

COURRIER ARRIVE

25 MARS 2024

2024-0249

SMEP DU GRAND SUD

Petite-Île, le 21 MARS 2024

Le Maire

à

Monsieur Le Président
du SMEP Grand Sud
16, Rue Augustin Archambaud

Service Planification et Développement Urbain
Dossier suivi par Françoise Lebreton
tel : 02-62-56-79-59
Courriel : lebreton.francoisel@petite-ile.re

LR AR N° *LC 176 264 5181 9*

97 410 SAINT-PIERRE

N/Réf : 24- *1796* SPU /FL/RA

Objet : Modification simplifiée du SCoT- Avis de La Commune de Petite-Île

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre l'avis de l'organe délibérant de la collectivité, pris par délibération n° 2024/ *1* / *14* du 15 mars 2024 en application de l'article L132-7 du code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de l'envoi : **2C 176 264 5181 9**



Serge Hoareau

PJ :
Délibération n° 2024/ *1* / *14* du 15 mars 2024

Envoyé en préfecture le 20/03/2024

Reçu en préfecture le 20/03/2024

Publié le

ID: 974-219740057-20240315-2024_1_14-DE

SLOW

**DEPARTEMENT
DE LA REUNION**

**ARRONDISSEMENT
DE SAINT-PIERRE**

**Commune
de Petite-Île**

PETITE-ÎLE
UNE VILLE POUR TOUS

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
du 15 Mars 2024**

Objet :

**Avis sur la modification
simplifiée du SCoT**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze mars, à dix-sept heures, 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 du Maire, Serge Hoareau.

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

Le **10 MARS 2024**

que la convocation du Conseil avait été faite

Le **05 mars 2024**

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

ETAIENT PRESENTS :

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux suivants :

HOAREAU Serge, FORT Olivier, MALET Ludovic, MUSSARD Emmanuelle, GENNEPY Clarisse, LEBON Gino, ETHEVE Nicolas, RENGER-ARNOUX Patricia, LEBON Eric, ROBERT/PAYET Anne Constance, ANTOU-ROSOLEN Anne Gaëlle, GRONDIN Jean-Noël, SEVERIN Magalie, LAVERGNE Christophe, CORRE Jean Yves, BENARD Didier, PAYET Sandrine, PAUS Richard, BILGER/FOLIO Corinne, SUZANNE Pascal, VIRAMA-ERCAMA Corinne, HOARAU Jean Denis, SORRES Jacky, BENARD Rita, SUZANNE Jean-Hugues.

ETAIENT REPRESENTES : les Conseillers Municipaux suivants :

Mesdames et Messieurs : SEVERIN Mimose, LEBON Natacha, ETHEVE Patricia, SEBODIER Pascal, SOMNICA Christine, PRUGNIERES Sophia, LAURET Dany.

ETAIT ABSENTE : la Conseillère Municipale suivante :

Madame LEVENEUR Marine.

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

Affaire n° 2024/1/14

Avis sur la modification simplifiée du SCoT.



Par délibération n° 20.11.16-02/CS du 16 septembre 2020, le Comité syndical Mixte d'Etudes et de Programmation du Grand Sud (SMEP) a engagé une procédure de modification simplifiée du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), afin de répondre aux exigences de la loi ELAN portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, du 23 novembre 2018.

Conformément à la loi ELAN et aux directives précisées dans la lettre du préfet du 27 avril 2020, il revient au SCoT de déterminer les modalités d'application de la loi littoral sur son périmètre et de déterminer les critères d'identification des différentes formes urbaines et leur localisation et au Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'en déterminer le périmètre précis.

La loi supprime la possibilité d'urbaniser sous forme de « hameaux intégrés à l'environnement » et crée des « secteurs déjà urbanisés (SDU) » au sein desquels une densification est possible sous certaines conditions article L121-8 du code de l'urbanisme.

Il est expliqué au Conseil que durant la phase consultative, les services de l'Etat, l'Autorité Environnementale ainsi que les communes concernées ont soulevé des remarques conduisant à modifier le projet arrêté par le Comité syndical Mixte d'Etudes et de Programmation du Grand Sud (SMEP) le 07 novembre 2022 et soumis à l'avis du Conseil le 12 décembre 2022.

Le projet de modification simplifiée du SCoT et l'évaluation environnementale annexée au dossier de modification simplifiée tenant compte des remarques, ont été arrêtés par délibération du SMEP le 26 décembre 2023.

Les évolutions retenues sont :

- Modification des critères d'identification des villages et « secteurs déjà urbanisés ». Le critère du nombre minimum de bâtiment a été abaissé à **50 unités pour les villages « de rang 2 »**, situés en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR 2011.
- Modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et d'Objectifs pour tenir compte des dispositions de la loi ELAN.
- Modification du Document d'Orientations et d'Objectifs.

Le Maire informe que les dispositions de la loi ELAN s'appliqueront à 7 communes sur 10 (Le Tampon, l'Entre-deux, Cilaos ne sont pas des communes littoral) en ce qui concerne le SCoT Grand Sud.

Aujourd'hui, conformément à l'article L143-20 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du SCoT est soumis à l'avis de l'organe délibérant des Personnes Publiques Associées.

Il convient de retenir les éléments suivants :

- L'identification de la tâche urbaine représente 634.8 ha dont **300.9 ha en dehors de la zone préférentielle d'urbanisation en ce qui concerne la ville de Petite-Île.**
- L'armature urbaine fixée par le SAR et reprise par le SCoT correspond aux critères suivants :
 - agglomération : habitat dense avec un nombre important d'équipements structurants, où sont concentrés les emplois tertiaires et offres de commerces et de services.
 - les villages ont des caractéristiques urbaines et fonctionnelles mais, avec une densité moindre.
- Les villages situés dans la zone préférentielle d'urbanisation ont le statut de « village de rang 1 » (Cf annexes 1 et 2), en dehors de cette zone se sont des villages « de rang 2 » à **conditions d'être identifiés par le SCoT en Territoire Rural Habité, y compris au sein des espaces proches du rivage, ou avoir bénéficié par le passé de droits à construire et comporter au minimum 50 bâtiments.**

Sur la commune de Petite-Île 12 secteurs sont classés en village « de rang 2 ». (Cf Annexes 2 et 3)

Les villages « de rang 2 » feront l'objet d'une urbanisation modérée et d'opérations de résorption de l'habitat insalubre et d'opérations de restructuration. Leur extension doit être contenue tout en permettant de répondre aux besoins de la population résidente. Ces extensions peuvent également accueillir des activités économiques, notamment à vocation touristique.

- La création des Secteurs Déjà Urbanisé (SDU)

Dans les SDU les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant.

L'incidence est importante puisque la majorité des secteurs de la ville sont situés en SDU (Cf annexe 4).

Les critères retenus pour identifier les SDU sont : la continuité de l'urbanisation existante, un tissu urbain existant à dominante résidentielle, une accessibilité fonctionnelle, une desserte aux réseaux techniques suffisante, une urbanisation existante dense (plus de 15 constructions) et le classement en zone constructible au PLU quel que soit le nombre de bâtiments recensés.

Le Maire invite le Conseil municipal à prendre connaissance du projet de modification simplifiée du SCoT, annexé à la présente délibération.

Pour conclure, le Maire souhaite qu'une dernière remarque soit faite au Conseil et sur laquelle, il devra se prononcer :

Lorsque le projet de modification du SCoT sera soumis à l'approbation du SMEP, il est impératif que l'image urbaine qui sera alors une des références, soit actualisée pour refléter au plus près la réalité actuelle de l'urbanisation des communes.

La Commission « Urbanisme et Aménagement » a émis un avis favorable sur cette affaire, lors de sa séance du 06 mars 2024.

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

- D'approuver la remarque selon laquelle l'actualisation de l'image urbaine est impérative ;
- D'approuver le projet de modification simplifiée du SCoT.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,

Le Maire,

Serge Hoareau

Le présent document est certifié exécutoire, compte-tenu de la réception en Sous-Préfecture, le 20/03/2024 et de sa publication en Mairie, le 20/03/2024.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Envoyé en préfecture le 20/03/2024

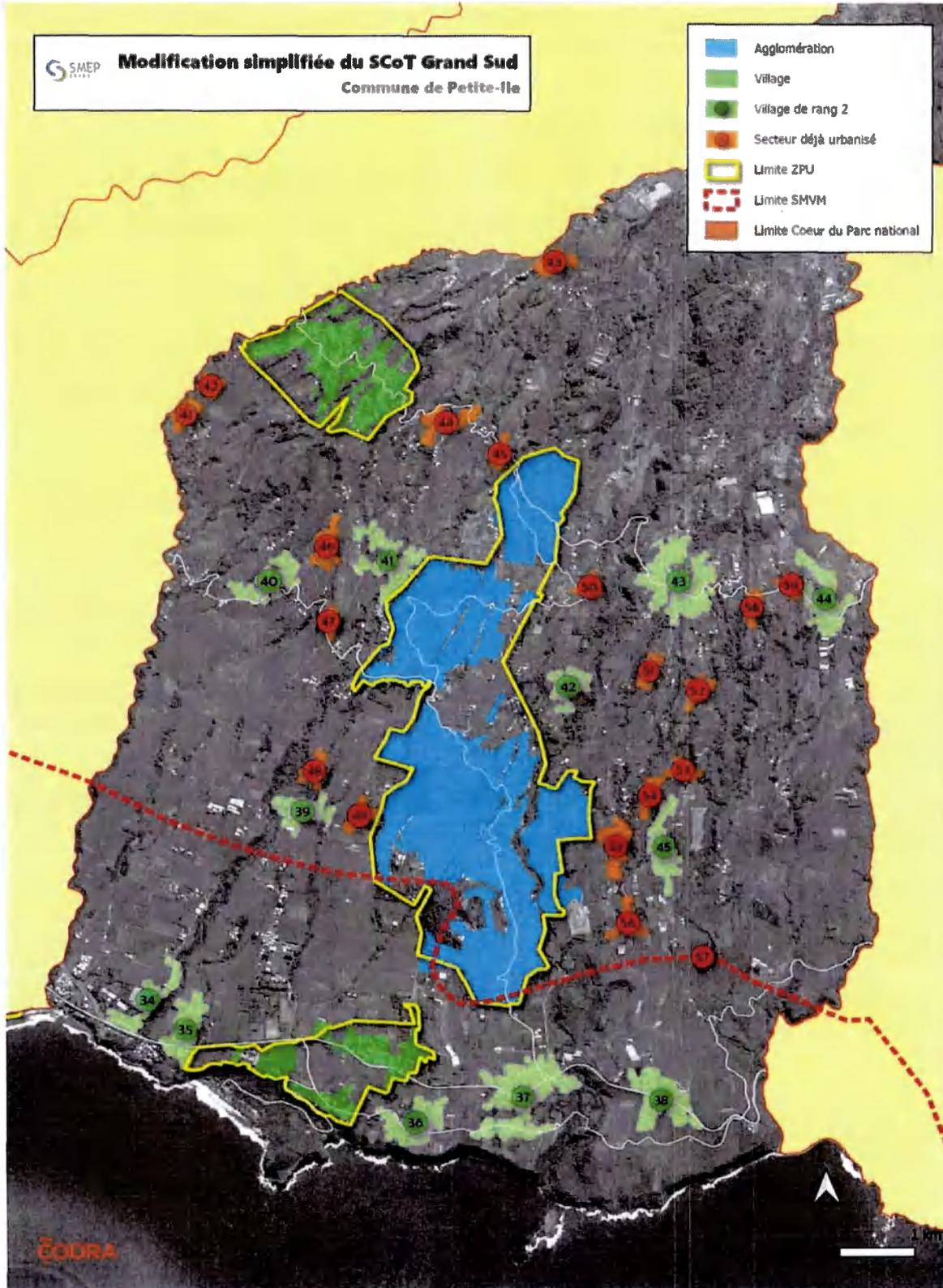
Reçu en préfecture le 20/03/2024

Publié le



ID : 974-219740057-20240315-2024_1_14-DE

Annexe 1 : Carte de Petite-Île



Annexe 2 : Liste des agglomérations et villages de rang 1

Lieu	Statut au SCoT	Statut Loi ELAN
Petite-Ile centre-ville	Ville relais	Agglomération
Grande Anse	Bourg de proximité	Village de rang 1
Piton des Goyaves	Bourg de proximité	Village de rang 1

Annexe 3 : Liste des villages de rang 2

Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
34	Rue des Pampas	TRH	Zone U	68	61282	11,1	4
35	Rue Pasteur	TRH	Zone U	92	87614	10,5	6
36	Rue du Panorama	TRH	Zone U	84	85483	9,8	3
37	La Croisée	TRH	Zone U	229	217253	10,5	5
38	Manapany les Bas	TRH	Zone U	141	120834	11,7	3
39	Chemin Maurice Ignace Técher	TRH	Zone U	82	69604	11,8	4
40	Anse les Hauts, chemin Zaire	TRH et agricole	Zone U	78	82863	9,4	4
41	Ravine du Pont, chemin Elie Gonthier	TRH	Zone U	111	110896	10	10
42	Centre-Ville, chemin Dauphin	TRH et agricole	Zone U	72	57219	12,6	3
43	Manapany les Hauts, route de l'Ancienne Usine	TRH	Zone U	198	188595	10,5	12
44	Manapany les Hauts, route de l'Ancienne Usine	TRH	Zone U	92	97407	9,4	7
45	Chiendent-Bambou, allée des Bengalis	TRH	Zone U	71	77118	9,2	5

Annexe 4 : Liste des secteurs déjà urbanisés

Numéro	Quartier	Statut SCoT	Statut PLU	Nombre de bâtiments	Superficie en m ²	Densité (bâti/ha)	Capacité de densification
41	Piton des Goyaves, rue Terrain Isautier	TRH	Zone U	22	23390	9,4	2
42	Piton des Goyaves, rue Terrain Isautier	TRH	Zone U	20	20866	9,6	1
43	Piton des Goyaves, allée des Artichauts	TRH	Zone U	41	31294	13,1	1
44	Piton des Goyaves, sentier des Abeilles	TRH et agricole	Zone U	43	48934	8,8	8
45	Piton des Goyaves, rue des Palmistes	TRH	Zone U	27	22837	11,8	1
46	Ravine du Pont, rue des Franciscéas	TRH	Zone U	37	38890	9,5	3
47	Anse les Hauts, chemin Fortune Grosset	TRH et agricole	Zone U	19	19527	9,7	2
48	Centre-ville, chemin Isaac	TRH	Zone U	21	25115	8,4	3

Envoyé en préfecture le 20/03/2024

Reçu en préfecture le 20/03/2024

Publié le

SLO

ID : 974-219740057-20240315-2024_1_14-DE

49	Centre-ville, rue des Maraichers	TRH	Zone U	17	22116		
50	Chemin Vaulry	Agricole	Zone A	15	19514	7,7	3
51	Manapany les Hauts, impasse des Cannelles	TRH	Zone U	24	22796	10,5	1
52	Manapany les Hauts, rue des Merles	TRH	Zone U	21	24880	8,4	2
53	Chiendent-Bambou, allée des Pavots	TRH	Zone U	19	23222	8,2	2
54	Chiendent-Bambou, rue des Pastèques	TRH	Zone U	19	22387	8,5	2
55	Chiendent-Bambou, allée des Zinnias	TRH	Zone U	45	50573	8,9	6
56	Chemin Rosjle	Agricole	Zone A	27	33596	8	2
57	Manapany les Bas, chemin Jules Vienne	TRH	Zone U	13	9231	14,1	1
58	Manapany les Hauts, allée des Gerberas	TRH	Zone U	26	23797	10,9	2
59	Manapany les Hauts, route de l'Ancienne Usine	TRH	Zone U	23	19026	12,1	2
