

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de L'Étang-Salé

Franchissement de la ravine Deschenez



Prescrit le 4 décembre 2024

Arrêté le 6 mars 2025

Approuvé le

Accusé de réception en préfecture
974-219740040-20250306-DCM-25-03-06-09-DE
Date de réception préfecture : 07/03/2025

SOMMAIRE

A. Introduction et objet de l'enquête	3
1. <i>Objectifs synthétiques de la révision « allégée » du PLU de l'Etang-Salé.....</i>	<i>3</i>
2. <i>Fondements juridiques de la procédure engagée.....</i>	<i>4</i>
B. Note de présentation	5
1. <i>Etat initial du site d'études.....</i>	<i>5</i>
2. <i>Présentation synthétique du projet de franchissement</i>	<i>11</i>
C. Modifications apportées au PLU : le plan de zonage applicable issu de la révision « allégée »	15
1. <i>Le plan de zonage au niveau de l'ouvrage de franchissement</i>	<i>17</i>
2. <i>Le plan de zonage au niveau de l'impasse Le Verger.....</i>	<i>18</i>

A. Introduction et objet de l'enquête

1. Objectifs synthétiques de la révision « allégée » du PLU de L'Etang-Salé

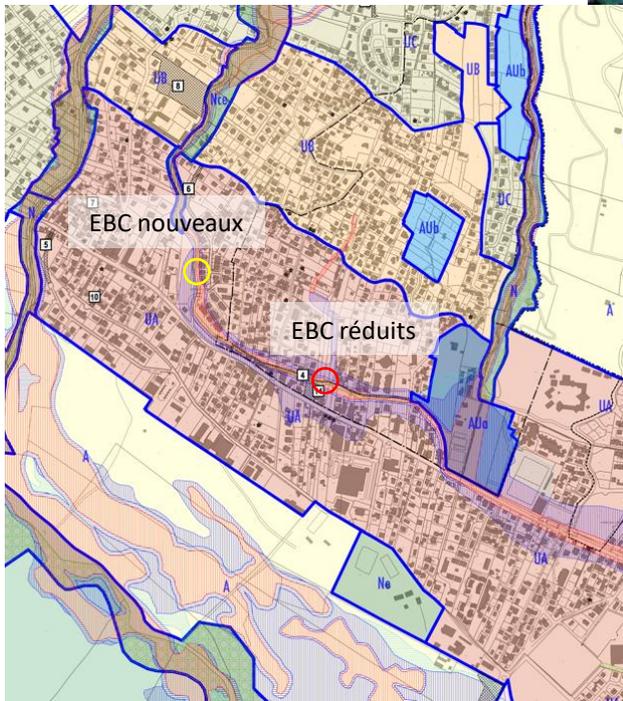
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Etang-Salé a été approuvé le 22 juin 2017. Ce dossier a fait l'objet d'un recours gracieux dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité. Le PLU corrigé pour intégrer les modifications demandées a été approuvé le 22 décembre 2017.

Afin de permettre la réalisation d'un ouvrage de franchissement de la ravine Deschenez sur le secteur Butte Citronnelle (petit pont devant accueillir deux voies de circulation et un trottoir), la Ville a prescrit en conseil municipal du 4 décembre 2024 la révision allégée de son PLU au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme. Cet ouvrage s'inscrit dans le cadre d'une opération RHI et permettra de relier deux impasses améliorant la connexion du quartier de la Butte Citronnelle avec le centre-ville.

Ainsi, la présente révision allégée a pour objectif de supprimer 270 m² d'espaces boisés classés (EBC) afin de permettre les travaux de l'ouvrage de franchissement de la ravine Deschenez. Ces EBC couvrent l'intégralité du lit mineur de la ravine.

En compensation, d'une surface équivalente aux EBC supprimés, de nouveaux EBC sont classés en amont de la ravine Deschenez afin d'épaissir la protection à proximité d'une zone résidentielle.

Le site d'études est classé en zone urbaine UA au PLU en vigueur (centre-ville de L'Etang-Salé-les-Hauts).



2. Fondements juridiques de la procédure engagée

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme précise qu'une procédure simplifiée de révision du plan local d'urbanisme peut être mise en œuvre lorsque certaines conditions sont réunies. La procédure est alors appelée communément « révision allégée ».

Article L153-34 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet **de réduire un espace boisé classé**, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a 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° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

La procédure à suivre est régie par les articles L.153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme et précisée par les articles R.153-11 et R153-12 du même code.

Elle peut être résumée comme suit :

- Délibération du conseil municipal de prescription et fixation des modalités de concertation publique,
- Elaboration du projet de révision « allégée »,
- Saisine de l'autorité environnementale pour l'examen au cas par cas,
- Arrêt du projet de révision « allégée » et bilan de la concertation par délibération(s) du conseil municipal,
- Examen conjoint de l'Etat et des autres personnes publiques associées (PPA),
- Enquête publique : le procès-verbal de l'examen conjoint est joint au dossier de révision ainsi que les différents avis éventuellement émis,
- Après enquête, modification possible du dossier de révision « allégée », si nécessaire et selon les conclusions du commissaire-enquêteur et les avis émis,
- Approbation de la révision « allégée » en conseil municipal.

Cette révision allégée doit notamment définir les prescriptions règlementaires à modifier.

B. Note de présentation

1. Etat initial du site d'études

a) Un site d'études compris dans un contexte très urbain

Selon l'INSEE, la commune de L'Etang-Salé rassemblait 13 836 habitants en 2021. La croissance de la population tend à ralentir en raison d'un solde migratoire devenu déficitaire.

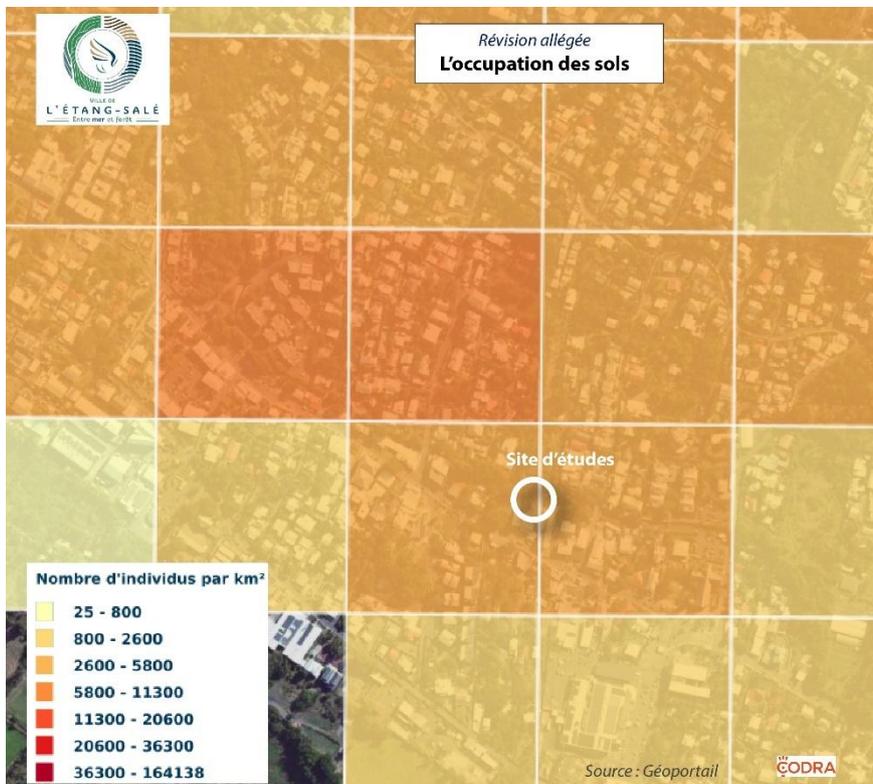
Le parc de logements continue néanmoins de s'accroître à un rythme soutenu.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,2	1,7	2,0	3,3	1,2	1,3	-0,6
due au solde naturel en %	2,1	1,9	1,5	1,5	nd	1,0	0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,9	-0,3	0,5	1,8	0,1	0,2	-1,3
Taux de natalité (‰)	28,3	25,6	21,9	20,3	16,5	14,8	nd
Taux de mortalité (‰)	7,4	6,2	6,7	5,4	5,3	4,8	nd

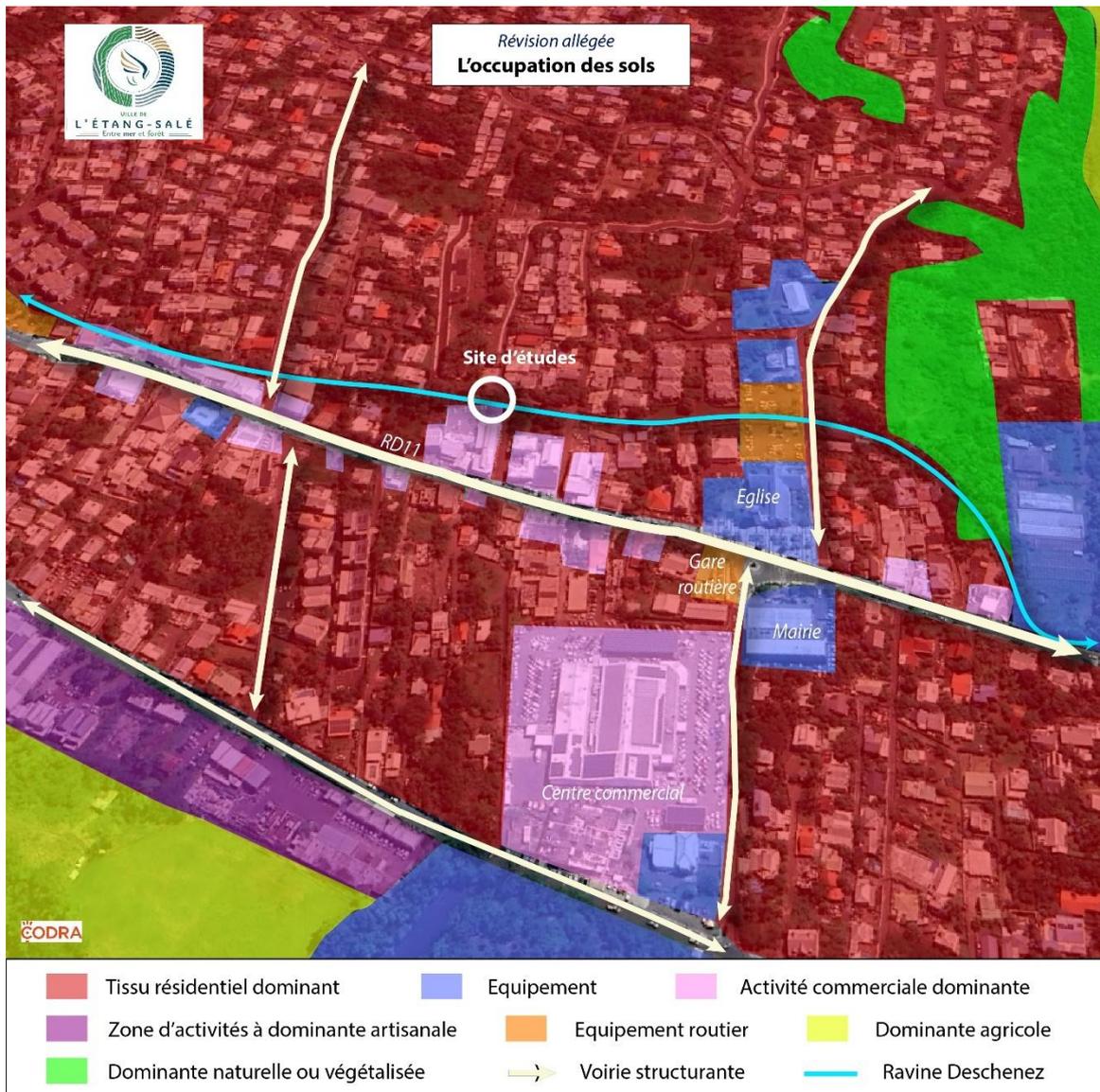
Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	1 498	1 866	2 100	2 659	4 013	5 307	5 960	6 621
Résidences principales	1 298	1 495	1 773	2 340	3 591	4 839	5 401	5 642
Résidences secondaires et logements occasionnels	104	93	60	70	121	121	186	391
Logements vacants	96	278	267	249	301	347	373	588

Source : INSEE 2023

La ravine Deschenez traversant le site d'études s'inscrit dans un contexte urbain très marqué, identitaire du centre-ville de l'Etang-Salé et de ses quartiers limitrophes. Ainsi, le site est localisé dans l'un des secteurs de l'Etang-Salé les plus denses : entre 5 000 et 7 000 habitants au km². Il est entièrement identifié dans la tâche urbaine de l'AGORAH.



Cette entité urbaine est caractérisée par une diversité des fonctions : habitat (en majorité), commerces de proximité et zone commerciale, équipements administratifs (mairie, poste, assurance maladie...), et culturels (église, maison du pèlerin...), services (banques...) et équipements routiers (gare routière, parkings, RD101).



LE CONTEXTE URBAIN A PROXIMITE IMMEDIATE



Photos : CODRA

Accusé de réception en préfecture
974-219740040-20250306-DCM-25-03-06-09-DE
Date de réception préfecture : 07/03/2025

b) Le milieu naturel

Le site d'études est localisé hors protections environnementales ou inventaires règlementaires ou généraux à enjeux de protection forte : Cœur du Parc, ZNIEFF, réservoir et corridor de biodiversité avérés, zones humides, espace naturel sensible...

Sur le site d'études, la végétation des berges est globalement absente. Sur le côté amont du lit de la ravine, un ouvrage maçonné servant au soutènement d'une route existante est identifié, occasionnant aucune végétation. Sur le côté aval du lit, ne sont présents qu'un manguier, deux jacquiers et un tamarin d'inde.

Le secteur élargi ne présente pas non plus d'espèce indigène ou endémique, les abords sont recouverts d'une végétation clairsemée composée de quelques espèces secondaires exotiques.

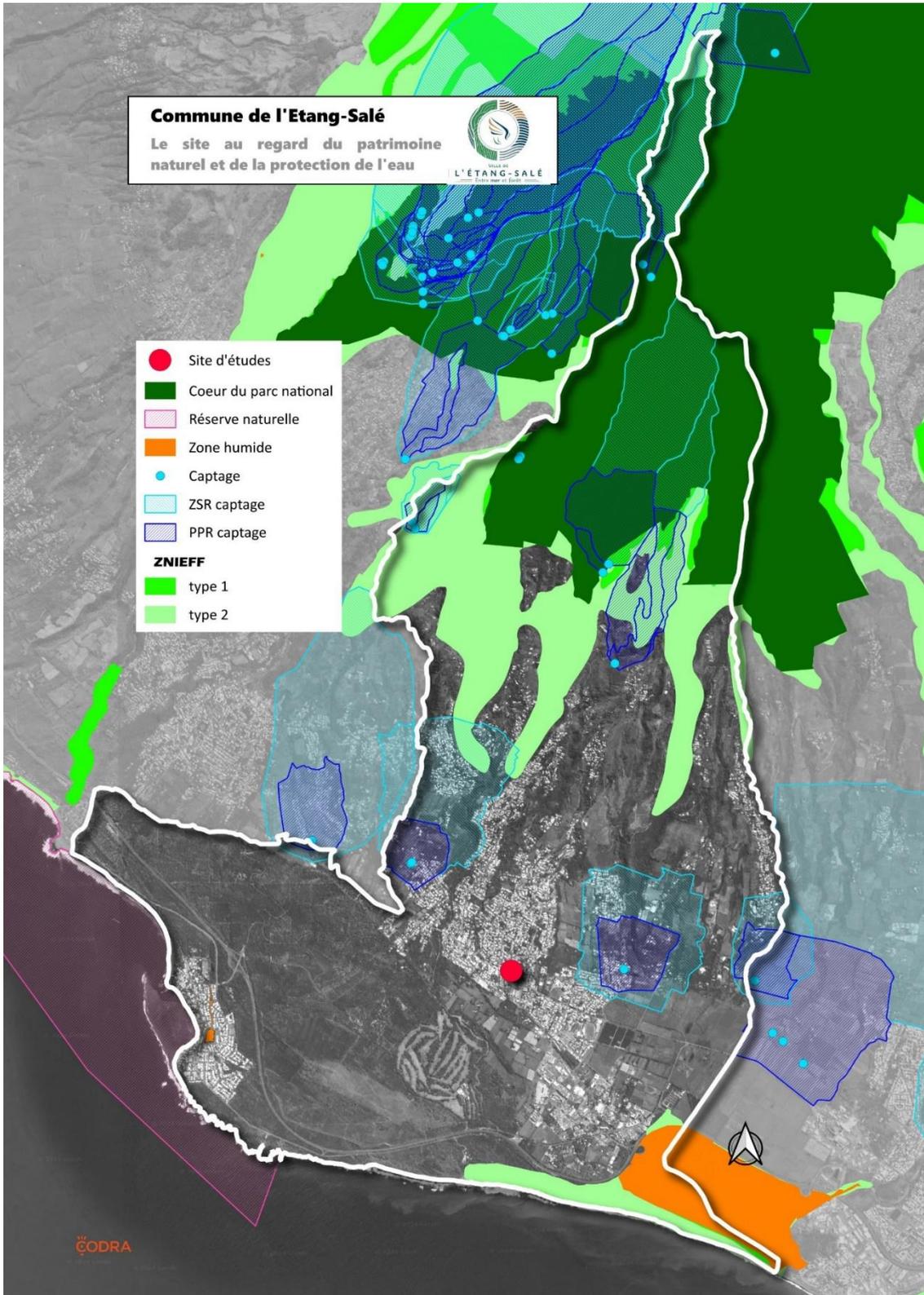
Au regard de ce contexte, par courrier du 25 janvier 2023, l'Office National des Forêts (ONF) considère que « *le projet n'est pas constitutif d'un défrichement au sens du code forestier, la zone ne présentant ni les caractéristiques d'un état boisé, ni ne disposant d'une destination forestière.* »

UNE RAVINE A LA VEGETATION DEGRADEE SUR LE SITE D'ETUDES



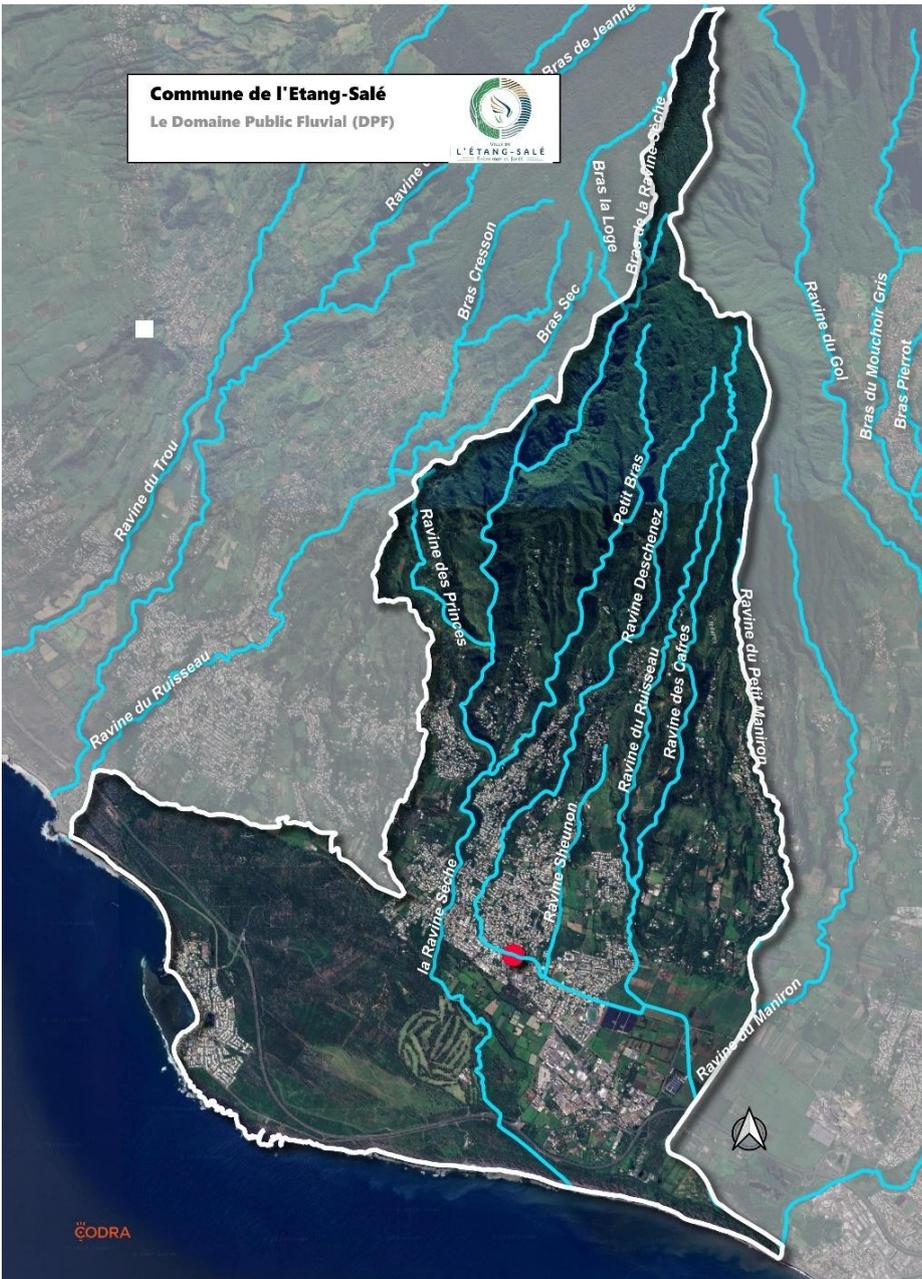
Photos : CODRA

De même, le site n'est pas localisé au sein d'une protection au titre de la ressource en eau potable.



Accusé de réception en préfecture
974-219740040-20250306-DCM-25-03-06-09-DE
Date de réception préfecture : 07/03/2025

La ravine Deschenez s'inscrit dans le Domaine Public Fluvial (DPF). Les écoulements de la ravine sont temporaires (écoulement essentiellement lors de pluies significatives) et la qualité des eaux non suivie.



Accusé de réception en préfecture
974-219740040-20250306-DCM-25-03-06-09-DE
Date de réception préfecture : 07/03/2025

c) naturel

Le site d'études est directement concerné par un zonage R1 au PPRn « inondation et mouvements de terrain » approuvé le 26 janvier 2016. L'aléa inondation est notamment jugé fort.

Le règlement du PPRn autorise en R1 « *les aménagements liés à la desserte collective de parcelles, à condition de démontrer la non-aggravation des risques naturels, sous réserve de mener une étude technique préalable qui précisera les conditions dans lesquelles le projet sera rendu compatible avec l'aléa considéré et ce sans préjudice du droit des tiers.* »



2. Présentation synthétique du projet de franchissement

a) Objectif général du projet

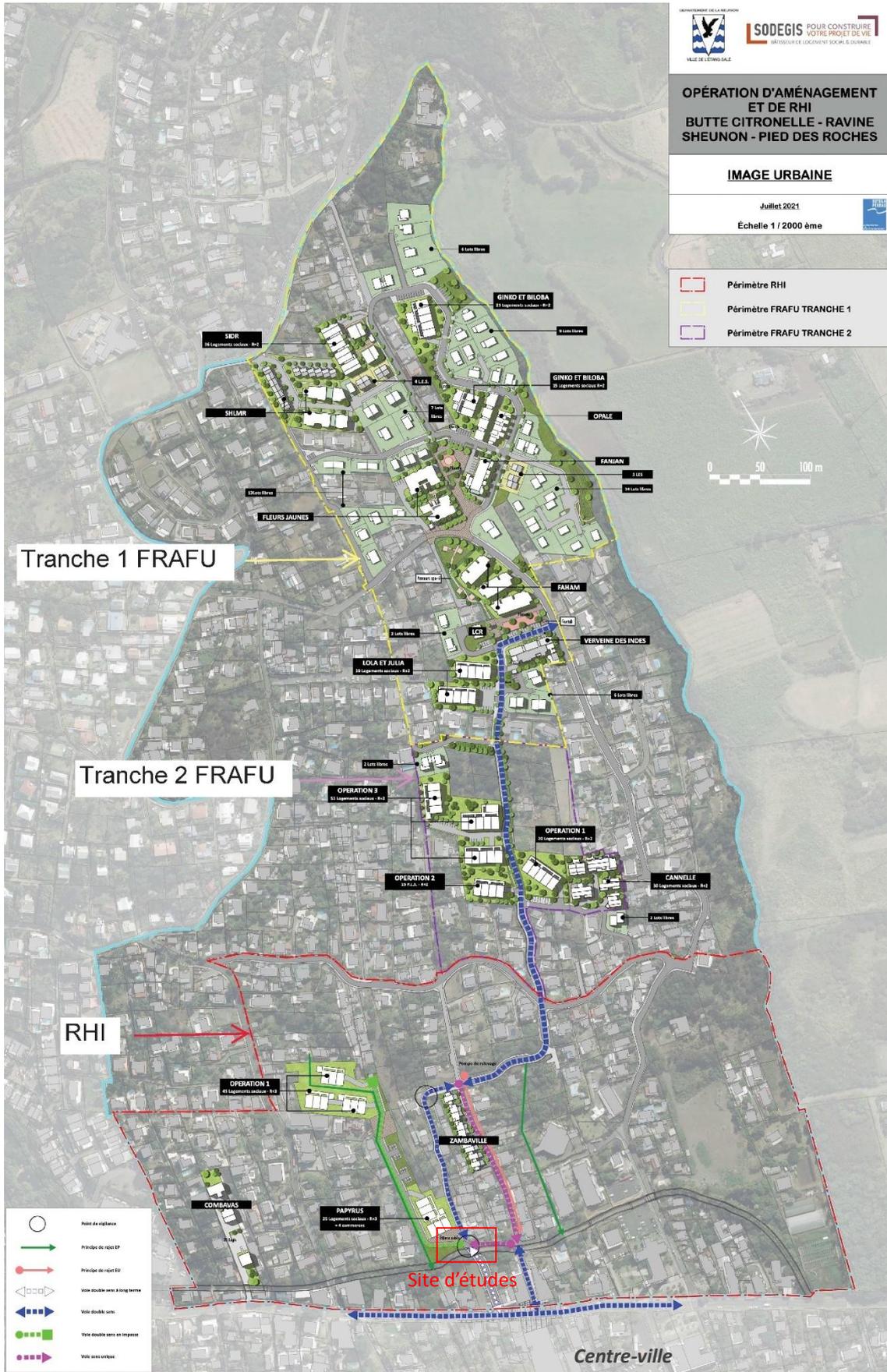
L'objectif du déclassement d'EBC proposé dans le cadre de la présente révision allégée est de permettre la réalisation d'un nouveau franchissement de la Ravine Deschenez sur le secteur Butte-Citronnelle.

Cette nouvelle liaison permettra à terme une connexion directe entre ce quartier et le centre-ville de l'Etang-Salé (RD11) en contournant la partie de la rue Butte Citronnelle longeant la ravine dont la configuration actuelle (étroitesse particulièrement) occasionne des difficultés de circulation.

Ce projet est intégré à l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) menée par la SODEGIS, consistant notamment à la réalisation de 70 nouveaux logements sociaux.

De manière plus large, le nouveau franchissement permettra de désenclaver les secteurs Butte Citronnelle-Ravine Sheunon-Pied des Roches qui font l'objet de programmations d'aménagements significatifs (outre la RHI), notamment accompagnés du Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU). Le positionnement de l'ouvrage de franchissement est ainsi le scénario retenu le plus favorable pour cet objectif puisqu'il permettra de relier deux impasses qui se font face (l'une côté centre-ville, l'autre côté Butte Citronnelle) et assurera une liaison immédiate et sécurisée.

L'aménagement prendra en compte l'étude Plan d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI), actuellement menée par la CIVIS, qui prévoit d'importants travaux sur la Ravine Deschenez dans le but d'accroître sa capacité hydraulique.



Accusé de réception en préfecture
 974-219740040-20250306-DCM-25-03-06-09-DE
 Date de réception préfecture : 07/03/2025

L'ÉTROITESSE DE LA RUE BUTTE CITRONNELLE NE PERMETTANT PAS UNE FLUIDITÉ DE CIRCULATION



IMPASSE COTE BUTTE CITRONNELLE



IMPASSE COTE CENTRE-VILLE



Photos : CODRA

Accusé de réception en préfecture
974-219740040-20250306-DCM-25-03-06-09-DE
Date de réception préfecture : 07/03/2025

b) Descriptif des travaux à titre informatif

Source : Cahier des Charges Techniques Particulières (CCTP), réalisation d'un nouvel ouvrage de franchissement de la ravine Deschenez – Butte Citronnelle, Etang-Salé, ARTELIA, juillet 2024

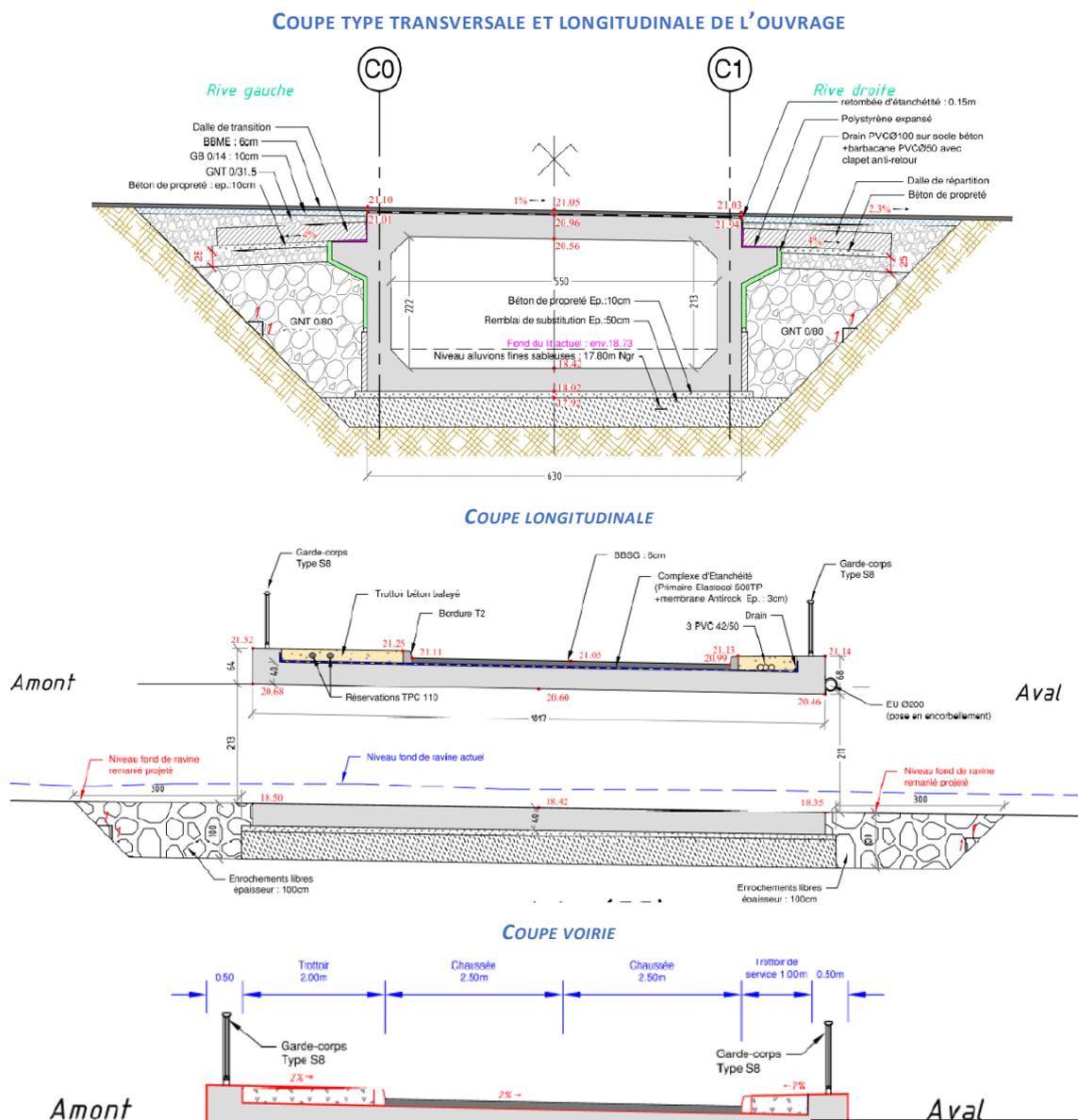
L'ouvrage de franchissement envisagé est de type PICF dont les dimensions intérieures sont de 5,50 m (ouverture) et de 2,2 m (hauteur). L'ouvrage sera muni de murs d'entonnement en amont et en aval pour assurer une transition douce avec le gabarit du lit actuel. La protection de ce dernier contre les risques d'affouillement et d'érosion reposera sur la mise en place d'enrochements libres sur le fond et les talus.

Du point de vue fonctionnalité, l'ouvrage disposera de deux voies de circulation (de 2,50 m de largeur chacune pouvant être augmentée à 3 m si besoin) et d'un à deux trottoirs (pour piétons et de service).

Au-delà d'améliorer la fluidité de la circulation, cet ouvrage permettra également à terme l'évacuation d'une crue de période de retour 100 ans. La capacité hydraulique actuelle du lit de la Ravine Deschenez est inférieure à la crue centennale mais cette dernière sera atteinte ultérieurement à l'aide d'un approfondissement du lit (proche de 0,50 m). Les caractéristiques du futur ouvrage définies dans le cadre du projet ont tenu compte de ces hypothèses.

La longueur de l'ouvrage (prise dans le sens des écoulements de la ravine) est de 9 m décomposée de la façon suivante:

- Les voies de circulation (2 x 2,50 m) ;
- Les deux trottoirs (incluant les longrines de rive) d'une largeur de 2,50 m côté amont (trottoir pour piétons de 2,00 m de largeur utile) et d'une largeur de 1,50 m côté aval (trottoir de service de 1,00 m de largeur utile)



Accusé de réception en préfecture
974-219749040-20250306-DCM-25-03-06-09-DE
Date de réception en préfecture : 07/03/2025

C. Modifications apportées au PLU : le plan de zonage applicable issu de la révision « allégée »

Les documents graphiques du PLU en vigueur (zonage) évoluent de la manière suivante après la présente procédure de révision allégée :

- **au niveau du projet de l'ouvrage de franchissement de la ravine Deschenez** : 270 m² d'EBC supprimés (soit 0,0015% des EBC du PLU en vigueur). A noter qu'afin de conserver un linéaire global et cohérent, le projet ne remet pas en cause l'emplacement réservé n°4 traversant le site pour la réalisation d'une voie de drainage le long de la ravine Deschenez à destination de la Ville de l'Etang-Salé.

EBC SUPPRIMES



- **en arrière du lotissement de l'impasse Le Verger en amont de la ravine Deschenez** (à 400 m à vol d'oiseau de l'ouvrage de franchissement) : pour une surface globalement équivalente aux EBC déclassés, de nouveaux EBC sont classés (261 m² sur la parcelle AW112). Il ne s'agit pas de proposer de nouveaux EBC sur des espaces boisés significatifs (pas d'espèces patrimoniales sur le site envisagé) mais davantage par mesure compensatoire de saisir l'opportunité d'améliorer le cadre paysager et de vie des habitants environnants. Ainsi, l'objectif est d'épaissir la bande d'EBC existante au plus près de la ravine Deschenez en zone R1 au PPRn et conforter des espaces végétalisés, arborés et boisés à proximité de zones urbaines constituées. Dès lors, le classement en EBC vient affirmer la protection au regard des enjeux liés aux risques naturels, aux paysages ou encore à la présence de continuités écologiques.

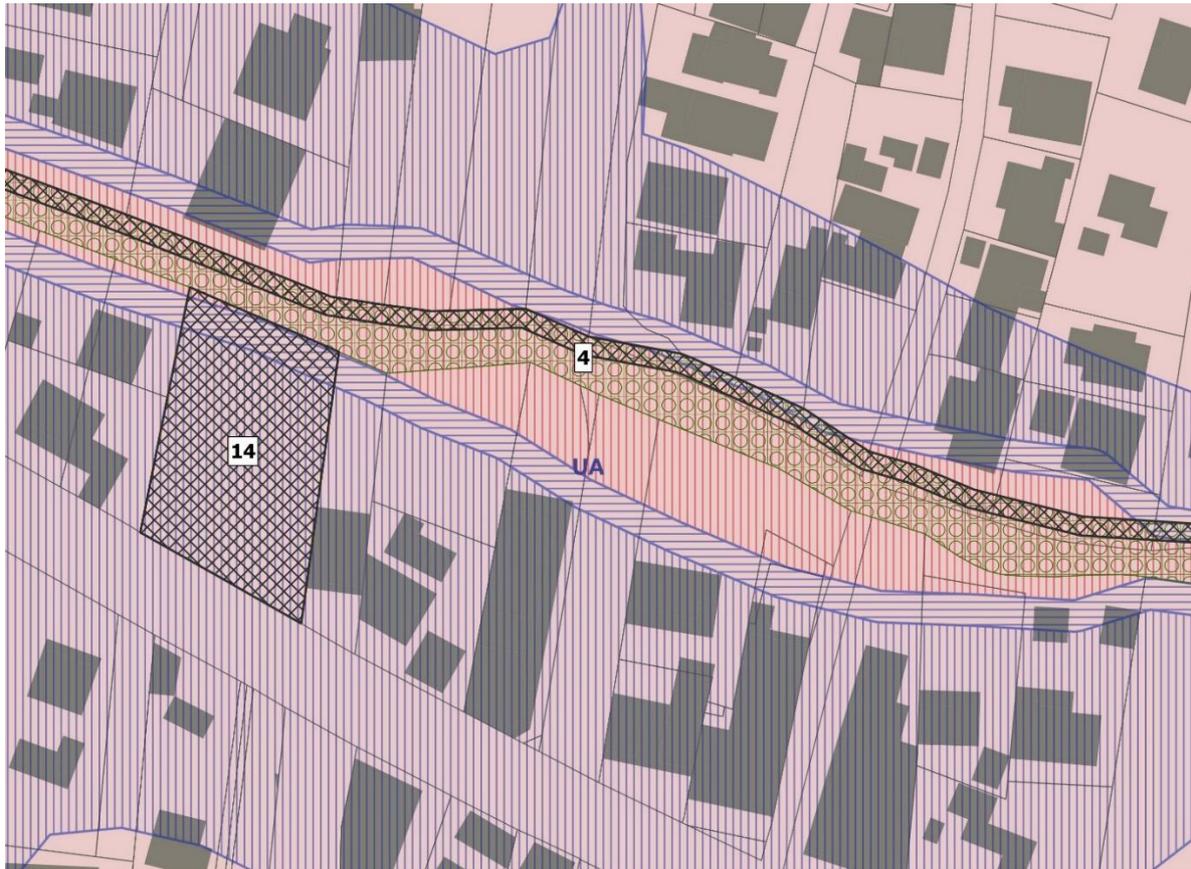
NOUVEAUX EBC



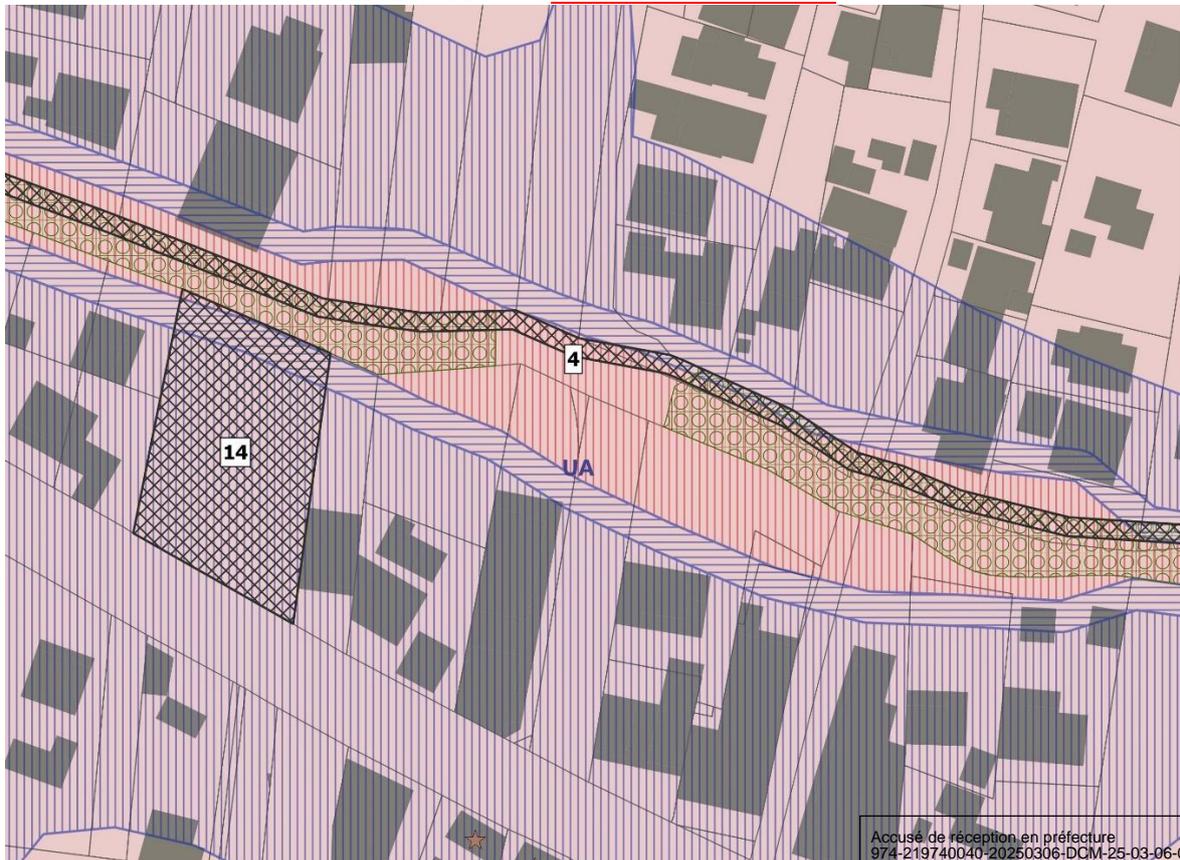
Accuse de réception en préfecture
974-210740040-20250306-DCM-25-03-06-09-DE
Date de réception préfecture : 07/03/2025

1. Le plan de zonage au niveau de l'ouvrage de franchissement

LE PLAN DE ZONAGE AU PLU EN VIGUEUR



LE PLAN DE ZONAGE SUITE A LA REVISION ALLEE



Accusé de réception en préfecture
974-219740040-20250306-DCM-25-03-06-09-DE
Date de réception préfecture : 07/03/2025

2. Le plan de zonage au niveau de l'impasse Le Verger

LE PLAN DE ZONAGE AU PLU EN VIGUEUR



LE PLAN DE ZONAGE SUITE A LA REVISION ALLEE

