

Le Port, le 01 SEP. 2023

Direction de l'Aménagement du Territoire,  
de la Planification et de l'Habitat  
Contact : Camille ENAULT  
Responsable service planification  
et stratégie territoriale  
Tél. : 0262 32 12 12

Monsieur le Maire  
Mairie du Port  
9, rue Renaudière de Vaux  
97420 Le Port

Nos réf. : KRONOS/2023D/ 3489

**Objet : Avis sur le projet de modification n°2  
du PLU de Le Port**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez sollicité le 1<sup>er</sup> aout 2023, pour un avis en tant que PPA dans le cadre de la procédure de modification n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) engagé par délibération en Conseil Municipal du 4 octobre 2022.

Cette modification a pour objet de :

- ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUp située dans le périmètre du Projet d'intérêt Général d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire ;
- modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Portes de l'Océan », « Mascareignes » et « Zone Arrière Portuaire » pour tenir compte de l'avancement des études sur ces secteurs et reporter ces modifications sur le règlement et les plans de zonage ;
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) ;
- mettre à jour les emplacements réservés ;
- faire évoluer les périmètres du linéaire commercial et du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un aménagement commercial ;
- procéder à des adaptations réglementaires du règlement et corriger des erreurs matérielles ;
- prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives récentes du Code de l'urbanisme notamment les apports de la loi Climat et Résilience.



JE SUIS LABELISÉ MARIANNE.

B.P. 50049 - 97822 - Le Port Cedex

Tél. : 02 62 32 12 12 • Fax : 02 62 32 22 22 - [courrier@tco.re](mailto:courrier@tco.re) - [www.tco.re](http://www.tco.re)

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi de 8h à 16h le vendredi de 8h à 15h

### Au regard des éléments transmis :

Après analyse du projet de modification au titre de sa compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du TCO (SCoT approuvé le 21 décembre 2016, modifié le 3 octobre 2022, le projet transmis ne présente pas de risque d'incompatibilité majeur. En dehors de quelques points de vigilances relevés dans l'analyse technique, plus détaillée en pièce jointe de ce courrier, cette modification n'impacte pas les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace. L'adaptation des règles d'urbanisme n'impacte pas non plus, de manière significative, les orientations relatives aux politiques publiques d'aménagement.

Il est à noter que les OAP modifiées ou ajoutées s'inscrivent dans la mise en œuvre des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) (2019-2025).

S'agissant de la mise en œuvre des compétences propres de l'intercommunalité, la principale demande formulée par le TCO par courrier en date 28 juillet 2022, a bien été prise en compte, à savoir une modification du zonage au sein de l'emplacement réservé n°26 permettant ainsi au pôle d'échange Aimé Césaire d'accueillir une activité complémentaire de restauration, au service des usagers.

Cependant, à la lecture des pièces constitutives du PLU et du projet de modification n°2, nous souhaitons porter une alerte sur une disposition du règlement associée au zonage « 1AUem » qui serait potentiellement défavorable à la création d'un nouveau modèle de déchèterie, dite déchèterie inversée où le réemploi prendra plus de place. En effet, en l'état, ce zonage applicable sur la parcelle AX 99 ne permet pas de clarifier si l'activité est autorisée. Ce secteur est également concerné par une OAP (OAP5 Ravine à Marquet).

Aussi, il est souhaité qu'une précision ou, le cas échéant, une évolution puisse être apportée au règlement afin de permettre la création d'une déchèterie inversée sur ce secteur.

Par ailleurs, au titre de l'amélioration du service de collecte au sein des différents projets futures de la Ville, il est préconisé d'inscrire au PLU la Disposition Générale issue de la recommandation 437 de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie aux fins d'assurer une collecte en porte-à-porte des déchets, dans le respect des préconisations inscrites dans le règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés, s'agissant en particulier des prescriptions concernant les voiries (gabarits, niveaux de pentes...) ainsi que le dimensionnement des aires de retournement en cas de besoin. Il est aussi préconisé de l'inscrire dans le PLU, en tant que pièce annexe. Le règlement intercommunal de collecte est à télécharger sur le site Internet du TCO.

Au regard de ces éléments, le TCO émet donc un avis favorable à votre projet de modification n°2 du PLU de Le Port avec néanmoins des points de vigilance et des préconisations pour une meilleure mise en œuvre des compétences de l'intercommunalité au service du territoire.



Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information complémentaire.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Le Directeur Général des Services



Signé par : Joël Hoareau

Date : 01/09/2023

Qualité : Directeur Général des Services (DGS)

*PJ : avis technique au titre du SCoT.*



JE SUIS LABELLISÉ MARIANNE.

B.P. 50049 - 97822 - Le Port Cedex  
Tél. : 02 62 32 12 12 • Fax : 02 62 32 22 22 - [courrier@tco.re](mailto:courrier@tco.re) - [www.tco.re](http://www.tco.re)  
Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi de 8h à 16h le vendredi de 8h à 15h

## Modification n°2 du PLU de Le Port

### Avis technique au titre du SCoT (Sollicitation par mail le 1<sup>er</sup> aout 2023)

La Commune de Le Port a sollicité le TCO pour un avis, en tant que PPA, sur son projet de PLU modifié dans le cadre de la procédure de modification n°2 engagé par délibération en Conseil Municipal du 4 octobre 2022.

Cette modification a pour objet de :

- ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUp située dans le périmètre du Projet d'intérêt Général d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire ;
- modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Portes de l'Océan », « Mascareignes » et « Zone Arrière Portuaire » pour tenir compte de l'avancement des études sur ces secteurs et reporter ces modifications sur le règlement et les plans de zonage ;
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) ;
- mettre à jour les emplacements réservés ;
- faire évoluer les périmètres du linéaire commercial et du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un aménagement commercial ;
- procéder à des adaptations réglementaires du règlement et corriger des erreurs matérielles ;
- prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives récentes du Code de l'urbanisme notamment les apports de la loi Climat et Résilience.

Après analyse du projet de modification au regard du Schéma de Cohérence Territorial du TCO (SCoT approuvé le 21 décembre 2016, modifié le 3 octobre 2022) par **La Direction de l'Aménagement du Territoire, de la Planification et de l'Habitat (DATPH)**, le projet ne présente pas de risque d'incompatibilité majeur. En effet, cette modification n'impacte pas les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace. L'adaptation des règles d'urbanisme n'impacte pas non plus de manière significative les orientations relatives aux politiques publiques d'aménagement.

Toutefois, un point de vigilance est à porter au regard de l'Orientation **O15 C/ relative à l'équipement commercial** s'agissant de la délocalisation d'une partie de la zone commerciale initialement prévue le long de la route du Cœur Saignant vers l'autre côté de le RN1 (Tome 7 - Rapport de présentation de la modification n°2 du PLU – p.6 – évolution de zonage Uv-Us -planche graphique 9). De manière préférentielle, la localisation des équipements commerciaux contribue à ne pas accroître le trafic automobile sur les segments critiques de la voirie tels que définis à l'**Orientation O14 D/**. Or, la RN1 dans son parcours au sein du Cœur d'Agglomération y est définie comme un segment routier critique vis-à-vis duquel une politique de modération des impacts environnementaux générés doit être mise en place. Une attention particulière devra être portée sur l'évaluation des conséquences de l'implantation de tout équipement commercial sur ce secteur critique, notamment si son attractivité dépasse le bassin de vie du Cœur d'agglomération.

Un autre point de vigilance est à relever du fait que l'ensemble du site concerné par cet évolution de zonage se situe à la fois au sein d'un périmètre de protection rapprochée (forage F1 MOUNIEN) et d'un périmètre de surveillance renforcée (forage F5). Au-delà de l'évolution du PLU, et considérant l'**Orientation O11 relative à la protection de la ressource en eau**, les développements de toute nature localisée en Cœur d'Agglomération sont conçus et mis en œuvre de façon à ne pas dégrader la qualité de l'aquifère stratégique de la Plaine des Galets. Par ailleurs, il est demandé au PLU de mettre en place l'ensemble des périmètres de protection des captages et

de subordonner les éventuellement développements urbains qui seraient amenés à y être localisés aux servitudes associées.

S'agissant des éléments programmatiques des **OAP modifiées ou ajoutée** (ZAC Mascareignes, Portes de l'Océan, NPNRU), ils sont compatibles avec l'**O13 relative aux politiques publiques de logements** visant notamment en matière d'amélioration/réhabilitation du parc existant et particulièrement sur la commune de Le Port, une réduction de la part du parc locatif social à 50 % du parc résidentiel. Ils s'inscrivent dans la mise en œuvre des objectifs de production, de diversification et d'amélioration/réhabilitation du Programme Local de l'Habitat (2019-2026) définis pour la commune. Les densités résidentielles envisagées de 50 logements à l'hectare sont compatibles avec l'**O8 relative aux densités d'aménagement minimales en Cœur d'agglomération**.

L'OAP relative à la Zone arrière Portuaire ne semble finalement pas avoir été modifiée. Seule une modification à la marge (environ 2 000 m<sup>2</sup>) du zonage 2AUp en 1AUv permettant l'extension du cimetière de la Possession est relevée.