



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

Liberté
Égalité
Fraternité

COMMUNE DE PETITE-ÎLE
Administration Générale

29 DEC. 2022

Courrier Arrivé

Pl. urbaine
Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement

Lu C. Meunier

Saint-Denis, le 26 DEC. 2022

Le Préfet de la région Réunion

à

Monsieur le Maire
192 Rue Mahe de Labourdonnais
97429 Petite-Île

Service SACoD
Unité Aménagement Planification
Affaire suivie par : Sabine LOMBARD
Tél : 02 62 40 27 09
Courriel : sabine.lombard@developpement-durable.gouv.fr
Réf : N° 2022- 1551

Objet : Avis sur le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Petite-Île.

Par délibération en date du 12 juillet 2022, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce dossier a été réceptionné en préfecture le 19 juillet 2022 .

Vous trouverez ci-dessous, l'avis de l'État en tant que personne publique associée (PPA) à la procédure de révision allégée, conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, le procès verbal de la réunion d'examen conjoint sera à joindre au dossier d'enquête publique conformément à l'article R.153-12 du code de l'urbanisme. Les avis qui seront rendus par l'autorité environnementale et la CDPENAF devront également être joints au dossier d'enquête publique.

Enfin, j'attire votre attention sur l'obligation de téléverser au Géoportail de l'urbanisme le PLU révisé en fin de procédure, afin d'en assurer la parfaite information au public.

1. Présentation générale

1.1 Objectifs de la révision allégée.

Les objectifs poursuivis par la révision allégée 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 PLU, 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 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 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 commerces 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).

1.2. Sur la procédure de révision :

Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme la procédure adaptée pour engager l'évolution, du PLU est bien une révision allégée car dans le cas présent, l'évolution du PLU porte sur la réduction de la zone N et A sans remettre en cause les orientations définies dans le PADD.

Le projet de révision allégée ne présente donc pas d'incompatibilité avec les orientations du PADD du PLU de Petite-Île.

Toutefois, **la procédure en cours sur la commune de Petite-Île doit faire l'objet d'un avis de la CDPENAF conformément aux dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme** dans le cadre de la consommation des espaces agricoles et naturels et d'un avis de la CNDPS conformément aux dispositions de l'article L 121-27 du code de l'urbanisme dans le cadre du déclassement de parcelles en espaces boisés classés (EBC).

Par ailleurs, concernant cette révision allégée du PLU, l'attention de la commune doit être attirée sur les évolutions apportées par la loi Élan du 23 novembre 2018.

En effet, la loi a modifié l'article L121-8 du code de l'urbanisme qui prévoit que les extensions d'urbanisation doivent se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants. En dehors de ces espaces et au sein des espaces déjà urbanisés (SDU) localisés par le SCoT et identifiés par le PLU, peuvent être autorisées les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

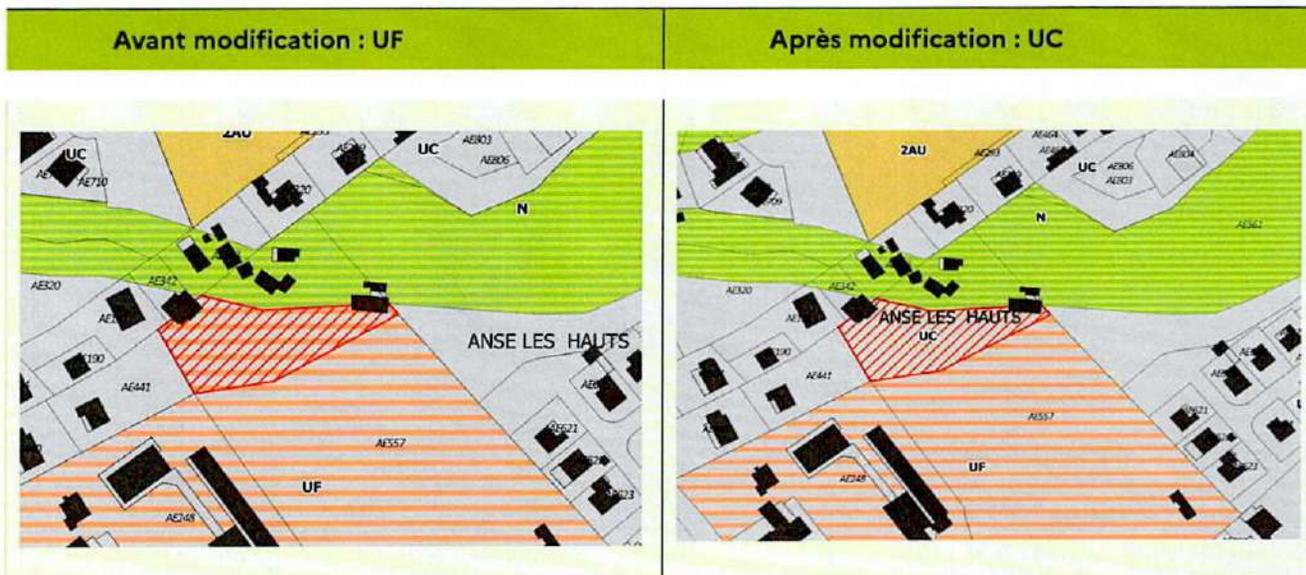
Les travaux du SMEP Grand Sud sont en cours pour permettre au SCoT de localiser ces SDU. La procédure n'est donc pas encore approuvée à ce stade.

Dès lors, il doit être rappelé que les évolutions apportées par la présente procédure de révision allégée ne saurait définir ou préciser la constructibilité de ces secteurs, même potentiels à ce stade, tant que la procédure de modification simplifiée du SCOT n'est pas approuvée.

2. Observations sur les évolutions portées par la procédure de révision allégée.

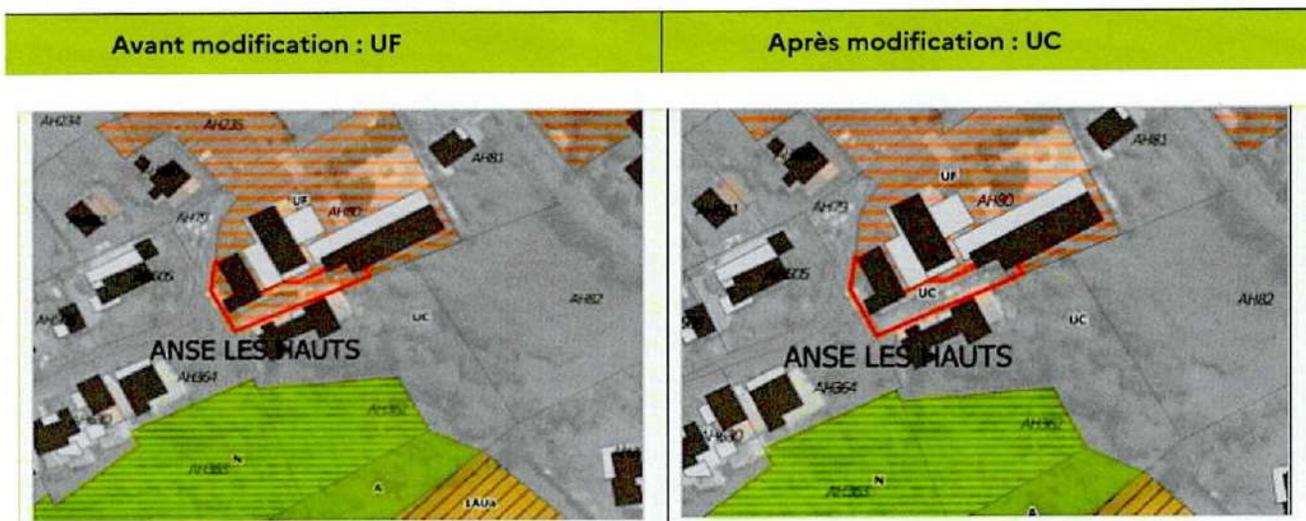
2.1 Modification du zonage de parcelles au regard de l'occupation du sol

Parcelle AE557, (Piton des Goyaves, rue du Plateau Vert)



Concernant cette parcelle, il s'agit simplement d'une régularisation (habitat ancien) dont la modification du zonage aurait dû être faite par la commune lors de la révision générale du PLU de 2017. **L'État n'a pas de remarque sur cette modification.**

Parcelle AH80, (Piton des Goyaves, rue Terrain Isautier)



Cette modification concerne la modification du document graphique.
 À noter que sur la version SIG du PLU approuvé la parcelle apparaît déjà en zonage UC au PLU de Petite-Île, aucune remarque sur cette modification.

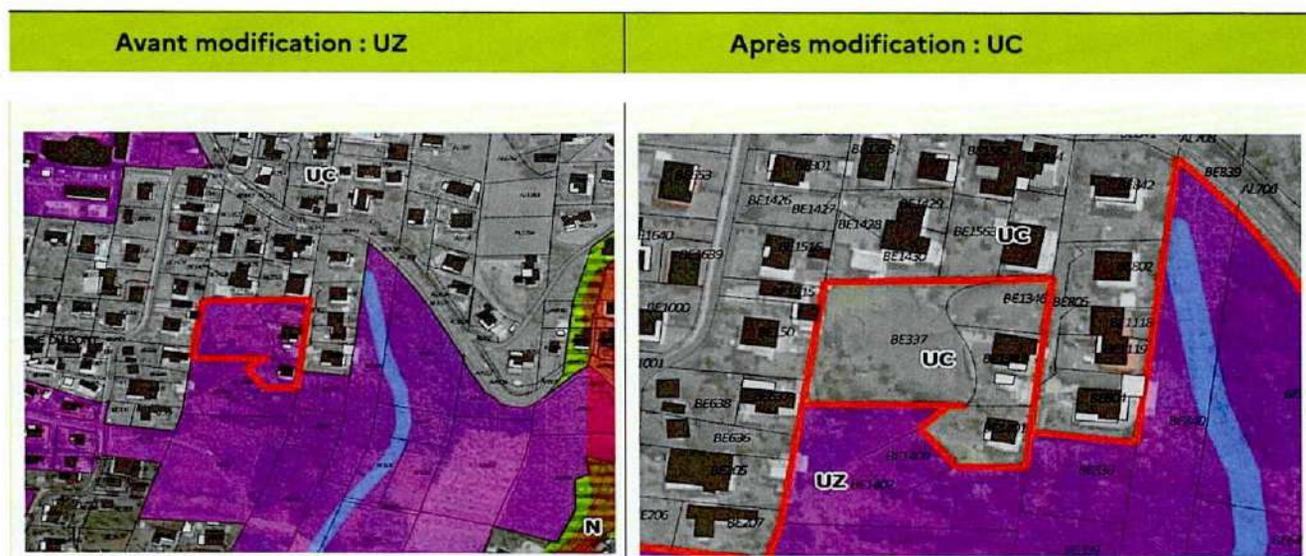
Parcelle AE555, (Piton des Goyaves, allée des Fougères)





Le secteur visé constitue un fond de parcelle urbanisé rattaché à une habitation existante.
 Le décrochage en zone A du fond de la parcelle AE 555 semble injustifié dans le PLU de 2017. Il n'y a pas de remarque particulière sur cette modification .
 À noter que l'avis conforme de la CDPENAF est nécessaire pour cette réduction de la zone A.

Parcelle BE1346/1347/1401/337 (secteur ZAC Cambrai)



Le déclassement de ces parcelles de la zone UZ en UC concerne des parcelles partiellement bâties et n'intègre pas le périmètre de la ZAC Cambrai visée ci-dessous ;
 Ces parcelles sont partiellement bâties. Ce changement de zone ne soulève pas de remarque .

2.2 Modification du zonage de parcelles, ajout de parcelles constructibles

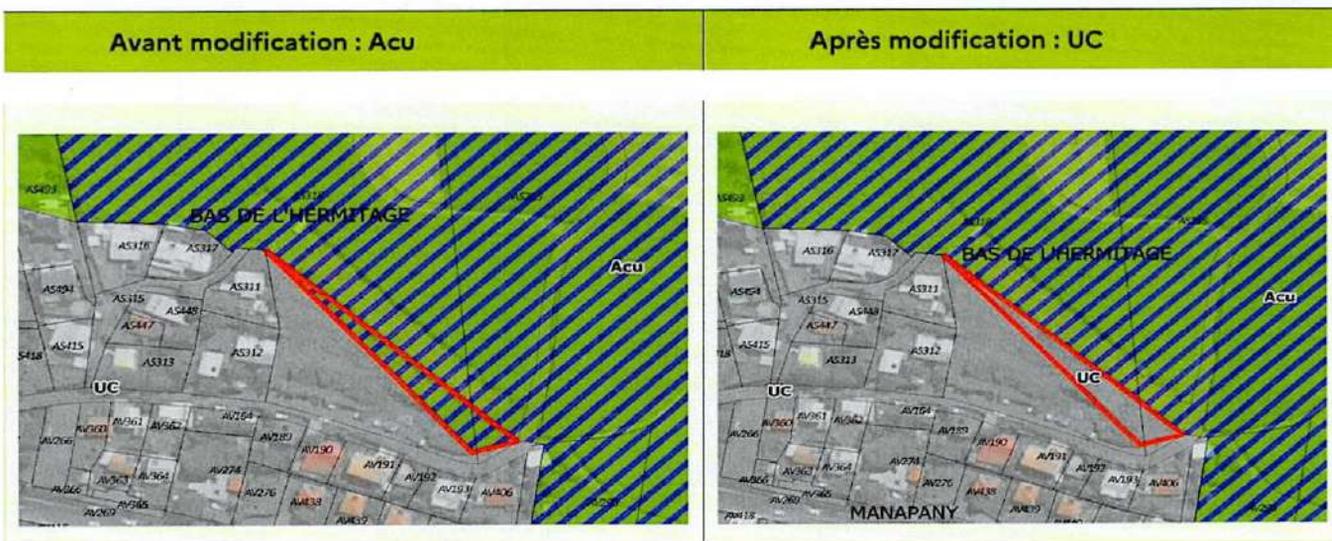
Parcelle AK428, (Charrié, Allée des Iris)





Cette parcelle est une dent creuse partiellement bâtie, aucune remarque à formuler.
 À noter que l'avis conforme de la CDPENAF est nécessaire pour cette réduction de la zone A.

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



C'est une parcelle en coupure d'urbanisation et qui ne se situe pas en zone prioritaire d'urbanisation du SAR. Par ailleurs la notice mentionne également des enjeux environnementaux et la nécessité de réaliser des inventaires complémentaires.

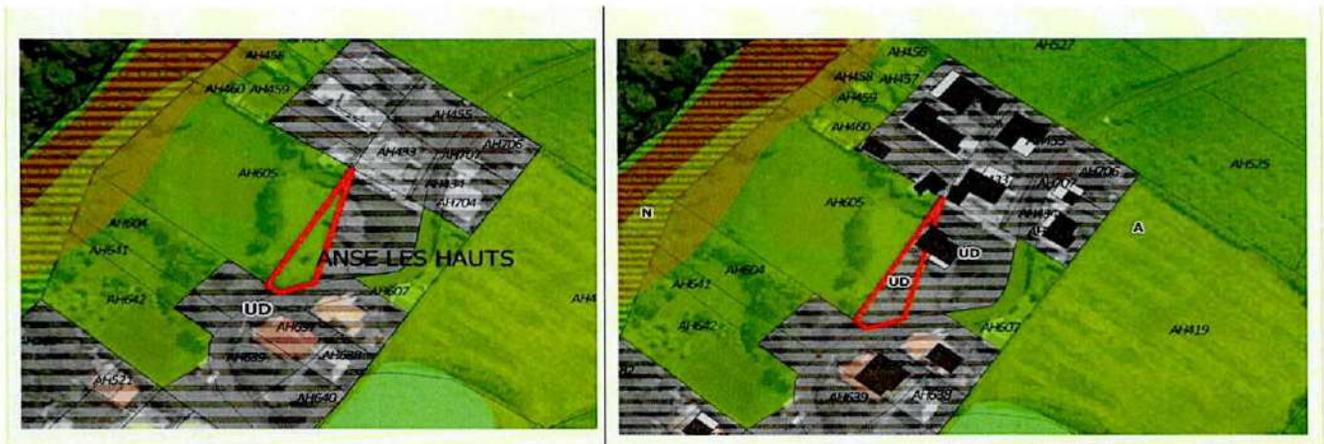
Au regard de ces éléments, il est demandé le retrait de cette extension.

Ceci est une réserve à lever.

À noter que l'avis conforme de la CDPENAF est nécessaire pour cette réduction de la zone A.

Parcelle AH605



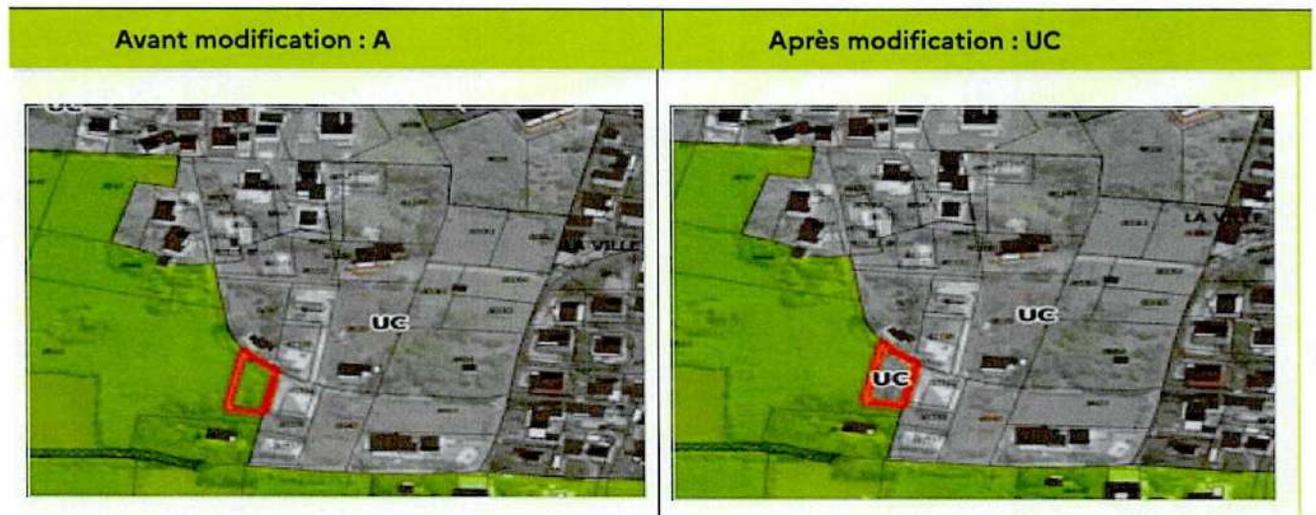


C'est une parcelle située hors de la zone prioritaire d'urbanisation du SAR. Le but de cette extension du zonage UD est de recaler la limite de la zone UD pour intégrer le jardin de la construction. **L'article L121-8 du code de l'urbanisme précise qu'il n'est plus possible d'identifier des extensions d'urbanisation en dehors des villages et agglomérations sauf à les insérer désormais au sein de secteurs déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs doivent être « localisés » par le SCoT et « identifiés » par le PLU.**

Comme évoqué plus haut dans l'avis, les travaux du SMEP Grand Sud sont en cours pour permettre de localiser les SDU et à ce stade la procédure n'est pas encore approuvée.

Au regard de ces éléments, il est donc demandé le retrait de cette extension. Ceci est une réserve à lever. À noter que l'avis conforme de la CDPENAF est nécessaire pour cette réduction de la zone A.

Parcelle BI543



La parcelle se situe en limite de la zone prioritaire d'urbanisation au SAR et en extension de l'agglomération.

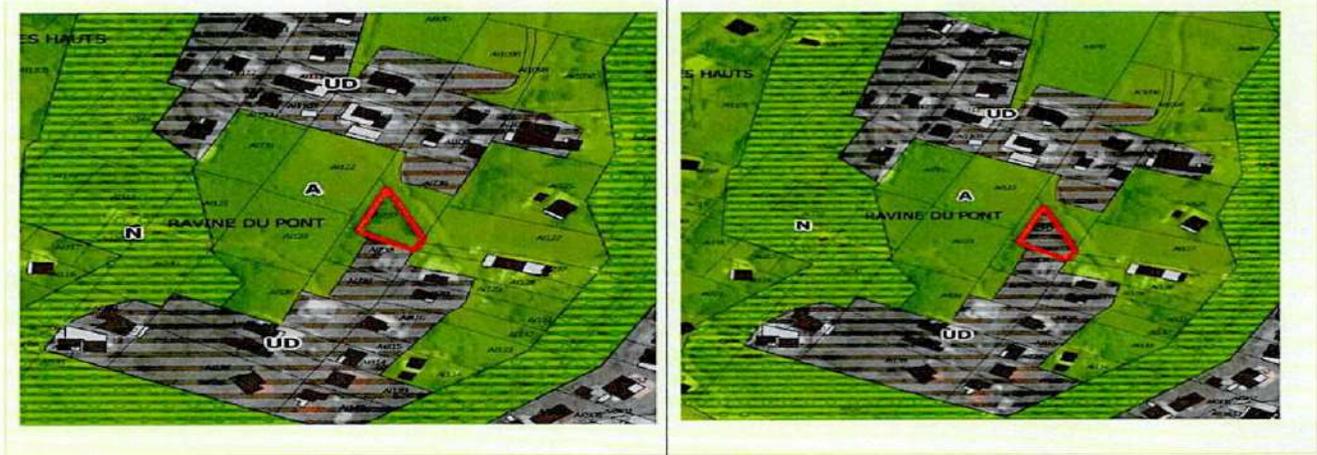
Les éléments transmis ne montrent pas la présence d'enjeux environnementaux sur cette parcelle.

L'État n'a pas de remarque à formuler.

À noter que l'avis conforme de la CDPENAF est nécessaire pour cette réduction de la zone A.

Parcelle AI737





La parcelle ne se situe pas en zone prioritaire d'urbanisation au SAR et se situe en extension d'une zone urbanisée.

L'article L121-8 du code de l'urbanisme précise qu'il n'est plus possible d'identifier des extensions d'urbanisation en dehors des villages et agglomérations sauf à les insérer désormais au sein de secteurs déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs doivent être « localisés » par le SCoT et « identifiés » par le PLU.

Comme évoqué plus haut dans l'avis, les travaux du SMEP Grand Sud sont en cours pour permettre de localiser les villages, agglomérations et SDU et à ce stade la procédure n'est pas encore approuvée.

Au regard de ces éléments, il est donc demandé le retrait de cette extension. Ceci est une réserve à lever.

À noter que l'avis conforme de la CDPENAF est nécessaire pour cette réduction de la zone A.

Parcelle AY550, 551, 552, 553, 554



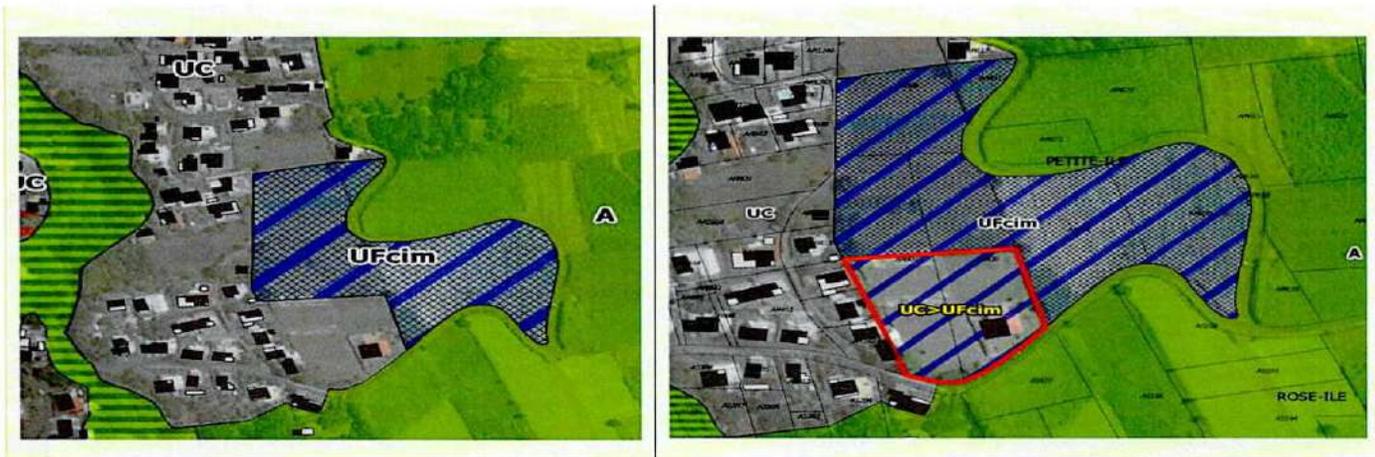
Le projet est inscrit

au PLU et dans l'OAP en vigueur dans le cadre des aménagements spécifiques liés à la prise en compte du bruit. À noter que l'avis conforme de la CDPENAF est nécessaire pour cette réduction de la zone A.

Les services de l'État s'interrogent néanmoins sur le classement en zone UC du lotissement non encore bâti, cette zone aurait dû être classée en AU.

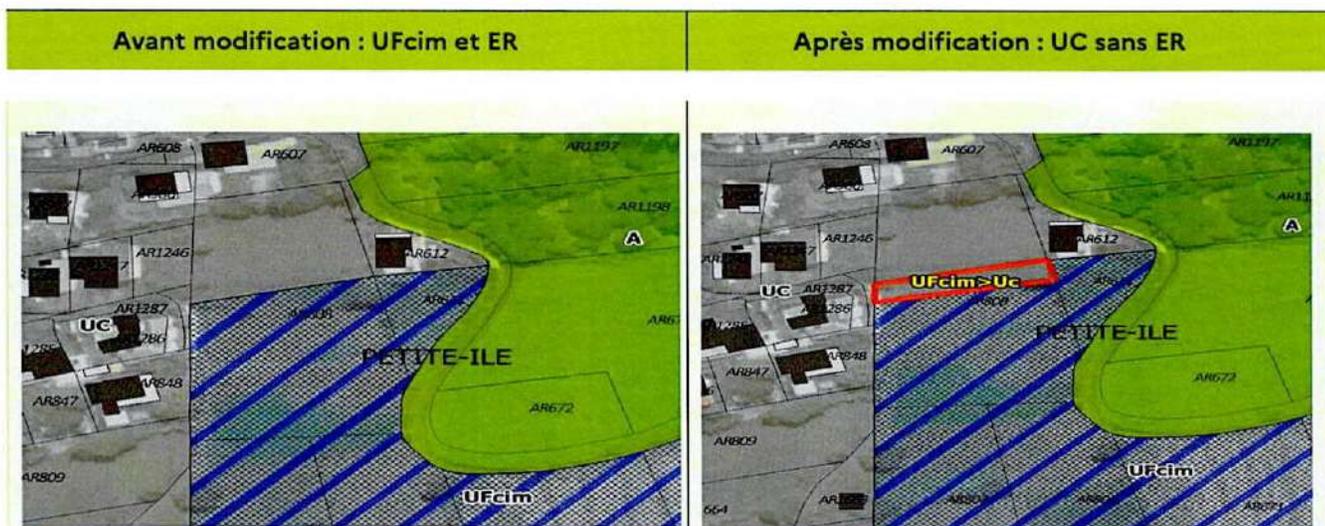
Parcelle AR807, AR806





Ces parcelles concernent l'agrandissement du cimetière, aucune remarque à formuler.

Parcelle AR808p



Ces parcelles concernent l'agrandissement du cimetière, aucune remarque à formuler.

2.3 Evolution de l'OAP de la ZAC Cambrai

L'État constate que l'OAP n'est pas suffisamment lisible et que par ailleurs elle ne précise pas les objectifs de production de logements sociaux sur les différentes zones de la ZAC.

Il est donc recommandé de revoir cette OAP pour la rendre davantage lisible et exploitable. Ceci est une réserve à lever.

Dans la perspective de ce travail sur cette OAP, et au regard des liens de cette opération avec le cœur de village identifié au sein du programme Petite Ville de Demain (PVD), les services de l'État restent à la disposition de la commune pour l'accompagner dans cette procédure.

2.4 Evolution du zonage liée à l'intégration du PPRn

Le déclassement en zone N ou A des terrains non bâtis classés en U, situés en zones R1 ou R2 du PPRn, ne soulève pas de remarque de la part de l'Etat.

Concernant le déclassement en zone U de parcelles classées en N ou A avant l'approbation du PPRN, un examen à la parcelle sera nécessaire. À noter que l'avis conforme de la CDPENAF est nécessaire pour cette réduction de la zone A et N.

La notice explicative fait état d'un document annexe permettant de visualiser la liste des parcelles concernées par ces déclassements, ce document n'a pas été transmis. **Sans ces éléments l'État ne peut émettre un avis. Il est donc demandé de compléter le document.**

Ceci est une réserve à lever.

2.5 Déclassement Espaces Boisés Classés

La commune propose le déclassement de plusieurs parties de parcelles classées en EBC. Ces parcelles constituent des zones déjà bâties, des fonds de jardins ou des enclaves semi-naturelles entre deux fonds bâtis.

Manapany
Hauts



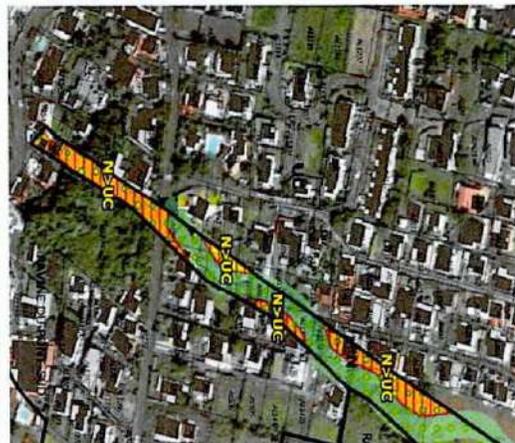
Ravine du Pont



Ravine du Pont -
haut



Ravine du Pont -
bas



Il est demandé de démontrer l'absence d'enjeux environnementaux sur les secteurs EBC déclassés et d'explicitier la capacité réelle des nouveaux secteurs à accueillir de l'urbanisation.

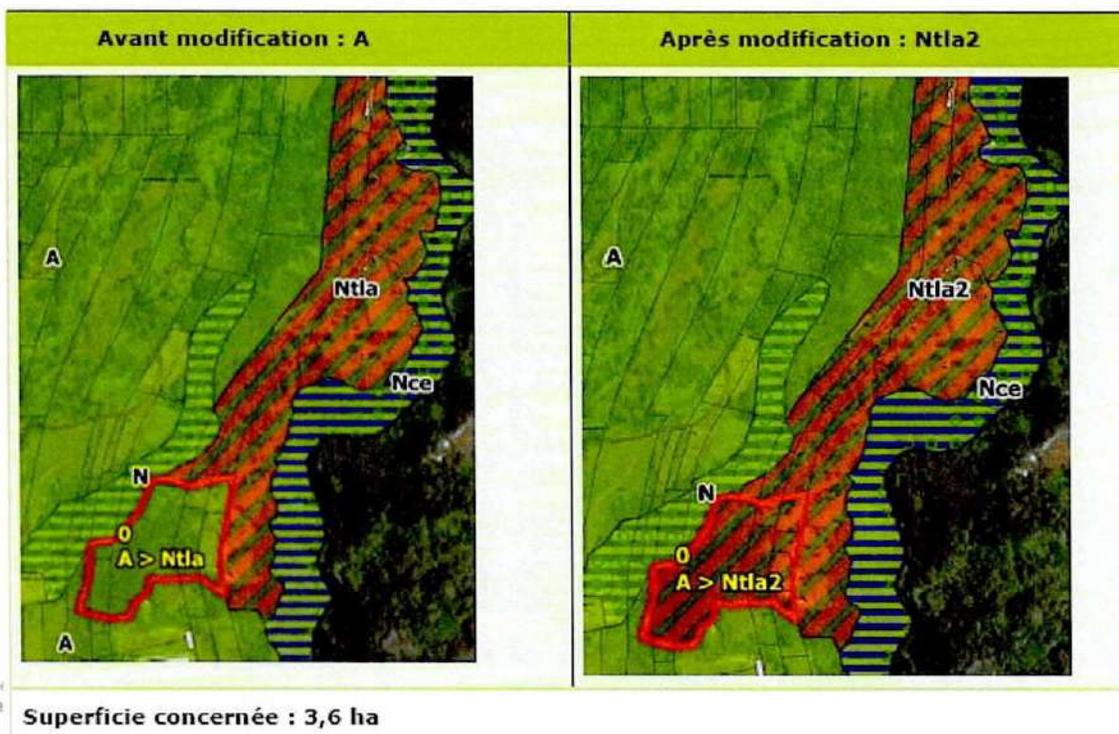
Pour information, le déclassement de ces EBC a reçu un avis favorable de la CDNPS du 22 septembre 2022.

2.6 Projet du domaine du relais

Pour permettre la réalisation du projet du domaine du relais, le projet de révision allégée prévoit :

- le changement de zonage sur le STECAL actuel (passage de Ntla en Ntla2) afin de bien le distinguer du secteur de la Baie de Grande Anse ;
- l'extension du STECAL à partir de sa partie Sud ;
- la modification du règlement de la zone pour autoriser notamment la construction d'hébergement de type gîte, la réalisation d'aire naturelle de camping, d'habitations légères de loisirs, de locaux et d'équipements nécessaires à l'accueil du public, de construction à usage de restauration, etc.

Les modifications apportées au règlement autorisent donc des projets qui sont à considérer comme des extensions d'urbanisation au sens des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.



Or avec la fin du régime dérogatoire instauré par la loi Élan au 31/12/2021, il n'est plus possible d'identifier des extensions d'urbanisation en dehors des villages et agglomérations sauf à les insérer désormais au sein de secteurs déjà urbanisés (SDU). Ces secteurs doivent être « localisés » par le SCoT et « identifiés » par le PLU, comme le prévoit l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

Comme évoqué plus haut dans l'avis, les travaux du SMEP Grand Sud sont en cours pour permettre de localiser les SDU et à ce stade la procédure n'est pas encore approuvée.

Par conséquent, les évolutions apportées à ce STECAL ne sont pas conformes aux dispositions du code de l'urbanisme.

Il est donc demandé le retrait des évolutions apportées à ce STECAL afin de mettre en conformité le projet de révision allégée avec le code de l'urbanisme.

Ceci est une réserve à lever.

À noter que l'avis conforme de la CDPENAF est nécessaire pour cette réduction de la zone A, induite par l'extension du STECAL.

3. Evolution des emplacements réservés

3.1 Modification de l'emplacement réservé n°4

La modification de l'emplacement réservé n°4 suite à l'acquisition d'une parcelle par la commune **n'appelle aucune remarque de la part de l'État.**

3.2 Emplacement réservé pour la desserte de l'extension de la ZAE Hemery

Il aurait été nécessaire de faire justifier l'absence d'alternatives pour la desserte, en particulier n'entraînant aucune consommation de zone agricole.

Il est demandé à la commune d'apporter des éléments complémentaires afin de démontrer qu'il n'existe pas d'autres alternatives pour la desserte de cette zone sans consommer de zone agricole supplémentaire.

3.3 Emplacement réservé dans le cadre du projet Cœur de village de Petite-Île de demain

3.3.1 Pôle d'échange multimodal

La création de cet emplacement réservé en vu de la réalisation d'un pôle d'échange multimodal s'inscrit dans une politique de réaménagement du centre-ville de la commune. **Aucune remarque particulière sous réserve de l'acquisition foncière.**

3.3.2 Voirie de liaison

Il aurait été nécessaire de faire justifier l'absence d'alternatives pour la desserte, en particulier n'entraînant aucune consommation de zone agricole.

Il est demandé à la commune d'apporter des éléments complémentaires afin de démontrer qu'il n'existe pas d'autres alternatives dans le cadre de la création de cette nouvelle voirie sans consommer de zone agricole supplémentaire.

4. Autres évolutions du règlement

4.1. Evolution des règles de recul en zone UB et UC

Avant modification

Après modification

ARTICLE UB.7/UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2 - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

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.

ARTICLE UB.7/UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2 - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

2 - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

~~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.~~

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ne touchant pas la voie sous réserve d'une hauteur maximale de 4 m au faitage.

Il est demandé à la commune de préciser le retrait minimum imposé si le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative.

4.2. Clarification de l'application des règles de recul en zone UB, UC, UD et 1AU

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> <p>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><i>D'une largeur de parcelle inférieure à 15 m</i></p> <p><i>Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20 mètres, l'implantation ne pourra se faire que sur une limite séparative maximum.</i></p> <p><i>En cas de mitoyenneté sur une longueur supérieure à 20 m il convient :</i></p> <p><i>- 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</i></p> <p>ARTICLE UB.7/UC7 /UD7 /AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>

	<p>4 – Autres règles relatives aux alignements et recul</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>
--	---

Il est demandé à la commune de revoir la rédaction de cet article qui n'est pas très lisible.

4.3. Clarification de l'application des règles de recul pour les équipements (zone UF et toutes zones)

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>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 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>

Dans l'article UF.6 il est mentionné que « Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques. »

Dans l'article UF.7 il est mentionné « Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait ».

Il est demandé à la commune de préciser le retrait minimum imposé si le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative.

4.4. Evolution du règlement de la zone UD

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</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>soumises à condition</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</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</p>

L'article UD 1 du règlement PLU de la commune de Petite-Île approuvé le 23 février 2017, précise que :

« ARTICLE UD.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions liées à l'artisanat ;
- 2 - Les constructions liées à l'industrie ;
- 3 - Les constructions à usage d'entrepôts ;
- 4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière. »

Cette modification est contraire à la spécificité de la zone UD qui est une zone à urbanisation diffuse sous la forme de constructions individuelles contrairement aux zones UB et UC qui sont des zones à densité forte ou moyenne. Le caractère paysager doit être préservé.

Si l'article UD 2 devait être modifié, il faudrait mettre en concordance l'article UD 1.

5. Étude de redéploiement

La révision simplifiée prévoit plusieurs déclassements de parcelles :

- de zone A en zone U pour 0,55 ha, de zone A en emplacement réservé (ER) en vue de création de voirie pour 2,04 ha,
- de zone N en zone U de 2,10 ha dans le cadre de la révision du zonage PPRN,
- de zone N en zone A de 0,39 ha dans le cadre de la révision du zonage PPRN.

En contrepartie, cette révision prévoit de déclasser 1,20 ha de zone U/AU en zone A et 4,60 ha de zone U/AU en zone N dans le cadre de la révision du zonage PPRN.

Ces modifications entraînent une perte de 1,00 ha pour la zone A et un gain de 2,11 ha pour la zone N.

Ces chiffres ne prennent pas en compte les surfaces concernées par le projet du Domaine du Relais pour lequel mes services ont émis une réserve .

Par conséquent, il conviendra d'actualiser le tableau en tenant compte de l'ensemble des évolutions en cours et des réserves émises par les services de l'État sur plusieurs projets.

Conclusion

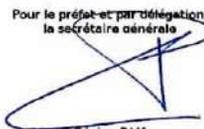
Les services de l'État émettent les réserves suivantes :

- Certaines modifications de zonage en particulier sur :
 - le déclassement des parcelles AH605 et AI737 de A (agricole) en U (urbanisé) qui n'est pas conforme au code de l'urbanisme ;
 - le déclassement des parcelles AS318 et AS255 qui nécessite la réalisation d'inventaires écologiques complémentaires et qui, par ailleurs, concerne un secteur identifié en coupure d'urbanisation dans le PLU actuel ;
- L'extension du STECAL Ntla2 et la modification de son règlement pour permettre la réalisation du Domaine du Relais ne sont pas conformes aux dispositions du code de l'urbanisme (L121-8)
- L'État ne peut émettre un avis sur le déclassement PPRN sans que le dossier ne soit complété par la liste des parcelles concernées

- Il est demandé de rendre davantage lisible et exploitable l'OAP de la ZAC Cambrai et qu'elle définisse plus précisément les objectifs en matière de production de logements sociaux. Dans la perspective de ce travail sur cette OAP, et au regard des liens de cette opération avec le cœur de village identifié au sein du programme Petite Ville de Demain (PVD), les services de l'État restent à la disposition de la commune pour l'accompagner dans cette procédure.

Par conséquent, j'émet un avis favorable à ce projet de révision allégée de PLU, sous réserve de la bonne prise en compte par vos soins des remarques émises ci-dessus. Ces demandes de modification feront l'objet d'une attention particulière lors du contrôle de légalité par les services de l'État.

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation,
la secrétaire générale

Régine PAM

Copie à : DEAL/Antenne Sud
Sous-Prefecture de Saint-Pierre