



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement**

COMMUNE DE PETITE-ILE
Administration Générale

24 NOV. 2022

Courrier Arrivé Saint-Denis, le

14 NOV 2022

Affaire suivie par Sylvie BARONCE
Antenne Sud
Tél : 02 62 40 25 03
Mél : sylvie.baronce@developpement-durable.gouv.fr
Réf : n°2022-1308

Le préfet de la région Réunion

à

Monsieur le Maire de Petite-Ile
192, rue Mahé-de-Labourdonnais
BP 28
97429 Petite-Ile

Objet : avis de l'État sur le projet arrêté de modification simplifiée n°1 de PLU de Petite Île.

Par délibération en date du 12 juillet 2022, votre conseil municipal a arrêté le projet de modification simplifiée de votre Plan Local d'urbanisme (PLU). Ce dossier a été réceptionné en préfecture le 19 juillet 2022, pour consultation des services.

Cette modification prévoit :

- la rectification d'erreurs matérielles en faisant évoluer deux zonages A en zone UD ;
- la réduction d'un périmètre de réciprocité agricole ;
- la modification de certains points de règlement ;
- la mise en cohérence du rapport de présentation avec les traductions réglementaires.

Le premier point ne soulève pas de remarques particulières. En effet, l'évolution proposée par la commune semble être déjà intégrée au plan de zonage du PLU approuvé et téléversé sur le portail de l'urbanisme "PEIGEO".

En revanche, les trois derniers points appellent les observations ci-dessous :

1 – Réduction du périmètre de réciprocité agricole

L'ajustement proposé vise à rétablir le périmètre d'inconstructibilité minimum de 100 mètres, dans les zones bâties classées en zones U proches d'une exploitation agricole.

Il me paraît utile de préciser que les exploitations agricoles notamment en matière d'élevage sont soumises à des réglementations sanitaires qui préconisent l'activité à des distances d'implantation minimales par rapport aux tiers. Ces distances sont fixées, selon la taille de l'exploitation et surtout du nombre d'animaux présents, par le règlement sanitaire départemental (RSD) prescrivant une distance

de 50 mètres, ou par la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) prescrivant une distance d'au moins de 100 mètres.

Les tiers qui s'implantent à proximité des exploitations agricoles, ne sont quant à eux, soumis qu'à un principe dit « de réciprocité distante » édicté par l'article L 111-3 du Code rural et de la pêche marine.

Or ce principe, par l'étroitesse de son champ d'application et par les modes dérogatoires qu'il ouvre à l'appréciation de l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme, ne permet pas de considérer que les exploitations agricoles sont suffisamment protégées.

En effet et dans la mesure où de nombreuses exploitations agricoles sont en phase de restructuration, il est nécessaire de leur assurer un espace leur offrant des perspectives d'évolution à moyen et long terme.

Conformément à la réglementation et à la doctrine, il est donc recommandé de prendre en considération dans une démarche de développement et d'aménagement durable, le régime d'éloignement le plus contraignant à savoir au moins 100 mètres de tout bâtiment d'élevage identifiés au plan de zonage graphique.

La proposition de la collectivité de porter à 130 mètres, l'éloignement de toute nouvelle construction anticipe une meilleure protection des installations agricoles concernées.

Toutefois, la diminution de ce rayon de 130 m. à une distance inférieure à 100 mètres dans les zones U interceptées n'est pas réglementaire. À l'intérieur des zones U, il convient d'appliquer le rayon minimum de 100 mètres.

Il convient donc :

- de modifier l'article A.1 impacté par le rayon de 130 mètres qui semble autoriser et non interdire les extensions à usage d'habitation
- de compléter les articles des zones U impactées par le rayon minimum de 100 mètres
- de compléter les articles des zones N impactées par le rayon de 130 mètres
- de préciser les planches graphiques de votre PLU pour matérialiser tous les périmètres de réciprocité à hauteur minimum de 100 mètres à l'intérieur des zones U.

2 – Autres évolutions du règlement écrit

La modification du règlement écrit relatif à la hauteur des constructions et aux pentes des toitures sur toutes les zones renvoie vers des schémas illustratifs qui ne figurent pas dans la notice explicative. Il convient donc de les intégrer et de présenter également dans le document, l'écriture du règlement avant et après la modification.

En ce qui concerne les nouvelles propositions du règlement à appliquer sur l'implantation des clôtures par rapport aux voies en zone UB, UC, UD et 1 AU au sein des articles 6, celles-ci imposent de respecter un recul de 1 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. Or, l'article 11 actuel précise que les clôtures doivent être édifiées à l'alignement en bordure des voies. Il est donc nécessaire de mettre en cohérence ces deux articles en proposant une nouvelle écriture du règlement de l'article 11 sur l'implantation des clôtures.

En matière de règlement de stationnement, je note avec satisfaction que les nouvelles dispositions proposées permettent la mutualisation des aires de stationnement pour les équipements publics dans la zone UB, UC et UF dans un souci de limiter l'imperméabilisation des sols et la consommation des espaces.

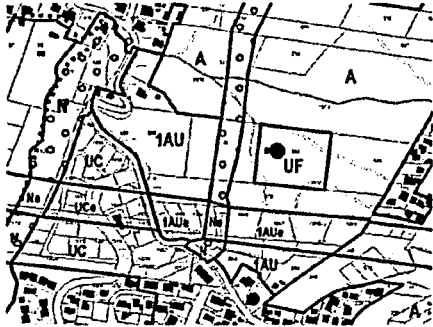
Toutefois, un point d'attention est à porter quant à la rédaction de l'article 12 régissant la mutualisation des places de stationnement. En effet, il est proposé que dans un rayon de 300 mètres, le nombre de places requises peut être diminué.

Afin d'améliorer l'instruction des actes d'urbanisme, il est important de préciser un pourcentage minimum de réduction du nombre de places de stationnement en cas de mutualisation.

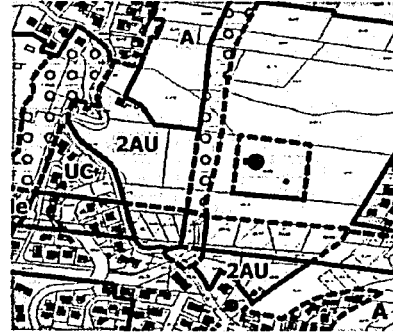
3 – Evolution du rapport de présentation

La page 253 du rapport de présentation en vigueur est modifiée en vue de modifier le zonage 1AUe en 2AUe correspondant au couloir réservé au doublement de la ligne haute tension Langevin.

Cette proposition visant à rectifier une erreur matérielle constatée entre l'arrêt et l'approbation du PLU n'appelle aucune remarque de la part de mes services. En revanche, le plan de zonage modifié joint au dossier, prête à confusion puisque il ne fait pas état de la matérialisation de ce changement de zonage affecté à la servitude de la ligne Haute tension. Il est en fait constaté le changement de toute la zone 1AU en 2AU du secteur. Il convient de clarifier cette proposition de modification et de mettre à jour la carte annexée au document.



Carte réglementaire du PLU en vigueur



Proposition de modification du zonage

En conclusion, j'émetts un avis favorable à ce projet de modification simplifiée du PLU sous réserve de la prise en compte par vos soins des observations émises.

Les services de la DEAL se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaires qui vous sera utile.

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation,
la secrétaire générale

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Régine PAM'. Below the signature is the printed name 'Régine PAM'.

Régine PAM

Copie à : Sous-préfecture de Saint-Pierre
DEAL- Antenne sud