERES Pascal - BALMANN Antoine -

ETAIENT REPRESENTES :

MM. MERIEL Nadège, GIGAN Mickaël, PRUGNIERES Sophia - PAYET Julie -

ETAIENT ABSENTS :

MM. TAMTBON Jean Noël, MUSSARD Marie Claire, LAURET Guillaume, VITRY Chantale, LEBON Fabrice, HOARAU Brigitte, MEZINO Alice -

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : **Monsieur Ludovic Malet** a été désigné pour remplir ces fonctions.

Monsieur le Président a ouvert la séance et a rappelé l'ordre du jour :

Affaire n° 2019/7/16

**Prescription de la révision selon une procédure allégée du PLU -
Définition des objectifs poursuivis et modalités de concertation**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-11, et R153-21 ;

Affiché le

ID : 974-219740057-20191212-2019_7_16-DE

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 01/09/2017 ;

Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision allégée lorsque le projet « a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable ». Dans ce cas, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Considérant que l'objet unique de la révision consiste à modifier un certain nombre de zonages sans aucune remise en cause du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), tels que :

- équipement/habitat, équipement en zone agricole, incohérence de zonage
- au regard d'une limite inscrite au POS, 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 »
- modifications de zonage et OAP – ZAC Cambrai : transformation du classement d'une partie de la ZAC Cambrai d'un zonage UZ vers un zonage 1AUZ. Ce changement de classement est justifié par l'absence d'équipements VRD des périmètres de la tranche 3 et extension de la ZAC, et la volonté de permettre l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Définition d'OAP.
- « mise en cohérence » du PLU avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) que la Préfecture a porté à connaissance de la Commune suite à son approbation : apporter des ajustements au PLU en matière de zones constructibles.
- modification/actualisation de la liste des emplacements/réservés, avec notamment la modification de l'objet de l'emplacement n° 4, réservé à la Commune pour la réalisation d'un équipement public, afin de permettre la réalisation d'une opération mixte comprenant une part de logements aidés et des commerces.
- modifications du zonage et du règlement - Domaine du Relais (Ntla) en explicitant la possibilité de création d'hébergement touristique, en autorisant la création limitée de commerce de détail et d'artisanat, et en veillant à ce que la halle polyvalente puisse être possible, en modifiant le zonage pour l'espace tout-terrain (zone A en zone Ntla, en l'absence d'utilisation agricole existante)

Le Maire soumet en conséquence, au Conseil municipal, une révision allégée du PLU.

Le Maire soumet en conséquence, au Conseil municipal, une révision allégée du PLU.

Le Conseil Municipal, après délibération, à l'unanimité, décide :

- De prescrire la révision allégée du PLU conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme ;
- D'approuver les objectifs ainsi développés selon l'exposé des motifs et le contenu détaillés ci-dessus ;

Reçu en préfecture le 16/12/2019
Affiché le 
ID : 974-219740057-20191212-2019_7_16-DE

- De définir, conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 modalités de concertations suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :
 - organisation d'une réunion publique ; la date et le lieu de la réunion seront précisés par la suite, préalablement, par voie d'affichage en mairie, sur la page Facebook de la ville et sur le site internet de la commune, avec une insertion, dans un journal local d'annonces relatives aux informations ;
 - mise à disposition aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie, d'une note d'information et d'un registre permettant de recueillir les observations des habitants et des personnes concernées tout au long de la procédure ;
 - affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études ;
- D'associer les personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme.
- De consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques et associations prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13.
- D'autoriser le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,

Le Maire,


Serge Hoareau

Conformément à l'article L.132-7, 132-9 et 132-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au préfet de la Réunion ;
- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
- aux présidents des Chambres de commerce et d'industrie, des métiers et de l'artisanat, et d'agriculture ;
- au président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat ;
- au président de l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
- au président de ou des établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ;
- au président de l'EPCI dont est membre la commune lorsque cet établissement public de coopération intercommunale n'est pas compétent en matière de plan local d'urbanisme ;
- au président du Parc National de la Réunion

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre, publiée au Recueil des actes administratifs.