



Commune de Petite-Île

Département de La Réunion

Plan Local d'Urbanisme

**Révision allégée
n°1**

Notice explicative



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	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	20
I.6. Evolution du zonage liée à l'intégration du PPRn.....	23
I.7. La prise en compte du projet du Domaine du Relais.....	25
I.8. Evolution des emplacements réservés.....	33
I.9. Autres évolutions règlementaires	36
I.10. Bilan des surfaces liées à la procédure de révision allégée	40
I.11. La prise en compte des enjeux supra-communaux.....	42
I.12. La prise en compte des enjeux environnementaux.....	44
Annexes	46
Annexe 1 : Délibération du Conseil Municipal	46

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 projet touristique du Domaine du relais
- Du secteur de logements d'Anse les Bas
- Le développement de la zone économique Verger Hémerly

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

La procédure de révision allégée 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 : Domaine du relais, Anse les bas, ZAC Cambrai, ZAE Verger Hémerly
- 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, Domaine du Relais, ZAE Verger Hémerly,...

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

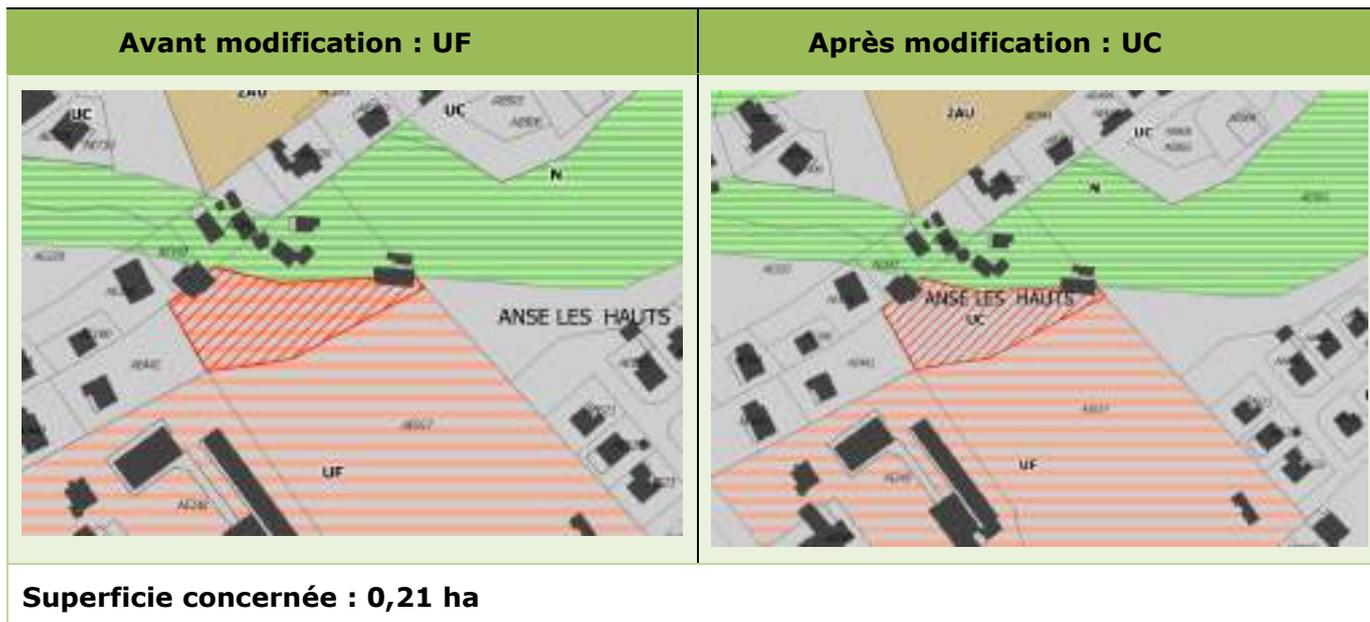
I.4. Evolution ponctuelle du plan de zonage

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**

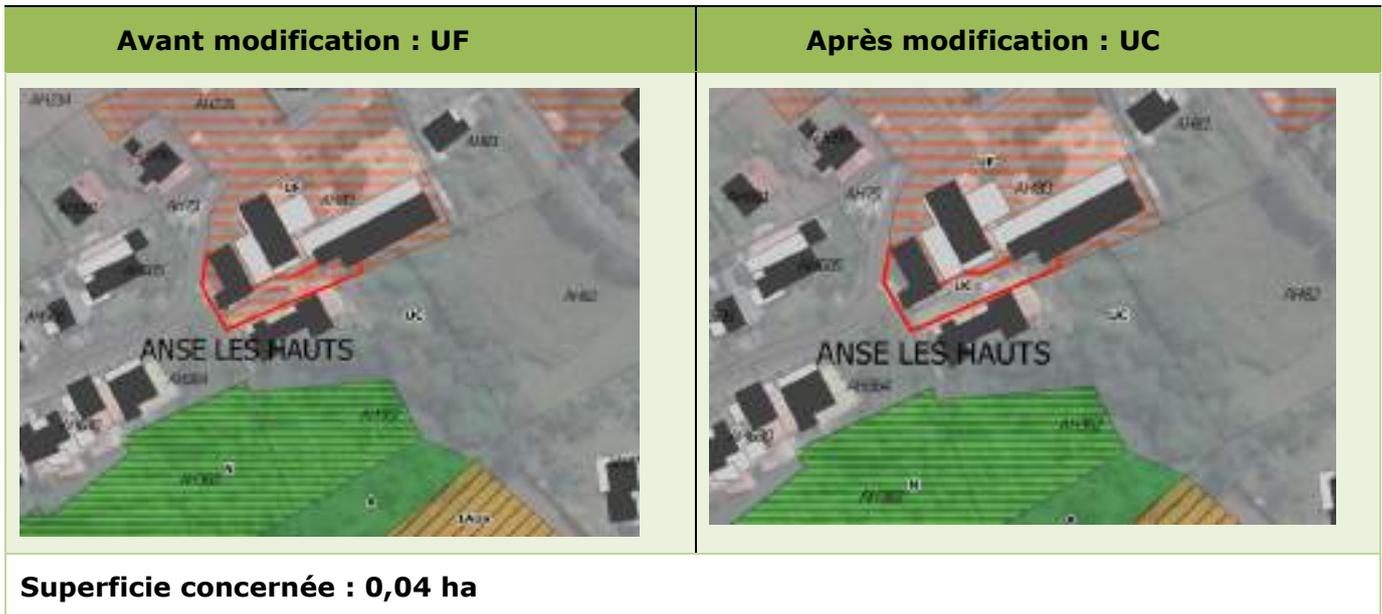
La zone UF est occupée largement par des d'équipements datant de plusieurs années (20-30 ans), et sur la frange nord par de l'habitat. La commune souhaite régulariser cette situation ancienne ; la zone UF n'étant pas adaptée à la portion occupée par de l'habitat.

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**



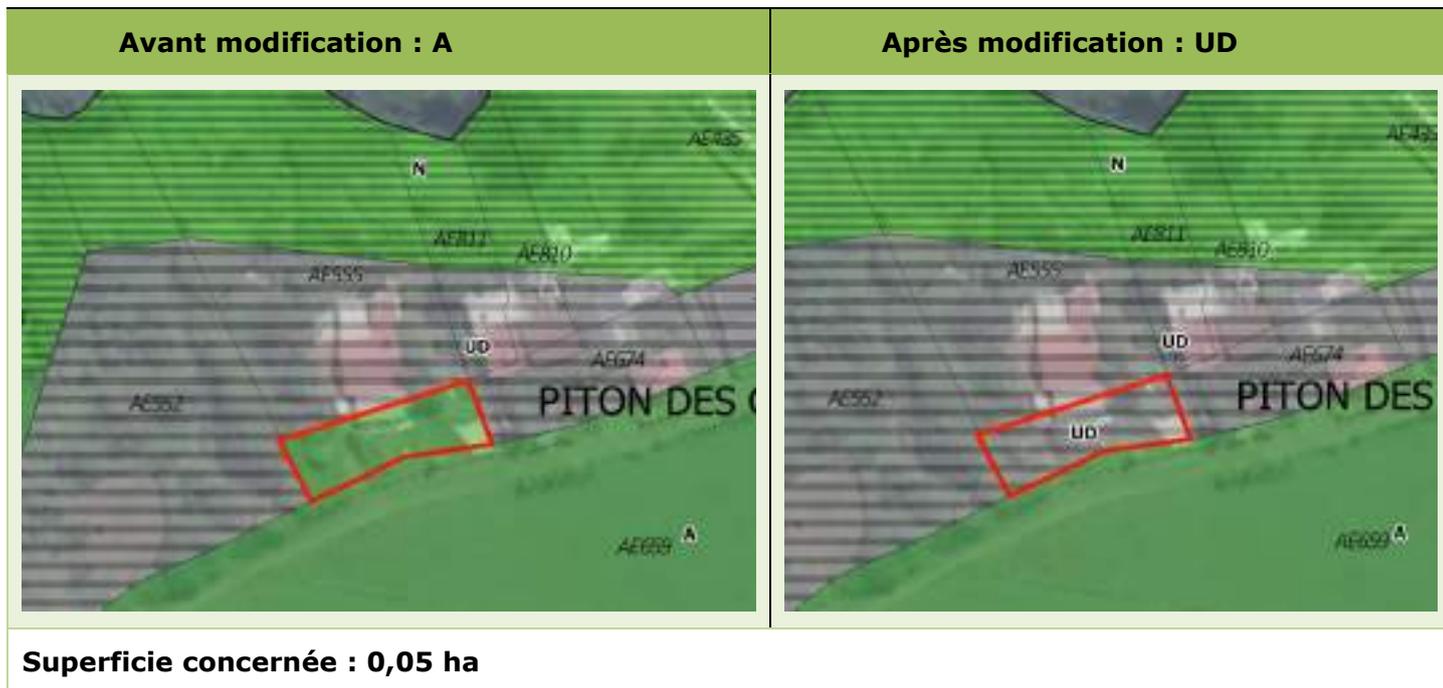
- **Justifications**

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.

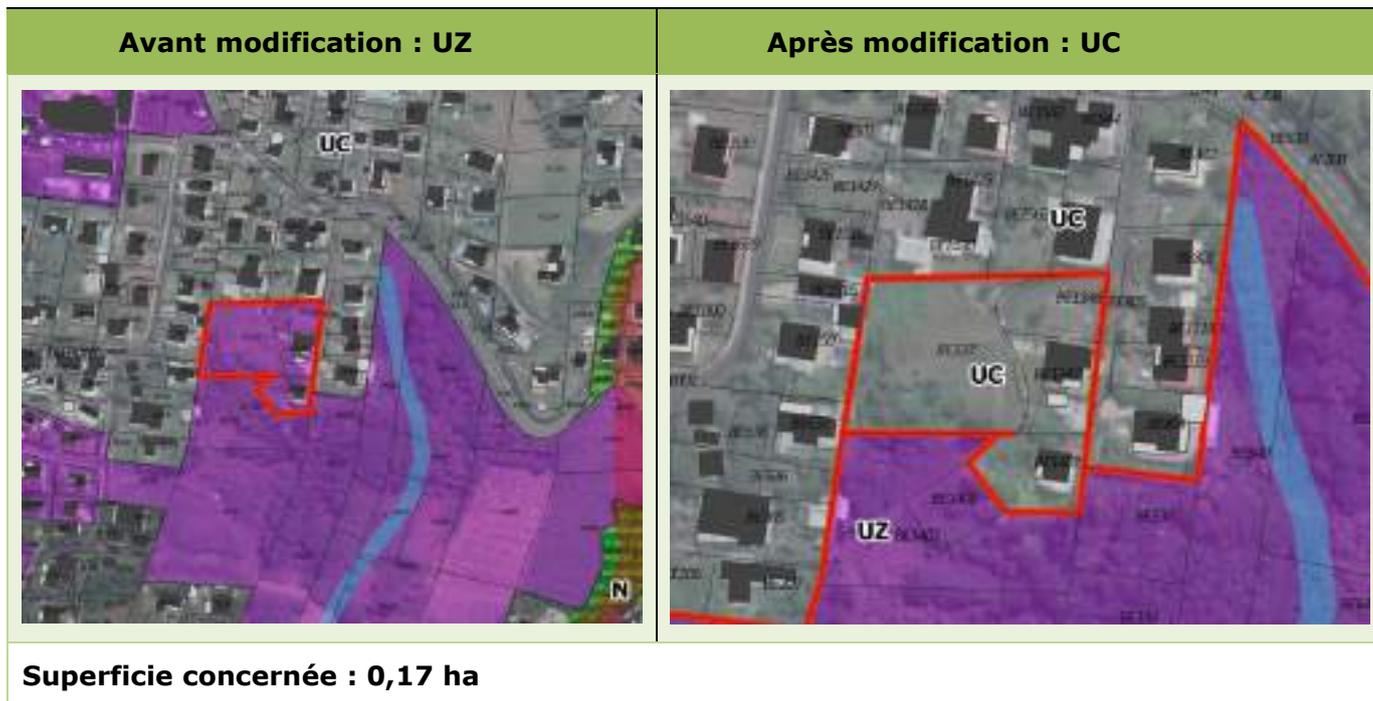
Au-delà de la mise en cohérence entre zonage et occupation de sols, il s'agit également d'une mise en cohérence plus globale du zonage sur ce secteur qui n'a aucune vocation agricole.

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.

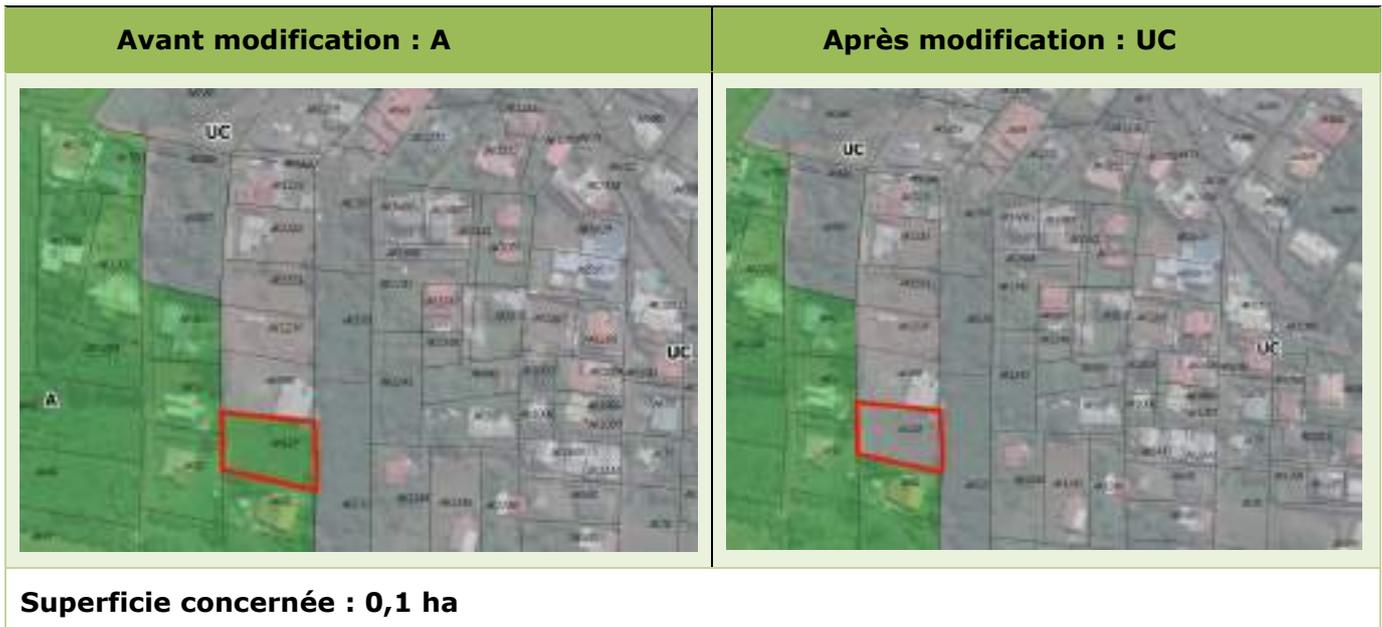
Pour ces raisons, il est proposé de le sortir de l'emprise UZ (future 1AUZ) et de le basculer dans le zonage Urbain limitrophe, UC.

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 (cf. photo ci-contre).

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.

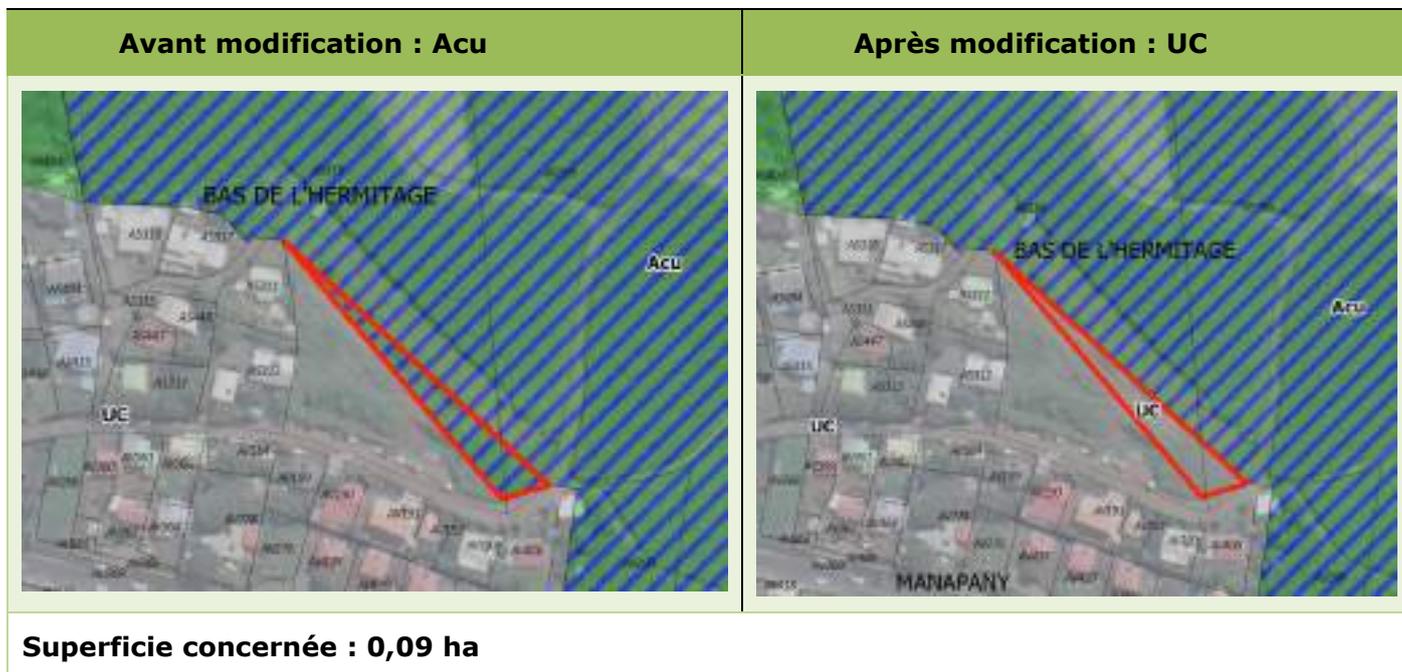
S'agissant d'une surface A déclassé en U, son inscriptions doit se justifier au regard du bilan des surfaces présenté en fin de document.

Parcelle visée et périmètre de réciprocité



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

- Présentation du projet

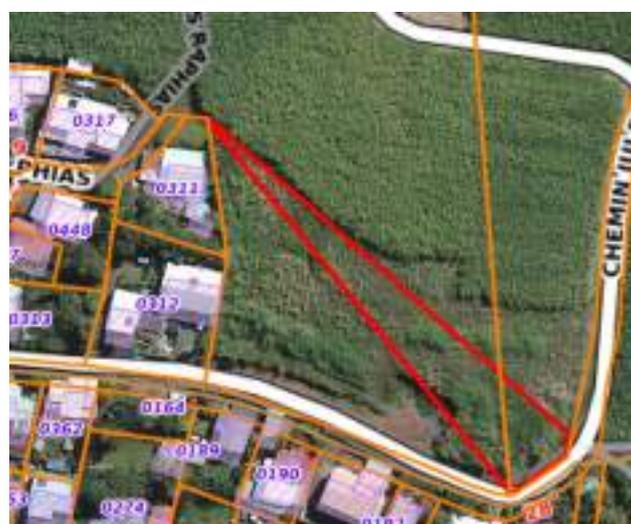


- Justifications

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

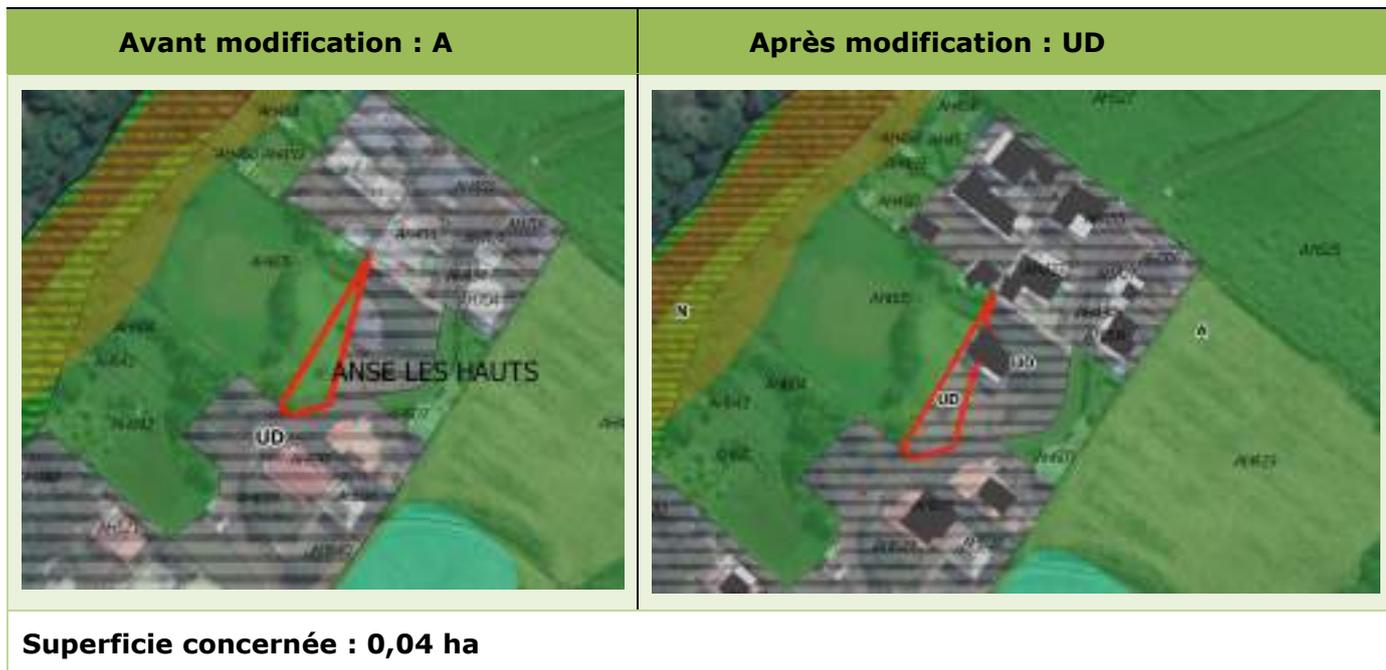
Le secteur n'a plus aujourd'hui de vocation agricole et constitue un tènement de friche qui s'inscrit pleinement dans la continuité de la zone UC qui doit proposer sur ce secteur un aménagement global cohérent à l'ensemble du tènement ainsi redéfini.

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



I.4.2.3. Parcelle AH605

- **Présentation du projet**

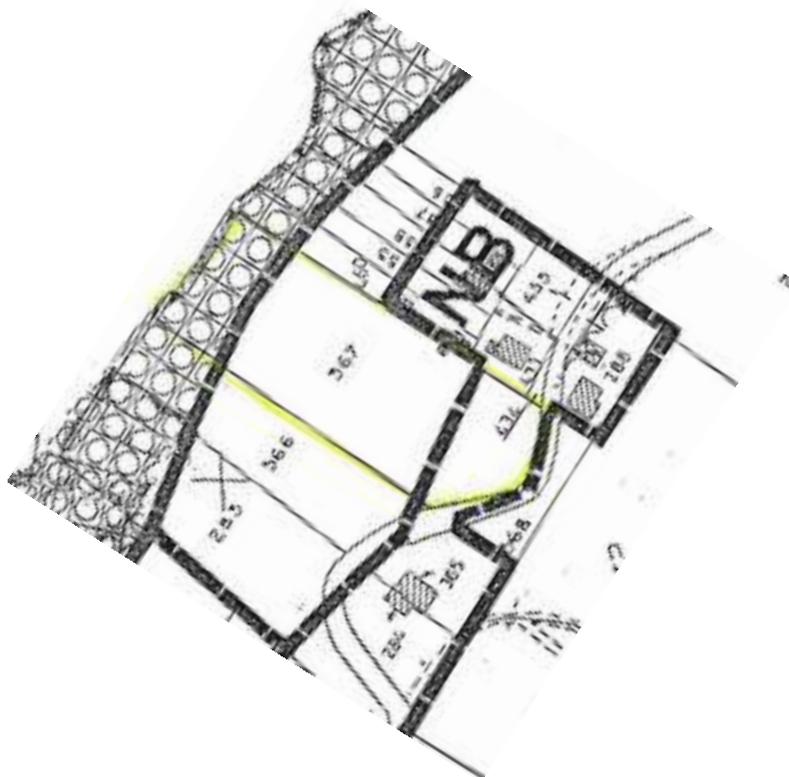


- **Justifications**

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

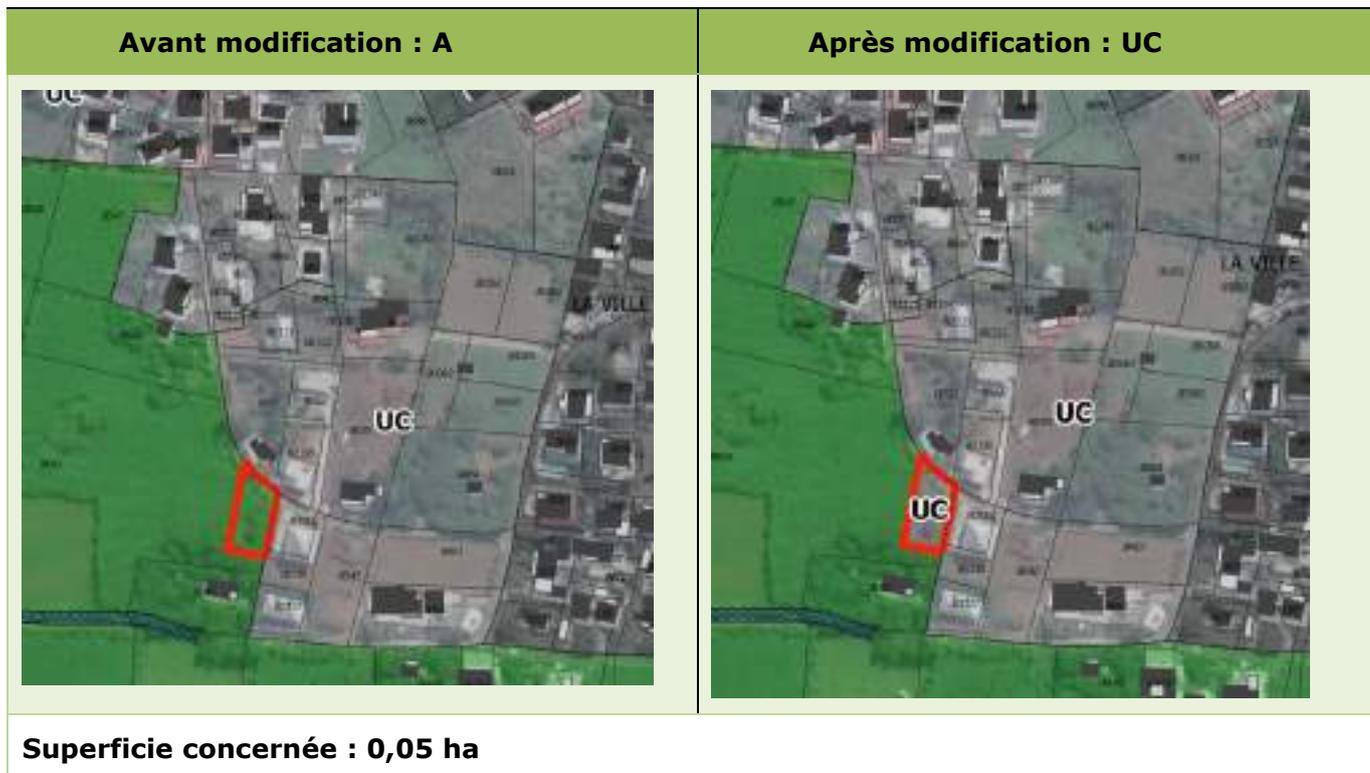
Le secteur n'a plus aujourd'hui de vocation agricole et constitue aujourd'hui le jardin d'une construction réalisée sur la zone **UD**.

Le site n'est pas concerné par le PPRi.



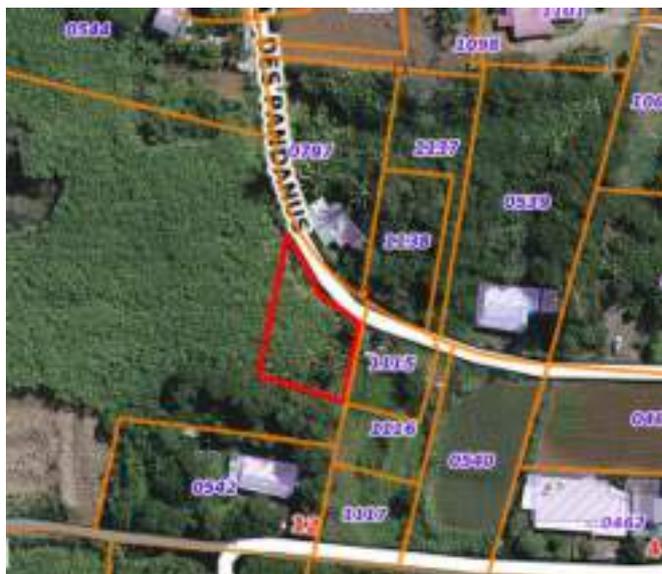
I.4.2.4. Parcelle BI543

- Présentation du projet



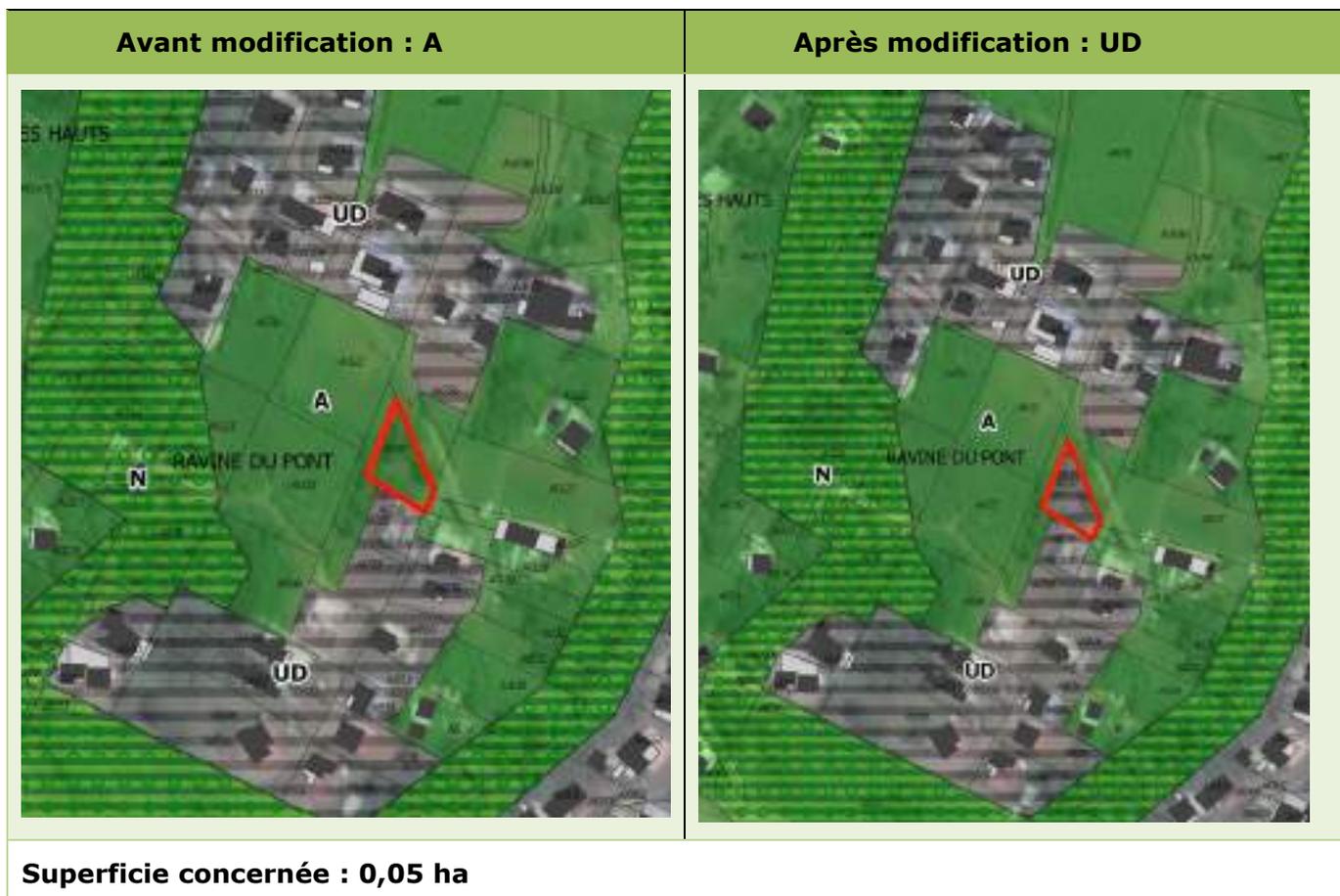
- Justifications

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 est en continuité de la zone urbaine et n'est pas concerné par le PPRi.



I.4.2.5. Parcelle AI737

- **Présentation du projet**

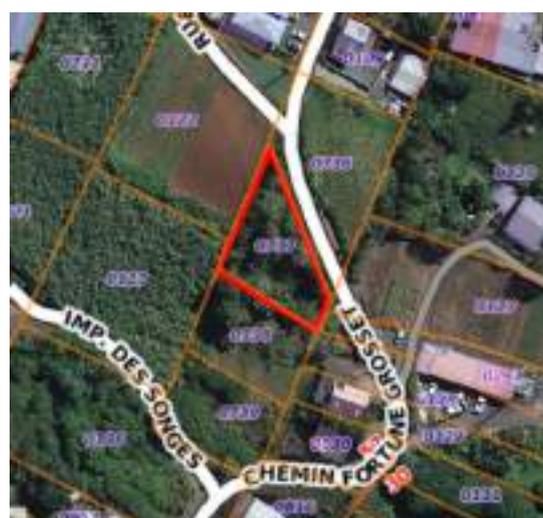


- **Justifications**

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

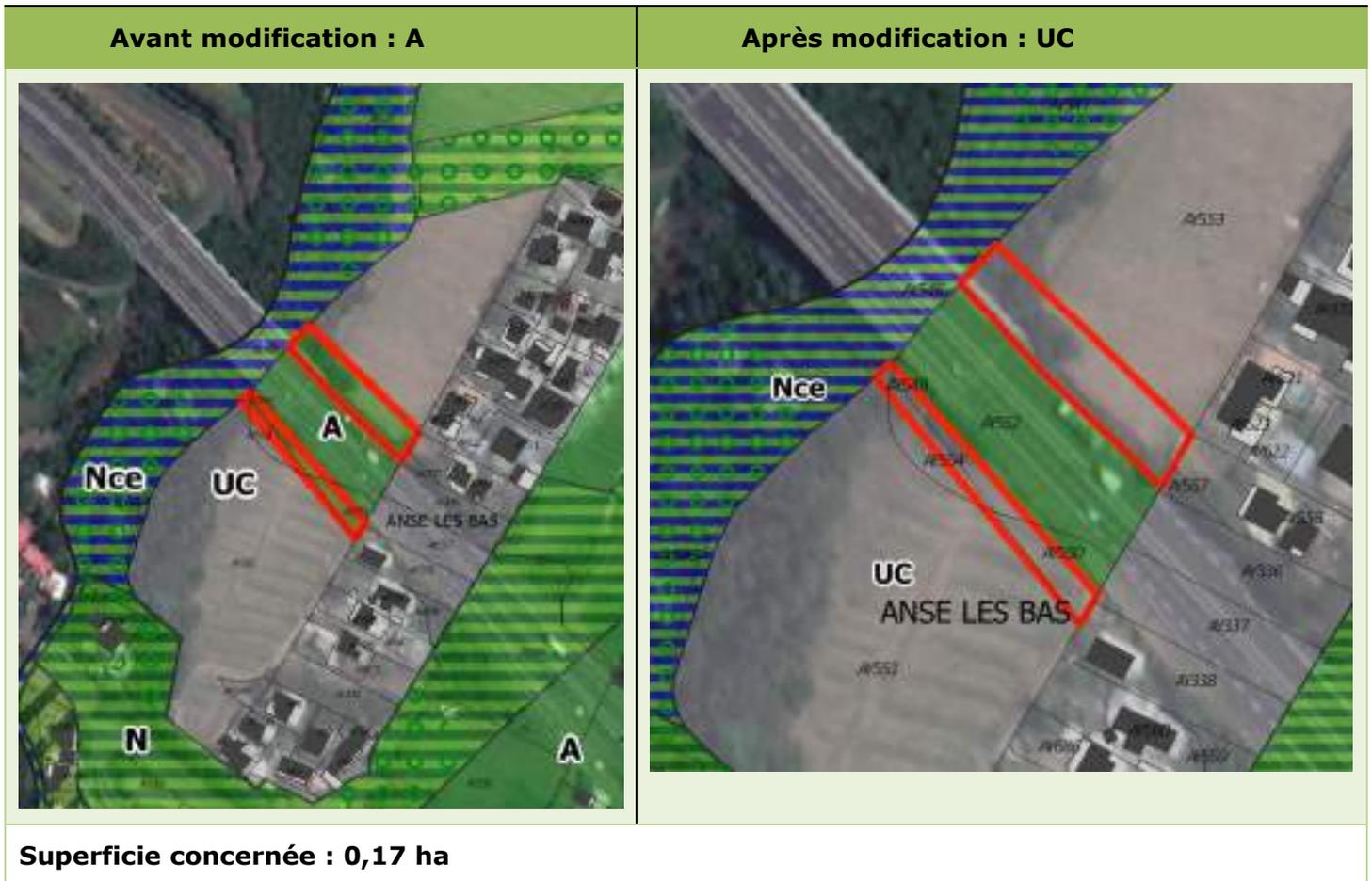
Le secteur :

- 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.



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

• **Présentation du projet**



• **Justifications**

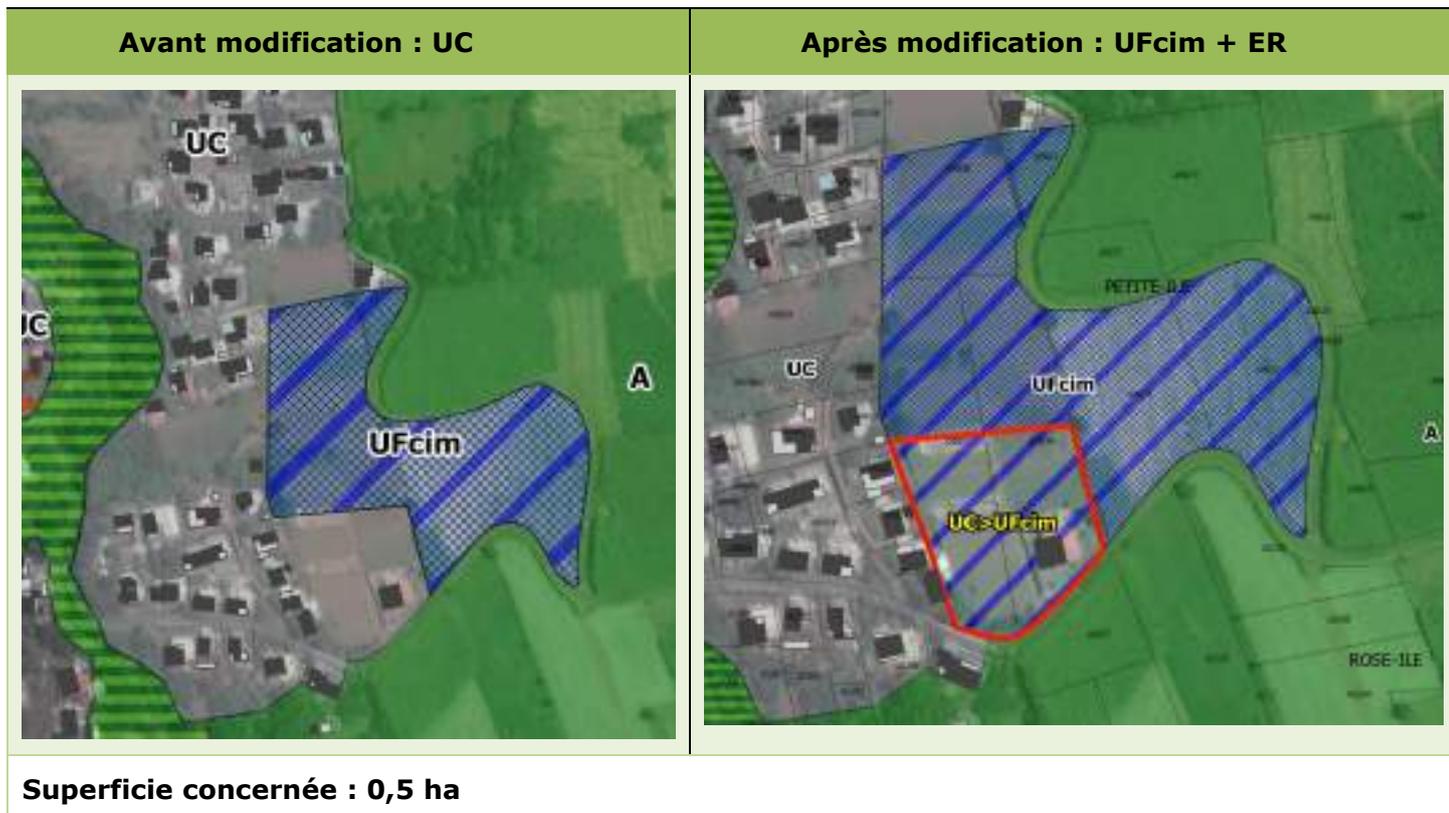
Le site d'Anse les Bas constitue un site de projet inscrit au PLU. Il est à ce titre régi par une OAP qui doit permettre la réalisation d'une 15aine de lot libres et une 20aine de logements collectifs. Le site est traversé en son centre par la RN2 et l'OAP en vigueur prévoit donc de part et d'autre de 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 cohérent 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 inchangé.



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.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**

Avant modification : UZ	
Après modification : 1AUz	
Superficie concernée : 14,7 ha	

- **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.

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.

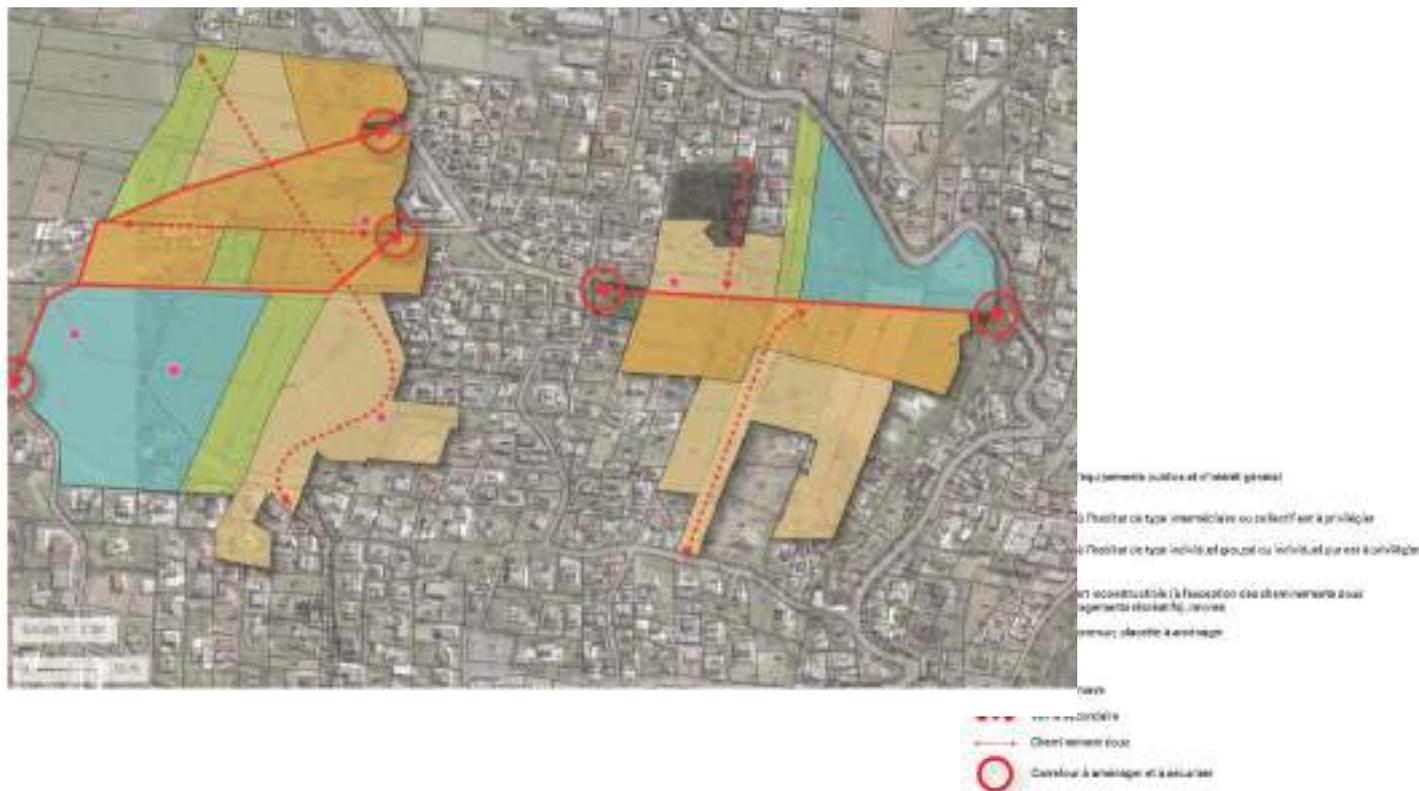
1.5.1.3. Création d'un règlement associé

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**



Principes d'aménagements

Programmation

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

Environ 300 logements sont attendus sur le site. La programmation « habitat » devra proposer une diversité des formes bâties : habitat individuel pur, individuel groupé, intermédiaire et collectif.

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 voies dites « primaires » notamment pour relier :

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

Des voies 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 aménagés 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 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 ce sont +3,8 hectares qui sont déclassés au profit de zonages A et N.

I.7. La prise en compte du projet du Domaine du Relais

I.7.1 Contexte et justifications

Le projet du Domaine du relais est amorcé depuis plusieurs années et constitue pour la commune un élément important de son développement touristique.

Le PLU en vigueur classe déjà une partie du secteur visé par le projet en zone Ntla, site d'intérêt touristique devant notamment accueillir des activités touristiques et des hébergements touristiques.

Aujourd'hui, le projet a été affiné et permet de mieux cerner les besoins fonctionnels de la zone. L'évolution proposée ici vise à :

- Prendre en compte le projet
- Adapter le zonage au projet en veillant à limiter l'emprise de la zone **Ntla** aux seuls secteurs jugés nécessaires
- Encadrer son développement dans la mesure où le secteur **Ntla** constitue un STECAL et doit donc proposer des règles d'encadrement notamment sur les emprises et hauteur
- Différencier au sein du zonage et règlement les deux sous-secteurs Ntla du territoire

Les éléments pris en compte à ce stade sont exposés ci-dessous :



Le Domaine du Relais
La Nature généreuse des Hauts

- Détente et loisirs en plein air
- Pause Gourmande
- Séjours Nature

Le Relais Nature :
 Détente et pique-nique Nature,
 Animations, sports et événements

Le Relais du Verger :
 Cabanes insolites et hébergement de plein-air

Le Relais des Terroirs :
 Atelier-Boutique & Sentier de découverte « *Agricultures des Hauts, Entre Pitons et Ravines* »

Le Relais Vél'Hauts :
 Espace Tout Terrain doux et Fun-Bike

Classe pour le développement et l'aménagement touristique du Domaine du Relais et de la Forêt de la Mare – Phase 3 – Juillet 2010

I.7.2 Approche environnementale et réglementaire

I.7.2.1. La Loi Littoral

Le secteur de Manapany le Haut qui accueille le domaine du relais avait été inscrit lors de l'élaboration du PLU.

Suite au contrôle de légalité, et tel que stipulé dans la délibération en date du 01/09/2017 rectifiant le PLU pour prendre les remarques, la DEAL a estimé que ce secteur constituait une continuité urbaine et qu'il respectait le principe de la Loi Littorale qui exclut l'urbanisation en discontinuité. Le site accueille effectivement une urbanisation regroupant activités agricoles, kiosques, chapelles, terrains de cross, ancienne snack, sanitaire, point d'eau.



I.7.2.2. Le SCOT

Le site est à la fois en continuité écologique et en espace agricole (partie terrain cross).

L'orientation prescriptive n°A.5a, concernant les espaces de continuité écologique, précise que les espaces de continuité écologique identifiés sur le schéma des « Espaces à vocation naturelle du Grand Sud » doivent être maintenus dans leur vocation. Ils recevront dans les documents d'urbanisme locaux un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de leur vocation. Toute construction nouvelle y est interdite, à l'exception des constructions et des aménagements à vocation touristique, notamment pour l'hébergement, situés de préférence en continuité des zones agglomérées.

La partie hébergement et atelier-boutique du projet, localisée en trame verte et bleue, paraît compatible avec cette prescription.

En ce qui concerne la construction d'une halle de 1 200 m², également localisée en trame verte et bleue, s'il s'agit bien d'un aménagement à vocation touristique, cet équipement paraît compatible avec cette prescription, sous réserve de maintenir la vocation d'espace de continuité écologique. Une attention particulière devra être portée sur son impact écologique et paysager.

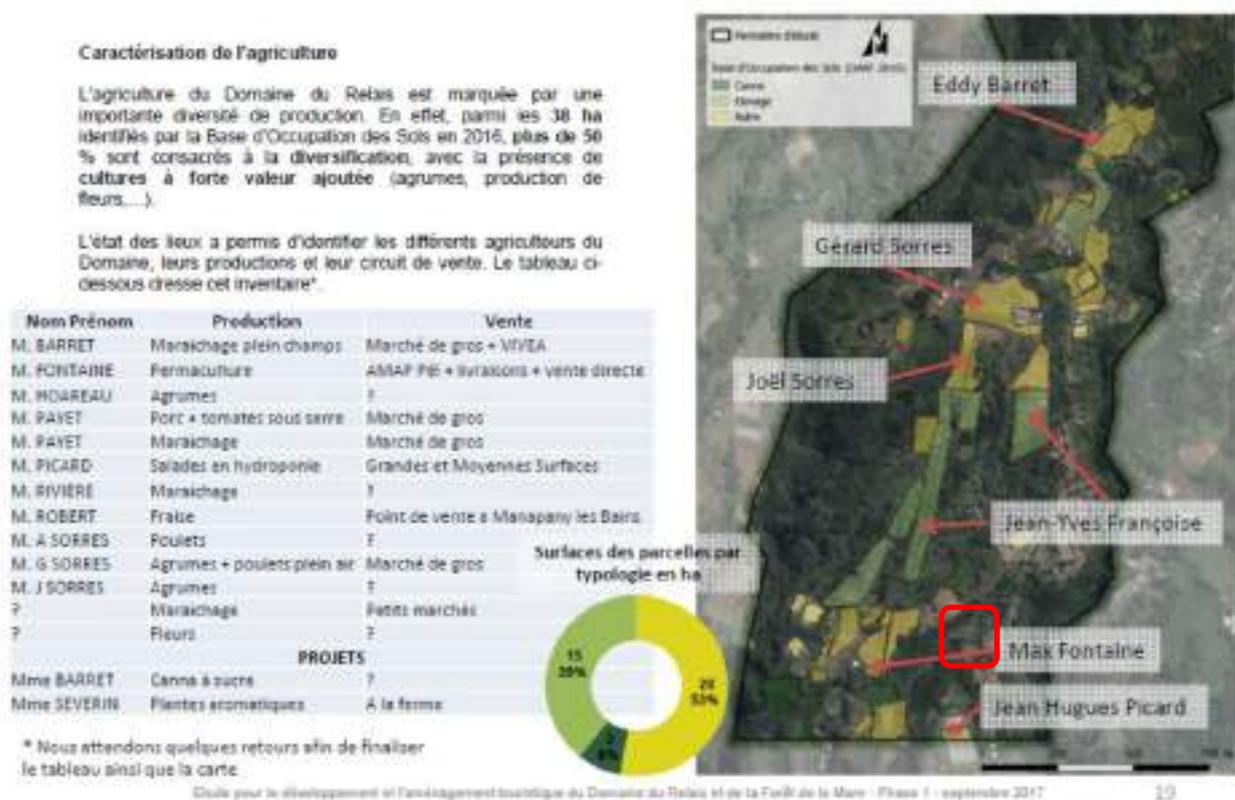
L'orientation prescriptive n°A.1, les espaces agricoles, indique que les espaces agricoles identifiés par le schéma des « Espaces à vocation agricole du Grand Sud » doivent être maintenus dans leur vocation.

En conséquence, ils recevront dans les Plans Locaux d'Urbanisme un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de l'exploitation à des fins de production agricole.

Aucune construction nouvelle n'est possible dans les espaces agricoles. Peuvent toutefois être autorisées l'extension et l'implantation des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole.

Concernant l'espace agricole, le projet a fait l'objet d'un diagnostic poussé recensant notamment les exploitations et les terrains cultivés. Le secteur visé par le terrain de cross (en rouge sur la carte ci-dessous) et visé par le changement de zonage (A → Ntla2) n'a plus d'activité agricole.

Il n'y a donc pas d'incompatibilité. De plus le projet n'y prévoit pas de nouvelle construction.



I.7.2.3. Servitudes dont PPR

Une partie du projet se situe en zone d'interdiction du PPR (mouvement de terrain). Une réglementation spécifique s'appliquant à la zone, l'avis du service de prévention des risques naturels et routiers (SPRINR) est requis afin de s'assurer de la compatibilité de ces aménagements avec les risques naturels de mouvement de terrain.

Zonage du PPR sur la zone faisant l'objet d'un changement de zone



Aucune autre servitude ne concerne le site.

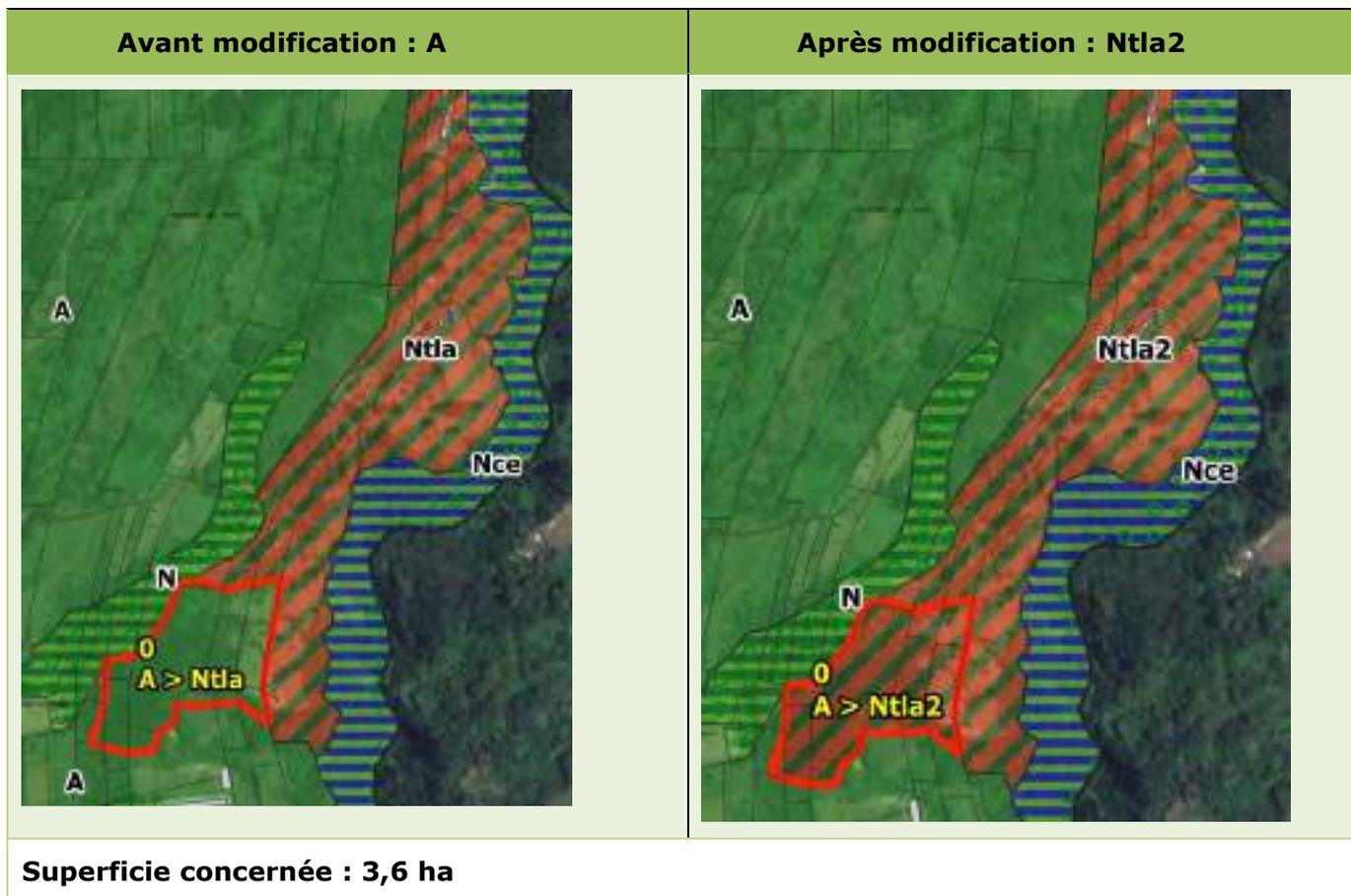
I.7.2.4. Espaces boisés classés

Le site est bordé par un espace boisé classé mais ne vise pas de déclassement ou d'atteinte à cet espace.



I.7.3 Evolutions des pièces réglementaires

I.7.3.1. Evolution du zonage



L'évolution du zonage concerne la partie Sud du secteur. Ce secteur qui n'a plus de vocation agricole doit accueillir un espace tout terrain Doux et un Fun Bike. La superposition des éléments de projet et du zonage ont permis de caler au plus juste les limites de la zone Ntla.

Il est ainsi proposé un zonage Ntla 2 afin de distinguer le sous-secteur Ntla de la Baie de Grande Anse et le secteur du domaine du Relais.



I.7.3.2. Evolution du règlement

Au regard du caractère de STECAL du secteur et des éléments de projet, le règlement de la zone Ntla est modifié afin d'y ajouter un sous-secteur Ntla2.

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation excepté celles indiquées à l'article N.2. - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier excepté celles indiquées à l'article N.2. pour le sous-secteur Ntla. - Les constructions à usage de commerce - Les constructions à usage de bureaux. 5 - Les constructions liées à l'artisanat. - Les constructions liées à l'industrie. - Les constructions à usage d'entrepôt. - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière. - La démolition totale ou partielle des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérées sur le plan de zonage, est interdite. - Les travaux ayant pour effet de modifier des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérées sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable. - Les activités agricoles non compatibles avec la vocation naturelle de la zone. 	<p>ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement excepté celles indiquées à l'article N.2. - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier excepté celles indiquées à l'article N.2. pour le sous-secteur Ntla. - Les constructions à usage de commerce excepté celles indiquées à l'article N.2. pour les sous-secteurs Ntla. - Les constructions à usage de bureaux. - Les constructions liées à l'artisanat. - Les constructions liées à l'industrie. - Les constructions à usage d'entrepôt. - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière. - La démolition totale ou partielle des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérées sur le plan de zonage, est interdite. - Les travaux ayant pour effet de modifier des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérées sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable. - Les activités agricoles non compatibles avec la vocation naturelle de la zone.
<p>ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</p> <p><u>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>De plus, pour Ntl et Ntla:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient strictement nécessaires à l'entretien et au gardiennage des sites, qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles aient un caractère d'intérêt public. 2 - La réhabilitation des bâtiments anciens à condition qu'ils aient un caractère patrimonial remarquable, en vue de l'accueil touristique. 3 - Les aménagements légers à condition qu'ils aient une vocation touristique et de loisirs tels que les points d'arrêts, les points de vue, les kiosques, les chemins piétons, le mobilier urbain, les aires de pique-nique, ... 4 - Les équipements et installations légères à condition qu'elles aient une vocation touristique et de loisirs et qu'elles soient bien intégrées au site (sanitaires, douches...). 	<p>ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</p> <p><u>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <p>De plus, pour Ntl, Ntla et Ntla2 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient strictement nécessaires à l'entretien et au gardiennage des sites, qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles aient un caractère d'intérêt public. 2 - La réhabilitation des bâtiments anciens à condition qu'ils aient un caractère patrimonial remarquable, en vue de l'accueil touristique. 3 - Les aménagements légers à condition qu'ils aient une vocation touristique et de loisirs tels que les points d'arrêts, les points de vue, les kiosques, les chemins piétons, le mobilier urbain, les aires de pique-nique, ... 4 - Les équipements et installations légères à condition qu'elles aient une vocation touristique et de loisirs et qu'elles soient bien intégrées au site (sanitaires, douches...).

5 - L'aménagement et l'extension des bâtiments publics ou d'intérêt collectif existants dans la limite d'une surface de plancher maximale de 300 m².

De plus, pour Ntla :

L'hébergement touristique de type aire naturelle de camping, gîte d'une surface de plancher maximale de 150 m² par unité foncière, ou hébergement touristique léger s'intégrant dans l'environnement et compatible avec la vocation naturelle de la zone.

5 - L'aménagement et l'extension des bâtiments publics ou d'intérêt collectif existants dans la limite d'une surface de plancher maximale de 300 m².

De plus, pour Ntla :

L'hébergement touristique de type aire naturelle de camping, gîte d'une surface de plancher maximale de 150 m² par unité foncière, ou hébergement touristique léger s'intégrant dans l'environnement et compatible avec la vocation naturelle de la zone.

Uniquement pour Ntla2 :

1 L'hébergement de type gîte dans la limite de 150 m² de surface de plancher par hébergement

2 L'hébergement touristique sous forme d'aire naturelle de camping, s'intégrant dans l'environnement et compatible avec la vocation naturelle de la zone.

3 Les habitations légères de loisirs sous réserve:

du respect des règles d'urbanisme qui leur sont propres,

-dans la limite de 700m² de surface de plancher sur l'ensemble de la zone Ntla-2

-de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone.

4 Les locaux et équipements nécessaires l'accueil du public sous réserve d'être strictement liés à l'hébergement touristique et d'une surface plancher limitée à 150 m²

5 Les constructions à usage de restauration sous réserve d'être :

d'être, strictement liés à l'hébergement touristique,

- de s'inscrire en continuité des équipements nécessaires à l'accueil du public

- d'une surface de 150m² d'un seul tenant

6 Les constructions et installations à destination artisanale et commerce de détail en lien avec les activités touristiques de la zone, dès lors que l'emprise au sol est inférieure à 80 m²,

7 Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public dans la limite d'une construction et de 1200m²d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone Ntla-2 concernée, sous réserve d'être strictement liés aux activités touristiques et de loisirs existantes dans la zone et de s'intégrer dans l'environnement en compatibilité avec la vocation naturelle de la zone

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 80 m².

L'emprise au sol des annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage **d'habitation, ne peut excéder 30 m².**

Pour Ntla :

L'emprise au sol d'un gîte ne devra pas dépasser une surface de plancher maximale de 150 m² par unité foncière.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

[...]

En Ntla-2:

L'emprise au sol des hébergements autorisés de type gîte ne devra pas dépasser une emprise au sol maximale de 100 m²

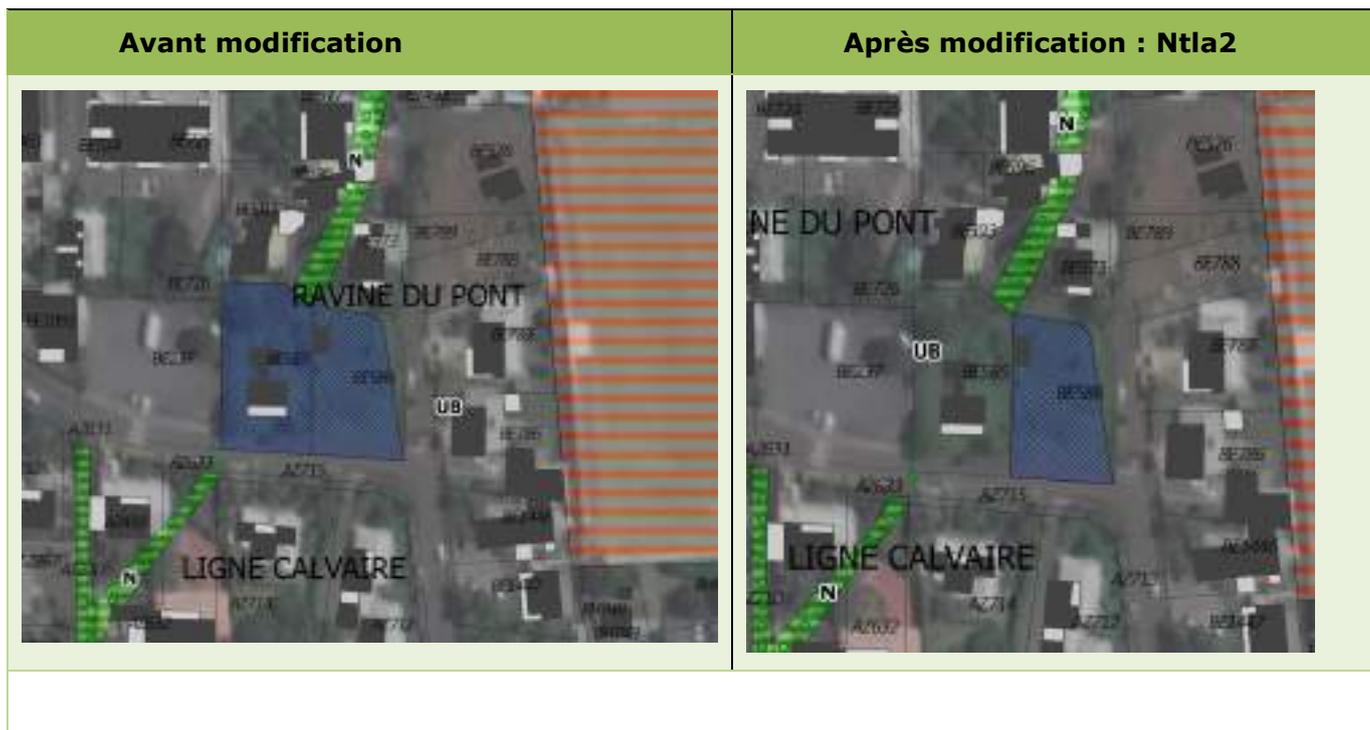
<p>ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Pour Ntla :</p> <p>La hauteur totale d'un gîte ne doit pas excéder 4 mètres.</p>	<p>ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Pour Ntla :</p> <p>La hauteur totale d'un gîte ne doit pas excéder 4 mètres.</p> <p>Pour Ntla-2 :</p> <p>La hauteur totale d'un gîte ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout et 7 m au faîtage.</p>
---	--

I.8. Evolution des emplacements réservés

I.8.1 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 modifié 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	1 516	4	Création d'un équipement public	Commune	BE : 585, 586	1 516 943

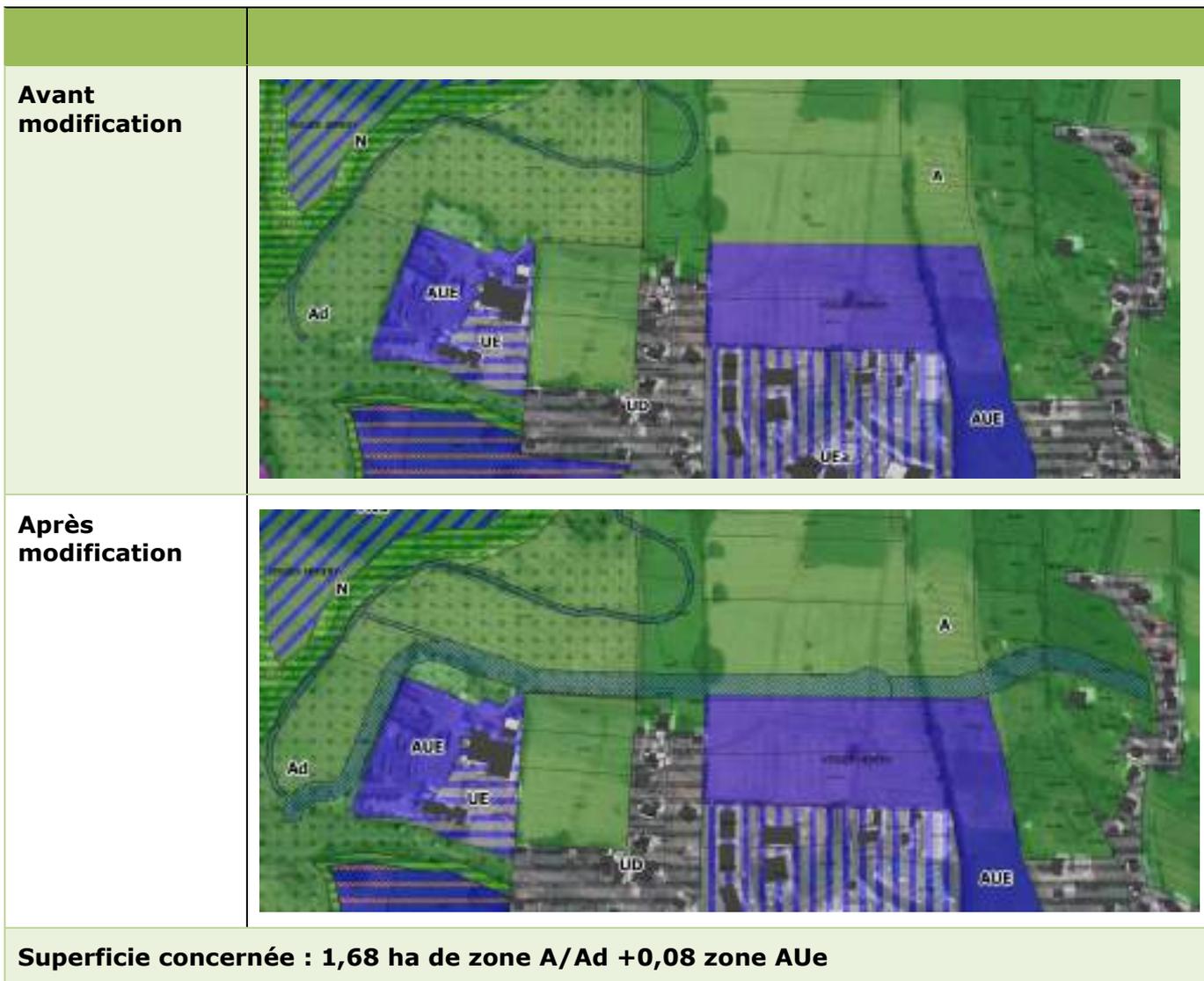
I.8.2 Emplacement réservé pour la desserte de l'extension de la ZAE Verger Hémery

La CIVIS porte avec la commune la réalisation de la ZAE Verger Hémery 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.



La liste des Emplacement réservés sera complétée comme suit :

N° au PLU	Affectation	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie en m ²
19	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.9. 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.

A noter que dans le cadre de la modification simplifiée des schémas et croquis explicatifs seront ajoutés.

I.9.1 Evolution du règlement des zones Urbaines

I.9.1.1. Evolution des règles de recul en zone UB et UC

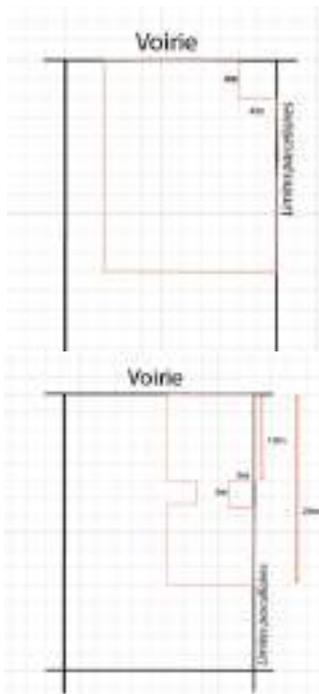
Afin de favoriser une densification de la trame bâtie il est proposé d'assouplir les règles liées au recul.

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.</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 faîtage.</i></p>

I.9.1.2. 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>

I.9.1.3. 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.9.1.4. 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 à 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><u>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</u></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>ARTICLE UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition</p> <p><u>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</u></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.10. 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. En effet, les deux 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	5	15,89
Zone N --> U/AU	9	2,05
Zone A --> U/AU	8	0,55
Zones A --> N	1	3,64
Zones AU --> A	2	0,23
Zones AU --> N	5	1,11
Zones U --> A	9	0,95
Zones U --> N	39	3,70
Zones N --> A	1	0,39
Total U /AU --> A		1,18
Total U/AU --> N		4,81
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 l'ER de la ZAE	1	1,68

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

- Une perte théorique de zone **A** de 5,87 hectares (3,64+0,55+1,68) : en réalité cette perte intègre 3,64 hectares de déclassement en faveur de la zone **Ntla2**. 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 1,68 hectares induits par l'ER de la ZAE.
- Un gain théorique de zone **A** de 1,6 hectare (1,18 + 0,39)

Au total, 4,27 hectares sont déclassés de **A** vers un autre zonage ou consommés par l'ER.

Si l'on s'intéresse uniquement à l'urbanisation rendu possible par les zones **U/AU** ou par l'ER (en excluant la **Ntla2**), ce sont 0,6 hectares déclassés.

Du point de vue des zones **N**, le résultat final est de +6,01 hectares dont 3,64 lié au domaine du relais.

Si l'on exclut les évolutions induites par le domaine du relais le bilan suivant peut être tirée :

- 0,66 hectares de zone agricole seront consommés, (Zone **U** / **AU** et ER)
- +2,37 hectares sont reclassés en zone **N**

Bilan liée à la procédure de révision allégée ET de modification simplifiée

	Evolution	Total 1
Zones urbaines		-16,87
UB	-0,10	
UC	-1,26	
UD	-0,12	
UF	-0,41	
UFcim	+0,16	
UT	-0,08	
UZ	-15,07	
Zones à urbaniser		13,34
1AU	-0,21	
1AUa	-0,55	
1AUZ	14,68	
AUT	-0,57	
Total zones U et AU		
Zones agricoles		-2,89
A	-2,80	
Acu	-0,09	
Zones naturelles		6,01
N	1,69	
Nce	0,68	
Ntla2	3,64	
Total zones A et N		
Total général		
Zone A consommée par l'ER de la ZAE		-1,68

Au regard des deux procédures, il faut ajouter le déclassement de 0,26 hectares de zones agricoles au profit de zones **U** (modification simplifiée). Soit un bilan total de :

- 0,92 hectares de terres agricoles sont déclassés / consommés
- +2,37 hectares de terres sont reclassés en **N**

A noter toutefois que cette évolution de 0,26 ha portée par la modification simplifiée relève de la correction d'erreur matérielle. En soit, le dossier de PLU approuvé aurait déjà dû inclure ces 0,26 ha en zone Urbaine. Dès lors la « consommation » de terres agricoles issues de la RA serait de 0,66 ha (0,92-0,26).

Le bilan global A et N apparaît donc positif puisque ce sont 1,45 ha qui bascule d'un zonage U/AU vers un zone A/N.

I.11. La prise en compte des enjeux supra-communaux

La commune est couverte par le Schéma d'Aménagement Régional.

A ce titre, il convient de s'assurer que les prescriptions de ce dernier sont respectées par la démarche de révision allégée.

L'incidence majeure de la procédure est l'évolution des règles de constructibilité notamment par changement de zonage.

Sur ce point et au regard de

Prescription du SAR	Justification du projet
<p>N°1. Prescriptions relatives aux espaces naturels de protection forte</p> <p>N°2. Prescriptions relatives aux espaces de continuité écologique</p>	<p>Aucune des évolutions proposées ne concernent un des espaces identifiés au SAR.</p> <p>Par ailleurs, une pré démarche d'évaluation environnementale a été menée sur chacun des parcelles visées par la procédure et n'a mis en évidence aucun enjeu écologique</p>
<p>N°3. Prescriptions relatives aux coupures d'urbanisation</p>	<p>Aucune des modifications ne remet en cause les coupures d'urbanisation identifiées</p>
<p>N°4. Prescriptions relatives aux espaces agricoles</p>	<p>Le projet de révision décline/consomme 0,9 ha de terres inscrites initialement comme agricole au document d'urbanisme. Néanmoins seuls 0,2 ha présentaient encore en 2019 une vocation a priori agricole (déclarée PAC) dont 0,12 concernant le site d'aménagement d'Anse le bas inscrit au document d'urbanisme depuis 2016 et pour lequel la révision vise une mise en cohérence du zonage et de l'OAP.</p> <p>Concernant les autres secteurs, majoritairement composés de fonds de parcelles ou parcelles individuelles (en moyenne 500m²) elles sont toutes présentes dans les espaces préférentiels de développement ou incluse dans les trames rurales.</p> <p>Enfin, le bilan global des évolutions apportées par le PLU met en évidence un gain net pour les zones N/A.</p>
<p>N°5. Prescriptions relatives aux espaces urbains à densifier</p> <p>N°6. Prescriptions relatives aux espaces d'urbanisation prioritaire</p> <p>N°7. Prescriptions relatives aux zones préférentielles d'urbanisation</p>	<p>La révision ne remet pas en cause le projet global qui s'inscrivait déjà dans le respect du SAR. A noter toutefois que la création de l'OAP ZAC Cambrai vient acter l'offre en logement (environ 400) renforçant l'orientation de la densification dans ce secteur d'urbanisation prioritaire.</p>
<p>N°8. Prescription relative à la densité des projets de construction dans les territoires ruraux habités</p>	<p>Quatre évolutions conduisent à une constructibilité complémentaire au sein des trames urbaines des territoires ruraux. La Moyenne des terrains inscrit s'établit à 560m² soit au-delà des 10 logements par hectare.</p>
<p>N°9. Prescriptions relatives à l'armature urbaine</p>	<p>Le projet de révision en remet pas en cause l'armature du PLU. Elle renforce même celle-ci en réaffirmant par exemple les principes de développement sur la ZAC Cambrai par l'établissement d'une OAP inexistante à ce jour.</p>

<p>N°10. Prescriptions relatives à la répartition des possibilités d'extension urbaine au sein de l'armature urbaine</p> <p>N°12. Prescriptions relatives à l'utilisation des extensions urbaine</p>	<p>Le projet de révision allégée induit des évolutions de surface et s'est inscrit dans une logique de redéploiement de ses surfaces.</p> <p>Cette logique de redéploiement des surfaces permet ainsi de proposer l'inscription en zone U/AU de zones initialement inscrites en A ou N. En contrepartie, plusieurs secteurs U/AU ont été déclassés en A/N.</p> <p>Au regard des évolutions également portées par la démarche de modification simplifiée menée en parallèle, ce sont au final un gain en faveur des zones N/A de l'ordre de 1,45 ha qui est observé.</p>
<p>N°11. Prescriptions relatives aux possibilités d'extension dans les territoires ruraux habités</p>	<p>Les surfaces nouvellement inscrites dans les territoires ruraux de la commune représentent 2000m² soit largement en deçà des 3% de la surface que représente la totalité des territoires ruraux de la commune. A noter que les 4 parcelles nouvellement inscrites le sont dans 4 territoires ruraux différents.</p>
<p>N°13. Prescriptions relatives au contenu des projets urbains</p>	<p>Le projet de révision ne modifie pas les orientations prises par le PLU. En revanche, par la création de l'OAP ZAC Cambrai il réaffirme les objectifs de la commune et notamment la réalisation d'environ 400 logements et l'obligation de 60% de logements aidés dès lors que le tènement dépasse les 2000m².</p>
<p>N°15. Prescriptions relatives aux zones de vigilance touristique</p> <p>N°16. Prescriptions relatives aux secteurs d'aménagement à vocation touristique</p> <p>N°17. Prescriptions particulières au développement du tourisme dans certains espaces naturels</p>	<p>Le projet de révision allégée vient adapter le zonage déjà existant et relatif au projet du Domaine du Relais.</p> <p>Le projet n'est pas dans une zone de vigilance touristique et il ne s'inscrit pas sur des terrains à enjeux écologiques identifiés.</p>
<p>N°18 à 29</p>	<p>Sans objet pour le projet.</p>

I.12. La prise en compte des enjeux environnementaux

Dans le cadre de la démarche conjointe avec celle de la modification simplifiée, une pré évaluation environnementale de chaque parcelle a été menée.

Le tableau ci-dessous ne présente la synthèse.

N°	1	2	3	4	5	6	7	8
PARCELLES	AW833,1430	BE1071, 92, 514	AY551, 552,553	AE557	AH80, 362	AK428	AE555	BE585, 586
SECTEUR	Chemin Laguerre	La Ravine du Pont, rue de l'Anse	Secteur RN2	Piton des Goyaves, rue du Plateau vert	Piton des Goyaves, rue terrain Isautier	Charrié, allée des Iris	Piton des Goyaves, Allée des Fougères	ER n°4
PROCÉDURE	MODIFICATION SIMPLIFIÉE		RÉVISION ALLÉGÉE					
SAR	AW88 est en agricole AW1430 est en partie en agricole et en partie en espace urbanisé à densifier	BE1071, et 92 sont en agricole BE514 est en partie en agricole et en partie en espace urbanisé à densifier	AY551, et 553 sont en parties en agricoles et en parties en territoires ruraux habités AY552 est en agricole	AE557 est majoritairement en espace urbanisé à densifier Une petite partie en continuité écologique	AH80 est en espace urbanisé à densifier AH362 est en partie en agricole, en espace urbanisé à densifier, et en espace d'urbanisation prioritaire	Agricole	En partie en agricole, en continuité écologique, et en territoires ruraux habités	BE586 est en espace urbanisé à densifier BE585 est en majorité en espace urbanisé à densifier, et traversé par une bande de continuité écologique
SMVM	Compris dans le SMVM	NC	Compris dans le SMVM	NC				
CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (TVB)	Corridor aérien avéré	Corridor aérien potentiel	Corridors potentiels terrestre et aérien	Corridor aérien avéré et en partie corridor terrestre potentiel	AH80 majoritairement corridor aérien avéré AH362 majoritairement corridor aérien potentiel	Corridor aérien avéré	Corridors aérien avéré et en partie corridor terrestre potentiel	Corridor aérien avéré
PNA GECKO VERT DE MANAPANY	A proximité de l'air de répartition	NC	Au sein de l'aire de répartition	NC				

N°	1	2	3	4	5	6	7	8
PARCELLES	AW833,1430	BE1071, 92, 514	AY551, 552,553	AE557	AH80, 362	AK428	AE555	BE585, 586
SECTEUR	Chemin Laguerre	La Ravine du Pont, rue de l'Anse	Secteur RN2	Piton des Goyaves, rue du Plateau vert	Piton des Goyaves, rue terrain Isautier	Charrié, allée des Iris	Piton des Goyaves, Allée des Fougères	ER n°4
PROCÉDURE	MODIFICATION SIMPLIFIÉE		RÉVISION ALLÉGÉE					
SDAGE ET ZRE	FRLG105 Bon état global Classé ZRE	FRLG118 Bon état global	FRLG105 Bon état global Classé ZRE	FRLG118 Bon état global				
RISQUES NATURELS	-	BE1071 est en limite de zones R1 et B2u (173 m ²)	AY551 et 552 sont en limites de zone R2 et R1 au niveau de la ravine AY553 est concernée à 40% par des zonages R1, R2, B2u	La partie Nord-Ouest (ravine) est en zones R1 et R2	AH362 est en zones R1 et R2	-	Majoritairement concernée par les zones R1, R2 et B2u	BE585 en partie concernée par la zone B2
NUISANCE SONORE	-	-	Proximité immédiate de la RN 2 en cat. 2	-				
ZONAGE PLU ACTUEL	A	A	Le long de la RN2 bandes A, sinon bandes UD	UF	UF	A	En majorité N et UD, et une petite partie A	U ER équipement public
ZONAGE PLU SOUHAITÉ	UD (en partie, 0,20 ha)	UD (en partie, 0,06 ha)	Remplacer bandes zone A en UC (0,17 ha)	UC (en partie 0,21 ha)	UC	UC	Modifier la zone A en UD (0,05 ha)	U ER équipement public et/ou lgts aidés et commerces

N°	9	10	11	12	13	14	15	16
PARCELLES	ZAC Cambrai	ER (Ancient Lycée hôtelier) Zone AUF	Domaine du relais	AS318	AH605	BI543	A1737	BE1346, 1347, 1401
SECTEUR	ZAC Cambrai	Grande-Anse	Domaine du relais	Chemin Jules Vienne	Rue terrain Isautier	Allée des Pandanus	Chemin Fortune Grosset	ZAC Cambrai Rue Jardin Frantaine
PROCÉDURE	RÉVISION ALLÉGÉE							
SAR	Majoritairement en espace urbanisé à densifier, et en partie en espace d'urbanisation prioritaire	Agricole	Agricole	Majoritairement en coupure d'urbanisation, et une petite partie en agricole et en territoire ruraux habités	En partie en continuité écologique, en agricole et en territoire ruraux habités	Agricole	Agricole	Espace urbanisé à densifier
SMVM	NC	Compris dans le SMVM	NC	Compris dans le SMVM	NC	Compris dans le SMVM	NC	
CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (TVB)	Corridor aérien avéré	Corridors potentiels terrestre et aérien	Corridors aérien avéré et terrestre potentiel		Corridor aérien potentiel et en partie corridor terrestre potentiel	Corridor aérien avéré	Corridor aérien potentiel	Corridor aérien avéré
PNA GECKO VERT DE MANAPANY	NC	Au sein de l'aire de répartition	NC	Au sein de l'aire de répartition	NC			

N°	9	10	11	12	13	14	15	16
PARCELLES	ZAC Cambrai	ER (Ancient Lycée hôtelier) Zone AUF	Domaine du relais	AS318	AH605	BI543	A1737	BE1346, 1347, 1401
SECTEUR	ZAC Cambrai	Grande-Anse	Domaine du relais	Chemin Jules Vienne	Rue terrain Isautier	Allée des Pandanus	Chemin Fortune Grosset	ZAC Cambrai Rue Jardin Frantaine
PROCÉDURE	RÉVISION ALLÉGÉE							
SDAGE ET ZRE	FRLG118 Bon état global	FRLG105 Bon état global Classé ZRE	FRLG118 Bon état général	FRLG118 Et FRLG105 Bon état global Classé ZRE	FRLG118 Bon état général			
RISQUES NATURELS	Traversée par des zones R1 et B2u	-	En grande majorité concernée par la zone R2	Une petite partie au nord traversée par la zone B2u	En partie concernée par les zones R1 et R2	-		
NUISANCE SONORE	Proximité immédiate de la D31 en cat. 3&4	Proximité immédiate de la RN 2 en cat. 3	-	Proximité immédiate de la RN 2 en cat. 3	-			Proximité immédiate de la D31 en cat. 3&4
ZONAGE PLU ACTUEL	UZ	Majoritairement AUF, mais une bande N	A	Acu (en grande majorité) et UC	A (en grande partie) et UD	A	A	UZ (future 1AUZ)
ZONAGE PLU SOUHAITÉ	1AUZ	Entièrement AUF	Nta (pour l'espace tout-terrain, 3,6ha)	Modifier une partie de la zone Acu en UC (0,09 ha)	Modifier une partie de la zone A en UD (0,04 ha)	UC	UD	UC

Les conclusions de l'analyse mettent en évidence :

- De faibles enjeux écologiques sur les parcelles visées
- Un enjeu global de ressource en eau potable
- des enjeux liés aux paysages sensibles, de caractère remarquable voire exceptionnelle (sur le littoral et les hauteurs) mais fragilisés par des paysages urbains et de mitage

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.

Le Maire,

Serge Hoareau

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 ;

Approbé le 
ID : 074-210740067-20101212-2010_7_10-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 IAUZ. 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 : 974-218740057-20191212-2019_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.