



**Commune de
Petite-Île**
Département de La Réunion

**Plan Local
d'Urbanisme**

**Modification
Simplifiée 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 modification	5
Document d'urbanisme en vigueur	5
Objet de l'évolution du PLU	5
Procédure de modification simplifiée	6
Dossier de modification simplifiée n°1 du PLU	8
Rappel de l'objectif de la modification simplifiée	8
Pièces modifiées du PLU en vigueur	8
Contenu du dossier de modification simplifiée n°1	8
Evolution du plan de zonage	9
Evolution du règlement écrit	11
Evolution du rapport de présentation.....	13
Bilan des surfaces liées à la procédure de modification simplifiée allégée	14
Bilan des surfaces liées à la procédure de révision allégée et la procédure de modification simplifiée.....	15
La compatibilité du projet avec le PADD en vigueur.....	17
Annexes	18
Annexe 1 : Arrêté du Maire engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.	18

NATURE DE LA MODIFICATION

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, des besoins d'ajustements ont été identifiés :

- Correction des erreurs matérielles identifiées et relatives au plan de zonage : ces erreurs sont entre autre issues d'un manque de cohérence entre les pièces du document d'urbanisme entre les versions arrêtées et approuvées en 2017.
- Ajustement de points règlementaires du ressort de la modification simplifiée

Ainsi, seront traités dans la présente notice :

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

Procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée peut être conduite à condition que les évolutions n'aient pas pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'Urbanisme.

Les évolutions envisagées ne rentrent dans aucun de ces cas. Aussi, la procédure de modification simplifiée est la procédure appropriée.

Dès lors, elle peut notamment être employée dans les cas suivants :

- Autres cas que ceux mentionnées à l'article L.153-41 ;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les deux évolutions de zonage proposées sont du ressort de l'erreur matérielle.

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

La DEAL a confirmé qu'au vu de l'objet de la modification simplifiée, la sollicitation de l'autorité environnementale (demande d'examen au cas par cas) est pas requise.

Le déroulement de la procédure de modification simplifiée comporte les étapes suivantes :

1. Lancement de la procédure :

L'arrêté de prescription, n°543/2019, engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Petite-Île, a été pris le 16 décembre 2019.

2. Concertation préalable avec la population (facultatif) :

Cette disposition est facultative et n'est pas prévue dans le cas présent.

3. Consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification et l'exposé de ses motifs est notifié aux personnes publiques associées, conformément aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

4. Mise à disposition du public

Le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois minimum. **Les modalités de mise à disposition seront précisées par délibération du conseil municipal.** Le dossier contient :

- La notice explicative, exposant les objectifs, le contexte, les motivations et les justifications des évolutions envisagées,
- Les pièces du PLU concernées par la modification (pièces avant et après modification simplifiée),
- Les avis émis par les personnes publiques associées et la commune.

5. Bilan de la mise à disposition et adoption du projet

A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée, éventuellement ajusté pour prendre en compte l'avis des PPA, de la commune et de la population, est adopté par délibération du Conseil municipal.

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Rappel de l'objectif de la modification simplifiée

L'objectif de la présente modification simplifiée n°1 du PLU est :

- le recalage de deux limites de zonage du PLU au regard d'incohérence introduites entre l'arrêt et l'approbation du PLU en 2017
- l'ajustement d'éléments du règlement écrit
- la mise à jour d'un périmètre de réciprocité agricole
- la mise à jour du rapport de présentation (bilan des surfaces incohérent entre l'arrêt et l'approbation du PLU).

Pièces modifiées du PLU en vigueur

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

- le plan de zonage
- le règlement écrit
- le rapport de présentation

Contenu du dossier de modification simplifiée n°1

En conséquence, le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU est constitué :

- de la présente note de présentation,
- des pièces graphiques,
- du règlement écrit
- des pages du rapport de présentation visées par les corrections à apporter

Evolution du plan de zonage

Evolution des limites de zonage / erreur matérielle

Deux secteurs sont concernés par la correction d'erreur matérielle : il s'agit des parcelles AW833/1430 (Chemin Laguerre) et BE1071/92/514 (Ravine du Pont).

L'évolution vise à rectifier la limite de la zone **UD** conformément à ce qui avait été défini suite à l'arrêt du projet, la tenue de l'enquête publique et l'approbation finale.

Parcelles	AW833 et AW1430 (Chemin Laguerre)	BE 1071, 92, 514 (Ravine du Pont)
Extrait du zonage et proposition d'évolution		
Plan soumis à enquête publique en 2017	 <small>Figure 1: Zonage du PLU soumis à enquête publique</small>	
Evolution de zonage	A vers UD	A vers UD
Surfaces concernées	0,20 ha	0,06 ha

Mise à jour du zonage : périmètre de réciprocité agricole

Le plan de zonage intègre en tant « qu'information surfacique » les périmètres de réciprocité affectés à chaque exploitation.

Lors de l'approbation 2017, la commune avait fait le choix d'inscrire automatiquement un périmètre de 130 m, soit 30 m de plus que la recommandation de la DAAF.

Or, le secteur de l'allée des Tournesols met en évidence que le périmètre entre en interaction avec un zonage urbain et du bâti existant. Afin de clarifier la traduction graphique et la rendre cohérente avec la réalité des sols, il est proposé d'adapter les limites de ce périmètre à la zone urbaine.

Secteur		Allée des tournesols
Zonage en vigueur		
Zonage soumis à modification simplifiée	à	

Evolution du règlement écrit

La commune souhaite profiter de la procédure pour :

- procéder à des ajustements de son règlement écrit afin d'harmoniser certaines règles (hauteur, pente) et d'améliorer l'instruction des actes d'urbanisme.
- Ajuster la réglementation des clôtures en zones UB, UC, UD et 1AU
- Préciser les règles de stationnement

Ajustements généraux

Zones et Articles concernées	Proposition de réglementation
Articles 10 Toutes zones	La hauteur autorisée des constructions sera réglementée en fonction du terrain naturel avant travaux et non du sol après travaux.
Article 11 Toutes zones	Les toitures à usages d'habitation devront présenter une pente minimale de 30% sur l'ensemble de la toiture (sauf dépendances). Les toitures terrasses pourront être autorisées si elles n'excèdent pas 40% de la toiture totale.
Articles 10 et 11 Toutes zones	Pour ces deux articles, des schémas illustratifs accompagneront la règle définie.

Précisions sur les clôtures : UB, UC, UD, 1AU

Il s'agit de préciser au sein des articles 6 relatifs aux retraits par rapport aux voies et emprises les règles applicables pour les clôtures, indépendamment des retraits imposés aux constructions.

Cette évolution vise à répondre à des enjeux sécuritaires au sein des zones urbaines (visibilité) espace de manœuvre).

Il est proposé d'ajouter au sein de chacun des articles visé :

1 - Implantation par rapport aux voies publiques

Les clôtures doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des voies avec un recul minimum de 1.00 mètre par rapport à la limite d'emprise de faite de la voie.

2 - Implantation par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les clôtures doivent respecter un retrait minimal de 1,00 mètre par rapport à la limite d'emprise de la voie

Précisions sur les règles de stationnement

Enfin, il est également proposé d'ajuster la réglementation relative au stationnement pour les équipements publics au sein des principales zones susceptibles de les accueillir : **UB**, **UC** et **UF**. Les propositions visent à simplifier l'application de la règle, à mettre en avant le principe de mutualisation afin de limiter la création d'espaces de stationnement imperméable.

Règlement en UB et UC 12 avant modification	Règlement en UB, UC et UF 12 après modification
<p>UB et UC :</p> <p>1 - Places de stationnement des véhicules motorisés</p> <p>e) pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher ;</p> <p>f) pour les établissements d'enseignement : 1,5 place de stationnement par classe du premier et du second degré. Pour les établissements d'enseignement pour adulte ou les centres de formation : 25 places de stationnement pour 100 personnes. Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou mobylette ;</p> <p>UF :</p> <p>1 - Places de stationnement des véhicules motorisés</p> <p>b) pour les bâtiments publics : une surface, au moins égale à 50% de la surface de plancher, doit être affectée au stationnement ;</p> <p>c) pour les établissements d'enseignement : 1,5 place de stationnement par classe du premier et du second degré. Pour les établissements d'enseignement pour adulte ou les centres de formation : 25 places de stationnement pour 100 personnes. Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs ou mobylette.</p>	<p>Pour les nouveaux projets d'équipement, une surface de stationnement d'au moins 35% de la SdP est requise.</p> <p>Pour les sites d'installations sportives comportant un vestiaire d'au moins 30m², 20 places minimum de stationnement doivent être prévues.</p> <p>En cas de mutualisation possible dans un rayon de 300 mètres pour les constructions et équipements publics, le nombre de places requises peut être diminué de 50%.</p> <p>Pour les équipements existants, il n'est pas fixé d'exigence chiffrée.</p>

Evolution du rapport de présentation

Le rapport de présentation approuvé en septembre 2017 n'a pas intégré l'ensemble des évolutions apportées entre l'arrêt du projet et l'approbation.

Ainsi le tableau des surfaces n'a pas été mis à jour et le changement de certaines zones en 2AU n'a pas été intégré.

La modification proposée vise à rectifier ces erreurs matérielles.

Elles concernent les éléments suivants.

Pages 253 du rapport de présentation en vigueur	<ul style="list-style-type: none"> ○ un sous-secteur 1AUe correspondant au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin - Bras de la Plaine, où la hauteur de toute construction est limitée à 6 mètres. Avec 1,2 ha, 1AUe représente 3% de l'espace à urbaniser. 															
Proposition de correction	un sous-secteur 2AUe correspondant au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin - Bras de la Plaine, où la hauteur de toute construction est limitée à 6 mètres. Avec 1,2 ha, 2AUe représente 3% de l'espace à urbaniser.															
Pages 258 du rapport en vigueur	<table border="1"> <tr><td>1AU, 1AUa</td><td>08,13</td></tr> <tr><td>AUE</td><td>5,03</td></tr> <tr><td>AUF</td><td>6</td></tr> <tr><td>AUT</td><td>3,6</td></tr> <tr><td>2AU</td><td>9,1</td></tr> <tr><td>Total zones à urbaniser</td><td>37</td></tr> </table>	1AU, 1AUa	08,13	AUE	5,03	AUF	6	AUT	3,6	2AU	9,1	Total zones à urbaniser	37			
1AU, 1AUa	08,13															
AUE	5,03															
AUF	6															
AUT	3,6															
2AU	9,1															
Total zones à urbaniser	37															
Proposition de correction	<table border="1"> <tr><td>1AU, 1AUa</td><td>7,86</td></tr> <tr><td>AUE</td><td>5,03</td></tr> <tr><td>AUF</td><td>5,98</td></tr> <tr><td>AUT</td><td>3,63</td></tr> <tr><td>2AU</td><td>12,85</td></tr> <tr><td>2AUe</td><td>1,27</td></tr> <tr><td>TOTAL ZONES A URBANISER</td><td>36,62</td></tr> </table>	1AU, 1AUa	7,86	AUE	5,03	AUF	5,98	AUT	3,63	2AU	12,85	2AUe	1,27	TOTAL ZONES A URBANISER	36,62	
1AU, 1AUa	7,86															
AUE	5,03															
AUF	5,98															
AUT	3,63															
2AU	12,85															
2AUe	1,27															
TOTAL ZONES A URBANISER	36,62															

Bilan des surfaces liées à la procédure de modification simplifiée allégée

La procédure de modification simplifiée opère deux changements de zones. :

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 modification, puis dans un second temps en tenant compte de la procédure de révision allégée ainsi que de la procédure 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 modification simplifiée

	Surface en m ²	Surf en ha	Evolution	Total 1	Total 2
Zones urbaines				0,26	
UB	0	0,00	0,00		
UC	0	0,00	0,00		
UD	2639	0,26	0,26		
UF	0	0,00	0,00		
UT	0	0,00	0,00		
UZ	0	0,00	0,00		
Zones à urbaniser				0,00	
1AU	0	0,00	0,00		
1AUa	0	0,00	0,00		
1AUZ	0	0,00	0,00		
AUT	0	0,00	0,00		
Total zones U et AU					0,26
Zones agricoles				-0,26	
A	0	0,00	-0,26		
Acu	0	0,00	0,00		
Zones naturelles				0,00	
N	0	0,00	0,00		
Nce	0	0,00	0,00		
Ntla	0	0,00	0,00		
Total zones A et N					-0,26
Total général	2639	0,26			

Ainsi, la seule démarche de modification simplifiée met en évidence :

- Une perte théorique de zone **A** de 0,26 hectares en faveur de la zone UD.

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.

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	-14,67			
Zones à urbaniser				13,36
1AU	-0,21			
1AUa	-0,55			
1AUZ	14,28			
AUT	-0,57			
1AUf			-5,14	
1AU _s			+5,24	
Total zones U et AU				-2,92
Zones agricoles				-2,89
A	-2,54	-0,26		
Acu	-0,09			
Zones naturelles				5,81
N	1,59		-0,1	
Nce	0,68			
Ntla2	3,64			
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.

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.

A l'échelle de la modification simplifiée, la consommation foncière est de 0,26 ha.

La compatibilité du projet avec le PADD en vigueur

La modification simplifiée 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

Au regard de la nature des évolutions portées par la procédure, les deux évolutions de zonage sont à analyser.

Visant essentiellement une constructibilité complémentaire de l'ordre de 0,26 ha elle doit être examinée au regard des objectifs de consommation du PADD.

L'analyse ci-dessous tient compte du volume global consommé avec les évolutions portées par la 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.

ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté du Maire engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU



COMMUNE DE LA PETITE-ÎLE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

ARRÊTÉ N° 543 /2019

prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1
du plan local d'urbanisme de la commune de PETITE-ÎLE

Le Maire de la Commune de Petite-Île,

- Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-36 et suivants, dont l'article L153-45 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} septembre 2017 approuvant le PLU ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;
- **Considérant** la nécessité de corriger des erreurs matérielles du dossier de PLU, correspondant à des classements en zone constructible de parties de parcelles dans le dossier de PLU arrêté qui n'ont pas été repris au PLU approuvé, alors qu'aucune observation du public ou des personnes publiques associées (PPA) n'a porté sur ces parcelles ;
- **Considérant** que la mise en application du règlement écrit a conduit à identifier plusieurs points pertinents de modification et d'amélioration, portant notamment sur : les pentes des toitures, les reculs par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, les obligations en matière de stationnement ;
- **Considérant** que le rapport de présentation et les OAP comportent des erreurs mineures dues au passage de zones 1AU en 2AU, à corriger ;
- **Considérant** que certaines données cartographiques (fond de plan cadastral, bâtiments d'élevage et périmètre associé) pourraient utilement être mises à jour ;
- **Considérant** que l'intégration dans le PLU de ces modifications de zonage, du règlement écrit, des OAP et du rapport de présentation, relève du champ d'application de la procédure de modification du PLU, dans la mesure où ces modifications n'auront pas pour conséquence de :
 - o changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
 - o réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - o réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- **Considérant** que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où il s'agit d'une part de rectifier des erreurs matérielles, et d'autre part d'apporter diverses modifications dont l'ensemble n'est pas de nature :
 - o soit à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (hors rectification d'erreur matérielle) ;
 - o soit à diminuer les possibilités de construire ;
 - o soit à majorer de plus de 20% les possibilités de construction ;
 - o soit à appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme (qui concerne un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat) ;

ARRETE

Article 1

En application du code de l'urbanisme et notamment des dispositions des articles L153-36, L153-37 et L153-45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU est engagée.

Article 2

Le projet de modification simplifiée vise à :

- modifier le zonage afin de corriger des erreurs matérielles en matière de contours de zone constructible ;
- modifier le règlement écrit afin d'améliorer sa mise en œuvre, notamment en matière de pentes de toiture, reculs par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, obligations en matière de stationnement ;
- modifier le rapport de présentation et les OAP afin de corriger des erreurs mineures dues au passage de zones 1AU en 2AU ;
- mettre à jour certaines données cartographiques (fond de plan cadastral, bâtiments d'élevage et périmètre associé) apparaissant sur le zonage.

Article 3

En application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le dossier sera notifié pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, avant la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée.

Article 4

Copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet.

Cet arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie et une mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département.



Fait à Petite Île, le 16 décembre 2019

Le Maire,

S. Hocureau

