



Direction
de l'environnement, de l'aménagement
et du logement de La Réunion

Service aménagement et construction
durables

Unité aménagement planification

Saint-Denis, le 10 OCT 2018

Le Préfet

à

Monsieur le maire de La Plaine des
Palmistes

Objet : Modification N°2 du PLU de La Plaine des Palmistes

Réfer : DEAL/SACoD/PDT/UAP/ 18.506

Par courrier en date du 14 août 2018, vous avez sollicité mon avis sur la modification N°2 du PLU de votre commune, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme. Les modifications apportées sont d'une ampleur mineure et n'entraînent pas de réserves sur le fond. Cependant, je vous fais part des observations ci-dessous qui permettraient de sécuriser votre document.

Procédure :

L'arrêt du Conseil d'État du 19 juillet 2017 a conduit à un vide juridique quant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale les procédures de modification de PLU.

Dans l'attente d'un nouveau décret précisant la procédure, il est conseillé aux communes, dans le but de se prémunir contre tout risque juridique, de saisir l'Autorité Environnementale d'une demande d'examen au cas par cas, portant sur leur projet de modification afin de savoir si celui-ci est soumis ou non à évaluation environnementale.

Modification du règlement :

Le point 4,3,4 du projet de modification porte sur une nouvelle rédaction de l'article 6.

Affaire suivie par :
Mathieu CHEVAL
Tél. 02 62 40 26 49 - Fax 02 62 40 27 02
mathieu.cheval@developpement-durable.gouv.fr

Cependant, le dossier ne précise pas, contrairement aux autres adaptations réglementaires, si cette réécriture s'applique à toutes les zones ou seulement à certaines d'entre elles. Cette précision devra être ajoutée.

Programmation d'ensemble :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone Aus1 entre dans le cadre d'un projet plus vaste visant à réaliser un programme de 30 logements ainsi qu'une moyenne surface, sur une superficie globale de 2,6 ha. La présente modification pourrait utilement comporter une Orientation d'Aménagement et de Programmation et une traduction réglementaire afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'opération. Cette OAP pourrait notamment préciser :

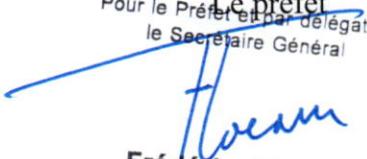
- les différents produits et typologies de logements, avec une attention particulière pour satisfaire les besoins en petits logements, et en particulier les T1 et T2. Conformément au PDALHPD (plan d'accès pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées), ces surfaces devront à la fois respecter la norme légale minimale et aussi être limitées, pour permettre des loyers compatibles avec les possibilités financières des ménages.

- le respect d'un minimum de 30% de réalisations orientées vers le logement locatif très social (LLTS), avec un plafond de 30% de PLS. A ce titre, compte tenu de la situation économique des ménages et de la réalisation des opérations PLS ayant placé la commune en position de carence qualitative au titre du bilan triennal SRU 2014-2016, il serait opportun d'orienter la totalité du projet vers la réalisation de logements locatifs très sociaux (LLTS).

- des liaisons douces renforçant les liens inter-quartiers et permettant aux résidents des groupes d'habitations d'accéder rapidement aux équipements environnants et aux transports en commun.

- des règles de stationnement adaptées à un public faiblement motorisé, nécessitant moins de places de stationnement, et évitant ainsi de concourir à une inflation financière du logement social.

En conclusion, eu égard à l'impact limité de votre modification N°2, et de son objectif de renforcer l'offre de logements sociaux sur votre commune, j'émetts un avis favorable sur ce projet. Cependant, afin de permettre une évolution qualitative de votre document, je vous recommande la prise en compte des différentes remarques ci-dessus.

Le préfet
Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire Général

Frédéric JORAM