

DEPARTEMENT
DE LA REUNION

PETITE-ÎLE
UNE VILLE POUR TOUS

ARRONDISSEMENT
DE SAINT-PIERRE

Commune
de Petite-Île

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

du 09 juin 2023

Objet :

Plan Local d'Urbanisme
(PLU) de Petite-Île.
Approbation de la révision
allégée n° 1

L'an deux mille vingt-trois, le neuf juin, à dix-huit heures et trois minutes, le Conseil municipal de la Commune de PETITE-ÎLE étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Serge Hoareau, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux suivants :

HOAREAU Serge, SEVERIN Mimose, MALET Ludovic, GENNEPY Clarisse, ETHEVE Nicolas, RENGER-ARNOUX Patricia, LEBON Eric, LEBON Gino, ROBERT/PAYET Anne Constance, GRONDIN Jean-Noël, ETHEVE Patricia, CORRE Jean Yves, BILGER/FOLIO Corinne, LEBON Natacha, PAYET Sandrine, PAUS Richard, SUZANNE Pascal, VIRAMA-ERCAMA Corinne, HOARAU Jean Denis, SORRES Jacky, SOMNICA Christine, LAURET Dany.

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

Le 13 juin 2023

que la convocation du Conseil avait été faite

Le 02 juin 2023

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

ETAIENT REPRESENTES : les Conseillers Municipaux suivants :

Mesdames et Messieurs FORT Olivier, MUSSARD Emmanuelle, SEVERIN Magalie, LAVERGNE Christophe, ANTOU/ROSELEN Anne-Gaëlle, SEBODIER Pascal, BENARD Didier, LEVENEUR Marine, PRUGNIERES Sophia.

ETAIENT ABSENTS : les Conseillers Municipaux suivants :

Madame BENARD Rita, Monsieur SUZANNE Jean-Hugues.



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.

Le Maire rappelle l'ordre du jour et propose de passer à son examen :



Affaire n° 2023/5/16

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Petite-Île.
Approbation de la révision allégée n° 1.

La Ville de Petite-Île est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} septembre 2017.

Par délibération du 12 décembre 2019, le Conseil Municipal a prescrit la Révision Allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et fixé les objectifs de la révision ainsi que les modalités de concertation.

Ainsi, les objectifs poursuivis par la Révision Allégée n° 1 sont les suivants :

- diverses modifications du zonage de parcelles au regard de la réalité des vocations existantes : équipement/habitat, équipement en zone agricole, incohérence de zonage
- diverses modifications du zonage de parcelles afin d'ajuster l'ouverture à l'urbanisation : au regard d'une limite inscrite au Plan d'Occupation des Sols (POS), pertinence d'un terrain en continuité de la zone constructible.
- modification du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (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 les OAP et le projet d'aménagement du secteur ; « logements aidés » remplacent « logements sociaux »
- modifications de zonage et OAP – ZAC Cambrai : transformation du classement d'une partie de la ZAC Cambrai d'un zonage UZ vers un zonage 1AUZ. Ce changement de classement est justifié par l'absence d'équipements VRD des périmètres de la tranche 3 et extension de la ZAC, et la volonté de permettre l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Définition d'OAP.
- « mise en cohérence » du PLU avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) que la Préfecture a porté à connaissance de la Commune pour donner 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)

Par délibération 2022/4/18 du 12 juillet 2022, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Révision Allégée n° 1 du PLU.

Le projet de révision allégée n° 1 du PLU a été adressé aux Personnes Publiques Associées (PPA) conformément aux dispositions de l'article L153-34 du Code l'Urbanisme et a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint le 18 octobre 2022.

A l'issue de cette réunion, la commune a décidé de retirer le projet d'extension de la zone NTla du Domaine du Relais du projet de Révision Allégée n° 1.

Par arrêté n° 387/2022 du 15 décembre 2022, le Maire de la Commune a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du 16 janvier 2023 au 16 février 2023 soit 34 jours consécutifs conformément aux dispositions suivantes :

Les pièces du dossier comprenant :

- La Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU et sa note non technique, plan et programme,
- La Révision Allégée n° 1 et sa note de présentation non technique, plan et programme,
- Le projet de Modification Simplifiée n° 1 du PLU,
- Les délibérations et arrêtés y afférents,
- L'évaluation environnementale,
- Les avis des personnes publiques associées et le compte rendu de l'examen conjoint du 18 octobre 2022.

- Toutes pièces utiles à la compréhension du public (Mémoire en réponse de la Commune à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe))

Deux registres à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public au service Planification et Développement urbain au Centre-Ville ainsi qu'à la maison France Service située à Piton des Goyaves – 97429 Petite-Île, aux horaires d'ouverture habituelle de la mairie, afin d'y consigner les remarques, observations du public.

Durant toute la durée de l'enquête, le dossier a été mis en consultation sur le site internet de la ville de Petite-Île et le public a été informé de la possibilité d'adresser au commissaire enquêteur leurs observations par voie postale ou par voie électronique.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales les lundis, jeudis et vendredis au Centre-Ville et les mardis à Piton de Goyaves.

La publicité sur le déroulement de l'enquête a été faite par voie d'insertion dans les annonces légales de deux journaux locaux (JIR – Le Quotidien), les 30 décembre 2022 et 17 janvier 2023 sur le site Internet de la Ville et par voie d'affichage à la Mairie du Centre-Ville et à la Maison France Service de Piton des Goyaves.

Pendant toute la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a reçu aucune observation orale ou écrite de la part du public.

Le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse remis le 20 février 2023 (cf. les annexes aux procédures du PLU) a invité la commune à apporter des éclairages sur les points issus des observations des PPA.

Dans son mémoire en réponse du 6 mars 2023 (cf. les annexes aux procédures du PLU) adressé au commissaire enquêteur, la Commune a explicité les choix opérés et les raisons pour lesquelles certaines modifications ne sont pas justifiées permettant, au commissaire enquêteur de rendre l'avis suivant dans son rapport d'avis et de conclusions motivées du 13 mars 2023 :

« Compte-tenu : - De l'intérêt du projet par la mise en cohérence des règlements du Plu avec la réalité du terrain et l'évolution des projets d'aménagement, des études réalisées postérieurement à l'adoption du PLU ; - De la non remise en cause des orientations du PADD en vigueur ; - De la faible consommation de terres agricoles (avec l'abandon du volet Domaine du Relais) ; J'émet un avis favorable au projet de Révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Petite-Île. »

La Commune met en exergue son engagement pour la protection et la valorisation des terres agricoles par la mise en place d'un Périmètre de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels (PAEN).

Pour donner suite à l'avis de la MRAe du 4 octobre 2022, la commune a transmis à la MRAE le 12 janvier 2023 un mémoire en réponse (cf. les annexes aux procédures du PLU). Ce mémoire a été ajouté au dossier d'enquête publique.

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a émis le 22 septembre 2022 un avis favorable concernant le déclassement des zones Espaces Boisés Classés (EBC). La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu son avis le 26 octobre 2022.

A l'issue de l'enquête publique, du rapport du commissaire enquêteur et de ses conclusions motivées et des avis des PPA, le dossier de Révision Allégée n° 1 du PLU a été ajusté comme suit et le projet d'extension de la zone du Domaine du Relais a été abandonné :

- Les cartes ont été complétées afin de fournir un atlas complet permettant une meilleure visualisation des évolutions de zonage liées à l'intégration du PPRn approuvé le 29 décembre 2017 et préciser les surfaces impactées par le changement
- Mise en annexe des projets ZAE Verger Hemery et ZAC Cambrai

Le Maire invite le Conseil à prendre connaissance des annexes aux procédures du PLU.

Dans le cadre de la Révision Allégée n° 1 du PLU, les documents suivants sont donc soumis à approbation :

- Les rapports de présentation de la révision allégée,
- Le projet d'aménagement et de développement durable,
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les règlements

Les documents soumis à approbation et les annexes à la présente, étant trop volumineux, sont disponibles par le lien de téléchargement suivant :

[https://mairiepetiteile-](https://mairiepetiteile-my.sharepoint.com/:f/g/personal/hoareau_samuel_mairiepetiteile_onmicrosoft_com/EsqmceAyefZFsYM47hDWPbIBf-d2lVKM2JR-0RWqCD9Inw?e=8FjwUK)

[my.sharepoint.com/:f/g/personal/hoareau_samuel_mairiepetiteile_onmicrosoft_com/EsqmceAyefZFsYM47hDWPbIBf-d2lVKM2JR-0RWqCD9Inw?e=8FjwUK](https://mairiepetiteile-my.sharepoint.com/:f/g/personal/hoareau_samuel_mairiepetiteile_onmicrosoft_com/EsqmceAyefZFsYM47hDWPbIBf-d2lVKM2JR-0RWqCD9Inw?e=8FjwUK)

et, consultables en Mairie aux Services Urbanisme et Secrétariat Général.

Le Maire précise que la Commission « Urbanisme et Aménagement » a émis un avis favorable sur cette affaire sur cette affaire, lors de la séance du 02 juin 2023.

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

- D'approuver le bilan de l'enquête publique du projet de Révision Allégée n° 1 du PLU ;
- D'approuver le projet de Révision Allégée n° 1 du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- D'autoriser le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire ;
- De dire que le dossier de Révision Allégée n° 1 du PLU approuvé sera mis à la disposition du public sur le site internet de la Ville et en format papier au service Planification et développement urbain – 32, rue Général de Gaulle – 97 429 Petite-Île.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
Le Maire,

[Signature]
Serge Hoareau

*Le présent document est certifié exécutoire,
compte-tenu de la réception en Sous-Préfecture, le 20/06/2023
et de sa publication en Mairie, le 13/06/2023*