

Mairie du Port

ARRIVEE LE: 28 SEPT 2023

N° 23005683

DAT → F DQAAPL → I

DRPIP → F



**PRÉFET
DE LA RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement
Service aménagement et construction durables

Saint-Denis, le 21 septembre 2023

Affaire suivie par :
Quentin GRIFFON
Tél : 02 62 40 26 59
Courriel : quentin.griffon@developpement-durable.gouv.fr

Le Préfet de la Réunion

à

Réf : N° 2023- 751

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

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Port

Par courrier en date du 2 août 2023, vous m'avez transmis votre projet de modification n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce courrier vaut notification aux personnes publiques associées au titre de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme. Le projet de modification est soumis à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de modification vise essentiellement à apporter des ajustements au PLU existant, notamment :

- **ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUp de la Zone d'Aménagement Portuaire (ZAP)**

Cette modification a été discutée en concertation avec les différents acteurs, notamment le Grand Port Maritime de La Réunion (GPMDLR), lors d'un comité stratégique du 8 juin 2022.

Les services de l'État ont été associés à ces échanges et n'ont pas de remarque à formuler sur ce point.

- **modification de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment "Portes de l'Océan" et "Mascareignes", et création d'une nouvelle OAP, "NPNRU Ariste Bolon et SIDR Haute"**

Il est important de veiller à ne pas être trop précis dans les prescriptions des OAP afin de ne pas rendre incompatible l'opération future avec le document en cas de la moindre évolution.

Les services de l'État n'ont pas d'autre remarque à formuler sur ce point.

- **mise à jour des emplacements réservés et élargissement du périmètre de dérogation à la loi Barnier**

Le périmètre a été étendu à l'entrée de ville côté Rivière des Galets. Une étude de dérogation « Loi Barnier » est bien intégrée au dossier de modification conformément aux dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

L'étude prévoit trois reculs différents selon, les secteurs :

- pour les zones économiques, un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voirie, une bande de recul partiellement végétalisée fera office de filtre sonore et visuel naturel. Des talus arborés permettront de masquer les vues sur les bâtiments industriels. Les règles d'isolement acoustique seront respectées ;

- pour les zones résidentielles, un recul de 45 mètres par rapport à l'axe de la voirie, cette marge de recul permet de prendre en compte les nuisances sonores et de préserver le cadre de vie des habitants. Des préconisations paysagères propres à chacune des voiries structurantes seront mises en place ;

- pour le secteur de la santé, un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voirie, les règles d'isolement acoustique seront respectées avec un traitement acoustique des façades des bâtiments adaptées. L'équipement existant a été construit avec ce recul, cela permettra de maintenir une cohérence d'alignement.

Les services de l'État n'ont pas de remarque à formuler sur ce point.

- **évolution du périmètre de linéaire commercial et du droit de préemption sur les fonds de commerce**

Le périmètre du linéaire commercial a été resserré, mais un linéaire strict a été créé en plus du linéaire souple. Le périmètre de préemption sur les fonds de commerce a été réduit suite aux résultats des études sur l'attractivité du territoire. Il était nécessaire de rester attentif à la compatibilité de ce linéaire strict avec le projet de commissariat prévu à cet endroit. Dans le règlement des 2 types de linéaire, la mention « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » a été ajoutée dans les possibilités en cas de changement de destination ou la création de locaux.

Les services de l'État prennent note de cette mention permettant l'installation du commissariat en linéaire strict.

- **adaptation du règlement et correction d'erreurs matérielles**

La commune a modifiée les articles 12 concernant la règle en matière de stationnements des habitations à proximité des gares ou stations de transport public ou collectif des zones du PLU afin d'être cohérent avec l'article L151-35 du Code de l'urbanisme.

De plus la commune a identifié dans ses annexes, les zones où les clôtures sont soumises à déclaration préalable et les zones où les permis de démolir sont obligatoires.

Les services de l'État n'ont pas de remarque à formuler sur ce point.

- **prise en compte des évolutions réglementaires, notamment la loi Climat et Résilience :**

La commune a modifié dans son PLU les nouvelles destinations et sous destinations prévues par le décret du 22/03/2023.

Elle a modifié l'article 10 des zones Ue, Umi, Up, Us et 1AU du PLU, afin de prendre en compte les dispositions de l'article L 171-4 du Code de la construction et de l'habitation concernant le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale, de la manière suivante :

«1° Les bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol

2° les bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, doivent intégrer, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément

des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1°, et de plus de 1 000 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 2°, ainsi qu'aux aires de stationnement associées lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement. »

Les services de l'État n'ont pas de remarque à formuler sur ce point.

Il est également à noter que l'arrêté qualifiant la ZAP de Projet d'Intérêt Général (PIG) a été renouvelé le 11 juillet 2023 par l'arrêté préfectoral n° 1423-SG-DCL. Le périmètre de ce PIG a légèrement évolué pour intégrer l'extension du cimetière de la Possession. Il vous revient d'intégrer cet arrêté aux annexes de votre document.

C'est pourquoi j'émet un avis favorable à l'endroit de cette modification n°2 avec les éléments d'analyse développés ci-dessus.

Je vous invite ensuite à poursuivre la procédure dans le cadre réglementaire défini en début de ce courrier.

Le préfet

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général

Laurent LENOBLE

Copie à :
Antenne Ouest - DEAL
Sous-préfecture de Saint-Paul