

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE PORT

Pièces administratives



PLU :

Prescrit le :
28/03/2013

Arrêté le :
05/12/2017

Approuvé le :
02/10/2018

Cachet Mairie :
Dossier approuvé par le conseil
municipal en date du

Modifié le :
17/12/2019

Mis à jour le :
10/02/2020 - 07/06/2021
16/09/2021 - 02/02/2022



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 28 mars 2013

Nombre de conseillers
en exercice : 39

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 29
Nombre de représentés : 04
Nombre de votants : 33

OBJET

Affaire n° 2013-032

PRESCRIPTION
DE LA REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)

NOTA : Le Maire certifie que
la convocation du Conseil
Municipal a été faite le 21 mars
2013.

Pour le Maire
LE MAIRE
l'Adjoint délégué

M. SERAPHINE

L'AN DEUX MILLE TREIZE, le jeudi vingt huit
mars, le Conseil Municipal du PORT s'est réuni à la MAIRIE
après convocation légale sous la présidence de M. Jean-Yves
LANGENIER, Maire.

Secrétaire de séance : M. Michel SERAPHINE 1^{er} Adjoint.

Etaients présents : M. Jean-Yves LANGENIER Maire, M.
Michel SERAPHINE 1^{er} Adjoint, M. Henri HIPPOLYTE 5^{ème}
Adjoint, Mme Mémouna PATEL 6^{ème} Adjointe, M. Zoubert
HARIBOU 7^{ème} Adjoint, Mme Sabine LE TOULLEC 8^{ème}
Adjointe, Mme Michèle PICARDO 9^{ème} Adjointe, M. Ismaël
Issop IBRAHIM 10^{ème} Adjoint, M. Jacques DOBARIA 11^{ème}
Adjoint, Mme Rolane MICHAUD, Mme Paule WOLFF,
Mme Afyfah MALECK MAMODE, M. Danio
RICQUEBOURG, Mme Rita GRIMOIRE, M. Christian
MAILLOT, Mme Simone BIEDINGER, M. Naren
MAYANDY, Mme Patricia FIMAR, Mme Jocelyne
RAVENNES, M. Freddy BOURHIS, M. Marc
DOREMIEUX, Mme Manuella VALSIN, M. Martin
NASSIBOU, Mme Carine PALAVASSON, M. Josian
PAVOT, Mme Huguette VEDAPODAGOM, M. Hassim
GOULAM, M. Jacques ROCHELAND, M. Olivier
HOARAU.

Absents représentés : Mme Firose GADOR 2^{ème} Adjointe
(par Mme Sabine LE TOULLEC 8^{ème} Adjointe), M. Virgil
RUSTAN 3^{ème} Adjoint (par M. Henri HIPPOLYTE 5^{ème}
Adjoint), M. Eric MERCHER (par Mme Paule WOLFF),
Mme Véronique FAUCONNIER (par Mme Simone
BIEDINGER).

Arrivée (s) en cours de séance : Néant.

Départ (s) en cours de séance : Néant.

Absents : Mme Paulette LACPATIA 4^{ème} Adjointe, M.
Philippe André CADET, Mme Marie Davilla VERDUN, M.
François Sully RODIER, M. Lilian PAYET, Mme Colette,
Marie Françoise FIDELE.

.....
.....

**PRESCRIPTION DE LA REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Port a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 29 juillet 2004. Il a depuis fait l'objet de trois modifications approuvées les 21 décembre 2006, 19 juin 2008 et 26 avril 2012. Une quatrième modification, engagée par délibération du 31 mai 2012, est actuellement en cours.

Le PLU définit notamment les orientations d'aménagement et de développement durable pour une dizaine d'années. Il s'avère opportun de prescrire sa révision générale afin de prendre en compte les évolutions législatives, l'approbation du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) du 22 novembre 2011 et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) arrêté au 16 décembre 2011.

Conformément aux dispositions des articles L.123-13 et L.300-2 du code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de cette révision sont :

- D'intégrer les nouvelles dispositions législatives :
 - La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;
 - La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, afin d'anticiper l'échéance du 1^{er} janvier 2016 ;
 - Le décret du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale obligatoire ;
- D'assurer la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur : Schéma d'Aménagement Régional et Schéma de Cohérence Territoriale ;
- De définir les orientations d'aménagement pour la décennie à venir, ...

Dans le cadre de la révision, il est nécessaire d'engager une procédure de concertation avec la population pendant toute la durée de l'étude et jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

La concertation se déroulera selon les modalités suivantes :

- Affichage en mairie de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté ;
- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie centrale et dans les mairies annexes, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Réunion publique avec la population, ...

Conformément à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme et dans les conditions prévues à l'article L. 111-8 du même code, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente décide de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'urbanisme, à l'issue de la concertation, le Conseil municipal délibérera simultanément sur le bilan de la concertation et sur l'arrêt du projet de PLU.

Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) :

- le préfet et les services de l'Etat ;
- le président du conseil régional et la présidente du conseil général ;
- le président de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) ;
- le parc national de La Réunion ;
- les représentants de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), de la Chambre de Métiers, de la Chambre d'Agriculture ;
- les communes de La Possession et de Saint Paul ;
- le Centre National de la Propriété Forestière.

Les récipiendaires de la notification ci-dessus évoquée seront associés à la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Après discussion et à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- Approuve la prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;
- Approuve l'ouverture de la concertation pendant toute la durée de l'étude et jusqu'à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- Autorise le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tout document relatif à cette affaire.

.....
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h05.

POUR EXTRAIT CONFORME



Le Maire
Adjoint délégué

M. SERAPHINE



Nombre de conseillers
en exercice : 39

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 28
Nombre de représentés : 08
Nombre de votants : 36

OBJET

Affaire n°2016-057

**PLAN LOCAL D'URBANISME
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES
DEBAT EN CONSEIL MUNICIPAL**

NOTA / Le Maire certifie que :

- la convocation du Conseil Municipal
a été faite le 25 avril 2016 et affichée le
25 avril 2016.

- le compte rendu de cette délibération
a été affiché à la porte de la mairie
le : 27 MAI 2016

LE MAIRE



Olivier HOARAU

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU MARDI 3 MAI 2016

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le mardi trois mai, le
Conseil Municipal du Port s'est réuni à la Mairie, après
convocation légale sous la présidence de M. Olivier
Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Anne-Laure Boyer.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire,
Mme Paulette Lacpatia 1^{ère} adjointe, Mme Dalila Mahé
2^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 3^{ème} adjoint,
Mme Annie Mourgaye 5^{ème} adjointe, M. Fayzal Ahmed
Vali 6^{ème} adjoint, Mme Cala M'Rhéhoury 7^{ème} adjointe,
Mme Annick Le Toullec 8^{ème} adjointe, M. Jean-Claude
Maillot 9^{ème} adjoint, M. Armand Mouniata 10^{ème} adjoint,
M. Sergio Erapa 11^{ème} adjoint, M. Faustin Galaor,
Mme Sonia Bitaut, M. Jean-Bernard Gaillac,
Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, M. Jean-Hubert
M'Simbona, Mme Catherine Gossard, M. Wilfrid
Cerveaux, Mme Karine Infante, Mme Bibi-Fatima Anli,
Mme Anne-Laure Boyer, Mme Mikaëla Latra,
Mme Mémouna Patel, M. Daniel Vassinot, M. Henry
Hippolyte, M. Patrice Payet, M. Patrick Jardinot,
Mme Valérie Auber.

Absents représentés : Mme Jasmine Béton 4^{ème} adjointe
(par M. Fayzal Ahmed Vali 6^{ème} adjoint), M. Jean Paul
Babef (par M. Jean-Bernard Gaillac), M. Ludovic Latra
(par M. Jean-Hubert M'Simbona), Mme Brigitte
Laurestant (par Mme Danila Bègue), Mme Karine
Mounien (par Mme Sonia Bitaut), Mme Dorisca Tiburce
(par Mme Bibi-Fatima Anli), M. Brandon Incana
(par M. Alain Iafar), Mme Sabine Le Toullec (par
Mme Mémouna Patel).

Arrivée (s) en cours de séance : Mme Karine Infante à
17h12, Mme Mémouna Patel à 17h15, M. Henry
Hippolyte à 17h16, M. Patrice Payet à 17h43.

Départ (s) en cours de séance : M. Patrick Jardinot à
17h16, Mme Valérie Auber à 17h16.

Absent (s) : M. Hary Auber, Mme Firose Gador.



Date de réception par la préfecture : 27 MAI 2016

et de publication le : 27 MAI 2016

Certifié exécutoire et conforme à l'original

Pour le Maire et par délégation

Pour le Maire et par délégation
Directrice Générale Adjointe des Services

Karine AH-SON

**PLAN LOCAL D'URBANISME
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
DEBAT EN CONSEIL MUNICIPAL**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Par délibération en date du 28 mars 2013, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec pour objectifs :

- D'intégrer les nouvelles dispositions législatives, dont les lois dites Grenelle I et II, le décret du 23 août 2012 sur l'évaluation environnementale obligatoire et la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- D'assurer la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest ;
- De définir les orientations d'aménagement pour la décennie à venir, ...

Le PLU comprend conformément à l'article L 151-2 du code de l'urbanisme les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement ;
- Des annexes.

Le PADD définit notamment (article L 151-4 du code de l'urbanisme) :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans la rédaction de ses orientations, le PADD se limite aux :

- domaines de l'aménagement et de l'urbanisme,
- éléments ou dispositions qui sont plus généralement de la compétence du PLU.

Soit du PLU, il constitue tout à la fois le projet de développement urbain pour la prochaine décennie et l'architecture générale du futur PLU dans ses composantes classiques que sont le plan de zonage et le règlement d'urbanisme.

Dans le cadre d'une révision générale, les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

Le PADD du Port se décline en quatre axes principaux respectant le principe de gestion économe de l'espace.

1/ Le Port, une ville résolument océano portuaire :

1.1/ La ville se retourne vers ses ports :

- La ville pénètre le port Ouest.
- Le Mail de l'Océan arrive jusqu'au bassin principal ; la ZAC la ville est port, le projet Quartier Mairie concrétisent cette ouverture.

1.2/ La ville investit son littoral :

- La ville aménage sa façade littorale pour y accueillir des équipements de loisirs, de l'habitat, ...

1.3/ Les ports confirment leur spécificité respective :

- Le port Est devient un hub avec le développement de la zone arrière portuaire.
- Le port Ouest voit sa vocation touristique confirmée.

2/ Le Port, une ville économique et résidentielle :

2.1/ La ville industrielle cède le pas à la ville économique :

- Les zones d'activités existantes sont revalorisées pour accroître leurs attractivité et compétitivité.
- Un nouvel équilibre entre l'espace urbain et les activités génératrices de risques technologiques, de nuisances et pollutions diverses (ICPE et entrepôts nécessitant notamment la création de périmètres de sécurité, etc) est recherché.
- La mutation urbaine d'une partie de la ZII est engagée vers une vocation tertiaire.
- La zone arrière portuaire se développe pour devenir une zone à dimension régionale d'activités économiques à vocation logistico portuaire.
- Le secteur de la santé est dynamique et propose une offre de services de qualité.

2.2/ La ville développe une attractivité touristique :

Il se développe notamment dans les domaines suivants :

- Tourisme d'affaires à destination des entreprises et de leurs clients,
- Tourisme de bien-être lié à la mer,
- Tourisme médical.

2.3/ Avec un objectif d'environ 40 000 habitants à 10 ans, la ville poursuit sa restructuration, se résidentialise et fait le pari de la mixité :

- Le développement de la ville s'intègre, progressivement et de façon cohérente, à l'Ecocité insulaire et tropicale.
- L'objectif démographique fixé à environ 40 000 habitants en 2030 est satisfait par la construction d'environ 300 nouveaux logements par an et l'amélioration et la réhabilitation des logements existants.
- L'accent est mis sur la production de logements intermédiaires et de standing.
- La production de logements aidés s'oriente vers la mixité sociale et la programmation d'une offre adaptée aux publics spécifiques (étudiants, personnes âgées, ...).
- Le développement de la ville se poursuit par densification et renouvellement urbain de ses espaces bâtis, principalement le long des axes structurants : urbanisation au sud de la ZAC Mascareignes le long de la RN7, requalification des abords du boulevard Amiral Bouvet pour l'accueil d'habitat, opération « waterfront » le long de la rue Amiral Bosse, poursuite de l'urbanisation du Mail de l'Océan, ...
- La mutation urbaine de la totalité de la ZI Sud est, dans le temps, engagée vers une vocation à composante résidentielle.
- Les nouvelles constructions adoptent des formes urbaines diversifiées dans le souci d'une qualité urbaine certaine et de la préservation d'espaces publics et du paysage portois.

- La conception des logements est soignée pour un plus grand confort des logements (thermique, bruit, etc), une bonne intégration paysagère, une architecture associant tradition et modernité, le souci des performances énergétiques et environnementales et le recours aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

3/ Le Port, une ville qui soigne son cadre de vie :

3.1/ Une ville verte et rafraîchie :

- Pour l'ombrage et le confort thermique procurés, la place de la végétation dans la ville est confirmée.
- Dans les espaces privés, un minimum d'espaces plantés est imposé, avec le recours privilégié aux essences endémiques.
- La coulée verte, le fil vert inter-quartiers, le Parc Boisé, les berges de la Rivière des Gallets, le littoral constitue la ligne de force de cette ville verte et participe à la préservation des continuités écologiques.
- La préservation de la ressource en eau est contrôlée pour une gestion économe et différenciée.
- La vocation agricole du « triangle » agricole est confirmée.

3.2/ Une ville faisant une large place aux activités récréatives et de loisirs :

- Sur le waterfront, au port Ouest, les lieux propices aux loisirs se multiplient.
- Les berges de la Rivière des Gallets accueillent des installations légères.
- De nouveaux équipements voient le jour (une deuxième piscine, ...).

3.3/ Une ville à la circulation apaisée :

- La marche à pied et l'usage du vélo sont privilégiés par les aménagements réalisés sur l'espace public. Le centre-ville est un laboratoire des déplacements « doux ».
- La construction d'ouvrages de stationnement, stratégiquement positionnés auprès des grands équipements, permet d'accroître l'offre en centre-ville afin d'y restreindre la circulation automobile.
- A l'intérieur des quartiers, le réseau des voies est amélioré.
- L'offre en transports en commun est renforcée.
- La gare routière est localisée sur la place Aimé Césaire et l'offre de services aux usagers est étoffée.

3.4/ Un centre ville dynamique et attractif :

- La poursuite de la réalisation d'espaces publics (rues piétonnes, places, placettes, larges trottoirs, ...) permet au centre-ville de retrouver de l'attractivité.
- Le tissu commercial, renforcé et modernisé, diversifie son offre.

4/ Le Port, une ville à un tournant de son histoire :

4.1/ Une ville d'histoire et de patrimoine à partager, garante de l'identité et des valeurs portoises :

- C'est l'histoire de la construction des deux ports, infrastructures majeures pour l'économie de l'île, du peuplement de la ville et de l'île, de la naissance du syndicalisme à la Réunion, que les Portoises veulent conserver, redécouvrir, valoriser et partager.
- Concomitamment, la ville préserve et valorise ses patrimoines architectural des XIX^e et XX^e siècles, végétal et paysager (arbres remarquables, alignement, noues urbaines, etc).
- Le patrimoine bâti, témoin de l'histoire de la construction de la ville, est valorisé dans ses éléments les plus représentatifs, architecturaux, urbains ou paysagers.

4.2/ Une ville encore et toujours solidaire de ses habitants :

- La ville construit pour ses habitants les équipements nécessaires à son épanouissement et pour assurer la cohésion sociale : chaque quartier a son équipement de proximité.
- Dans les quartiers, des espaces de type « jardins partagés », publics ou collectifs, sont réservés pour des activités collectives occupationnelles créant du lien social.
- De nouvelles structures sont initiées par la Ville pour impulser une dynamique d'insertion professionnelle et de création d'emploi et d'activités
- La ville fait le pari de l'enseignement supérieur et des formations à la pointe des nouvelles technologies (ZAC du Triangle, ...).

Après l'exposé du projet de PADD, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert.

Il complète toutefois l'exposé selon les termes suivants :

- Le Maire remercie les élus pour leur contribution à la formalisation du PADD.
- Il précise que le PADD organise et crée les conditions de développement du territoire, tout en insistant sur le fait que c'est ensemble que l'on construit, une condition nécessaire et indispensable à l'adhésion et au portage du projet.
- Il poursuit en déclarant que les choix retenus concernent le développement des activités économiques et les effets induits sur les emplois. Il ne faut cependant pas omettre l'importance de l'économie sociale et solidaire, une opportunité pour la création d'emplois et d'activités au profit de nos nombreux demandeurs d'emplois bénéficiaires de minima sociaux.
- Ces choix portent aussi sur l'aménagement et l'habitat, tant en terme d'offre en logement, notamment sous l'angle de la diversification, qu'en terme de qualité des modes constructifs (confort thermique, respect de l'environnement, du paysage portois, etc).
- Le Maire aborde ensuite la position stratégique occupée par la ville à l'échelle du département. Il rappelle à l'assemblée que lors de la dernière grève du BTP, les blocages des ronds points de la ville ont eu pour conséquence le ralentissement, voire l'arrêt de la vie économique sur toute l'île.
- Ainsi, les choix retenus par le PADD dépassent largement la seule dimension communale. Ils impacteront forcément les décisions de la Région, du Département, ou des chambres consulaires.
- Il en est de même pour le Grand Port Maritime de La Réunion, avec l'aménagement de la zone à l'arrière du port Est, qualifié en Projet d'Intérêt Général en 2014. Par son PADD, la ville du Port fait, en l'occurrence, clairement le choix du hub mondial.
- De même, le Maire déclare que la ville poursuit son ouverture vers la mer afin d'optimiser et de tirer partie des enjeux de l'aménagement du littoral (en espace récréatif et de loisir avec par exemple des aires de jeux). Mais il s'agit aussi d'acter la concrétisation du projet « la ville est port » avec ses espaces publics de qualité, un ou des hôtel(s) et le lycée de la mer.
- Le maire conclut enfin en souhaitant que le PADD soit le plus largement défendu afin de défendre les intérêts de la ville notamment dans les instances supra communales.

Personne ne demande à prendre la parole.

Conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE



Olivier HOARAU



Nombre de conseillers
en exercice : 39

A l'ouverture de l'affaire

Nombre de présents : 32
Nombre de représentés : 04
Nombre de votants : 36

OBJET

Affaire n°2017-147

**REVISION GENERALE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE LE PORT**

**UTILISATION DU DROIT D'OPTION
POUR INTEGRER LE CONTENU
MODERNISE DES PLANS LOCAUX
D'URBANISME**

NOTA / Le Maire certifie que :

- la convocation du Conseil Municipal
a été faite le 28 novembre 2017 et
affichée le 28 novembre 2017.

- le compte rendu de cette délibération
a été affiché à la porte de la mairie
le : 07 DEC 2017

LE MAIRE

Olivier HOARAU

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU MARDI 5 DECEMBRE 2017

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT, le mardi cinq
décembre, le Conseil municipal de Le Port s'est réuni à
la Mairie, après convocation légale sous la présidence
de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Anne-Laure Boyer,
conseillère municipale.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire,
Mme Paulette Lacaptia 1^{ère} adjointe, M. Bernard
Robert 3^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 4^{ème} adjointe,
Mme Annie Mourgaye 5^{ème} adjointe, M. Fayzal
Ahmed Vali 6^{ème} adjoint, Mme Cala M'Rhéhour
7^{ème} adjointe, Mme Annick Le Toullec 8^{ème} adjointe,
M. Jean-Claude Maillot 9^{ème} adjoint, M. Armand
Mouniata 10^{ème} adjoint, M. Sergio Erapa 11^{ème} adjoint,
M. Jean Paul Babef, M. Ludovic Latra, Mme Sonia
Bitaut, M. Jean-Bernard Gaillac, Mme Danila Bègue,
M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, Mme Karine
Mounien, Mme Catherine Gossard, M. Wilfrid
Cerveaux, Mme Dorisca Tiburce, M. Brandon Incana,
Mme Bibi-Fatima Anli, Mme Anne-Laure Boyer,
Mme Sabine Le Toullec, Mme Mémouna Patel,
M. Daniel Vassinot, M. Henry Hippolyte, Mme Firose
Gador, M. Patrick Jardinot, Mme Valérie Auber.

Absents représentés : Mme Dalila Mahé 2^{ème} adjointe
(par Mme Paulette Lacaptia 1^{ère} adjointe), M. Faustin
Galaor (par Mme Danila Bègue), M. Jean-Hubert
M'Simbona (par Mme Brigitte Laurestant),
Mme Karine Infante (par M. Sergio Erapa
11^{ème} adjoint),

Arrivé (s) en cours de séance : Mme Cala
M'Rhéhour à 17h13.

Départ (s) en cours de séance : M. Olivier Hoarau
Maire (17h37 – 17h52), Mme Cala M'Rhéhour
7^{ème} adjointe (18h04 – 18h10), M. Henry Hippolyte
(19h35), Mme Cala M'Rhéhour (19h45).

Absent (s): Mme Mikaëla Latra, M. Hary Auber,
M. Patrice Payet.

.....
.....

**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE LE PORT**

**UTILISATION DU DROIT D'OPTION POUR INTEGRER LE CONTENU
MODERNISE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU,

Vu la délibération du Conseil municipal du 21 décembre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3),

Vu la délibération du Conseil municipal du 28 mars 2013 prescrivant la procédure de révision générale du PLU et définissant les modalités de concertation (affaire 2013-032),

Vu le débat sur les orientations générales du projet de développement et d'aménagement durable (PADD) qui s'est tenu au sein du conseil municipal en séance du 03 mai 2016,

Vu l'avis favorable de la commission «Aménagement – Travaux – Environnement» du 22 novembre 2017,

Vu le rapport présenté en séance du 5 décembre 2017 relatif à l'utilisation du droit d'option pour intégrer le contenu modernisé des plans locaux d'urbanisme,

Considérant que le projet de PLU révisé est prêt à être arrêté et transmis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-39 du Code de l'urbanisme,

Considérant la possibilité qui est donnée aux collectivités d'intégrer la réforme sur le contenu modernisé du PLU depuis le 1er janvier 2016, pour les procédures de révision générale en cours initiées avant cette date. Les dispositions du décret du 28 décembre 2015 s'appliquent si les collectivités adoptent par délibération ce nouveau dispositif, au plus tard au moment de l'arrêt du projet,

Considérant que les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme entrées en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 permettront de simplifier et clarifier le contenu du PLU,

Considérant que l'intégration du contenu modernisé du PLU permettra à la collectivité d'atteindre de façon optimale les objectifs poursuivis figurant dans la délibération de prescription du 28 mars 2013,

Considérant que la collectivité dispose donc d'un droit d'option pour intégrer le contenu modernisé du PLU,

Après avoir délibéré et à la majorité (2 abstentions : Mme Auber, M. Jardinot),

DÉCIDE

Article 1 : de faire usage du droit d'option pour intégrer le contenu modernisé du PLU, conformément au décret du 28 décembre 2015 et d'appliquer les dispositions du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

Sera donc applicable au document, l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

UTILISATION DU DROIT D'OPTION POUR INTEGRER LE CONTENU MODERNISE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Le Maire rappelle au conseil municipal que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération le 29 juillet 2004. Il a depuis fait l'objet de cinq modifications dont une dite simplifiée. De plus, le conseil municipal a prescrit par délibération en date du 28 mars 2013 la révision générale du PLU avec pour objectifs :

- d'intégrer les nouvelles dispositions législatives, dont les lois dites Grenelle I et II, le décret du 23 août 2012 sur l'évaluation environnementale obligatoire et la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) ;
- d'assurer la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest ;
- de définir les orientations d'aménagement pour la décennie à venir...

Le nouveau Code de l'urbanisme, donne la possibilité à la commune d'intégrer la réforme, sur le contenu modernisé du PLU depuis le 1er janvier 2016, pour les procédures de révision générale en cours initiées avant cette date, si une délibération du Conseil municipal se prononçant en sa faveur intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet.

L'enjeu principal du contenu modernisé consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Il réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale ;
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain ;
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Pour une meilleure lisibilité, le contenu modernisé permet notamment :

- d'adopter un nouveau règlement désormais structuré en 3 chapitres (contre 16 articles auparavant) qui répondent chacun à une question : où puis-je construire ? comment prendre en compte mon environnement ? et comment je m'y raccorde ?
- clarifier les vocations des projets par une liste exhaustive en les regroupant dans 5 destinations contre 9 auparavant (exploitation agricole ou forestière, habitation, commerce et activité de service, équipement d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire).

Pour une plus grande souplesse et un urbanisme de projet, le contenu modernisé, permet également :

- de fixer une hauteur minimale dans certains secteurs afin de traduire un objectif de densité ;
- limiter les règles aux seules dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (sans règlement écrit complémentaire) ;
- rendre l'ensemble des articles du règlement facultatif.

L'intégration du contenu modernisé permettra à la collectivité d'atteindre de façon optimale les objectifs poursuivis figurant dans la délibération de prescription du 28 mars 2013 et de simplifier et clarifier le contenu du PLU notamment au niveau du règlement qui gagnera en efficacité et en lisibilité pour les citoyens.

Il est proposé au Conseil municipal de faire usage du droit d'option pour intégrer le contenu modernisé au PLU de Le Port, conformément au décret du 28 décembre 2015 et d'appliquer les dispositions du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur le, 1^{er} janvier 2016.

Affaire suivie par la Direction Aménagement du Territoire



Nombre de conseillers
en exercice : 39

A l'ouverture de l'affaire

Nombre de présents : 32
Nombre de représentés : 04
Nombre de votants : 36

OBJET

Affaire n°2017-148

**REVISION GENERALE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE LE PORT**

**BILAN DE LA CONCERTATION ET
ARRET DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

NOTA / Le Maire certifie que :

- la convocation du Conseil Municipal a été faite le 28 novembre 2017 et affichée le 28 novembre 2017.

- le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie le : 07 DEC 2017

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU MARDI 5 DECEMBRE 2017

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT, le mardi cinq décembre, le Conseil municipal de Le Port s'est réuni à la Mairie, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Anne-Laure Boyer, conseillère municipale.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Paulette Lacaptia 1^{ère} adjointe, M. Bernard Robert 3^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 4^{ème} adjointe, Mme Annie Mourgaye 5^{ème} adjointe, M. Fayzal Ahmed Vali 6^{ème} adjoint, Mme Cala M'Rhéhoury 7^{ème} adjointe, Mme Annick Le Toullec 8^{ème} adjointe, M. Jean-Claude Maillot 9^{ème} adjoint, M. Armand Mouniata 10^{ème} adjoint, M. Sergio Erapa 11^{ème} adjoint, M. Jean Paul Babef, M. Ludovic Latra, Mme Sonia Bitaut, M. Jean-Bernard Gaillac, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, Mme Karine Mounien, Mme Catherine Gossard, M. Wilfrid Cerveaux, Mme Dorisca Tiburce, M. Brandon Incana, Mme Bibi-Fatima Anli, Mme Anne-Laure Boyer, Mme Sabine Le Toullec, Mme Mémouna Patel, M. Daniel Vassinot, M. Henry Hippolyte, Mme Firose Gador, M. Patrick Jardinot, Mme Valérie Auber.

Absents représentés : Mme Dalila Mahé 2^{ème} adjointe (par Mme Paulette Lacaptia 1^{ère} adjointe), M. Faustin Galaor (par Mme Danila Bègue), M. Jean-Hubert M'Simbona (par Mme Brigitte Laurestant), Mme Karine Infante (par M. Sergio Erapa 11^{ème} adjoint),

Arrivé (s) en cours de séance : Mme Cala M'Rhéhoury à 17h13.

Départ (s) en cours de séance : M. Olivier Hoarau Maire (17h37 – 17h52), Mme Cala M'Rhéhoury 7^{ème} adjointe (18h04 – 18h10), M. Henry Hippolyte (19h35), Mme Cala M'Rhéhoury (19h45).

Absent (s): Mme Mikaëla Latra, M. Hary Auber, M. Patrice Payet.

.....
.....

LE MAIRE



OLIVIER HOARAU

**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE LE PORT**

**BILAN DE LA CONCERTATION ET
ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.300-2 relatif à la concertation, dans sa version applicable au 28 mars 2013, date de prescription de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU),

Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 02 juillet 2003,

Vu la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle I) et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR),

Vu le socle législatif et réglementaire, ainsi que les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire de la commune de Le Port,

Vu les plans de prévention des risques naturels et technologique en vigueur,

Vu la délibération du Conseil municipal du 21 décembre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3),

Vu le PLU de la commune de Le Port approuvé le 29 juillet 2004 et ses modifications,

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2013-032 en date du 28 mars 2013 prescrivant la procédure de révision générale du PLU et fixant les modalités de concertation préalable,

Article 1 : d'approuver le bilan de la concertation afférente au PLU,

Article 2 : d'arrêter le projet de PLU de la Commune de Le Port tel qu'il est annexé à la présente délibération,

Article 3 : de mettre à disposition du public le dossier du projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil municipal, au service Urbanisme et Planification de la mairie aux horaires habituelles d'ouverture au public,

Article 4 : de dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie, à compter de

Article 5 : de communiquer, pour avis, le projet de PLU, en application des dispositions des articles L.132-7, L132-9, L.153-16 du Code de l'urbanisme à :

- Monsieur le Sous-préfet de Saint-Paul et notifié à Monsieur le Préfet du département de la Réunion,
- Monsieur le Président du Conseil Régional,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Messieurs et Madame les Maires des communes limitrophes,
- Monsieur le Président du Territoire de la Côte Ouest,
- Monsieur le Directeur du Parc Naturel National de La Réunion.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

Vu la délibération n°2016-057 en date du 3 mai 2016 prise à l'issue de la séance du Conseil municipal du même jour au cours de laquelle ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en application de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme,

Vu les réunions avec les personnes publiques associées,

Vu la délibération n°2017-147 en date du 05 décembre 2017 approuvant l'utilisation du droit d'option pour intégrer le contenu modernisé des plans locaux d'urbanisme,

Vu le projet de PLU mis à la disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération en date du 05 décembre 2017,

Vu l'avis favorable de la commission «Aménagement – Travaux – Environnement» du 22 novembre 2017,

Vu le rapport présenté en séance du 5 décembre 2017 relatif au bilan de concertation et à l'arrêt du PLU,

Considérant que lors du lancement de la procédure de révision du PLU, le Conseil Municipal avait retenu les modalités de concertation suivantes :

- Affichage en mairie de la délibération prescrivant la révision du PLU pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté ;
- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie centrale et dans les mairies annexes, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Réunion publique avec la population.

Considérant que la concertation afférente au PLU s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2013, ainsi que cela ressort du bilan de la concertation,

Considérant que le public a été en mesure d'émettre ses observations sur le projet,

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration,

Considérant la nécessité d'approuver le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Après avoir délibéré et à la majorité (2 abstentions : Mme Auber, M. Jardinot),

DÉCIDE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent rapport a pour objet dans un premier temps de dresser le bilan de la concertation et dans un deuxième temps d'arrêter le Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire rappelle au conseil municipal que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération le 29 juillet 2004. Il a depuis fait l'objet de cinq modifications dont une dite simplifiée. De plus, le conseil municipal a prescrit par délibération en date du 28 mars 2013 la révision générale du PLU avec pour objectifs :

- D'intégrer les nouvelles dispositions législatives, dont les lois dites Grenelle I et II, le décret du 23 août 2012 sur l'évaluation environnementale obligatoire et la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) ;
- D'assurer la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest ;
- De définir les orientations d'aménagement pour la décennie à venir...

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en conseil municipal le 03 mai 2016.

Le PADD décline trois axes de politiques publiques et d'aménagement, qui constituent sa charpente :

- Une ville océano-portuaire au développement économique confirmé ;
- Une ville résidentielle à un tournant de son histoire ;
- Une ville verte et économe qui soigne son cadre de vie.

Bilan de la concertation

Conformément aux articles L103-3 à L103-6 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a, lors de la délibération du 28 mars 2013 précisé les modalités de concertation avec le public, lesquelles ont été mises en œuvre et complétées au cours de la démarche.

Il est rappelé au Conseil municipal que lors du lancement de la procédure de révision du PLU, les modalités de concertation suivantes ont été retenues :

- Affichage en mairie de la délibération prescrivant la révision du PLU pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté ;
- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie centrale et dans les mairies annexes, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Réunion publique avec la population.

Cette concertation, dont les détails et la portée sont exprimés dans le document joint au présent rapport, a constitué une démarche globalement positive, permettant de sensibiliser la population au devenir de la Commune de Le Port pour les dix à quinze années à venir. Elle a également permis à tous d'appréhender cet outil d'aménagement et a enrichi les réflexions de la municipalité pour l'élaboration de divers documents constituant le PLU.

Elle s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2013, ainsi que cela ressort du bilan de la concertation. Ainsi, le public a été en mesure d'émettre ses observations sur le projet.

Il est donc nécessaire d'approuver ce bilan qui met fin à la phase de concertation préalable. Celle-ci se poursuivra avec l'enquête publique qui se déroulera début de l'année prochaine.

Arrêt du PLU

Le projet de PLU est constitué des éléments suivants :

- un rapport de présentation qui comporte une évaluation environnementale ;
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- des orientations d'aménagement et de programmation ;
- un règlement qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones ;
- les documents graphiques;
- les annexes, comprenant la liste des servitudes d'utilité publique.

En résumé, les principales étapes de la procédure de révision du PLU, à compter de l'arrêt du projet de PLU révisée sont les suivantes :

- pour faire suite à la phase d'études, de concertation et d'élaboration associée, le conseil municipal doit se prononcer sur le projet de PLU ;
- le PLU arrêté sera transmis aux personnes publiques associées qui disposeront d'un délai de trois mois pour faire valoir leurs observations ;
- ensuite, il sera soumis à enquête publique, ce qui permettra au public de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et de faire valoir ses observations avant l'approbation du PLU. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur remettra alors son rapport et ses observations ;
- puis le conseil municipal aura à approuver le PLU en y apportant, s'il le souhaite, des modifications pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes publiques ;
- Les modifications apportées après l'enquête publique ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du document.

Le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision générale. Il est donc nécessaire d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de PLU arrêté sera consultable en mairie centrale au service urbanisme et planification.

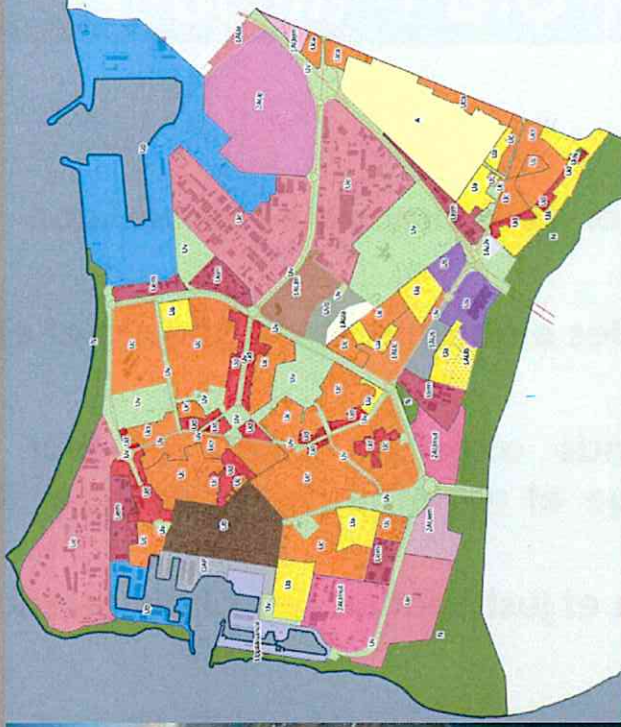
Il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver le bilan de la concertation afférente au PLU ;
- d'arrêter le projet de PLU de la Commune de Le Port tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- de mettre à disposition du public le dossier du projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal, au service Urbanisme et Planification de la mairie aux horaires habituels d'ouverture au public ;
- de dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie ;
- de communiquer pour avis le projet de PLU aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision générale ;
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les documents y afférents.

Affaire suivie par la Direction Aménagement du Territoire

**Annexes : Rapport sur le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU
Présentation générale du PLU**

REVISION DU PLAN LOCAL URBANISME



Présentation du projet avant arrêt

Annexe n°2 à la délibération « Bilan de la concertation
et arrêt du Plan Local d'Urbanisme »

Ordre du Jour

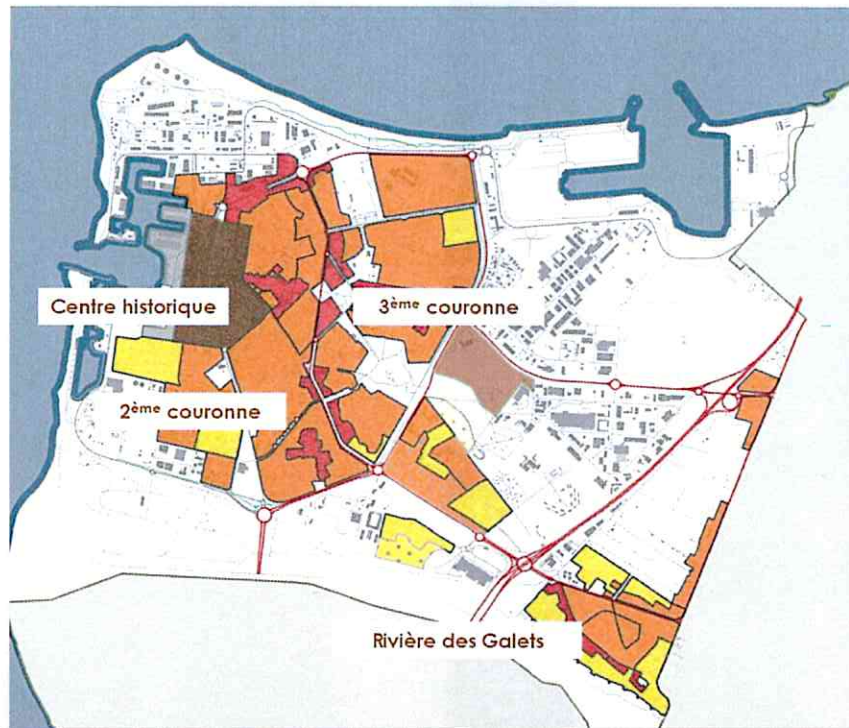
1. **Calendrier de la procédure de révision**
2. **Rappel des éléments de diagnostic et enjeux**
3. **Les grands axes du PADD et leur traduction graphique et réglementaire (Zonage, Règlement, OAP)**
Synthèse et justification des choix retenus

1- Calendrier de la procédure

1- Rappel des éléments de diagnostic et enjeux

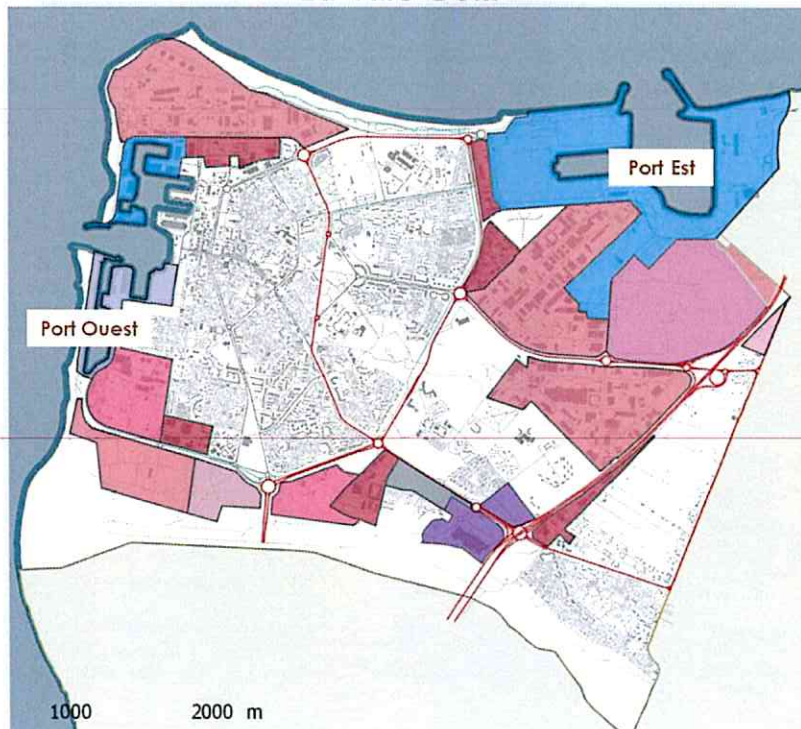
L'organisation générale de l'espace

Une dualité spatiale et fonctionnelle
La Ville résidentielle



L'organisation générale de l'espace

Une dualité spatiale et fonctionnelle
La Ville Outil



L'organisation générale de l'espace

Une dualité spatiale et fonctionnelle
La Ville Verte



Les prévisions démographiques

Population au 1^{er} janvier 2017 : 35 963 habitants

Scénarios SCOT

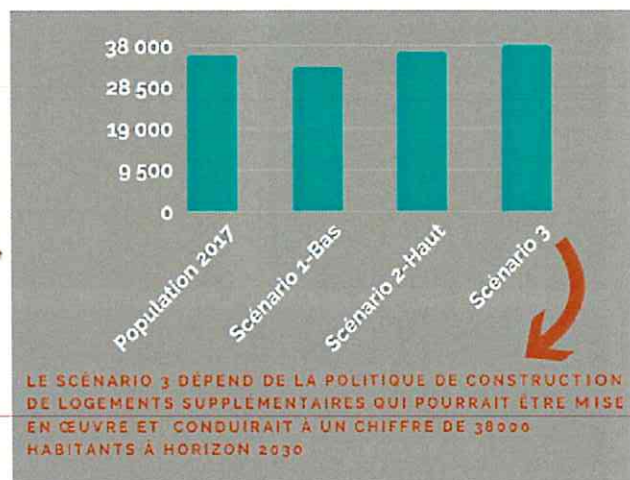
Scénario central – Favorable :

Transition démographique et développement économique endogène suffisant pour limiter l'émigration des jeunes adultes
(basé sur les exercices de projection les plus récents - rétrospective Insee 1999-2007) ;

Scénario bas – Défavorable :

Transition démographique et développement économique endogène faible conduisant à une émigration marquée des jeunes adultes
(basé sur le retournement de tendance observé depuis 2007-2008).

Appliqués à l'échelle locale



Scénario 3 retenu : 38 000 habitants

Les enjeux du diagnostic actualisé

POPULATION

- Une dynamique différente de celle du TCO : une population en baisse et vieillissante.

ECONOMIE

- Le Port et Port Réunion, source de richesses économiques;
- Emplois occupés au 3/4 par les non-portois.

HABITAT

- Un volume et une diversification du parc de logements qui progressent peu;
- Une mise en œuvre difficile du PLH.

ENJEUX

- Changement nécessaire de modèle urbain : diversité et qualité >> quantité
- Emergence de foyers de valorisation (économiques et résidentiels) : centre-ville, water front port ouest, Mail de l'océan, Mascareignes
- Développement des équipements de loisirs/culture, tourisme, plaisance associés aux démarches de mutation urbaine

Les enjeux du diagnostic actualisé

ECONOMIE

- Les ZAE du Port, près de 400 ha, le quart de la surface de la ville;
- + les 85 ha de la ZAP;
- Des zones d'activités occupées à 95%.

COMMERCE

- Une place commerciale à rééquilibrer spatialement entre la périphérie, le centre-ville et les couronnes urbaines.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

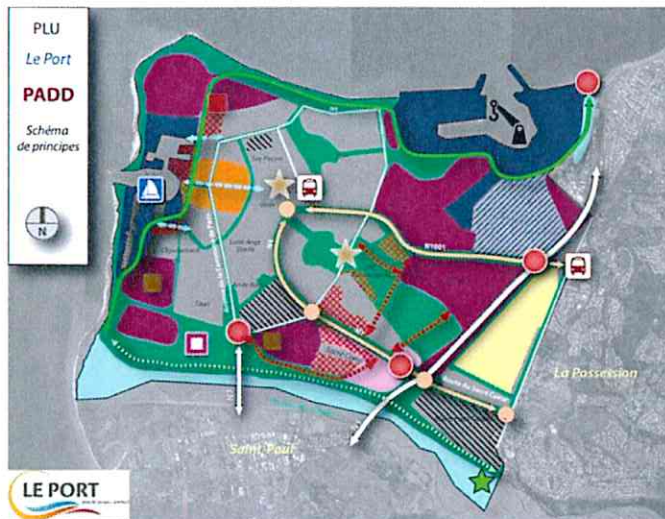
- Un taux de motorisation de 58% (20 points de moins que la moyenne TCO);
- Une desserte faible en transports en commun;
- Un réseau viaire de type urbain dense et bien maillé en centre ville adapté au partage de voiries.

ENJEUX

- Confirmer la vocation industrialo-portuaire et diversifier la base économique vers le tertiaire (services aux entreprises, santé, enseignement supérieur...)
- Renforcer la place commerciale du centre-ville, maintenir et développer le pôle commercial en périphérie
- Favoriser les modes alternatifs (marche à pied/vélo), et la mixité fonctionnelle

**2 - Les grands axes du PADD et leur traduction
graphique et réglementaire (Zonage, Règlement, OAP)
Synthèse et justification des choix retenus**

Le Projet d'Aménagement et de développement durable



Les grands axes

AXE 1

Une ville océano-portuaire au développement économique confirmé

AXE 2

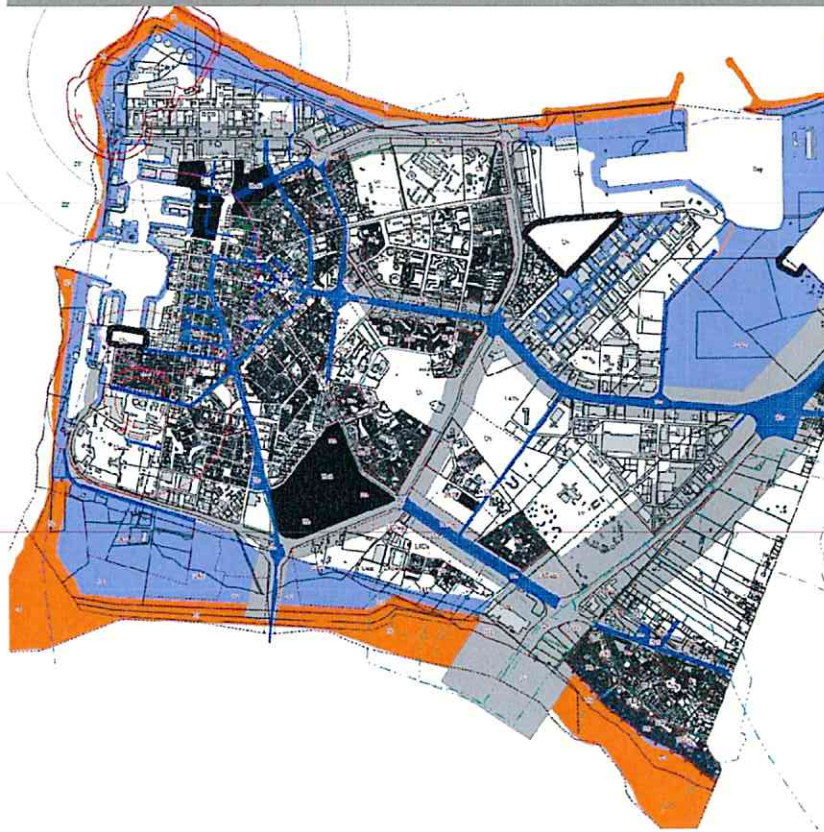
Une ville résidentielle au service de ses habitants

AXE 3

Une ville verte et économe qui soigne son cadre de vie



Le zonage en vigueur



Un règlement graphique qui reprend les contours des différentes opérations d'aménagement : **6 zones et 11 sous-zones**

Une grande partie du territoire classé en Ub limitant les hauteurs à 6 m

Ancien règlement/Projet de Règlement

Zones	Ancien règlement		Nouveau règlement	
	Hauteur(m)	Emprise au Sol(%)	Hauteur(m)	Emprise au Sol(%)
LA VILLE RESIDENTIELLE Ua	6	80	9	60
Ub	10 (Ua1) 13 (Ua2)	80	13	90
Uc	6 m en zone Ub et Uc 10 m en zone Ua1 13 m en zone Ua2	80	16 6 (Uca)	80 60(Uca et RdG)
Ud	6 m (Ub) 16 m (Ua3) 22 m (Uru2 et 1AUru) Non réglementée (Uru1 hors Mail de l'Océan)	80	22	80
LA VILLE OUTIL Ue	non réglementée Sauf 1Aved(Ecoparc) 15m	60	18 (Uem)	60
Us	non réglementée	60	18	80
Up	non réglementée Sauf Uep (ZAC belvédère) Entre 8 m et 18m	60	non réglementée	non réglementée
LA VILLE VERTE A	8	non réglementée	8	non réglementée
N	4	10	4	10

**Axe 1 : une ville océano-portuaire au développement
économique confirmé**

Axe 1 : une ville océano-portuaire au développement économique confirmé

Orientation 1 Confirmer et amplifier, en particulier au Port Est la vocation portuaire, industrielle et logistique

Orientation 2 Permettre l'évolution du Port Ouest vers la constitution d'un front de mer urbain à dominante tourisme-loisirs - plaisance



Zone Up :

Toutes les activités industrialo-portuaires y sont autorisées

Zone 2AUp :

Zone arrière portuaire, activités industrielles et logistiques portuaires

Zone Upplaisance :

Toutes les activités en lien avec le développement du port de plaisance sont autorisées



Axe 1 : une ville océano-portuaire au développement économique confirmé

Orientation 1 Maintenir et renforcer la vocation économique

Orientation 3 Diversifier la base économique vers la constitution d'une économie urbaine



Zone Ue :

Toutes les activités y sont autorisées (Industrie, Artisanat, Tertiaire, Equipements et Services)

Zones 1Aue et 1AUem en frange de la ZAP

Zone Uem :

Zone de transition avec les zones résidentielles. L'industrie et les ICPE soumises à autorisation sont interdites.

Zone 2AUem : zone insuffisamment équipée (Extension Ecoparc)

Ue, 1Aue, 1AUem



Uem et 2AUem



Axe 1 : une ville océano-portuaire au développement économique confirmé

Orientation 2 Permettre l'évolution du Port Ouest vers la constitution d'un front de mer urbain à dominante tourisme-loisirs

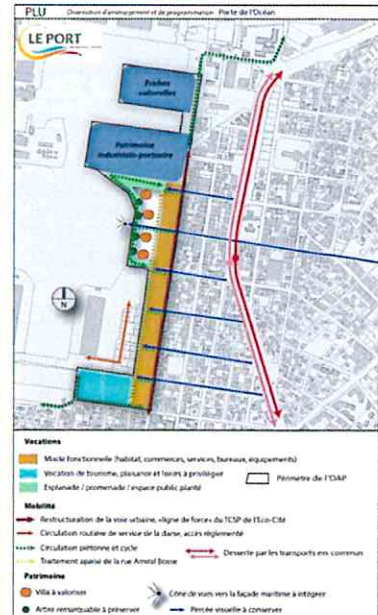
Orientation 3 Diversifier la base économique vers la constitution d'une économie urbaine



OAP de secteur non règlementée « Portes de l'Océan »

Objectifs

- La reconquête de la façade maritime de la ville;
- La création d'un lieu attractif, lien entre l'océan et la ville, présentant une diversité de fonctions et proposant ainsi une extension de la ville vers la mer;
- Un programme mixte : tertiaire, habitat, commerces, services, loisirs, valorisation du patrimoine.



Axe 2 : une ville résidentielle au service de ses habitants

Axe 2 : une ville résidentielle au service de ses habitants

Orientation 4 Répondre à tous les besoins en logements

Zone Ua



- Préserver le caractère résidentiel, la qualité et la diversité architecturale
- Préserver le caractère paysager de ces secteurs
- Maintenir une densité en cohérence avec la typologie (habitat individuel)



Zone Uc



- Encourager la mixité des fonctions et des formes urbaines
- Permettre de rééquilibrer spatialement la présence commerciale dans les couronnes urbaines
- Permettre une offre de logements et des formes urbaines diversifiées



Zone Ud



- Autoriser des hauteurs importantes le long des grands axes structurants en continuité avec les gabarits existants
- Mettre en valeur les formes urbaines existantes en rupture avec constructions de la Ville ancienne (signature architecturale) et les grandes avenues plantées



Axe 2 : une ville résidentielle au service de ses habitants

Orientation 4 Répondre à tous les besoins en logements



OAP de secteur règlementée « Mascareignes »

Objectifs

- créer un nouveau quartier d'habitat, d'activités et d'équipements en continuité avec les quartiers existants;
- pluralité de programmes permettant la mixité des fonctions autour d'un Parc central;
- Une majorité de logements libres et intermédiaires.



Axe 3 : une ville verte, douce et économe

Axe 3 : une ville verte, douce et économe

Orientation 8 Une ville jardin adaptée aux fortes chaleurs

OAP thématique « Fil Vert »

Objectifs

- Protéger la qualité paysagère et mettre en valeur le patrimoine végétal existant
- Traiter les interfaces ville/nature, ville/agriculture, espace bâti et en entrées de Ville

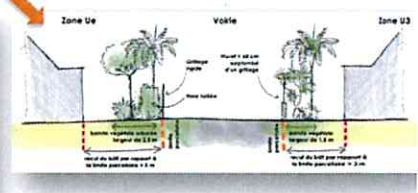
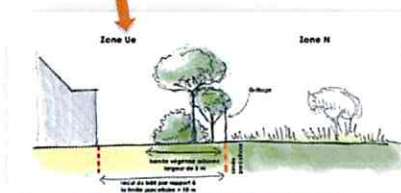
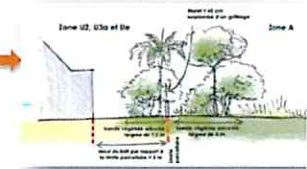
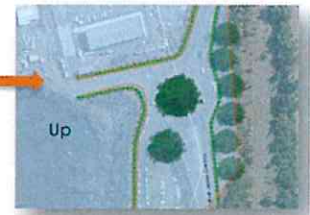
3. Palette végétale préconisée

Arbres

Erythrina speciosa - Jacaranda
Ficus religiosa - Ficus palmier
Moronea boerhaavia - Moronea boerhaavia
Polypodium scolopendria - Polypodium scolopendria
Sparganium angustifolium - Sparganium angustifolium
Thespesia populnea - Palmyre
Platanus orientalis - Platanus
Platanus orientalis - Platanus

Plantes

Artocarpus heterophyllus - Artocarpus
Moringa oleifera - Moringa
Dalmanella - Dalmanella
Tamarix indica - Tamarix
Terminalia catappa - Terminalia
Pongamia pinnata - Pongamia
Adiantum species - Adiantum
Asplenium nidus - Asplenium
Polypodium scolopendria - Polypodium
Sparganium angustifolium - Sparganium
Conocarpus wrightii - Conocarpus
Croton tiglium - Croton
Andropogon species - Andropogon
Mimosa pudica - Mimosa
Inga edulis - Inga



Axe 3 : une ville verte, douce et économe

Orientation 8 Une ville jardin adaptée aux fortes chaleurs

Expertise écologique des savanes

- Concilier les projets d'aménagement avec l'intégration des continuités écologiques (Réservoirs de biodiversité identifiés par le SCOT)



Mascareignes

Berges Rivière des Galets

Sites expertisés

OCCURRENCE ET PROBABILITE D'OCCUPATION DE ZORNIA GIBBOSA LE PORT



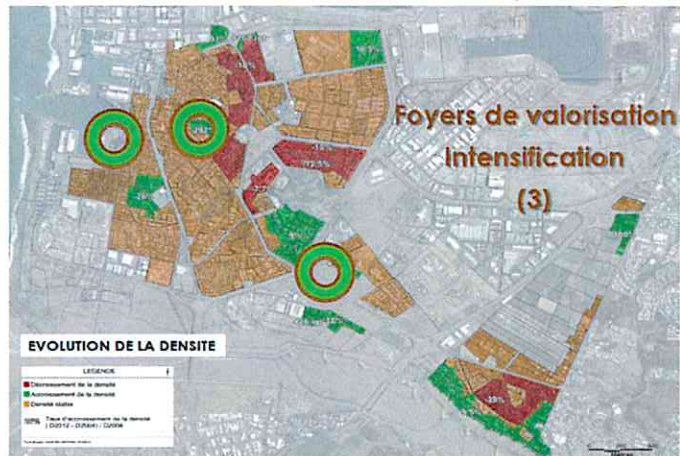
Axe 3 : une ville verte, douce et économe

Orientation 9 Une ville économe en espace et intense en urbanisation

Analyse de la consommation des espaces

- En dix ans l'urbanisation a progressé de 2,65 hectares en moyenne annuelle
- La consommation des espaces agricoles = 0
- Les espaces naturels + 10,5 ha

Evolutions de 2004 à 2013			
ZONE	2004	2013	différences
AU	240,26	206,82	-33,44
U	1 170,48	1 197,06	26,58
N	214,33	224,87	10,54
Apf	65,13	65,13	0,00
TOTAUX ha	1 690,20	1 693,88	3,68



Axe 3 : une ville verte, douce et économe

Orientation 10 La protection de la ressource en eau

La protection de la ressource en eau

- Intégration au PLU des orientations du « schéma directeur » de mobilisation et de protection de la ressource en eau en annexe du règlement
 - Prise en compte de dispositions complémentaires en zone urbaine et agricole dans les périmètres de forage existants et les périmètres de futurs forages :
- Activités interdites et activités réglementées concernant :

- Les établissements et zones d'activités
- Les voies de communications
- Les eaux pluviales
- Les eaux usées
- Les zones de parking...



Figure 1 : Localisation de l'exploitation des ressources souterraines de Port



Figure 2 : Projets d'aménagements des bords des routes de la zone des Saules - Des Mésanges (zone Camille)



Figure 3 : Localisation des zones d'activités et des zones de stockage de matériaux

BILAN DE LA CONCERTATION

5 décembre 2017

INTRODUCTION	P.3
1. PILOTAGE ET PARTIES PRENANTES	P.4
2. CADRE GÉNÉRALE DE LA CONCERTATION	P.5
3. LES DISPOSITIFS MIS EN OEUVRE	P.7
4. BILAN QUANTITATIF DE LA CONCERTATION	P.14
5. SYNTHÈSE DES QUESTIONS ET TRADUCTION DES REMARQUES DANS LE PLU	P.15

INTRODUCTION

Prescrite le 28 mars 2013, la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Port répond à plusieurs objectifs :

- **Prendre en compte les évolutions socio économiques** de ce territoire si stratégique pour la Réunion
- **Intégrer les nouveaux textes de loi**, concernant principalement l'environnement comme les Lois Grenelle I et II et la loi ALUR
- **Se mettre en cohérence avec les documents d'urbanisme** de rang supérieur et notamment le schéma de cohérence territoriale, le SCOT, approuvé en décembre 2016.

Le présent bilan recense les modalités d'organisation de la concertation du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Port. Il dresse le bilan des échanges et des contributions de chacun à l'élaboration du projet.

Ce document présente les thèmes abordés par les participants de la manière la plus exhaustive possible, en précisant dans quels documents les réponses à ces différentes remarques ont été apportées ou non, afin de répondre à trois objectifs majeurs :

- Rendre compte de manière fidèle de la participation des citoyens.
- Constituer un outil d'aide à la décision des élus à partir d'un état des lieux des avis et des suggestions.
- Informer les habitants sur le bilan de la concertation, sur les conclusions et les préconisations.



1. PILOTAGE ET PARTIES PRENANTES

1.1. LES ÉTAPES DE LA REVISION DU PLU

28 mars 2013	Délibération au Conseil Municipal prescrivant la procédure de Révision générale
25 août 2014	Réception du Porter à Connaissance Risques Technologiques
2015	Diagnostic Territorial et travaux sur les orientations du PADD
3 mai 2016	Débat sur les orientations du PADD en Conseil Municipal
31 août 2016	Réception du Porter à Connaissance Etat
31 août 2016	Première réunion des personnes publiques associées Présentation des orientations du PADD et des éléments de diagnostic
25 juillet 2017	Première réunion publique, présentation diagnostic actualisé et PADD
Octobre 2016- Septembre 2017	Travaux de traduction réglementaire des orientations du PADD - Zonage - Règlement - OAP
8 novembre 2017	Deuxième réunion des personnes publiques associées Présentation zonage, règlement, OAP
8 novembre 2017	Deuxième réunion publique Présentation zonage, règlement, OAP

1.2. L'ORGANISATION DÉDIÉE À LA REVISION DU PLU

Un Comité Stratégique (réunion mensuelle)

- Le Maire
- Élus référent,
- Directeur de Cabinet,
- Directeur Général des Services,
- Directeur Général des Services Techniques
- Directeur Général Aménagement,
- Service Urbanisme et Planification
- Bureaux d'études AMO,

Un Comité Technique qui valide chaque phase

- Directeur Général des Services,
- Directeur Général des Services Techniques
- Directeur Général Aménagement,
- Service Urbanisme et Planification
- Services supports (Eau/Assainissement, Aménagement, Foncier, Urbanisme, Environnement...)

2. CADRE GÉNÉRAL DE LA CONCERTATION

2.1. LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

La concertation est une obligation légale inscrite à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise au paragraphe 1.1 que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est concernée et doit faire l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Au paragraphe 2.2, il est indiqué que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité, ici le conseil municipal de la ville du Port.

La concertation a donc pour objectif de consulter les habitants, les associations et les acteurs économiques et toutes les personnes physiques ou morales qui s'estiment concernées par la révision du Plan Local d'Urbanisme.

2.2. L'ORGANISATION DE LA CONCERTATION

2.2.1. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

La concertation publique a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du conseil municipal en séance du 28 mars 2013.

Celle-ci précise :

« La concertation se déroulera selon les modalités suivantes :

- Affichage en mairie de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté ;
- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie centrale et dans les mairies annexes, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Réunion publique avec la population »

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) :

- Confirmer et amplifier, en particulier au port Est, la vocation portuaire, industrielle et logistique ;
- Permettre l'évolution du port Ouest et de ses abords vers la constitution d'un front de mer urbain, à la dominante tourisme-loisirs ;
- Diversifier la base économique vers la constitution d'une économie urbaine dynamique.
- Répondre à tous les besoins de logement ;
- Développer l'appareillage commercial en harmonie avec l'organisation urbaine ;
- Valoriser l'identité et le patrimoine du Port.
- Une ville mobile et accessible à tous dans la pluralité des modes de transport ;
- Une ville jardin adaptée aux fortes chaleurs et à l'aridité de la plaine côtière ;
- Une ville économe en espace et intense en urbanisation

2.2.2 LA CONCERTATION CHOISIE

La ville du Port a choisi de concerter avec le public sur le projet de PLU, préétabli par elle.

Un dispositif d'information et d'échanges a été mis en place (articles de presse, registre, réunions publiques, site internet et site facebook de la ville, affichage sur les sites administratifs, culturels, sportifs, écoles, publipostage dépliant PLU).

Elle a recueilli son avis et instauré un dialogue ayant abouti à un enrichissement mutuel (demandes, suggestions, propositions).



Panneaux d'exposition présentés lors de la deuxième réunion publique et installés sur le parvis de la mairie centrale

3. DISPOSITIFS MIS EN OEUVRE

3.1. LES OUTILS DE COMMUNICATION

3.1.1. LE SITE FACEBOOK DE LA VILLE

Le choix s'est porté sur une communication via les réseaux sociaux de la Ville pour toucher au plus large la population.

Des événements annonçant les réunions publiques ont été créés et des photos de la conférence de presse et des réunions publiques ont été publiées rappelant l'objectif et l'état d'avancement de la procédure en cours.



7 Dépliant 13 000 exemplaires déposés dans toutes les boîtes aux lettres

Affiche réunion publique n°2 (insertion presse et affichage sites administratifs, culturels, sportifs, écoles et crèches)

3.1.2. LES EXPOSITIONS LORS DES RÉUNIONS PUBLIQUES ET À LA MAIRIE

13 panneaux au total, furent affichés à l'hôtel de ville et durant les réunions publiques. Les expositions étaient ainsi accessibles aux horaires d'ouverture des lieux et événements cités.

Des expositions scindées en deux temps :

- Une première exposition portant sur : qu'est-ce qu'un PLU ?; le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, le PADD ;
- Une deuxième exposition portant sur le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3.1.3. AFFICHAGE PUBLIC ET FLYERS

Des affiches annonçant les réunions publiques ont été apposées sur différents sites (administratifs, culturels...) et un dépliant expliquant ce qu'est un PLU a été déposé dans toutes les boîtes aux lettres. Ces outils de communication informent la population sur la procédure de révision et les temps de concertation.



1ère exposition publique lors de la 1ère réunion publique



2ème exposition publique sur le parvis de la mairie

3.1.4. LA PRESSE

Trois articles sont parus dans la presse locale :

- **Le Journal de l'île Mercredi 8 novembre P17**
- **Le Quotidien Mardi 7 novembre P14**
- **Le Quotidien Vendredi 10 novembre P15**

LA RÉUNION 17 JOURNAL DES COMMUNES

La ville prépare sa mue avec le PLU 2030

Le maire, élu pour un mandat de sept ans, a annoncé que la commune sera dotée d'un nouveau plan local d'urbanisme (PLU) en 2030. Ce projet de loi de finances (PLF) sera soumis à la consultation des habitants et des élus locaux. Le maire a souligné l'importance de ce projet pour la commune et a promis de travailler avec les habitants pour élaborer un PLU qui répondra à leurs besoins et à ceux de la commune. Le PLU sera un document qui définira les règles d'urbanisme de la commune et sera soumis à l'approbation de l'État. Le maire a également annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics. Ce projet de loi de finances (PLF) sera soumis à la consultation des habitants et des élus locaux. Le maire a souligné l'importance de ce projet pour la commune et a promis de travailler avec les habitants pour élaborer un PLU qui répondra à leurs besoins et à ceux de la commune. Le PLU sera un document qui définira les règles d'urbanisme de la commune et sera soumis à l'approbation de l'État. Le maire a également annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics.

Une interconnexion pour un meilleur service en eau potable

Le maire a annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics. Ce projet de loi de finances (PLF) sera soumis à la consultation des habitants et des élus locaux. Le maire a souligné l'importance de ce projet pour la commune et a promis de travailler avec les habitants pour élaborer un PLU qui répondra à leurs besoins et à ceux de la commune. Le PLU sera un document qui définira les règles d'urbanisme de la commune et sera soumis à l'approbation de l'État. Le maire a également annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics.

"Chantre et danse pour ton Dieu"
Le maire a annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics. Ce projet de loi de finances (PLF) sera soumis à la consultation des habitants et des élus locaux. Le maire a souligné l'importance de ce projet pour la commune et a promis de travailler avec les habitants pour élaborer un PLU qui répondra à leurs besoins et à ceux de la commune. Le PLU sera un document qui définira les règles d'urbanisme de la commune et sera soumis à l'approbation de l'État. Le maire a également annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics.

ÉQUIPE MULTISPORTIVE DES BÉNÉDICTINS DE L'ILE Une nouvelle taxe domine les débats

Le maire a annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics. Ce projet de loi de finances (PLF) sera soumis à la consultation des habitants et des élus locaux. Le maire a souligné l'importance de ce projet pour la commune et a promis de travailler avec les habitants pour élaborer un PLU qui répondra à leurs besoins et à ceux de la commune. Le PLU sera un document qui définira les règles d'urbanisme de la commune et sera soumis à l'approbation de l'État. Le maire a également annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics.

Un PLU de «concertation»

Le maire a annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics. Ce projet de loi de finances (PLF) sera soumis à la consultation des habitants et des élus locaux. Le maire a souligné l'importance de ce projet pour la commune et a promis de travailler avec les habitants pour élaborer un PLU qui répondra à leurs besoins et à ceux de la commune. Le PLU sera un document qui définira les règles d'urbanisme de la commune et sera soumis à l'approbation de l'État. Le maire a également annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics.

Le maire a annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics. Ce projet de loi de finances (PLF) sera soumis à la consultation des habitants et des élus locaux. Le maire a souligné l'importance de ce projet pour la commune et a promis de travailler avec les habitants pour élaborer un PLU qui répondra à leurs besoins et à ceux de la commune. Le PLU sera un document qui définira les règles d'urbanisme de la commune et sera soumis à l'approbation de l'État. Le maire a également annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics.

LE CORT Le PLU présenté à la population

Le maire a annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics. Ce projet de loi de finances (PLF) sera soumis à la consultation des habitants et des élus locaux. Le maire a souligné l'importance de ce projet pour la commune et a promis de travailler avec les habitants pour élaborer un PLU qui répondra à leurs besoins et à ceux de la commune. Le PLU sera un document qui définira les règles d'urbanisme de la commune et sera soumis à l'approbation de l'État. Le maire a également annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics.

Sinimaïé : «C'est dégueulasse, il y aura des sanctions»

Le maire a annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics. Ce projet de loi de finances (PLF) sera soumis à la consultation des habitants et des élus locaux. Le maire a souligné l'importance de ce projet pour la commune et a promis de travailler avec les habitants pour élaborer un PLU qui répondra à leurs besoins et à ceux de la commune. Le PLU sera un document qui définira les règles d'urbanisme de la commune et sera soumis à l'approbation de l'État. Le maire a également annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics.

Le maire a annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics. Ce projet de loi de finances (PLF) sera soumis à la consultation des habitants et des élus locaux. Le maire a souligné l'importance de ce projet pour la commune et a promis de travailler avec les habitants pour élaborer un PLU qui répondra à leurs besoins et à ceux de la commune. Le PLU sera un document qui définira les règles d'urbanisme de la commune et sera soumis à l'approbation de l'État. Le maire a également annoncé que la commune va lancer un appel à projets pour financer des équipements publics.

3.2. LES DISPOSITIFS DE PARTICIPATION

3.2.1. LES RÉUNIONS PUBLIQUES

Deux réunions publiques se sont échelonnées tout au long du processus de concertation et ont permis de travailler sur les différentes étapes du PLU. Ces formes de réunions s'intègrent à la fois dans une démarche de communication grâce à des temps de présentation et dans une démarche de concertation avec un temps de discussion et de débat autour des sujets traités.

/ La première réunion publique eu lieu le 25 juillet 2017 et portait sur le diagnostic actualisé et les orientations du PADD selon 3 axes :

- Axe 1 : Le Port, une Ville océano-portuaire, au développement économique confirmé
- Axe 2 : Le Port, une ville résidentielle au service de ses habitants
- Axe 3 : Le Port, une ville verte et économe qui soigné son cadre de vie

Le portrait de la ville est dressé et offre aux portais de plus amples éléments concernant les atouts et faiblesses de leur territoire.

Divisée entre temps de présentation et temps d'échange, 25 personnes ont participé et se sont exprimés sur l'ensemble des sujets exposés.

/ La seconde réunion publique du 8 novembre 2017, portait sur le règlement, les principes de zonage ainsi que sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Tout comme la précédente, elle fut divisée entre un temps de présentation et un temps de d'échange. 35 personnes ont participé.

Lors de ces réunions publiques, les participants ont également découvert une exposition détaillant les le diagnostic, les grands projets et les objectifs stratégiques à horizon 2030.

3.2.2 REGISTRE PAPIER

Mis à la disposition des habitants en mairie centrale et dans les mairies annexes, le registre permet de faire parti par écrit des avis et remarques concernant les thématiques liées au PLU. Aucune contribution n'a été recensée.



Reunion publique n°2

Ville du Port a ajouté 6 photos

Reunion publique sur le Plan Local d'Urbanisme
La 2ème réunion publique sur le PLU s'est déroulée hier, en fin de journée dans la salle du cinéma Casino. Les portais présents ont pu découvrir le plan de zonage et le projet, autour de la vie résidentielle de ville verte et la vie verte.
Lors de cette réunion, le maire Olivier Harreau a indiqué : « C'est à cette ambition nouvelle, à ce grand projet d'avoir que nous soumissions vous associer pour rendre notre vie. Accepter la suite »



Exposition publique sur le parvis de la mairie centrale

4. BILAN QUANTITATIF DE LA CONCERTATION

2 RÉUNIONS PUBLIQUES.....	60 participants
4 REGISTRES EN MAIRIE.....	Pas de contribution
2 EXPOSITIONS.....	13 panneaux explicatifs
PRESSE LOCALE.....	3 articles

5. SYNTHÈSE DES QUESTIONS ET TRADUCTION DES REMARQUES DANS LE PLU

Les questions soulevées par les participants lors des deux réunions publiques (25 juillet 2017 et 8 novembre 2017) sont regroupées par thèmes en précisant dans quels documents les réponses à ces différentes remarques ont été apportées ou non.

THÈMES ABORDÉS
HABITAT
EMPLACEMENTS RESERVES/TRANSPORT
ZONE AGRICOLE
ZONES ECONOMIQUES/ MUTATION ZONES INDUSTRIELLES
PLAISANCE/TOURISME
DIVERS

5.1. HABITAT

QUESTIONS SOULEVÉES	TRAITEMENT DANS LE PLU
<p>« Densification verticale ? Est-elle prévue ? des quartiers ont-ils été choisis pour densifier ? »</p>	<p>Les zones Uc et Ud du PLU sont des zones de densification et de mixité fonctionnelle. En compatibilité avec le SCOT approuvé, une densité de 50 logements/hectare sera recherchée sur l'ensemble du territoire.</p>
<p>« Concernant la ville résidentielle où va-t-elle se situer ? »</p>	<p>La ville est déjà résidentielle mais la mixité fonctionnelle sera recherchée par l'implantation d'autres types d'activités (commerces/services ...) à proximité des habitations en zone Uc et Ud du PLU. En zone Ub, un linéaire commercial permettra de renforcer le cœur marchand du centre-ville et de le rendre dynamique et attractif. En zone Ua, le caractère résidentiel des quartiers sera préservé et une offre de logements libres et intermédiaires sera développée. Le secteur de Mascareignes fait l'objet d'une OAP, qui prévoit la création d'un nouveau quartier regroupant toutes les fonctionnalités en continuité des quartiers existants (commerces, services, santé, parc boisé).</p>
<p>« Nous avons été informé d'un projet sur le quartier SDR Haute, qu'en est-il ? »</p>	<p>Ce secteur est identifié comme périmètre d'étude. L'opération, réalisée dans le cadre du programme national de renouvellement urbain, démarre pleinement. Les études vont être menées durant 2 ans et ce secteur fera l'objet d'une d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique qui sera intégrée ultérieurement au PLU par procédure de modification.</p>
<p>« Développement des quartiers pavillonnaires, manque de logements individuels »</p>	<p>Le programme des projets « Mascareignes » et l'extension du lotissement « Petite Pointe » qui font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprendront des parcelles libres et des logements individuels. L'objectif est de pouvoir offrir un parcours résidentiel complet sur notre territoire.</p>

5.2. EMPLACEMENTS RESERVES/TRANSPORT

QUESTIONS SOULEVÉES	TRAITEMENT DANS LE PLU
<p>« Concernant le projet ville et port, il était question dans ce quartier d'élargir les voiries pour accéder au front de mer - Ce projet est-il toujours d'actualité ? »</p>	<p>Ces emplacements réservés datent de 2009 et dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme une mise à jour a été effectuée. De nouvelles emprises moins contraignantes sont proposées. (Annexes du PLU)</p>
<p>« Nos terrains sont impactés par un emplacement réservé pour le Tram Train. La typologie du Port s'y prête - l'emplacement réservé a été transféré du TCO à la Région. La commune du Port a-t-elle réfléchi à ces emplacements réservés ? »</p>	<p>L'attractivité du territoire passe par une meilleure desserte en transports en commun et la pénétration dans la ville doit être améliorée pour la faire découvrir. Cependant le PLU traite de l'utilisation des sols, le transport en commun est un service géré par l'intercommunalité et la Région. La commune libère l'espace nécessaire et la Région et l'intercommunalité mettent en œuvre les politiques de déplacement</p>
<p>« La ville veut faire du résidentielle donc il faut faire du TC. Nous avons tout à proximité »</p>	<p>Les réseaux TC pénétreront dans la ville jusqu'au secteur de l'Oasis comme indiqué sur le schéma de PADD.</p> <p>Le réseau du Nouveau Kar Ouest(NKO) est bien engagé. Il est prévu plus d'arrêts et plus de fréquence à l'horizon 2019. Les connexions Le Port/St-Paul/La Possession seront traitées par le Réseau Régional de Transports Guidés (RRTG) qui sera connecté au réseau local.</p>
<p>« Il convient de prendre en compte dans le projet de PLU les problèmes liés aux flux et au stationnement des Poids Lourds »</p>	<p>Le Plan Local d'Urbanisme ne traite pas de la question des flux ni du stationnement des véhicules poids lourds. Toutefois, ce sujet sera traité dans le cadre de l'élaboration du Plan de Déplacement Communal.</p>

5.3. ZONE AGRICOLE

QUESTIONS SOULEVÉES	TRAITEMENT DANS LE PLU
<p>« Concernant les terrains situés à Ravine à Marquet – Quelles sont les orientations sur cette partie ? »</p>	<p>Le PADD prévoit de confirmer la vocation agricole du triangle. Cette orientation a été traduite dans le zonage et le règlement.</p>
<p>« La Commune du Port veut contribuer au maintien d'une bande verte, mais qu'en est-il des habitations Sedre implantées en bordure du triangle agricole et des personnes qui se sont implantées illégalement sur cette bande ? »</p> <p>« Avec les nouvelles constructions situées à trois mètres des exploitations c'est la mort des agriculteurs – les nouveaux arrivants se plaignent de l'utilisation de produits »</p> <p>« Propriétaire d'un verger en contact direct avec les constructions de la ZAC rivière des Galets, lorsque nous effectuons les traitements, nous sommes régulièrement interpellés par les riverains. »</p>	<p>L'OAP thématique « Fil Vert » prévoit le traitement des lisières urbaines et notamment des interfaces Ville/Agriculture. Des prescriptions paysagères sont désormais imposées sur ce secteur (mise en place d'un écran végétal suffisamment dense et large pour empêcher le transport par le vent de produits phytosanitaires).</p>
<p>« On parle de Zone Agricole, que reste-t-il aujourd'hui d'agricole dans le triangle »</p> <p>« Il ne reste aujourd'hui que deux agriculteurs sur ce secteur. Le long de la rue Jacques Prévert, des déclassés sont demandés pour pouvoir exercer une autre activité »</p> <p>« Comment surveiller les exploitations si nous ne pouvons pas résider à proximité »</p>	<p>Les demandes de déclassement sur ce secteur ne peuvent être instruites favorablement et ce pour deux raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU doit être compatible avec les documents d'urbanisme de rang supérieur. Le SCOT et le SAR comportent des dispositions de protection des zones agricoles qui s'imposent au PLU. - Il est nécessaire d'avoir une gestion précautionneuse de la ressource en eau. Trois forages représentant près de 34% de notre production en eau potable sont situés dans ce secteur qui fait également l'objet d'un P.I.G relatif au Projet d'Irrigation du Littoral Ouest (PILO).

5.4. ZONES ECONOMIQUES/MUTATION ZONES INDUSTRIELLES

QUESTIONS SOULEVEES	TRAITEMENT DANS LE PLU
<p>« Quand sera finit le démantèlement usine EDF ? »</p>	<p>Le démantèlement sera long car la dépollution sera effectuée sur une période de 10 à 12 ans.</p> <p>Cette zone est classée en 2AUmut (mutation) au PLU et le règlement ne permet aucune extension ou création d'activité (à part mise aux normes et extensions mesurées)</p> <p>A terme, cette zone aura une vocation résidentielle et tertiaire en lien avec les aménagements prévus sur le secteur de Cambaie concerne par projet EcoCité regroupant toutes les fonctions urbaines telles que l'habitat, l'artisanat.</p>
<p>« Pour les entreprises désirant s'étendre ou s'implanter, le foncier économique manque »</p> <p>« Ne pourrait-on pas envisager de réhabiliter d'anciens entrepôts pour faciliter l'arrivée de nouvelles demandes d'implantation des entreprises ? »</p> <p>« Nous sommes entrepreneurs, locataires au sein de la zone agricole qui n'autorise pas nos activités. Pouvons-nous bénéficier d'un reclassement prioritaire sur d'autres terrains communaux »</p>	<p>Le territoire est très contraint et un juste équilibre entre le résidentiel et l'économique a été traduit dans le plan local d'urbanisme.</p> <p>Deux zones économiques ont été créées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone Ue ou toutes les activités économiques y sont autorisées. - Zone Uem correspondant à des zones de transition avec le résidentiel ou toutes les activités industrielles et les ICPE soumises à autorisation sont interdites. <p>De plus la Zone Industrielle n°1 classée en zone Ue du PLU permet à nouveau l'implantation d'activités industrielles lourdes.</p> <p>Enfin, en frange de la ZAP, une partie des terrains ont été déclassés en 1AUe et 1AUem permettant ainsi l'implantation à court terme de nouvelles entreprises.</p>

5.5. PLAISANCE/TOURISME

QUESTIONS SOULEVÉES	TRAITEMENT DANS LE PLU
<p><i>« Le port est en train de mourir avec une volonté affichée du GPMDLR, ces espaces et leurs abords devraient être requalifiés et nettoyés pour accueillir les touristes des bateaux de croisière dans de meilleures conditions »</i></p>	<p>L'opération « Portes de l'Océan » fait l'objet d'une OAP. Les activités liées à la plaisance, aux loisirs et au tourisme seront développées. Le patrimoine sera valorisé.</p>

5.6. DIVERS

QUESTIONS SOULEVÉES	TRAITEMENT DANS LE PLU
<p>« Concernant les jardins partagés, le territoire est très petit, où vont se faire ces jardins ? Au pied des immeubles ? »</p>	<p>Cette thématique n'est pas abordée par le PLU. Toutefois, les jardins partagés réalisés en secteur ZUP 4 ont eu un impact très positif sur la vie du quartier, peu de dégradations et moins de délinquance, la municipalité souhaite donc reproduire cette action dans d'autres quartiers de la Ville.</p>
<p>« Y a-t-il un engagement « sécurité » dans le cadre du PLU ? Les habitants doivent se sentir en sécurité, la piste cyclable de qualité au Port ne peut être en pratique en toute sécurité. »</p>	<p>Le PLU s'intéresse à l'urbanisme, la sécurité est traitée dans le cadre du Comité Local de Prévention de la Délinquance et de la Sécurité (CLPDS). Néanmoins, le PLU peut rechercher des équilibres entre les différents espaces, publics, habitation – équilibre logement social/logement individuel – équilibre habitants /activités- équilibre plein/vide. L'objectif de l'OAP Fil Vert est de donner du contenu à des espaces verts de qualité. L'idée étant de trouver des fonctions à ces espaces publics (sport, jardin partagé) et de créer des connexions piétonnes et cyclables entre ces différents sites.</p>



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU MARDI 2 OCTOBRE 2018

Nombre de conseillers
en exercice : 39

A l'ouverture de l'affaire

Nombre de présents : 25
Nombre de représentés : 08
Nombre de votants : 33

OBJET

Affaire n°2018-143

**REVISION GENERALE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE LE PORT**

**APPROBATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

NOTA / Le Maire certifie que :

- la convocation du Conseil municipal a été faite le 24 septembre 2018 et affichée le 25 septembre 2018.

- le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie le : **16 OCT. 2018**

LE MAIRE



Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT, le mardi deux octobre, le Conseil municipal de Le Port s'est réuni à la Mairie, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec 6^{ème} adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, M. Fayzal Ahmed Vali 1^{er} adjoint, M. Bernard Robert 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, Mme Annick Le Toullec 6^{ème} adjointe, M. Armand Mouniata 8^{ème} adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 10^{ème} adjoint, M. Faustin Galaor, M. Ludovic Latra, Mme Sonia Bitaut, M. Jean-Bernard Gaillac, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Jean-Hubert M'Simbona, Mme Dorisca Tiburce, Mme Karine Infante, Mme Bibi Fatima Anli, M. Romuald Tanguy, Mme Sabine Le Toullec, Mme Mémouna Patel, M. Daniel Vassinot, M. Henry Hippolyte, M. Patrice Payet, Mme Firose Gador, M. Patrick Jardinot, Mme Valérie Auber.

Absents représentés : M. Jean-Claude Maillot 7^{ème} adjoint (par Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe), M. Jean-Paul Babef (par Mme Bibi Fatima Anli), Mme Karine Mounien (par Mme Dorisca Tiburce), Mme Catherine Gossard (par Mme Sonia Bitaut), M. Brandon Incana (par M. Romuald Tanguy), Mme Anne-Laure Boyer (par Mme Annick Le Toullec 6^{ème} adjointe) Mme Mikaëla Latra (par M. Wilfrid Cerveaux 10^{ème} adjoint), M. Hary Auber (par Mme Karine Infante).

Arrivé (s) en cours de séance : Mme Mémouna Patel à 17h10.

Départ (s) en cours de séance : M. Patrick Jardinot à 17h10, Mme Valérie Auber à 17h10, Mme Bibi Fatima Anli à 18h15, Mme Dorisca Tiburce à 18h45, M. Ludovic Latra à 18h46, Mme Brigitte Laurestant (de 18h46 à 18h54).

Absent (s): Mme Annie Mourgaye 4^{ème} adjointe, Mme Cala M'Rhéhoury 5^{ème} adjointe, M. Sergio Erapa 9^{ème} adjoint, Mme Dalila Mahé.

.....
.....

Affaire n°2018-143

**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE LE PORT**

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-21, L151-31 et suivants, R.153-20 et suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement Urbain (loi SRU) ;

Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 02 juillet 2003 ;

Vu la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle I) et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) ;

Vu le socle législatif et réglementaire, ainsi que les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire de la Commune de Le Port ;

Vu les plans de prévention des risques naturels et technologique en vigueur ;

Vu la délibération du 21 décembre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port approuvé le 29 juillet 2004 et ses modifications ;

Vu la délibération n° 2013-032 en date du 28 mars 2013 prescrivant la procédure de révision générale du PLU et fixant les modalités de concertation préalable ;

Vu la délibération n°2016-057 en date du 3 mai 2016 prise à l'issue de la séance du conseil municipal du même jour au cours de laquelle ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en application de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°2017-147 en date du 05 décembre 2017 approuvant l'utilisation du droit d'option pour intégrer le contenu modernisé des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la délibération n°2017-148 en date du 05 décembre 2017 approuvant le bilan de la concertation du public organisée dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les avis des personnes publiques associées ou consultées après la transmission du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté ;

Vu les remarques émises par l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, dans son avis délibéré en date du 04 mai 2018 ;

Vu l'avis favorable émis par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 21 mars 2018 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation comprenant une évaluation environnementale, le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement, les pièces graphiques, les orientations d'aménagement et de programmation, les annexes, les schémas directeurs et le Règlement Local de Publicité ;

Vu la décision n° E18000017 / 97 en date du 18 mai 2018 du Président du Tribunal Administratif de La Réunion désignant Madame Annie Viviane KOWALCZYK en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique unique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port et le Projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords ;

Vu l'arrêté municipal n°2018-268 AM en date du 29 mai 2018 soumettant à enquête publique unique le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port et le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords des « Villas des Ingénieurs » inscrites au titre des monuments historiques ;

Vu l'arrêté municipal n°2018-341 AM en date du 27 juin 2018 portant prolongation de l'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port et de création d'un Périmètre Délimité des Abords des « Villas des Ingénieurs » inscrites au titre des monuments historiques ;

Vu l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 18 juin 2018 au 25 juillet 2018 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur adressés à la ville le 21 août 2018, émettant un avis favorable avec des réserves et recommandations ;

Vu l'annexe reprenant les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme arrêté pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale, de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et des observations formulées pendant l'enquête publique ;

Vu le dossier de Plan Local d'Urbanisme annexé à la présente délibération mis à disposition des membres du conseil municipal ;

Vu l'avis favorable de la commission « Aménagement – Travaux - Environnement » du 19 septembre 2018 ;

Vu le rapport présenté en séance du 2 octobre 2018 relatif à l'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port ;

Considérant que la procédure de révision prescrite a permis l'élaboration concertée du nouveau Plan Local d'Urbanisme, dont le projet a été arrêté par le conseil municipal de la commune le 05 décembre 2017 ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique et que les avis rendus par les personnes publiques associées ou consultées justifient des modifications et des compléments d'explication au projet de Plan Local d'Urbanisme, présentés dans les tableaux annexés à la délibération, détaillant les modifications apportées suite à ces remarques ainsi que les raisons ayant conduit à écarter certaines d'entre elles ;

Considérant que ces ajustements et modifications n'ont pas eu pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme

Après avoir délibéré et à la majorité (8 abstentions : Mme Karine Infante, M. Hary Auber, Mme Firose Gador, Mme Sabine Le Toullec, Mme Mémouna Patel, M. Patrice Payet, M. Daniel Vassinot, M. Henry Hippolyte),

DÉCIDE

ARTICLE 1 : d'amender le Plan Local d'Urbanisme en fonction des modifications issues des phases de consultation telles qu'exposées en annexe de la présente délibération relatives aux observations des personnes publiques associées et consultées ainsi qu'aux observations et décisions issues de l'enquête publique.

ARTICLE 2 : d'approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

ARTICLE 3 : qu'en application des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois en mairie à compter de la date de réception par la préfecture. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération et ses annexes seront en outre publiées au recueil des Actes Administratifs de la ville et transmises au Préfet de La Réunion.

ARTICLE 4 : que le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public en mairie, au service Urbanisme et Planification aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

ARTICLE 5 : que l'exécution de la présente délibération incombe à M. le Maire.

ARTICLE 6 : que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de La Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le Département.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE



Olivier HOARAU

**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
 DE LA COMMUNE DE LE PORT**

APPROBATION

Le présent rapport a pour objet d'approuver le nouveau Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Port.

Le précédent Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération le 29 juillet 2004. Il a depuis fait l'objet de cinq modifications dont une dite simplifiée. En outre, le Conseil municipal a prescrit par délibération en date du 28 mars 2013 la révision générale du PLU avec pour objectifs :

- d'intégrer les nouvelles dispositions législatives, dont les lois dites Grenelle I et II, le décret du 23 août 2012 sur l'évaluation environnementale obligatoire et la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) ;
- d'assurer la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest ;
- de définir les orientations d'aménagement pour la décennie à venir.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil municipal le 03 mai 2016.

Le PADD décline trois axes de politiques publiques et d'aménagement, qui constituent sa charpente :

- Une ville océano-portuaire au développement économique confirmé ;
- Une ville résidentielle à un tournant de son histoire ;
- Une ville verte et économe qui soigne son cadre de vie.

Pour rappel, dans la séance du 05 décembre 2017, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation du public organisée dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et a arrêté le projet.

Les personnes publiques associées ou consultées

Le projet de PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées ou consultées en application des articles L.153-16 et suivants du Code de l'urbanisme le 05 février 2018.

Avis rendus dans le délai de trois mois :

Nom	Date Réponse	Avis
Parc National de La Réunion	12/02/2018	Sans avis
FASZOI	19/02/2018	Sans avis avec observations
ARS	07/03/2018	Avis favorable avec réserves
Préfet de La Réunion (DEAL)	05/04/2018	Avis favorable avec réserves
CDPENAF	02/05/2018	Avis favorable

Avis rendus après le délai de trois mois :

Nom	Date Réponse	Avis
GPMDLR	07/05/2018	Sans avis avec observations
Conseil Départemental	14/05/2018	Avis favorable avec réserves
Autorité Environnementale	14/05/2018	Sans avis avec observations
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	23/05/2018	Avis favorable
Conseil Régional	28/05/2018	Avis favorable avec réserves
Chambre de Commerce et d'Industrie	31/05/2018	Avis Défavorable
TCO	19/06/2018	Avis favorable

Avis non rendus :

- les communes limitrophes : Saint-Paul, La Possession ;
- l'Agorah ;
- l'ONF ;
- la Chambre d'agriculture ;
- la DAC OI ;
- la DAAF.

Il est rappelé au Conseil municipal que les avis rendus après le délai de trois mois et ceux non rendus sont réputés « favorables ».

L'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme

Par décision du 18 mai 2018, le Président du Tribunal Administratif de La Réunion a désigné Madame Annie Viviane KOWALCZYK en qualité de commissaire enquêteur.

Monsieur Le Maire, par arrêtés municipaux n°2018-268 AM et n°2018-341 AM du 29 mai 2018 et du 27 juin 2018 a prescrit l'ouverture et la prolongation de l'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords des « Villas des Ingénieurs » inscrites au titre des monuments historiques.

Cette enquête publique s'est déroulée du 18 juin 2018 au 25 juillet 2018. Le commissaire enquêteur a assuré cinq permanences en mairie centrale et deux en mairie annexe de la Rivière des Galets.

Les avis émis par les personnes publiques associées ou consultées ainsi que l'avis de l'autorité environnementale ont été annexés au dossier de projet de Plan Local d'Urbanisme et de Périmètre Délimité des Abords soumis à l'enquête publique unique précitée.

L'enquête publique a donné lieu sur les deux registres ouverts à cet effet, à 20 observations du public (7 émanant de particuliers et 13 de personnes morales).

Le thème ayant engendré le plus d'observations porte sur la vocation future du Port Ouest et notamment la zone Upplaisance du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté.

Le commissaire enquêteur a clos les registres d'enquête publique le 26 juillet 2018 et rendu au maître d'ouvrage son rapport et ses conclusions motivées le 21 août 2018. Un exemplaire de ce dossier a été transmis au Tribunal Administratif et à la Préfecture de La Réunion.

Le commissaire enquêteur dans ses conclusions motivées indique que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme est globalement satisfaisant sur tout le territoire communal, sauf dans certaines zones comprises dans le périmètre portuaire. Le commissaire enquêteur incite ainsi la Commune à trouver un terrain d'entente avec le Grand Port Maritime De La Réunion.

Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme avec deux (2) réserves et deux (2) recommandations :

Les réserves	
Réserve 1	Le parti d'urbanisme défini par la commune dans les zones du périmètre portuaire privilégiant les activités culturelles et de loisirs doit être revu
Réserve 2	La commune doit prendre l'attache du Département pour résoudre la problématique des habitations informelles insalubres présentes sur le périmètre du Projet d'Intérêt Général de la Zone Arrière Portuaire
Les recommandations	
Recommandation 1	S'agissant des nuisances sonores, le maître d'ouvrage devra réaliser une étude acoustique sur les zones urbanisées ou à urbaniser proches des zones d'activités, en lien avec le TCO
Recommandation 2	La commune devra alerter les services de la Préfecture sur la présence de plomb dans les sols

Le mardi 21 août 2018, ont été mis en ligne sur le site internet de la Ville, le rapport, les conclusions motivées ainsi que l'avis du commissaire enquêteur sur le projet de Plan Local d'Urbanisme et de création d'un Périmètre Délimité des Abords. Un exemplaire papier est disponible pendant un an pour consultation au service Urbanisme et Planification.

L'enquête publique portant sur le Périmètre Délimité des Abords

Le commissaire enquêteur dans ses conclusions motivées indique que le projet de création d'un Périmètre Délimité des abords est d'utilité publique et il estime que celui-ci :

- tient compte de la valeur patrimoniale des « Villas des Ingénieurs » ;
- contribuera à la protection des éléments remarquables pour rendre la ville résidentielle plus attractive ;
- permettra une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux ;
- sera plus simple car il remplacera les 4 périmètres existants ;
- sera plus lisible pour les administrés.

Le commissaire enquêteur regrette que ce projet soit en partie dans une zone de prescriptions sans question du GPMDLR.

Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable au projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords sous réserve de la modification du périmètre conformément à la demande du GPMDLR.

Le projet de Périmètre Délimité des Abords, éventuellement amendé sera soumis pour accord de la Commune puis créé par arrêté préfectoral et enfin annexé au Plan Local d'Urbanisme en vigueur par arrêté municipal.

Les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme, le projet arrêté a été modifié pour tenir compte des observations et avis des personnes publiques associées ou consultées, des services de l'Etat, des observations formulées au cours de l'enquête publique et de l'avis avec réserves et recommandations du commissaire enquêteur. La liste exhaustive des modifications figurent dans un document annexé au présent rapport.

Les changements apportés ne modifient pas substantiellement l'économie générale du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 05 décembre 2017.

Après avoir porté à la connaissance du Conseil municipal, l'annexe détaillant les modifications intervenues suite à l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté, est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme, qui est consultable en mairie centrale au service urbanisme et planification, est composé des pièces suivantes :

- le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale ;
- le projet d'aménagement et de développements durables ;
- les orientations d'aménagement et de programmation ;
- le règlement ;
- les annexes.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'amender le Plan Local d'Urbanisme en fonction des modifications issues des phases de consultation telles qu'exposées en annexe du rapport relatives aux observations des personnes publiques associées ou consultées ainsi qu'aux observations et décisions issues de l'enquête publique ;
- d'approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port tel qu'il est annexé au présent rapport ;
- de procéder aux mesures de publicité prévues par les articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme ;
- de mettre à disposition du public, le dossier de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est approuvé en mairie, au service Urbanisme et Planification aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ainsi que sur le site internet de la Ville.

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE PORT

SYNTHESE DES MODIFICATIONS APORTEES ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION



SOMMAIRE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES..... 1

1. L'Etat.....	1
2. L'Agence Régionale de Santé	14
3. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale	18
4. Le Territoire de la Côte Ouest.....	20
5. Le Grand Port Maritime De La Réunion	32
6. La Chambre de Commerce et d'Industrie.....	36
7. La Chambre des Métiers et de l'artisanat.....	37
8. La CDPENAF.....	38
9. Le Conseil départemental	39
10. Les FAZSOI.....	40
11. Le Parc National de La Réunion	41
12. Le Conseil régional	42

SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES DANS L'ENQUETE PUBLIQUE.....43

Observations formulées par les citoyens43

1. Les emplacements réservés	43
2. Les demandes de déclassement de parcelles	44
3. Les demandes diverses	45
4. Les zones portuaires	46

Avis formulé par le commissaire enquêteur47

1. Les réserves	47
2. Les recommandations	48

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
<p>I. <u>Besoins en logements, dimensionnement et mixité</u></p> <p>A) Estimation démographique</p> <p>Le projet communal est construit sur une hypothèse de croissance démographique annuel de +0,5 %/an et un besoin de 1500 logements d'ici 2030, soit environ 125 logements par an.</p> <p>Bien qu'ambitieuses au regard des tendances démographiques passées, ces hypothèses ne paraissent pas être manifestement surestimées notamment en considérant le potentiel économique de la commune, sa proximité avec le chef-lieu du département, les perspectives liées au projet de renouvellement urbain et de l'écocité ainsi que la qualité du projet urbain portée par le PLU.</p> <p>B) Dimensionnement des zones potentielles de logement</p> <p>Le projet arrêté de PLU ne modifie pas la surface des zones à urbaniser (AU) et urbanisables sous conditions (2AU) du PLU en vigueur. Ce dernier, approuvé en 2004, s'appuyait sur une situation réunionnaise et portoise plus dynamique en matière de croissance démographique.</p> <p>Les surfaces des zones 1 AU résidentielles (1AUa, 1AUc, 1AUm) et 2 AUmut, représentent environ 88 ha. Au vu de la densité de 50 logements à l'hectare exigée par le SCoT, elles constituent un potentiel compris entre 3 000 et 4 500 logements, soit 2 à 3 fois les besoins identifiés. Leur taille excède donc les surfaces nécessaires pour les besoins en logements affichés.</p> <p>Le PLU doit justifier la nécessité de conserver ces zones. En l'absence de justification adéquate, les zones AU et 2AU devront être réduites afin de garantir la sécurité juridique du document. Ces réductions pourraient notamment permettre de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire (cf partie IV).</p> <p>C) Densité</p> <p>Le SCoT Ouest identifie la commune du Port comme cœur d'agglomération de la région Ouest, niveau 1 de l'armature urbaine. Dans ce secteur l'orientation O8 de son Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) préconise une densité de 50 logements et équivalents par hectare.</p> <p>Cette règle de densité minimale n'est portée que dans les OAP « Mascareignes » et « Porte de l'Océan ». Afin de garantir cet objectif de densité soit respecté par tous les futurs développements urbains, il est nécessaire de la faire apparaître également sur toutes les OAP correspondant à des zones 1AU.</p> <p>Il est à noter qu'en application de l'article R151-39 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut aussi fixer certains secteurs des règles minimales de hauteur et d'emprise au sol des constructions notamment pour traduire réglementairement les densités minimales imposées par les documents supra-communaux.</p> <p>Les éléments visant à une densité minimale ne vont pas à l'encontre de la possibilité d'introduire des limites à la constructibilité, pour éviter des formes urbaines ne correspondant pas au projet communal.</p> <p>Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Or, l'analyse portée par le rapport de présentation du PLU arrêté est incomplète. En effet, le 2) du chapitre IV du tome 1 du rapport de présentation établit simplement un bilan et un constat de la densité actuelle sans analyser les possibilités de densification et de mutabilité du tissu urbain existant. Il convient donc de compléter le rapport de présentation afin qu'il réponde aux exigences du code de l'urbanisme.</p>	<p>RAS - L'Etat accepte ici notre analyse en termes d'évolution démographique.</p> <p>PRISE EN COMPTE : Compléments de la justification des choix par une analyse des besoins en logement (référence à l'écocité notamment). Modification zone 2AUmut (ZI Sud – ancien site EDF) en zone 1AUmut avec la création d'une OAP « Ancienne centrale EDF » qui comprend un échancier d'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030-2040</p> <p>PRISE EN COMPTE : Compléments d'analyse des possibilités de densification et de mutabilité du tissu urbain existant dans le rapport de présentation</p>	<p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 Justification des choix Pièce écrite n°3 Règlement Pièce écrite n°4 OAP Pièces graphiques</p> <p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 1 Diagnostic Territorial</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
<p>I. <u>Besoins en logements, dimensionnement et mixité</u></p> <p><u>D) Mixité sociale</u></p> <p>La pièce graphique N°2 « Plans des Périmètres Particuliers » présente un plan de la mixité sociale, qui prévoit un zonage des quartiers en trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur où 100 % des constructions neuves, restructuration lourde ou les changements de destination seront des logements libres et intermédiaires, - un secteur où 100 % des constructions neuves, restructuration lourde ou les changements de destination seront des logements libres, intermédiaires et individuels sociaux, - un troisième secteur non réglementé. <p>La répartition de ces secteurs est à revoir sur les parcelles concernées par le projet ANRU ou situées en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville où certains apparaissent en non réglementés ou autorisent des logements intermédiaires locatifs et/ou individuels sociaux. Or la localisation des futures opérations de logements locatifs sociaux doit se faire en dehors des QPV et de manière générale en dehors des secteurs qui en sont déjà fortement dotés.</p> <p><u>E) Prise en compte des projets phares communaux</u></p> <p>Le rapport de présentation et le PADD n'évoquent que très peu le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce projet phare de la commune pour au moins les six prochaines années n'est abordé que très succinctement. Par ailleurs, le PLU ne prévoit pas de dispositions destinées à favoriser la réalisation des opérations de renouvellement urbain.</p> <p>De même, l'Ecocité, projet central impactant la commune, n'est que très peu abordée par le document. Il conviendrait que ces projets majeurs soient plus développés dans le PLU notamment en termes d'impacts sur le projet et besoins communaux et en cohérence avec les objectifs portés par l'Ecocité sur l'ensemble du territoire. En effet, ces projets pourraient contribuer à mieux justifier les hypothèses de croissance ainsi que les besoins en logement retenues et donc le dimensionnement des zones à urbaniser.</p>	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Il est rappelé que l'esprit de la règle est de ne pas augmenter le nombre de logements sociaux. La Ville réalise et programme des logements sociaux dans les secteurs de RHI et ANRU (en géographie prioritaire) en reconstitution de l'offre pour le relogement des familles avec démolition. La Ville, après échange avec les services de la DEAL, a décidé de créer deux zonages, un secteur correspondant au QPV et NPNRU où 100 % des constructions neuves, restructuration lourde ou les changements de destination seront des logements libres et intermédiaires et un secteur non réglementé. Le premier secteur pourra faire l'objet d'exceptions en QPV où seuls les logements locatifs sociaux ayant fait l'objet d'une programmation et d'une validation des services de l'Etat en amont pourront être autorisés.</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Sécurisation juridique des futures procédures d'évolution du PLU, (cf. en réponse à l'avis du TCO), avec intégration d'une orientation spécifique au PADD liée au programme NPNRU.</p>	<p style="text-align: center;">Pièce écrite n°3 Règlement Pièces graphiques</p> <p style="text-align: center;">Pièce écrite n°1 PADD</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SLO

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
<p>II. <u>Prise en compte des risques et des nuisances</u></p> <p>A) Servitude Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)</p> <p>La commune du Port est dotée d'un PPRT, approuvé par arrêté préfectoral le 12 juin 2014, lié à l'activité de la Société Réunionnaise des Produits Pétroliers « SRPP ». Celui-ci met en place des servitudes de risque sur la pointe nord Ouest de la commune, à proximité du site de la pointe du Phare.</p> <p>Le PLU actuellement en vigueur prévoit deux types de zones naturelles nommées « N » et « N1 ». Les zones N, qui recoupent le périmètre du PPRT présentent un règlement très limitatif, dans lequel ne sont autorisés que « les installations et ouvrages techniques, tels que ceux liés à l'alimentation en eau, à la salubrité ou à la sécurité » ainsi que les « affouillements et exhaussements de sol liés à l'assainissement pluvial, ou à l'aménagement paysager ». Les zones N1 quand à elles permettent également « les constructions légères liées aux activités de promenade, de loisirs (telles que kiosque de plein air, aire de pique-nique, ...) » ainsi que « les constructions liées à l'accueil du public (relais d'information, petite restauration, sanitaires...) ». Ce zonage différencié permet ainsi actuellement de limiter la présence du public au sein des zones naturelles concernées par les zones d'effets des phénomènes dangereux potentiels identifiés par le PPRT.</p> <p>Or le projet de PLU arrêté fusionne ces deux zonages pour ne conserver qu'une zone « N », permettant certaines constructions et ouvrages liés à l'exploitation forestière ou aux réseaux, mais également « les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant ».</p> <p>Ce nouveau zonage est de nature à augmenter l'exposition du public aux risques identifiés par le PPRT en facilitant les possibilités d'accès, et de fréquentation (piétonne, cycliste, aménagements de loisirs) des zones N concernées par le PPRT. De plus, le traitement du littoral nord tel que présenté par le règlement en P214 affiche une volonté d'ouverture au public de ces zones.</p> <p>Ce zonage et cette volonté d'ouverture s'opposent au cahier de recommandations annexé à l'arrêté d'approbation du PPRT qui préconise dans son chapitre 2 "Recommandations relatives à l'utilisation ou à l'exploitation - Concernant les rassemblements et l'usage des terrains" que l'accès des piétons et cycles ne soit pas facilité sur les terrains concernés par le risque.</p> <p>Par conséquent, le PLU doit veiller à ne pas renforcer l'exposition de la population à un risque prévisible. Il est nécessaire de sécuriser la zone et d'interdire toute évolution favorisant la fréquentation du public en complétant en ce sens le PLU, par exemple avec la mise en place d'un sous zonage, applicable aux zones de risques, dans lequel les aménagements cités ne sont pas possibles. Celui-ci devra en outre autoriser les actions d'entretien de la carapace de protection de la pointe du phare.</p>	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>Aucune modification du zonage ne semble nécessaire, la zone PPRT étant déjà reportée sur toutes les pièces graphiques.</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Adaptation de l'écriture du règlement de la zone N en y autorisant les aménagements légers de loisirs et tourisme (uniquement hors zone PPRT).</p> <p>Modification du schéma de l'OAP Fil Vert afin qu'aucune connexion piétonne ne puisse être interprétée sur ce secteur.</p>	<p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 Justification des choix Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p>Pièce écrite n°4 OAP</p>


ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SLOU

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
<p>II. <u>Prise en compte des risques et des nuisances</u></p> <p><u>B) Règlement Installations Classées</u></p> <p>Le document d'urbanisme de la commune affiche la volonté de limiter la place des sites industriels et des installations classées dans certaines zones de la commune, afin de s'orienter vers une vocation plus résidentielle. Le règlement limite ainsi de manière drastique les activités à visée industrielle. Il convient cependant de s'assurer que ces limitations n'aient pas pour résultat de s'opposer aux infrastructures visant à améliorer l'existant. Par exemple, le règlement de la zone Uem qui présente une impossibilité d'extension clairement affichée y compris pour les stockages recoupe des ICPE existantes, tels que le site de Cycléa proche de la rivière des Galets et contigu au site de TGBR. Cette règle devra faire l'objet d'une exception afin d'autoriser les travaux sur les installations existantes permettant de réduire les dangers et nuisances.</p> <p>De même, dans les zones 2AU, qui recouvrent les sites de la SCPR, le site de concassage, la centrale d'enrobage GTOI, Distridom, TGBR, seuls sont autorisés le maintien et la mise aux normes des activités industrielles et entrepôts dans les emprises bâties. Cette rédaction doit être modifiée afin d'autoriser les travaux permettant de réduire les dangers et nuisances de ces installations industrielles.</p> <p>Enfin, l'article 2AU 2 prévoit qu'en zone 2AU_p les occupations et utilisations du sol ne doivent entraîner « aucune aggravation des risques, aucune pollution et aucune autre nuisance, liées tant à la construction, au fonctionnement des installations qu'à l'acheminement des matériaux nécessaires à leur exploitation ». Cette formulation conduit de fait à interdire toute nouvelle activité dans ce secteur. Cette écriture demande à être modérée afin de permettre les nouvelles activités de type ICPE visant à la réduction des risques de pollution et des nuisances.</p> <p><u>C) Documents graphiques</u></p> <p>L'étude du plan de zonage général et divers plans de zonage a permis de mettre en évidence des anomalies à corriger.</p> <p>En premier lieu, le périmètre d'exposition aux risques, issu du PPRT autour de la SRPP, bien que figurant sur ce plan, mériterait d'être plus affirmé pour être plus lisible. A contrario, figurent encore, en rouge, les périmètres Z1 et Z2 autour de la SRPP, ainsi que les 3 périmètres autour de l'ancienne centrale thermique EDF-SEI port Ouest. Ceux-ci ne doivent plus apparaître en raison d'une part, de la prise du PPRT, et d'autre part, de la fermeture du site EDF.</p> <p>Par ailleurs, le tracé des canalisations de transport de matières dangereuses est uniquement schématisé et son positionnement erroné, avec notamment une partie située en mer pour la canalisation hydrocarbures. Enfin, les zones d'effets à considérer pour la maîtrise de l'urbanisation autour des installations et infrastructures à risques, pourtant identifiés au tome 1 des annexes, ne figurent pas sur les documents graphiques. Il y a donc lieu de les ajouter.</p>	<p>PRISE EN COMPTE : Adaptation de l'écriture du règlement des zones Uem et 2AU les travaux permettant de réduire les dangers et nuisances et les nouvelles activités ICPE visant à la réduction des risques de pollution et des nuisances.</p> <p>PRISE EN COMPTE : Retouches graphiques des périmètres du PPRT pour améliorer la lisibilité. Retrait des anciens périmètres Z1, Z2, ZA, ZB et ZC autour de la SRPP et de l'ancienne centrale EDF Reprise du tracé des canalisations de transport de matières dangereuses Annexe au PLU de l'arrêté n°2018-1288/SG/DRECV en date du 17/07/2018 instituant les servitudes d'utilité publique à proximité de l'ouvrage de transport de liquides inflammables dénommé « canalisation 16 pouces d'hydrocarbures »</p>	<p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 Justification des choix Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p>Pièces graphiques</p> <p>Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés</p>


ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
<p>III. <u>Nature et biodiversité</u></p> <p>A) OAP Mascareignes</p> <p>Le secteur du nord de l'OAP Mascareignes présente trois secteurs d'une richesse spécifique : la coulée verte, une poche au nord de celle-ci, et le Parc boisé.</p> <p>En ce qui concerne la coulée verte, celle-ci est identifiée comme étant un réservoir de biodiversité, présentant de nombreux pieds de <i>Bulbostylis barbata</i>, plante classée en danger critique d'extinction sur la liste rouge UICN. En page 143 de l'évaluation environnementale, il est préconisé de classer cette coulée en zone naturelle N afin de conserver la savane et la flore présentant un intérêt. Pourtant, le projet classe cette zone en UV, soit « Urbaine Verte », zone permettant des constructions diverses, comme par exemple des services publics, et des salles de spectacle.</p> <p>Afin d'être conforme avec la sensibilité de la zone, et d'assurer la bonne prise en compte de l'évaluation environnementale, il est nécessaire que le PLU reclasse cette zone en N.</p> <p>Dans la même OAP, tout au nord, est également identifié un réservoir de biodiversité important, couvert par un zonage 1AUm, prévu pour la construction d'habitat et de service. Dans la même logique, il est préconisé la mise en œuvre d'un classement N sur celui-ci. Cependant, si la commune faisait le choix de conserver sur ce réservoir un zonage de type urbain, elle devra respecter l'orientation O4 du SCoT qui prévoit que lorsque des corridors ou réservoirs écologiques avérés se trouvent dans un espace urbain de référence, les plans locaux d'urbanisme veillent à mettre en œuvre les dispositions (servitudes et règles spécifiques, notamment) visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en bon état. Ainsi, il est nécessaire d'opérer un reclassement en zone N de ce réservoir. Dans le cas contraire, le PLU devra justifier du respect des exigences de l'orientation O4 du SCoT du TCO, en précisant les dispositions prises dans le règlement ces fonctionnalités.</p> 	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Redécoupage de la coulée verte et nouveau classement en N en excluant la zone d'implantation du SDIS qui a conservé un zonage Uv.</p> <p>Maintien du zonage 1 AUm partie Nord de Mascareignes après échanges techniques avec la DEAL.</p> <p>Mise en œuvre de la mesure compensatoire par le classement en zone N de 10 Ha sur les berges de la Rivière des Galets (cf évaluation environnementale).</p> <p>Inscription de cette mesure compensatoire dans l'OAP Mascareignes ainsi que dans le règlement.</p>	<p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 Justification des choix Pièce écrite n°3 Règlement Pièces graphique</p> <p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 Justification des choix Pièce écrite n°3 Règlement Pièce écrite n°4 OAP</p>



ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
<p>III. <u>Nature et biodiversité</u></p> <p><u>B) Parc Boisé et Espaces Boisés Classés (EBC)</u></p> <p>Le parc boisé, également zoné UV, présente une sensibilité environnementale avec la présence avérée de <i>Zornia Gibbosa</i>, ainsi que celle de 4 autres espèces de plantes en danger critique d'extinction et protégées depuis 2017, dont le bois puant <i>Foetida mauritiana</i>. Il doit être classé en zone naturelle afin de permettre la protection de la flore présente sur la zone.</p> <p>D'autre part, l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose aux communes littorales de classer en EBC au titre de l'article L. 113-I du code de l'urbanisme les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS). Or au vu de la présence d'espèces protégées, des ses caractéristiques et qualités paysagères, de son rôle de principal poumon vert communal, ce parc boisé paraît être le plus significatif de la commune. Il mérite donc être classé par le PLU comme EBC après avis de la CDNPS. La définition précise du périmètre devra cependant prendre en compte les éventuelles contraintes liées à la présence des forages.</p> 	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Classement en zone N partie ouest du Parc Boisé après échange DEAL</p> <p>Engagement d'une procédure de classement du Parc Boisé en Espace Boisé Classé rapidement</p> <p>Lancement d'une étude préalable au classement du Parc Boisé en EBC pour prise en compte des éventuelles contraintes liées à la présence des forages et adaptation du classement EBC selon le recensement des espèces protégées.</p>	<p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3</p> <p>Justification des choix</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p style="text-align: center;">Néant</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
<p>III. <u>Nature et biodiversité</u></p> <p>C) Zone 2AUem sud</p> <p>Au sud de la commune se trouve une importante poche de biodiversité avec une très large occurrence probable de <i>Zornia Gibbosa</i>. Cette zone d'environ 2 hectares fait l'objet d'un zonage 2AUem, qui prévoit de futurs aménagements, et ne prévoit pas ainsi de garantir sa préservation.</p> <p>Aussi, le PLU devra reclasser en espace naturel N la zone d'occurrence de <i>Zornia Gibbosa</i>, tel que définie sur le plan ci-dessous. Ce reclassement contribuerait en outre à réduire la surface des zones à urbaniser qui paraît, comme indiqué au I ci-dessus, trop importante au regard des estimations de croissance et des besoins en logement de la commune.</p>  <p>D) Espace Remarquable du littoral</p> <p>Le schéma d'aménagement régional approuvé en 2011 et son chapitre particulier valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer définissent et localisent les espaces naturels remarquables du littoral (ERL) au sens du L.121-23 du code de l'urbanisme. En ce qui concerne la commune du Port, l'Embouchure de la rivière des Galets est identifié comme relevant de ces espaces.</p> <p>Les prescriptions de la loi littorale, transcrites dans le code de l'urbanisme, n'y autorisent que les aménagements légers prévus aux articles R121-5 et L.121-26 du code de l'urbanisme.</p> <p>Or, le projet de PLU définit ces espaces en zone naturelle N, où sont autorisées des constructions et aménagements non prévus aux articles précités.</p> <p>Le PLU arrêté doit prendre en considération l'ERL en proposant un sous-zonage du type « Nerl » avec un règlement limitant les occupations du sol conformément au code de l'urbanisme.</p> 	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>Près de 8 hectares ont été classés en N (dont 4,09 ha de la zone 2AUem) afin de garantir la préservation de l'espèce. Les 2 hectares restant aujourd'hui sont classés en zone 2Auem et font l'objet de mesures compensatoires consistant en la revalorisation d'espaces conservés en zonage N sur les berges de la rivière des galets (secteur de 10ha) Concernant l'adéquation entre surfaces à urbaniser et estimations de croissance et de besoins en logement, il ne s'agit pas d'une zone destinée à de l'habitat mais à des activités économiques. La surface des zones à urbaniser destinées à des activités économiques est compatible avec le SCOT qui prévoit que 450 ha d'espaces dédiés à l'économie de production développer en cœur d'agglomération et donc sur le territoire du Port.</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Création d'un sous zonage de type Nerl permettant de limiter ainsi dans cette zone les occupations du sol conformément au Code de l'urbanisme.</p>	<p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 Justification des choix Pièce écrite n°3 Règlement Pièces graphiques</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
<p>VI. Grand Port Maritime De La Réunion</p> <p>A) Port Ouest</p> <p>L'OAP « Porte de l'Océan » dite « sectorielle » prise sur la base de l'article R151-8 du code de l'urbanisme ne définit pas ses conditions d'aménagement et d'équipement par des dispositions réglementaires, laissant ainsi une liberté supérieure aux projets d'aménagements futurs. Se faisant, elle fait peser une incertitude quand à la continuité d'activités sensibles présentes dans son périmètre, tels que le terminal sucrier, les services du GPMDLR (ateliers de maintenance), le foyer du personnel du port et une partie de la base navale, considérés comme étant « patrimoine industrialo-portuaire » ou bien « Fiches Culturelles et économiques ». Elle précise cependant qu'en l'attente de mise en œuvre d'un projet, le règlement de la zone UP s'applique. Cette exception ne se retrouve cependant pas dans les autres pièces opposables, notamment le règlement et les pièces graphiques.</p> <p>Cette formulation manque ainsi de précision et paraît induire des problèmes de temporalité, d'interprétation dans la mise en œuvre effective d'un projet de valorisation, mais également de compréhension du périmètre d'application du zonage UP. Ainsi, les conditions d'application du règlement ne sont pas suffisamment claires pour permettre une application du règlement de la zone Up retenue par l'OAP. Pourtant, les sites visés sont le siège d'activités existantes, actives et sensibles, notamment en ce qui concerne la filière sucre. Il est donc impératif que le PLU sécurise la possibilité d'évoluer et de se maintenir pour ces activités essentielles dans l'OAP ou le règlement.</p> <p>L'OAP prévoit également un traitement « apaisé » de la rue Amiral Bosse. Son opportunité devra être analysée en cohérence avec : la nécessité de maintenir les opérations de dragages menées par le GPMDLR pour la lutter contre l'engrèvement du chenal d'accès du port ouest, l'impératif des rechargements de matériaux effectués pour le retrait du la gestion du trait de côte mené par le GPMDLR et nécessaire à du Port Ouest et enfin avec les déplacements liés aux autres activités économiques localisées au port ouest. La rue Amiral Bosse étant un axe central pour le parcours entre zone d'extraction et zone de dépôt des matériaux, la circulation des poids lourds dans ce cadre devra être prise en compte, et avoir fait l'objet au préalable d'une solution alternative viable techniquement comme économiquement. Ce préalable doit être affiché en même temps le principe de traitement apaisé.</p> <p>Dans le même esprit, les activités actuelles de réparation navale, d'entreposage froid et de production de glace situées sur les terres-plein du bassin « Père Guèze » sont impactées par un nouveau zonage Upplaisance, interdisant les activités portuaires, industrielles, artisanales, de bureaux, de stockage et logistiques. Le règlement n'y autorise les constructions à vocation d'activités économiques qu'à la condition qu'elles contribuent au fonctionnement et au développement du port de plaisance. Une interprétation stricte de cette rédaction pourrait amener à remettre en cause les activités existantes de réparation navale, et de pêche, ainsi que les infrastructures de production de glace industrielle qui y sont liées. Le règlement doit donc être modifié pour ne pas remettre en cause les activités de pêche et de réparations navales présentes sur le site.</p> <p>De plus, l'extension des zones N sur le secteur littoral Nord devra, soit être modifiée et rétablie en Uem, soit permettre la poursuite de l'activité de fabrication et de stockage des blocs nécessaires à l'entretien de la carapace de protection de la pointe du phare, comme indiqué dans le règlement du PPRT.</p> <p>Enfin, le schéma de sécurisation du Port Ouest, joint en annexe du PLU, présente des principes qui semblent clairement incompatibles avec les risques présents sur les sites comme par exemple aux alentours du terminal sucrier. Ce document semble souvent inadapté aux activités en cours sur le territoire de la commune. Bien que n'étant qu'une annexe, et n'ayant ainsi pas d'opposabilité, il serait opportun de le supprimer afin de ne pas complexifier la lecture du PLU.</p>	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Modification de la rédaction de l'OAP « Portes de l'Océan » sur la notion de valorisation du patrimoine industrialo-portuaire (mise en lumière du terminal), sur la portée et la temporalité du projet « Friche Culturelle et Economique » et sur le préalable au traitement apaisé de la rue amiral bosse (étude conjointe avec GPMDLR) ;</p> <p>Modification du schéma OAP « Portes de l'Océan », l'aplat sur terminal et hangar D2 remplacé par un point sur l'élément identifié à l'inventaire du patrimoine ;</p> <p>Rétablissement du zonage Up au niveau des hangars et du terminal sucrier ;</p> <p>Modification du libellé et règlement de la zone Upplaisance en zone Upp « plaisance et pêche » avec autorisation de maintien et extension mesurée des activités de existantes ;</p> <p>Retrait du SD de sécurisation du Port Ouest du PLU.</p> <p>Rétablissement du zonage Ue sur le secteur littoral nord afin de permettre la poursuite de l'activité de fabrication et de stockage des blocs nécessaire à l'entretien de la carapace de protection de la pointe du phare.</p>	<p>Pièce écrite n°4 OAP</p> <p>Pièce écrite n°4 OAP</p> <p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 Justification des choix Pièce écrite n°3 Règlement Pièces graphiques</p> <p>Schémas directeurs</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièces graphiques</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
<p>VI. <u>Grand Port Maritime De La Réunion</u></p> <p><u>B) Port Est</u></p> <p>Par arrêté préfectoral n°1629 en date du 27 juillet 2017, le préfet a renouvelé l'arrêté préfectoral n°4232 du 14 août 2014 qualifiant de projet d'intérêt général (PIG) le projet d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire.</p> <p>Le PLU arrêté prend en compte ce projet en conservant une zone 2AUp recouvrant le périmètre de la ZAP. Cependant, bien que les OAP ne soient pas obligatoires pour des zones 2AU, la commune a fait le choix de définir dans l'espace de la ZAP une OAP3 « Zone Arrière Portuaire » et une OAP4 « Couronne Est de la Zone Arrière Portuaire ». Le PLU doit apporter la démonstration qu'elles respectent les périmètres retenus par l'arrêté de PIG, et sont compatibles avec le projet d'aménagement tel qu'il est annexé à l'arrêté préfectoral n°4232 du 14 août 2014.</p> <p>En tout état de cause ces OAP n'étant pas obligatoires, leur suppression pourrait être envisagée afin d'exclure tout risque d'incompatibilité avec le PIG. Les principes d'aménagements pourront être affichés et définis plus précisément par la commune lorsque la procédure d'ouverture à l'urbanisation sera mise en œuvre.</p> <p><u>C) Conclusions quant au GPMDLR</u></p> <p>En conclusion, le projet de plan local d'urbanisme devra être remanié en lien avec les services du GPMDLR. Un travail conjoint devra être mené afin d'assurer la cohérence entre le projet urbain de la commune et les activités spécifiques présentes sur son territoire. Il conviendra également de veiller à la prise en compte du projet d'intérêt général de la ZAP, dans le périmètre prévu par l'arrêté.</p> <p><u>D) Zonage des bassins portuaires</u></p> <p>Le tome 3 du rapport de présentation « Justification des choix » précise en page 24 que les limites « externes » des zonages du projet de PLU ont été retouchées afin d'être calées sur la base de données topographiques de l'Institut Géographique National. Se faisant, elle a exclu du périmètre du PLU l'emprise des bassins des Port Est et Ouest, qui ne sont désormais plus couverts par un zonage. Cette interprétation présente un problème juridique et pratique.</p> <p>D'un point de vue juridique, le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire de la commune (cf article L153-1 du code de l'urbanisme). Dans le cas contraire, cela constitue un vice substantiel du document le PLU de nature à entraîner son annulation en cas de recours.</p> <p>D'autre part, l'absence de zonage et de règlement associé rend difficile voire impossible de mettre en œuvre des actions d'entretien ou d'aménagement des bassins.</p> <p>Il est donc primordial que les bassins portuaires bénéficient d'un zonage permettant notamment la réalisation des aménagements portuaires, de plaisance ou de pêche. Par ailleurs, afin d'anticiper des travaux dépassant l'enclave des bassins, il serait opportun d'envisager un zonage en mer à minima sur le port ouest.</p>	<p>PRISE EN COMPTE : Maintien des OAP ZAP et Couronne Est de la ZAP. Les périmètres de ces OAP a été retravaillé afin d'être en adéquation avec le périmètre du PIG</p> <p>PRECISIONS : Tout au long de la procédure la Ville a mené un travail conjoint avec le GPMDLR. Par ailleurs, plusieurs réunions se sont déroulées entre l'arrêt et l'approbation pour pouvoir assurer une cohérence entre le projet urbain de la commune et les activités portuaires.</p> <p>PRISE EN COMPTE : Ajout d'un zonage en mer ainsi que sur les bassins portuaires dans la continuité des zonages déjà proposés.</p>	<p>Pièce écrite n°4 OAP Pièces graphiques</p> <p>Néant</p> <p>Pièces graphiques</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
<p>VII. Thématique bruit</p> <p>Conformément aux dispositions de la loi « bruit » n° 92-144 du 31 décembre 1992, les communes doivent annexer au PLU l'intégralité de l'arrêté de classement sonore en vigueur et reporter graphiquement dans le PLU les « secteurs » affectés par le bruit.</p> <p>L'arrêté N°2014-3743/SG/DRCTCV du 16 juin 2014 portant révision du classement sonore sur la commune du Port est annexé de manière incomplète. En effet, le tableau récapitulatif reprenant des caractéristiques précises (Point Repère de début et fin, type de tissu ...) des linéaires classés n'y figure pas. (Voir « Pièces écrites/Annexes/Pièce5_Tome 1 », en page 201). Il doit donc être complété sur ce point.</p> <p>D'autre part, le report des secteurs affectés par le bruit (pièce graphique n°3) présente des incohérences et anomalies par rapport aux données de l'arrêté préfectoral de classement. (Pièces écrites/Documents graphiques/ Pièce 6).</p> <p>Ces incohérences, listées ci-dessous, doivent être rectifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs affectés de l'avenue du 20 décembre 1848 n'apparaissent pas alors qu'elle est classée en catégorie 4. - Une portion de secteur affecté de la RNI au nord-est de la commune ne figure pas sur la carte. - Les secteurs affectés par le bruit généré par les rues Louise Michel (D1, Catégorie 2), rue Mahatma Gandhi et l'avenue Jacques Prévert (N1e), ne sont pas représentés. - Le défaut d'alignement de certaines voies avec leurs secteurs affectés doit être corrigé. <p>Au delà du bruit routier, l'exploitation du Port Ouest aurait mérité d'être mentionné comme source de bruit dans l'évaluation environnementale.</p>	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Ajout aux annexes du tableau récapitulatif reprenant les caractéristiques précises des linéaires classés.</p> <p>Correction des documents graphiques en conformité avec les données de l'arrêté préfectoral de classement.</p> <p>Ajout en « source de bruit » concernant l'exploitation du Port Ouest dans l'évaluation environnementale</p>	<p>Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés</p> <p>Pièces graphiques</p> <p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 2A Evaluation environnementale</p>
<p>VIII. Remarques sur la forme</p> <p>A) OAP Sectorielle Porte de l'Océan</p> <p>L'OAP « Porte de l'Océan » est une OAP « sectorielle », prise sur la base de l'article R151-8 du code de l'Urbanisme. Cet article prévoit que ce type d'OAP doit être rattaché à un zonage U ou AU . Le projet de PLU arrêté ne définissant ici qu'un zonage dit « OAP » sans le rattacher à une zone U ou AU, il est nécessaire de définir la zone dont relève l'OAP, qui s'appliquera comme un sur-tramage. Cette erreur matérielle doit être corrigée.</p> <p>D'autre part, la flexibilité offerte par l'article R151-8 prévoit que ce type d'OAP porte à minima sur six items réglementaires. Or, si le dossier de l'OAP fait abstraction de la partie sur « la qualité environnementale et la prévention des risques ». Cette thématique est particulièrement sensible en terme d'aménagement durable, et l'exposition du quartier en façade maritime rend incontournable l'approche sur les risques. L'OAP doit donc être complétée.</p> <p>Enfin, une partie du périmètre du schéma de principe recoupe celui de l'OAP Kartié Mairie. Les voies de circulation piétonne et cycle ne se recoupent pas d'un schéma à l'autre, et le « principe de promenade vers le littoral nord mis en avant sur l'OAP quartier Mairie ne se retrouve pas sur l'OAP de l'Océan. Il serait opportun de mettre en cohérence les représentations graphiques de ces deux OAP.</p>	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Création d'un zonage Uoap.</p> <p>Ajout item qualité environnementale et prévention des risques a à l'OAP Portes de l'océan.</p> <p>Modification OAP Kartié Mairie et Portes de l'océan afin d'assurer une cohérence entre elles.</p>	<p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 Justification des choix</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièces graphiques</p> <p>Pièce écrite n°4 OAP</p> <p>Pièce écrite n°4 OAP</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SLOU

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
<p>VIII. Remarques sur la forme B) zonage 2AUmut</p> <p>Le projet de PLU change le zonage du site de l'ancienne usine EDF jusqu'alors Uem, en zone 2AUmut afin de permettre son évolution à long terme en zone à vocation résidentielle en lien avec le développement de la zone plaisance. L'article R151-20 du code de l'urbanisme prévoit qu'un zonage de type 2AU n'est possible que dans les cas ou « les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ». Dans le cas d'espèce, au vu de l'emplacement de la zone 2AUmut, il paraît improbable que cette dernière fasse l'objet d'une insuffisance de réseau. Celle-ci doit être reclassée en zone 1AU¹ ou U², ou faire l'objet d'une démonstration adéquate quant à l'insuffisance de réseau en périphérie immédiate.</p> <p>Dans l'hypothèse où le classement en zone 2AU de ce secteur serait effectivement à revoir, il convient de relever que le PLU dispose d'autres outils lui permettant de maîtriser l'évolution des zones U ou 1AU. Ainsi, le PLU peut notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> comporter au sein des OAP un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; (cf L151-7 du code de l'urbanisme) instituer dans les zones U et AU des servitudes interdisant, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes. (cf L151-41 du code de l'urbanisme). <p>C) Règle de stationnement</p> <p>Dans son chapitre « dispositions générales », sous le titre « réglementation du stationnement », le règlement présente (dans les pages 11 à 14) une méthode de calcul par l'application de coefficients correctifs qui ne paraît opérationnelle et facilement applicable dans le cadre des instructions des autorisations d'urbanisme. Cette partie doit être supprimée du règlement.</p> <p>D'autre part le règlement du PLU est habilité à définir les règles qui peuvent être différenciées uniquement selon les 5 destinations et 20 sous-destinations énumérées aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. Toutefois en application de l'article L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme, les logements locatifs financés avec un prêt aide par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes et les résidences universitaires peuvent bénéficier d'une réglementation plus fine que la sous-destination concernant les règles de stationnement. Or, les articles Ua-Ub-Uc-Ud12 prévoient des règles différenciées de stationnement pour des nouvelles catégories de destination ou de sous-destination non prévues aux articles précités. Tout particulièrement, le règlement prévoit des règles de stationnement différentes selon que le logement « soit aidé » ou « non aidé ». Cette notion de logement aidé est trop large et ne peut être utilisée dans le PLU modernisé. Elle doit être remplacée par la notion de logement locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme.</p> <p>De même le règlement prévoit des règles différentes pour des constructions appartenant à la même sous-destination, créant de fait de nouvelles sous-destinations. Ainsi par exemple, le PLU prévoit des règles selon le type d'établissement d'enseignement et pour les établissements de santé alors que seule une règle différenciée pour les « établissements d'enseignement, de santé et d'action » est possible. Il convient que le règlement s'en tienne strictement aux destinations et sous-destinations limitativement énumérées aux articles R151-27 et R151-28 sans chercher à les subdiviser.</p>	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Modification de la zone 2AUmut (ZI Sud – ancien site EDF) en zone 1AUmut avec création d'une OAP « Ancienne centrale EDF » qui comprend un échancier d'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030-2040.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>Cette méthode de calcul a été conservée, mise en place depuis le PLU de 2004, celle-ci a permis de faciliter l'instruction de projets complexes.</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Modification dans le règlement du PLU afin de réglementer uniquement le stationnement sur les destinations et sous destinations prévues par le Code de l'urbanisme. Le stationnement pour logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat a été ajouté en lieu et place du logement aidé.</p> <p>Modification du règlement, la réglementation applicable en matière de stationnement a été harmonisée par destination.</p>	<p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 Justification des choix Pièce écrite n°3 Règlement Pièces graphiques</p> <p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SLOU

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
<p>VIII. Remarques sur la forme</p> <p><u>E) Renvoi du règlement vers les schémas directeurs</u></p> <p>Le règlement prévoit en page 6 qu'une série de 10 schémas directeurs s'appliqueraient sur toute ou partie du territoire, dont le schéma de sécurisation du Port Ouest évoqué précédemment dans l'avis. Comme évoqué précédemment, le règlement doit s'approprier les règles et ne peut faire de renvoi vers d'autres documents « inférieurs » en termes d'opposabilité.</p> <p>En l'état, ces schémas doivent évoluer en règles ou OAP pour être opposables ou être mis dans les annexes du PLU si leur valeur est informative.</p> <p><u>G) Constructibilité des zones économiques</u></p> <p>Le SCoT du TCO reprend la prescription N°14 du SAR qui prévoit notamment que dans les zones économiques de production l'implantation des équipements et activités commerciales et de services soit limitée à 5% de la superficie de la zone.</p> <p>Or le règlement de la zone Ue à vocation économique de production, applicable à la zone 1AUe, prévoit que cette limite de 5% s'applique aux services et commerces destinés aux personnes employées dans la zone d'activité. Au-delà du caractère difficilement applicable de cette règle, celle-ci ouvre des possibilités de dévoiement pour du commerce à dévoiement plus large. Elle doit donc être corrigée.</p> <p><u>H) Constructibilité des zones N</u></p> <p>Le règlement de la zone N du PLU arrêté autorise (article 2) : « Les travaux d'aménagement et d'extension mesurée des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone et dans la limite d'une surface de plancher totale cumulée de 120 m². ». Une telle disposition méconnaît l'habilitation donnée aux PLU quant à la constructibilité admise en zone N.</p> <p>En effet, les constructions pouvant être autorisées en zone N par un PLU sont limitativement énumérées à l'article R151-25 du code de l'urbanisme. Ainsi, seule l'extension des bâtiments existants correspondant aux constructions énumérées peut être admise en zone N, l'extension des autres constructions existantes étant interdites.</p> <p>Pour gérer le bâti existant ne relevant pas des constructions admises en zone N, les seules possibilités ouvertes au PLU sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> de délimiter des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) où l'extension, des constructions existantes, quel qu'en soit la destination, pourrait être admise. Les STECAL sont délimités à titre exceptionnel après avis de la CDPENAF ; d'autoriser l'extension ou les annexes des habitations existantes. Le règlement du PLU doit alors préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec la vocation de la zone. Ce règlement doit être soumis à l'avis de la CDPENAF. 	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Intégration du schéma directeur des façades commerciales et le schéma directeur des clôtures au règlement.</p> <p>Règlement Local de Publicité dans les annexes.</p> <p>Autres supprimés.</p> <p>Reprise rédaction du règlement de la zone Ue en conformité avec le SAR.</p> <p>Modifications apportées au règlement du PLU afin de se conformer au Code de l'urbanisme et notamment les possibilités de constructions en zone naturelle</p>	<p>Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p>Pièce écrite n°5 Annexes</p> <p>Tome 1 Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ARS		
<p>1- Les servitudes d'utilité publique relatives aux ouvrages de captage pour la production d'eau de consommation humaine</p> <p>La ville exploite 11 forages ou puits pour l'alimentation en eau potable sur son territoire, ainsi que 2 sources captées servant également pour l'eau embouteillée. L'ensemble de ses ressources disposent d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique instaurant des périmètres de protection à l'exception du puits de la rivière des galets. La commune a pour projet d'exploiter 3 nouveaux forages sur son territoire : FRG2, F7 bis et F8.</p> <p>L'annexe relative aux servitudes d'utilité publique cite les ressources et les arrêtés de DUP correspondants. Une liste détaillée des servitudes d'occupation des sols relatives aux ressources est bien intégrée à l'annexe, dans la mesure où les arrêtés de DUP y sont joints dans leur intégralité conformément aux articles L. 126-1, R123-14 et R126-1 à 3 du code de l'urbanisme. Enfin, les périmètres de protection des forages avec ou sans protection réglementaire figurent également aux plans de zonage du PLU.</p> <p>2- Traduction de la cohérence entre le PLU et la protection des captages</p> <ul style="list-style-type: none"> o <u>Compatibilité du projet de règlement avec les servitudes d'occupation des sols</u> <p>Le règlement écrit ne reprend pas directement les servitudes d'occupation des sols liées à la présence de forage, mais mentionne les périmètres de forages en préambule : « L'arrêté préfectoral d'autorisation de prélèvement et d'institution des périmètres de protection fixe les servitudes de protection opposables au tiers par déclaration d'utilité publique (DUP). Ces arrêtés sont annexés au PLU de la Commune de Le Port en tant que servitudes d'utilités publiques. Les dispositions réglementaires particulières (Section III du règlement) s'appliquent et viennent renforcer les réglementations et obligations à l'intérieur des périmètres ».</p> <p>Ces dispositions particulières sont définies par une étude jointe en annexe du règlement qui définit des prescriptions complémentaires d'occupation des sols dans un objectif de protection des ressources : « Accompagnement de la Commune dans la recherche de solutions d'optimisation de la ressource en eau potable – Incidences sur le PLU » (ANTEA).</p> <p><u>Les pièces écrites et graphiques du règlement ne semblent pas a priori présenter d'incompatibilités réglementaires aux servitudes de protection des forages. L'ARS remarque toutefois que le zonage d'assainissement maintient la zone non urbanisée du triangle agricole en zone « assainissement non collectif », or l'arrêté n° 13-478/SG/DRCTCV du forage FR1 présent dans cette zone prescrit la connexion au réseau d'assainissement collectif : « L'ensemble des habitations, lotissement, établissements seront raccordés à un réseau d'assainissement collectif ». Il convient donc de maintenir le caractère agricole de la zone.</u></p> <p>De manière générale, étant donné les éléments d'étude prenant en considération la ressource en eau potable qui sont inclus dans les documents, la mise en œuvre des protections réglementaires pour la quasi-totalité des forages, et l'inclusion de prescriptions particulières à appliquer à l'ensemble des ressources, on peut considérer que le document affiche clairement la volonté de la commune de veiller à la compatibilité du PLU avec la préservation de la ressource en eau.</p> <p>L'étude ANTEA citée précédemment détaille les pressions d'aménagement pour chaque ressource. Il manque toutefois un état des lieux pour les forages FR1 et FRG1bis. L'étude révèle des activités non autorisées dans le périmètre du forage F6. Au-delà de la compatibilité affichée dans le document, <u>il serait donc opportun de mener des actions de contrôle permettant de veiller à l'application et au respect des servitudes instituées (cf. l'orientation « garantir la protection et la qualité des ressources en eau potable (pollutions potentielles agricoles et pollutions ponctuelles aux dépôts illégaux de déchets et autres marchandises) » citée dans l'évaluation environnementale page 96). L'ARS préconise que l'instruction de tout projet d'aménagement fasse l'objet d'une concertation étroite entre les services communaux concernés (services Urbanisme et Eau).</u></p>	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>L'ARS confirme la prise en compte des servitudes d'utilité publiques relatives aux ouvrages de captage pour la production d'eau de consommation humaine</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Intégration annexe réglementaire relative à la protection de la ressource en eau au règlement, l'étude reportée dans les annexes sanitaires.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le caractère agricole du triangle est maintenu dans le projet de PLU et se traduit par un zonage spécifique.</p> <p>Ce secteur sensible concernant la protection de la ressource en eau fait l'objet de dispositions réglementaires complémentaires liées à la protection de la ressource en eau interdisant en zone agricole, les dispositifs d'assainissement autonome.</p> <p>L'instruction des projets d'aménagements se fera en étroite concertation avec le service Eau et Assainissement de la Commune.</p> <p>Une procédure de consultation sera mise en œuvre pour l'application du PLU.</p>	<p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièce écrite n°5 Annexes Tome 2 Annexes sanitaires</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p>Néant</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ARS		
<p>o Prise en compte de l'enjeu « Eau d'alimentation humaine »</p> <p>L'enjeu sanitaire et environnemental de l'eau potable est examiné dans l'ensemble des documents présentés :</p> <p>- L'évaluation environnementale détaille les enjeux liées à la ressource en eau, dont notamment les aspects qualitatifs (pressions, état chimique) et quantitatifs (production, rendement...). L'enjeu de la compatibilité du développement urbain avec la ressource n'est cependant pas exploré. Par contre, la situation du triangle agricole qui recoupe des emprises de forages est évoquée, et le document précise qu'une convention d'assistance a été signée entre la Commune du Port et la Chambre d'Agriculture pour limiter les impacts agricoles sur ces ressources en eau.</p> <p><u>S'agissant des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) mises en œuvre dans le cadre du PLU, aucune mesure pour la protection des ressources en eau contre les incidences dues aux aménagements n'est proposée. Il serait opportun d'envisager des mesures prévoyant de limiter la densité de l'urbanisation dans les zones sensibles que sont les périmètres de protection de forages et puits.</u></p> <p>- Le PADD inscrit l'enjeu « ressources en eau » comme enjeu fort. Son orientation 10 relative à la protection qualitative de la ressource eau prévoit 3 voies d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A/ La localisation des développements urbains au regard de la protection des aquifères et des périmètres de captage ; • B/ La conditionnalité entre les développements urbains et les dispositifs d'assainissement des eaux usées ; • C/ La gestion des eaux pluviales. <p>Bien que le projet précise que les développements urbains dans les périmètres des forages seront mis en œuvre de façon à ne pas dégrader la qualité de la ressource et dans le respect des servitudes associées, <u>l'ARS recommande d'envisager des mesures d'évitement conduisant à une réflexion sur le positionnement même des aménagements dans l'emprise des ressources en eau. C'est en particulier le cas de l'intensification urbaine et économique de la zone Mascareignes qui s'avère incompatible avec la protection des forages F4 et F5 présents sur le secteur. La commune a en conséquence engagé une étude de substitution du forage F4 qui ne peut plus être protégé en raison de l'urbanisation de la zone (voir le paragraphe concernant les OAP).</u></p> <p>La recommandation R10 relative à la protection de la ressource en eau met l'accent sur l'usage économe de l'eau (poursuite du projet REUSE, gestion des déchets...). L'ARS note l'engagement de la commune à poursuivre les travaux de sécurisation des réseaux AEP en vue d'atteindre les objectifs réglementaires (objectif de rendement 85%).</p> <p>- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables selon l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Or, <u>la description de l'OAP2 Mascareignes ne mentionne pas l'enjeu lié à la présence de plusieurs forages, en particulier le forage F4, pour lesquels le maintien de la qualité de la ressource est menacé par le développement des activités économiques de la zone et par la densification de la zone d'habitats (page 6). L'ARS attire l'attention sur la problématique de l'adéquation entre la protection des ressources en eau stratégiques de cette zone et les projets de développement</u></p> <p>commerciaux de la commune du Port : en plus de l'extension du centre commercial du Sacré-Cœur, plusieurs projets sont actuellement en cours d'étude et/ou de réalisation. Or la poursuite du développement économique de la zone nécessite une vision globale, accompagnée d'éléments de réflexion de la commune pour assurer le maintien de son service d'eau potable. <u>Plus particulièrement, il est préconisé que la commune établisse un schéma de développement commercial global à confronter avec les ressources en eau afin de pouvoir garantir une alimentation en eau pérenne, en quantité et en qualité suffisantes.</u></p> <p>Il conviendra également de veiller, de manière générale, à la compatibilité des principes d'aménagement présentés pour l'OAP2 Mascareignes avec les servitudes, notamment concernant la gestion des eaux pluviales (voiries, parkings souterrains...).</p>	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>Les secteurs sensibles concernant la protection de la ressource en eau et notamment le secteur de Mascareignes Sud, font l'objet de dispositions réglementaires complémentaires liées à la protection de la ressource en eau et de prescriptions particulières vis-à-vis des aménagements réalisés en surface.</p> <p>L'implantation de piézomètres de suivi environnemental, la mise en œuvre d'un plan de suivi et de gestion sont programmés. Ces dispositions ne sont pas inscriptibles au PLU.</p> <p>Concernant le schéma de développement commercial, un document d'aménagement artisanal et commercial est en cours d'élaboration au niveau intercommunal.</p>	<p>Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ARS		
<p>3- Les enjeux sanitaires du PLU et les recommandations de l'ARS</p> <ul style="list-style-type: none"> Site et sols pollués La commune du Port est confrontée à une problématique sanitaire liée à la présence de plomb dans ses sols. Le document évoque cette problématique dans le rapport de présentation en indiquant que la ville poursuit les investigations sur ce point. Par la suite, la commune prendra en compte les résultats de ces investigations pour l'établissement de jardins dans la ville. Il est également inscrit dans l'évaluation des mesures ERC que « la commune poursuit le diagnostic élargi sols et sites pollués ainsi que les dossiers de dépollution (site de l'ancienne centrale EDF au port Ouest) et démantèlement. L'expérience EcoCité Sols Fertiles pourrait permettre de végétaliser et cultiver certains sols pollués au Plomb. » <u>L'ARS préconise de proscrire la culture sur des terres reconnues comme polluées.</u> Par ailleurs, aucune orientation ou disposition réglementaire n'a cependant été écrite concernant cet enjeu. <u>L'ARS recommande d'inscrire dans le PADD une orientation permettant d'intégrer la recherche de plomb dans les sols sur l'emprise des projets d'aménagement</u> et de confronter les projets aux données recueillies, sur l'ensemble du territoire de la commune. L'objectif de cette orientation serait de pouvoir adapter de manière évolutive les choix d'aménagement en fonction des diagnostics établis et également de poursuivre l'identification des sites et sols pollués en fonction des contextes. <p>—</p> <ul style="list-style-type: none"> L'Ambiance sonore Concernant la problématique des nuisances sonores, les OAP4 « Couronne Est de la Zone Arrière Portuaire » et OAP5 « Ravine à Marquet » concernent toutes les deux le développement d'activités industrielles et économiques à proximité de zones urbaines ou sur des secteurs comportant de l'habitat informel. La possibilité d'un risque d'exposition de ces populations à des nuisances sonores n'est pas abordée dans le document OAP. Par ailleurs, l'ARS a été destinataire de plaintes concernant l'exploitation du Grand Port Maritime. Cet équipement n'est pas mentionné comme source de bruit lors de l'évaluation environnementale. L'ARS préconise de prendre en considération les nuisances sonores potentiellement générées par le Grand Port Maritime dans le développement de la commune. Enfin, le PLU du Port comporte dans son rapport de présentation une étude relative à la demande de dérogation à la Loi Barnier. Cette loi interdit toutes constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. La commune a identifié un périmètre d'aménagement concerné par la marge de recul de 75 mètres et pour lequel elle souhaiterait obtenir une dérogation. Ainsi, elle souhaite limiter ce recul à 25 mètres pour la zone économique, 45 mètres pour les zones résidentielles / espaces publics et 15 mètres pour le secteur santé (cliniques...) <u>En l'absence d'éléments d'études (étude acoustique...) permettant d'apprécier les impacts sonores de cette dérogation sur l'exposition des habitants et occupants des ERP dédiés à la santé, l'ARS ne peut se prononcer sur le bien-fondé de cette demande de dérogation, notamment pour ce qui concerne les zones résidentielles et le secteur sanitaire.</u> 	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>Concernant la recherche de plomb dans les sols, en l'absence d'arrêté préfectoral identifiant des Secteurs d'Information sur les Sols, Il ne peut être réglementairement demandé aux pétitionnaires de produire une étude de sol dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Ajout des éventuelles nuisances sonores aux OAP couronne Est de la ZAP et OAP Ravine à Marquet. Les exploitations portuaires ont été ajoutées comme source de bruit dans l'évaluation environnementale.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>L'étude de dérogation « Loi Barnier » se fait dans la continuité de l'existant. Les implantations préconisées sont identiques à celles constatées sur les parcelles limitrophes.</p>	<p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°4 OAP</p> <p>Néant</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ARS		
<p>• Assainissement Les annexes du document comprennent un zonage des types d'assainissement des eaux usées envisagés, les plans des réseaux d'eaux usées et pluviales et un schéma directeur d'assainissement des eaux usées. <u>L'ARS attire l'attention sur le fait que les aires d'alimentation de captage en eau potable constituent des zones à enjeux sanitaire et environnemental pour lesquelles il convient de s'assurer que les dispositifs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont conformes à la réglementation et en bon état de fonctionnement.</u></p> <p>En conclusion, le projet de PLU du Port prend en considération l'enjeu de la préservation de la ressource en eau, en intégrant notamment les prescriptions de protection réglementaire des forages et puits d'alimentation en eau potable. Il conviendrait toutefois de renforcer l'évaluation des incidences du développement de la commune sur la ressource en eau potable, et par la suite, le contrôle du respect des servitudes associées.</p> <p>Concernant les autres enjeux sanitaires (air, bruit, sols pollués), s'ils sont bien identifiés, l'ARS préconise qu'ils soient traduits en orientations et prescriptions, les mesures proposées demeurant souvent trop générales.</p> <p>Aussi, l'ARS émet un avis favorable au projet de PLU du Port, sous réserve de la prise en compte des remarques précédentes.</p>	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>Ces enjeux sanitaires ont été pris en compte dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>Des prescriptions particulières concernant les dispositifs d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales ont été intégrées au règlement et seront donc opposables aux porteurs de projet.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>L'évaluation des incidences du développement de la commune sur la ressource en eau potable a été analysée dans le cadre de l'étude d'optimisation de la ressource en eau réalisée par le bureau d'études ANTEA et annexée au PLU.</p> <p>Concernant les autres enjeux sanitaires et notamment la qualité de l'air, les leviers d'action utilisés dans le PLU sont : la densification, la mixité fonctionnelle et le développement des espaces végétalisés.</p> <p>Concernant les nuisances sonores, des zones dites « tampon » ont été créées entre les zones d'activités dédiées à l'industrie lourde et les zones d'habitat.</p>	<p>Néant</p> <p>Néant</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SLO

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
MRAE		
<p>Le projet de PLU arrêté du Port s'appuie sur un diagnostic de qualité, alimenté d'une part par des données existantes et d'autre part par de nouvelles données acquises permettant notamment d'affiner la cartographie des réservoirs de biodiversité.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>L'Ae recommande au maître d'ouvrage de compléter l'analyse sur les points suivants :</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>apporter des explications spécifiques complémentaires en matière de perspectives démographiques retenues et donc de besoin de consommation d'espace ;</i> • <i>préciser les superficies, au regard du bilan du POS, des zones à urbaniser NAU qui n'ont pas été urbanisées.</i> ■ Concernant l'état initial de l'environnement : <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>L'Ae estime que le rapport fait ressortir clairement les enjeux spécifiques du territoire communal ;</i> ➤ <i>L'Ae recommande d'apporter des préconisations plus poussées en matière de réduction des nuisances lumineuses nocturnes dans le règlement du PLU, le schéma directeur d'aménagement lumière et le règlement local de publicité, afin de réduire les impacts sur l'avifaune endémique survolant le territoire communal ;</i> ➤ <i>L'Ae recommande de privilégier les mesures d'évitement liées à la présence d'espèces végétales protégées avant d'envisager l'engagement d'une procédure de dérogation « espèces protégées » ;</i> ➤ <i>L'Ae recommande la réalisation d'un diagnostic de la qualité de l'air pour les zones d'activités existantes.</i> ■ Concernant la justification du projet : <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>L'Ae recommande de compléter, dans le rapport de présentation, l'analyse en expliquant « les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitutions raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan », conformément à l'article R 151-3 alinéa 4° du code de l'urbanisme qui précise le contenu attendu de l'évaluation environnementale des PLU rénovés ;</i> ➤ <i>L'Ae recommande d'explicitier comment et en quoi le projet de PLU propose des alternatives à l'évolution au fil de l'eau de la pollution de l'air dans les espaces urbains du cœur d'agglomération, en articulation avec les documents de rang supérieur (SRCAE, PCET du TCO), par la mise en place d'une politique d'atténuation qui soit favorable à la santé publique ;</i> ➤ <i>L'Ae recommande de préciser, dans le règlement - articles 11.1 « Obligations imposées « en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisir » - que cela concerne les règles d'imperméabilisation des parcelles en zonage urbain, conformément à l'article R 151-43 du code de l'urbanisme, au moyen du coefficient de biotope (CBS) et affirmer l'enjeu sur les espaces végétalisés complémentaires (au-delà des plantations d'arbres de haute tige) ;</i> ➤ <i>L'Ae recommande de retenir une modification des zonages proposés dans le projet de PLU en tant que mesure d'évitement des impacts de la flore protégée et remarquable présente sur la ZAC des Mascareignes, le parc boisé et la zone située au Nord de la Rivière des Galets.</i> 	<p>PRISE EN COMPTE : Analyse plus fine des possibilités de densification et de mutabilité du tissu urbain existant dans le rapport de présentation.</p> <p>COMMENTAIRES : La commune n'était pas couverte par un POS mais par un PLU avant lancement de la procédure La MRae donne des préconisations concernant les nuisances lumineuses nocturnes concerne le règlement, le schéma directeur lumière et le RLP. Les deux derniers documents doivent faire l'objet d'une réactualisation. Le règlement prévoit déjà des mesures réglementaires en vue de protéger l'avifaune. La mesure d'évitement ne pourra être envisagée sur la partie nord de la ZAC Mascareignes, des mesures compensatoires sont développées dans l'évaluation environnementale soumise inévitablement à dérogation pour espèces protégées. La Ville n'est plus compétente en matière de gestion des zones d'activités. Le diagnostic de la qualité de l'air sera potentiellement réalisé par le TCO.</p> <p>PRISE EN COMPTE : Compléments apportés à l'évaluation environnementale sur conseil de la MRae. Intégration des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables au règlement. Modification du classement en zone N de la coulée verte, d'une partie du Parc Boisé. Proposition de 10Ha de zonage N sur les berges de la Rivière des Galets.</p>	<p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 1 Diagnostic Territorial</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 2A Evaluation environnementale Pièce écrite n°3 Règlement Pièce écrite n°3 Règlement Pièces graphiques</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
MRAE		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Concernant l'analyse des incidences sur l'environnement et les mesures envisagées : <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'Ae recommande, s'agissant de la protection de la ressource en eau, de préciser les mesures de réductions adéquates, notamment pour la protection des captages et puits de forages, comme pour des projets innovants de réutilisation d'eau traitées de stations d'épurations proches pour l'usage industriel et pour l'arrosage des espaces verts, sous réserve des garanties sanitaires ; ➤ L'Ae recommande, s'agissant des risques technologiques, d'ajouter au règlement du PLU un zonage N indicé visant à écarter la promenade littorale de la zone à risque et sécuriser les cheminements piétons ; ➤ L'Ae rappelle la prégnance des mesures d'évitement dans la séquence ERC, et partage avec le bureau d'étude environnemental le constat sur la nécessité de mieux préserver les secteurs de savane dans le projet de PLU du Port, en privilégiant un classement en zone N, tandis que le classement actuel retenu est en 1 AU et 2 AU ; ➤ Par ailleurs, l'Ae estime innovante et intéressante la proposition de mesure compensatoire écologique de réhabilitation d'habitats naturels aujourd'hui dégradés, dans une zone N de 10 ha, au niveau des berges de la rivière des Galets. L'Ae soutient cette initiative à mettre en lien avec la préservation renforcée des périmètres de protection de captages d'eaux potable et la lutte contre les dépôts sauvages de déchets ;. ➤ L'Ae recommande également de compléter le dispositif de suivi par des indicateurs permettant de mesurer l'efficacité des orientations du projet de PLU et des mesures compensatoires envisagées. 	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>Les enjeux sanitaires ont été pris en compte dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>Des prescriptions particulières concernant les dispositifs d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales ont été intégrées au règlement et seront donc opposables aux porteurs de projet.</p> <p>Le PPRT s'applique de fait, la Ville n'a pas jugé nécessaire de réaliser un zonage N indicé spécifique qui complexifierait plus le PLU et sa lecture.</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Ajout d'un classement en zone N de la coulée verte, d'une partie du Parc Boisé et a déjà proposé 10Ha de zonage N sur les berges de la Rivière des Galets.</p> <p>La MRae soutient la mesure compensatoire innovante décrite dans l'évaluation environnementale.</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Intégration des prescriptions réglementaires sur les mesures compensatoires dans règlement ainsi que OAP Mascareignes</p>	<p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièces graphiques</p> <p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièce écrite n°4 OAP</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
<p>O4 : Les continuités écologiques - la trame verte et bleue</p> <p>Le projet de PLU intègre l'orientation n°4, notamment sur les réservoirs de biodiversité avérés localisés au nord de la ZAC Mascareignes et sur les berges aval de la Rivière des Galets. Un inventaire de terrain a permis de préciser et d'affiner les périmètres à préserver. Le projet de PLU a dans le cadre de son évaluation environnementale, appliqué le principe (ERC) : Eviter, Réduire ou Compenser.</p> <p>La démarche est compatible avec l'orientation n°4, cependant un classement en N du secteur à préserver, tel que conseillé par l'évaluation environnementale aurait été plus opportun sur le cœur de la ZAC Mascareignes que le classement Uv.</p> <p>O5 : Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine</p> <p>L'intégralité de la commune du Port est comprise dans le Cœur d'Agglomération, soit le rang n°1 de l'armature urbaine définie par le SCoT.</p> <p>A ce titre, le développement résidentiel du Port doit contribuer aux objectifs du Cœur d'Agglomération, soit 55 à 60 % de la production de 18 000 logements attendus sur la décennie à venir. Le PADD du PLU arrêté, prévoit un objectif de production de 1500 logements pour 38 000 habitants (soit un retournement majeur de tendance, la ville ayant perdu, ces dernières années, de la population).</p> <p>Cet objectif est compatible avec l'orientation n°5 du DOO. Sa justification permet aussi une bonne reprise du scénario démographique retenu par le SCoT sur le Cœur d'Agglomération.</p>	<p>PRISE EN COMPTE : Ajout d'un classement en zone N de la coulée verte, d'une partie du Parc Boisé et a déjà proposé 10Ha de zonage N sur les berges de la Rivière des Galets</p> <p>COMMENTAIRES : Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.</p>	<p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièces graphiques</p> <p>Néant</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
<p>O6 : Les espaces urbains de référence - l'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire</p> <p>Le projet est compatible avec l'orientation n°5, puisque la presque totalité du développement urbain est prévue au sein de l'espace urbain de référence, tel que défini par le SAR en 2011 et repris par le SCoT. L'enveloppe urbaine est même en très légère diminution (cf. orientation n°1) et le projet recourt au redéploiement pour une superficie de 1,5 ha (cf. orientation n°7).</p> <p>Concernant les espaces urbains à densifier ou à muter, les secteurs identifiés par le SCoT 2013, sont bien repris et leurs mutations identifiées à long terme notamment par le classement en zonage 2AUmut de la ZI Sud.</p> <p>Le secteur Ariste Bolon est identifié comme secteur prioritaire d'intervention du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) et est partiellement couvert par un périmètre d'étude.</p> <p>Le Nouveau Projet de Renouveau Urbain qui concerne le quartier « Ariste Bolon/SIDR haute » présente un enjeu majeur de réhabilitation, touchant presque 10 % de la population et impactant une entrée de ville et une potentielle Zone d'Aménagement et d Transition vers les Transports (ZATT).</p> <p>Afin d'anticiper l'évolution du PLU sur ce secteur, permettant la mise en œuvre du programme, il serait opportun d'intégrer le NPRU « Ariste Bolon SIDR haute » à minima dans le PADD, sous la forme d'une orientation spécifique.</p> <p>Au regard du contexte urbain portois, les conditions d'accessibilité, de proximité et d'opportunité sont respectées pour les développements urbains prévus en Espaces d'Urbanisation Prioritaire (EUP).</p> <p>O7 : L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine</p> <p>Le projet ne recourt pas aux redéploiements communautaires.</p> <p>Il active le mécanisme de redéploiement interne à la commune, par le reclassement de certaines zones urbaines du PLU en vigueur, en zone N, lui permettant de redéployer 1,5 ha soustraits aux espaces naturels (cf. orientation n°2 et 4).</p>	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Intégration orientation spécifique au PADD liée au programme NPNRU.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.</p>	<p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°1 PADD</p> <p>Néant</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SLOU

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
<p>O11 : La protection de la ressource en eau</p> <p>Vu les annexes, schéma directeur de l'approvisionnement en eau potable et schéma directeur d'assainissement collectif, les ressources sont suffisantes au regard de l'objectif de 38 000 habitants (population déjà atteint par le passé au Port).</p> <p>Cependant des extensions de réseaux seront nécessaires dans les sections 1 Au et 2 Au, notamment dans le cadre de l'OAP de la ZAC Mascareignes.</p> <p>Dans le cadre du transfert de la compétence assainissement à l'intercommunalité, l'ensemble du territoire communal, y compris le secteur Uca, sera couvert par le réseau d'assainissement collectif (celui existant sur la partie Possession de la voie J. Prévert), tel que demandé par le paragraphe B/ de l'orientation n°11.</p> <p>Le triangle agricole représente avec les berges de la rivière des Galets l'essentiel de la « réserve » en eau. A ce titre, la mise en place d'un PAEN (cf. orientation n°3) prendrait tout son sens notamment dans l'accompagnement des pratiques agricoles (dans le prolongement des actions menées par la ville avec les exploitants) et également dans le souci majeur de préservation de la ressource (quantité et qualité).</p> <p>La mise en place d'un schéma directeur des eaux pluviales serait opportune, voir à l'échelle du bassin versant.</p> <p>O12 : Les grands projets d'équipement et de service</p> <p>Le projet intègre les trois grands projets d'équipement et de services identifiés dans le cadre de l'orientation n°12.</p> <p>Ainsi, les éléments constitutifs des infrastructures de transport sont identifiés, tel que les pôles et points d'échange, les voies multimodales.</p> <p>Le projet de PLU fixe dans la limite du périmètre défini par l'arrêté du Projet d'Intérêt Général (PIG) pour l'aménagement, des orientations et un zonage Up, spécifiant la vocation portuaire en toute compatibilité avec les orientations n°12 et 15 du DOO.</p> <p>Si le projet « transpire » des principes de l'Ecocité, il reste très discret sur l'intégration du projet portois au sein même de l'Ecocité à l'échelle du Cœur d'Agglomération. La mise en annexe du plan guide de l'Ecocité serait une manière d'apporter à tout pétitionnaire l'accès à ces grands principes.</p> <p>O 13 : Les politiques publiques du logement</p> <p>La volonté affichée dans le projet de relancer la production de logements avec un objectif de 1500 logements, s'inscrit dans l'orientation n°5 par le volume et dans l'orientation n°13 par l'objectif affiché de diversifier l'offre de logements.</p> <p>Le projet intègre un plan de la mixité sociale, outil rarement utilisé, qui va dans le sens de l'orientation n°13, visant à ramener à 50% du parc résidentiel, la part du logement locatif social.</p>	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>La Ville a été saisie d'une demande d'avis sur l'opportunité de réaliser un PAEN sur le Triangle agricole. L'avis du Conseil municipal sera émis le 02 octobre 2018.</p> <p>Selon l'avancement de la procédure PAEN, des préconisations pourront être intégrées ultérieurement à l'OAP Fil Vert.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le schéma Directeur des Eaux Pluviales est en cours d'actualisation. Ce dernier sera annexé au PLU dans le cadre d'une révision ou d'une modification ultérieure.</p> <p>PRISE EN COMPTE</p> <p>Intégration Plan guide Ecocité en annexe dans le PLU création d'un nouveau Tome (Tome4)</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.</p>	<p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°5 Annexes Tome 4 Plan guide de l'Ecocité</p> <p>Néant</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SLOU

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
<p>O14 : La cohérence entre politique de transport et urbanisation Le projet de PLU s'inscrit pleinement dans l'orientation n°14, il définit des pôles et points d'échange, il reprend les axes principaux de desserte, en transports publics.</p> <p>Si la notion de Zone d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT), telle que définie par le SCoT et le PDU, il faut relever que les dispositions du projet ne contrarient pas la mise en œuvre de cette orientation (principe de compatibilité).</p> <p>O15 : Les localisations préférentielles des activités économiques <i>Les ZILP : Ecoparc et Arrière Portuaire (ZAP)</i></p> <p>Le projet de PLU doit garantir un contenu programmatique dominant pour la zone Ecoparc (ZAC Environnement) correspondant à la catégorie des zones industrielles, portuaires et logistiques (ZILP). Le projet de PLU devrait expliciter cette dominante sur l'Ecoparc.</p> <p>La vocation de la ZAP (cf. orientation n°12) est confirmée, cependant l'OAP n°3 dédiée à la ZAP doit veiller à ne pas hypothéquer les projets d'aménagement et de développement de la ZILP tel qu'identifiée par l'orientation n°15.</p> <p><i>Mutation des ZI 1 et ZI Sud</i></p> <p>Le projet reprend les évolutions identifiées dans le cadre de l'orientation n°15, concernant la zone industrielle n°1 (ZI1) et la zone industrielle Sud (ZI Sud), vers un contenu programmatique plus diversifié relevant de la catégorie des parcs d'activités économiques mixtes pour la ZI1 et vers une vocation majoritairement résidentielle à terme pour la ZI Sud, avec un classement en 2AUmut.</p> <p><i>Espace dédiés à l'activité économique de production</i></p> <p>Le projet de PLU, dans ses orientations, traductions réglementaires et graphiques, contribue aux objectifs assignés par le SCoT au Cœur d'Agglomération (polarité de rang 1 au sein de l'armature urbaine). Le projet cible un total de 278,8 hectares de zones urbaines (Ue et Uem) à vocation économique et 196 hectares dédiés à l'activité portuaire (Up et Upplaisance). Ainsi, avec 474,8 hectares de zones urbaines à vocation économique, le projet va bien au-delà des objectifs assignés au Cœur d'Agglomération (450 hectares pour mémoire) sans compter les secteurs d'urbanisation futures classés en 1AUe, 2AUem et 2AUp.</p> <p>Concernant le paragraphe B/ de l'orientation n°15 du DOO, relatif à l'économie touristique (et présente),</p> <p>Le projet intègre pleinement la modalité de mise en œuvre des projets urbains tendant à améliorer les relations entre ville et mer en prenant appui sur les équipements portuaires de pêche et de plaisance. Ainsi les OAP Kartié Mairie et Porte de l'Océan traduisent cette mise en œuvre identifiée par le SCoT.</p> <p>La création d'un zonage Upplaisance permettant un potentiel plus large en terme de développement, notamment touristique va également dans le sens de l'orientation n°15 B/.</p>	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>La zone Ecoparc est classé en zone 1AUed dans le PLU en vigueur, secteur destiné à l'accueil d'activités liées au traitement, valorisation des déchets et d'activités industrielles et tertiaires.</p> <p>Le projet de PLU classe cette zone en Ue qui autorise tous types d'activités des secteurs secondaires et tertiaires ce qui correspond au contenu programmatique dominant de ce secteur (ZILP).</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.</p>	<p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
<p>Concernant le paragraphe C/ relatif à l'équipement commercial (économie résidentielle),</p> <p>Le projet crée des linéaires commerciaux, afin de préserver la vocation commerciale du centre-ville. Localisée en Cœur d'Agglomération, soit au sein du pôle de rang 1, il est attendu sur la commune du Port, un appareillage commercial en rapport avec ce niveau de l'armature urbaine. Le renforcement de l'appareillage commercial en centre-ville concoure au principe de proximité et de mixité urbaine. Ces dispositions du PLU confortent d'autant le choix fait par la commune du Port de renforcer son attractivité commerciale, au-delà même de la zone de chalandise communale.</p> <p>Compte-tenu du second item du paragraphe C/ de l'orientation n°15 du DOO, la localisation des équipements commerciaux ne doit pas accroître le trafic automobile sur le segment critique (portion de RN1 identifiée par l'orientation n°14 du DOO), or le projet de PLU ne démontre pas l'incidence neutre des nouvelles implantations rendues possibles en secteurs Us (20 hectares) et AUs (7 hectares), soit un presque doublement des surfaces destinées à des équipements commerciaux, par rapport au PLU en vigueur. Le PLU doit pour ce choix au regard de l'impact sur la RN1.</p> <p>Avis technique au titre de la compatibilité avec le SCoT Ouest</p> <p><i>Au regard des 15 orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest de la Réunion, approuvé par le conseil communautaire du 21 décembre 2016, le projet de Plan Local d'Urbanisme Grenelle arrêté par le conseil municipal de la commune du Port en date du 5 décembre 2017, est compatible avec le SCoT. Il convient de souligner la qualité du projet de développement urbain retenu pour les prochaines années.</i></p> <p>Considérant les observations d'ordre général, motivées par les compétences propres de la communauté d'agglomération notamment liées à l'économie :</p> <p><u>La Zone Arrière Portuaire et son environnement immédiat</u></p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 et OAP n° 3, telles que définies par le projet sont possiblement sources de difficultés dans le cadre de l'aménagement de la ZAP et du développement des activités. La fusion des OAP 3 et 4 formerait un seul ensemble cohérent offrant une plus grande capacité de développement de l'activité en lien direct avec l'outil portuaire. Il demeure que le principe du mail paysager est contraignant et prématuré au stade des réflexions sur la ZAP, il obère les possibilités d'aménagements futures de même que la localisation du sentier littoral semble trop figée au regard des contraintes du GPMDLR. Le principe d'une liaison entre la ZAP et la ZA Ravine à Marquet pourrait être intégré.</p> <p><u>Ravine à Marquet</u></p> <p>Si le règlement confirme bien la vocation économique du secteur, classé 1AUem, il serait souhaitable de confirmer également cette vocation dans l'OAP n°5.</p>	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>La problématique de gestion des flux a été intégrée à l'OAP Mascareignes</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Modifications OAP par la création d'un mail paysager Est-Ouest dans la ZAP et par un principe de liaison entre la ZAP et la ZA Ravine à Marquet.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>L'OAP détaille les éléments de programme suivants « activités économiques ».</p>	<p>Pièce écrite n°4 OAP</p> <p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°4 OAP</p> <p>Néant</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
<p><u>Secteur d'extension économique 2AUem (entre l'axe mixte et Ecoparc)</u></p> <p>La zone 2AUem entre Ecoparc et l'axe mixte, stipule que « toute extension ou construction neuve d'activité industrielle est interdite, seul le maintien de ces activités est admis dans les emprises bâties existantes, sans aucune possibilité d'extension y compris pour les aires de stockage » cela va obérer les projets de développement industriels et logistiques à venir, puisque le zonage actuel ne le permet pas. Il est donc proposé de classer cette zone en 2AUe.</p> <p><u>Etude de dérogation « Loi Barnier »</u></p> <p>Cette étude « amendement Dupont » permet de déroger aux dispositions de l'article 1110 du code de l'urbanisme. En effet, un recul de 75 m de part et d'autre des voies à grande circulation est imposé au titre de la Loi Barnier. Les voies concernées sont les suivantes : RN4A, RN1001, RN7 et RN1. Ainsi la commune propose de porter ce recul à 45m en zone résidentielle, 25m en zone économique et commerciale et 15m en zone réservée au secteur de la santé. Pour des raisons de densification et de cohérence avec les documents supra (SCoT). Le TCO soutient la municipalité dans sa volonté de déroger à la Loi Barnier, mais demande que le recul des zones économiques et commerciales, soit porté à 15m au lieu de 25m, comme cela est proposé sur le secteur de la santé sous réserve.</p> <p>Afin de permettre un réel aménagement du secteur Ravine à Marquet, concerné par l'OAP n°5, il serait cohérent et nécessaire d'étendre le périmètre de dérogation loi Barnier pour inclure ce secteur.</p> <p><u>Observations concernant les schémas directeurs</u></p> <p>Les remarques sont portées en annexe n°2 de la présente délibération.</p> <p><u>En matière de tourisme :</u></p> <p>Concernant l'OAP n°1 Kartié Mairie et au niveau du règlement, le TCO souhaite que soit donné la possibilité d'intégrer la vocation hébergement touristique.</p> <p>Concernant l'OAP 6 Portes de l'océan : En rajoutant « en lien avec l'activité économique et touristique du PORT » dans le titre, cela permettrait de valoriser l'ambition de l'OAP dans toutes ses dimensions et de faire le lien avec l'orientation 15 B/ du DOO du SCoT.</p> <p><u>Le zonage Upplaisance</u></p> <p>La création d'un zonage Upplaisance est également une autre traduction du projet qui concourent aux objectifs de l'orientation n°15 du SCoT.</p> <p>Cependant, pour la valorisation de l'activité plaisance et des activités connexes, le zonage Upplaisance doit pouvoir être élargi au périmètre comprenant l'ancienne station de météo France (classé en Uv dans le projet) ainsi que l'espace contiguë à l'Est (classé en Uv au projet).</p> <p>Une OAP sur le secteur eut été opportune.</p>	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>La zone 2AUem, comme toutes les zones indiquées « Uem » de ce PLU ont été créées pour assurer une zone tampon entre les zones d'habitations et les zones industrielles mais également pour assurer un traitement visuel de qualité des entrées de ville.</p> <p>Il s'agit d'une zone qui fera l'objet d'une urbanisation à moyen long terme.</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Elargissement périmètre de l'étude de dérogation Loi Barnier a été élargi. Le recul de 25m a été choisi en fonction de l'existant et ne saurait en l'occurrence être réduit</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>L'OAP n°1 Kartié Mairie est une OAP règlementée, le règlement de la zone Uc s'applique au sein du périmètre.</p> <p>Le règlement de cette zone autorise l'hébergement hôtelier et touristique.</p> <p>L'OAP n°6 Portes de l'Océan est une OAP non règlementée. Une mixité fonctionnelle est imposée sur ce secteur. Il est précisé que les équipements de loisirs, tourisme et plaisance devront être développés sur ce secteur.</p> <p>Le périmètre comprenant l'ancienne station de météo France et l'espace contigu à l'Est n'ont pas été inclus au zonage Upplaisance et ne pouvaient faire l'objet d'une OAP, aucune vocation n'ayant encore été définie précisément à ce jour.</p> <p>Le zonage Uv autorise toutefois la construction d'équipement public et de stationnements.</p> <p>Le classement de ces secteurs pourra évoluer quand le projet sera connu.</p>	<p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 4 Etude de dérogation Loi Barnier</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
<p>Annexe schéma directeur des façades commerciales (SDFC)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 1 les prescriptions s'appliquent sur le périmètre IGAH-FISAC qui n'est pas annexé au document. Le TCO demande que le périmètre IGAH-FISAC soit annexé au SDFC - Page 3 : il est précisé dans le volet prescription que la palette de couleur définie est annexée au SDFC, or ce n'est pas le cas. Le TCO demande que la palette de couleur définie soit annexée au SDFC - Page 4 : il est dit que « en cas de caisson lumineux, celui-ci n'excédera pas 10 cm d'épaisseur » or en page 5, il est précisé dans les recommandations que « les caissons lumineux sont interdits ». Incohérence. - Page 6 : palettes de couleur : idem remarque page 3 - Page 13 : « L'utilisation du bois vernis est interdite » Quelle est la justification de ce parti-pris qui figure dans les prescriptions ? <p>Annexe Règlement Local de Publicité (RLP)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Règlement Local de Publicité a été mis en application par un arrêté municipal en date du 3 avril 2007 (adopté par délibération du 21/12/2006). Ses dispositions doivent être compatibles avec la charte du parc naturel régional (PNR), or la charte du parc national de La Réunion a été approuvée par le décret en Conseil d'État n° 2014-049 du 21 janvier 2014. Outre le fait que ce RLP date de plus de dix ans et n'a jamais vraiment été mis en œuvre, il ne respecte pas les prescriptions de compatibilité avec la Charte du Parc National de la Réunion, puisque ce dernier a été approuvé près de 8 ans après le RLP. La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite «loi ENE» ainsi que le décret du 30 janvier 2012 ont considérablement modifié une réglementation qui datait de 1979 (Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes). Il aurait été souhaitable que ce document eut été actualisé, au regard, notamment, de l'évolution réglementaire. 	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Les grands principes du schéma des façades commerciales seront repris dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Us, Ue, Uem. Le schéma sera lui retiré.</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Le RLP fera l'objet d'une révision ultérieure. Dans l'attente il sera annexé au PLU, création d'un tome n°5 RLP dans les annexes.</p>	<p>Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p>Pièce écrite n°5 Annexes Tome 5 RLP</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
<p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 3 : prévision économique et sociale Exercice désormais obligatoire au sein d'un PLU, la prévision économique reste un exercice difficile à l'échelle d'un document d'urbanisme, l'analyse semble pertinente sur les aspects macro-économiques et conjoncturels, que sur le volet local et les spécificités portuaises (taux d'inclusion faible, spécialisation industrialo-portuaire etc...) - Page 21 : le tableau, n'est pas clair à cause d'une mauvaise mise en page. - Page 25 : la prévision de croissance à 1,5% sur les 10 ans à venir reste cohérente au regard des indicateurs macro-économique (taux de croissance de 3,1% en 2016 à la Réunion, 1,2% en France métropolitaine). L'offre de foncier économique supplémentaire ne concerne pas seulement la ZAP, mais également écoparc et son extension notamment. - Page 46 la ZIC n°1 est concernée par le PPRTechnologique (PPR dans le document) La ZI Tamarins compte 24 entreprises et non une dizaine. - Page 47 : La dénomination exacte est ZAE D200 et non ZAC D2000 - Page 48 : il serait opportun de dissocier le Village Mascareignes I datant de 1998 du village Mascareignes II créé en 2015. Le taux d'occupation est bien supérieur aux 3/21 annoncés (17/21), mais plutôt de l'ordre de 75%. Le prix de location est de 7,50€/m²/mois et non par an. - Page 51, les zones anciennes porteuses d'une image de moindre qualité : y rajouter la zone artisanale, très dégradée. - Page 56 : la zone commerciale dite « des concessionnaire » se nomme la ZC Chemin des Anglais 	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Modifications des documents en conséquence</p>	<p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 1 Diagnostic du Territoire</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
<p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 2a</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 18, la référence au PDEDMA est désormais obsolète. La Région a adopté le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets non dangereux en juin 2016. - Page 36, la plateforme de compostage ne prend que les végétaux. ILEVA ne fait pas de cocompostage (végétaux / boues). - Page 76, la gestion du centre de tri est depuis le 1er janvier 2018 entrée dans le giron d'ILEVA et la DSP est transférée de droit conformément aux statuts du syndicat mixte ILEVA. - Page 77, pour les sites de traitement, il est fait référence aux gestionnaires sauf SUEZ pour la station de transit. Depuis fin 2017, une station de prétraitement des jus a été installée pour améliorer la conformité réglementaire de ce site. - P77 article 10.3 : il serait souhaitable de préciser que le service public de collecte est habilité à utiliser les voies ouvertes à la circulation publique. Pour les enceintes ou lotissements privés, dont l'accès y est réglementé confirmant un caractère privé de la voie d'accès, le service public de collecte ne pourra y pénétrer. Il ne disposera pas de prérogative pour intervenir sur ladite voie, y compris pour y assurer la collecte. Dans ce contexte, les déchets devront y être présentés à proximité des voiries publiques où les contenants seront disposés sans entraver la libre circulation sur les trottoirs ou masquer la visibilité des intersections. De même, des espaces seront prévus pour la présentation des déchets collectés en vrac comme les végétaux ou les encombrants. Les prescriptions devront respecter les dispositions du règlement de collecte. - P139 : sur le thème déchets : il serait souhaitable de rappeler la notion d'accessibilité du service de collecte. 	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Modifications des documents en conséquence</p>	<p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 2a</p> <p>Evaluation Environnementale</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
<p>Pièce écrite n°3 Règlement du PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article Xx10 : il est écrit « Pour toutes constructions, ces dernières doivent être en mesure de garantir une évacuation appropriée de sa production de déchets, d'eaux usées et pluviales, sans compromettre son environnement. Pour cela, les raccordements aux réseaux concernés et les zones, moyens et systèmes de collecte voire de traitement de déchets sont respectés selon la réglementation en vigueur et les obligations fixées par ce présent règlement. Par ailleurs, une bonne aération est assurée dans les bâtis. À défaut d'une aération naturelle, un dispositif mécanique doit être installé ». En complément il serait souhaitable d'intégrer la problématique des voies privées ou des enceintes fermées. Le propriétaire d'une voie privée peut interdire le passage du camion sans qu'on puisse s'y opposer... plusieurs jurisprudences ont déjà été prononcées à ce sujet et cela reste constant. En cas d'accident, la responsabilité de la collectivité peut être impliquée si elle a demandé que la collecte soit réalisée sur cette voie. - Article 13.3 : il est fait référence uniquement au local poubelle. Il serait donc souhaitable d'intégrer les zones de présentation des déchets en vrac sinon les déchets volumineux risquent de se retrouver sur les trottoirs ou sur la voie. 	<p>PRISE EN COMPTE</p> <p>Modifications des documents en conséquence.</p>	<p>Pièce écrite n°3 Règlement</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
GPMDLR		
<p>Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point III.1</p> <p>La réaffectation des installations portuaires à des activités tertiaires, d'habitat et de loisirs, n'a fait l'objet d'aucune anticipation en matière de sécurité et de conséquences socio-économiques.</p> <p>Le GPMDLR demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que le projet de PLU analyse véritablement les impacts socio-économiques qu'il induit, et en tire les conséquences dans son futur règlement. - Que l'OAP « <i>Portes de l'Océan</i> » n'inclue pas, dans son périmètre, les installations et zones d'effet du terminal sucrier. - Que le projet de PLU corrige les erreurs et précise la définition de la valorisation patrimoniale des différentes installations du Port Ouest. - Que le second paragraphe de la page 10 du Rapport de présentation (voir ci-dessus) soit supprimé. - Que les principes d'aménagement exposés dans le Schéma directeur pour la sécurisation du Port Ouest soient supprimés. <p>Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point III.2</p> <p>Le GPMDLR demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'OAP « <i>Portes de l'Océan</i> » n'inclue pas, dans son périmètre, les hangars D1 à D5, le foyer du personnel et leurs alentours. - Que le projet de PLU prenne en compte la nature et les contraintes des activités de la Marine nationale si des aménagements destinés à recevoir du public devaient être autorisés. - Que les principes d'aménagement exposés dans le Schéma directeur pour la sécurisation du Port Ouest soient supprimés. 	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le PLU a été conçu avec une réelle prise en compte des impacts socio-économiques. Cela s'est traduit depuis les grands principes du PADD jusqu'à leurs traductions réglementaires.</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Retrait du terminal sucrier du périmètre de l'OAP Portes de l'Océan.</p> <p>Précision portant sur la notion de valorisation patrimoniale notamment pour le terminal sucrier.</p> <p>Suppression du second paragraphe du rapport de présentation tome 3 Justification des choix</p> <p>Suppression du schéma directeur pour la sécurisation du Port Ouest</p> <p>Classement des hangars D1 à D5, le foyer du personnel et alentours en zone Up.</p> <p>Classement des locaux utilisés par la Marine dans le périmètre de la circonscription portuaire en zone Up, leur permettant de réaliser des aménagements destinés à recevoir du public.</p>	<p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°4 OAP</p> <p>Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 Justification des choix</p> <p>SDSPO</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièce écrite n°4 OAP Pièces Graphiques</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
GPMDLR		
<p>Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point III.4</p> <p>Le projet de PLU ignore l'activité de maintenance et de réparation navale du GPMDLR, génératrice d'emploi et d'attractivité économique.</p> <p>Le GPMDLR demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La suppression du zonage Upplaisance sur le site du Slipway, et l'application du zonage Up. - Que les principes d'aménagement exposés dans le Schéma directeur pour la sécurisation du Port Ouest soient supprimés. <p>Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point III.5</p> <p>Le projet de PLU n'assure pas la pérennité des activités du silo à glace Sud ainsi que des entrepôts frigorifiques situés à proximité du magasin 90, activités pourtant indispensables à la filière pêche.</p> <p>Le GPMDLR demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La suppression du zonage Upplaisance sur les sites du silo à glace et des entrepôts frigorifiques, et l'application du zonage Up. - Que les principes d'aménagement exposés dans le Schéma directeur pour la sécurisation du Port Ouest soient supprimés. <p>Conclusions et demandes du GPMDLR sur les points III.6</p> <p>Le GPMDLR demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en compatibilité de l'OAP « Portes de l'Océan » avec les activités d'entretien des accès nautiques et de la gestion du trait de côte. 	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Evolution du règlement du PLU prévu sur ce secteur d'une zone Upplaisance à une zone Upplaisance et pêche. Dans cette zone, les activités existantes peuvent faire l'objet d'une extension mesurée pouvant aller jusqu'à 30% de la surface de plancher connue à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Evolution du règlement du PLU prévu sur ce secteur d'une zone Upplaisance à une zone Upplaisance et pêche. Dans cette zone, les activités existantes peuvent faire l'objet d'une extension mesurée pouvant aller jusqu'à 30% de la surface de plancher connue à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Modification OAP Portes de l'Océan afin de ne pas remettre en cause les activités d'entretien et de gestion du trait de côte.</p>	<p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièces Graphiques</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièces Graphiques</p> <p>Pièce écrite n°4 OAP</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SLOU

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
GPMDLR		
<p>Conclusions et demandes du GPMDLR sur les points III.7</p> <p>Par ailleurs, la fabrication et le stockage des blocs nécessaire à l'entretien de la carapace de protection de la Pointe du Phare (comme autorisé dans le règlement du PPRT), doit être permis dans le projet de PLU.</p> <p>Le GPMDLR demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La suppression des principes de l'OAP « <i>Fil vert</i> » qui sont incompatibles avec le règlement et le zonage PPRT de la SRPP. - La modification du règlement et de ses pièces graphiques afin de ne pas favoriser la venue du public sur des zones concernées par un PPRT. - La modification du règlement et de ses pièces graphiques afin de permettre l'activité du GPMDLR de fabrication des blocs. - La suppression des principes d'aménagement développés dans le Schéma directeur pour la sécurisation du Port Ouest. <p>Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point III.8</p> <p>Le projet de PLU n'intègre pas l'ensemble des activités exercées par le GPMDLR.</p> <p>Le GPMDLR demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que soit menée une réflexion en amont de l'adoption du PLU sur le devenir de ses activités au Port Ouest. - La suppression du zonage Upplaisance sur le site du magasin 90, et l'application du zonage Up. <p>Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point IV.1</p> <p>Le projet de PLU n'homogénéise pas le zonage de l'ensemble du site portuaire, ce qui obère la poursuite de l'opération de réorganisation et de sécurisation du Port Est.</p> <p>Le GPMDLR demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en compatibilité du règlement et de ses pièces graphiques avec le projet de réorganisation et de sécurisation du Port Est. - La suppression du zonage N concerné dans le périmètre du projet. - La suppression du zonage Uem sur les terrains de la ZAC Belvédère appartenant au GPMDLR, et son remplacement par un zonage Up. 	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Modification du schéma de l'OAP Fil Vert afin qu'aucune connexion piétonne ne puisse être interprétée sur ce secteur. Adaptation rédaction du règlement de la zone N en y autorisant les aménagements légers de loisirs et tourisme (uniquement hors zone PPRT). Rétablissement du zonage Ue sur le secteur littoral nord afin de permettre la poursuite de l'activité de fabrication et de stockage des blocs nécessaire à l'entretien de la carapace de protection de la pointe du phare.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>La ville a échangé à plusieurs reprises avec le GPMDLR que ce soit avant l'arrêt du projet de PLU ou après. Evolution du règlement du PLU prévu sur ce secteur d'une zone Upplaisance à une zone Upplaisance et pêche. Dans cette zone, les activités existantes peuvent faire l'objet d'une extension mesurée pouvant aller jusqu'à 30% de la surface de plancher connue à la date d'approbation du PLU.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>La Ville ne pourra pas déclasser de la zone N en zone Uep sans compensation. La zone N permettra la réalisation des aménagements VRD. La zone Uem permet la réalisation d'entrepôt et de VRD. Pas de possibilité de suppression du sentier littoral.</p>	<p>Pièce écrite n°4 OAP</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p>Pièces Graphiques</p> <p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièces Graphiques</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
GPMDLR		
<p>Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point IV.2</p> <p>L'OAP « ZAP » impose des éléments de programme en contradiction avec le PIG et le programme d'aménagement de la ZAP établi par le TCO et le GPMDLR.</p> <p>Le GPMDLR demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en compatibilité du projet de PLU avec le PIG pour un aménagement global en cohérence avec la programmation de la ZAP. - La suppression de l'OAP « <i>Couronne Est de la Zone Arrière Portuaire</i> ». - La suppression des paragraphes relatifs aux éléments de programme et aux principes de composition urbaine et paysagère de l'OAP « <i>Zone Arrière Portuaire</i> ». - La mise en cohérence du périmètre de l'OAP « <i>Zone Arrière Portuaire</i> » avec le périmètre du PIG pour l'aménagement de la ZAP. - La suppression du zonage 1AUe dans le périmètre du PIG pour l'aménagement de la ZAP, et l'application d'un zonage 2AU_p pour les terrains concernés. 	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Le PLU est compatible avec le PIG. Modification des délimitations graphiques des OAP ZAP et Couronne Est de la ZAP</p> <p>Modification des OAP par la création d'un mail paysager Est-Ouest dans la ZAP et par un principe de liaison entre la ZAP et la ZA Ravine à Marquet.</p> <p>COMMENTAIRES : Le PLU est compatible avec le PIG. Il n'y a donc pas lieu de modifier le zonage à ce niveau.</p>	<p>Pièce écrite n°4 OAP</p> <p>Pièce écrite n°4 OAP</p> <p>Néant</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
CCIR		
<p>Après examen des pièces transmises par vos services, nous souhaitons par la présente porter à votre connaissances les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il nous paraît important de s'interroger sur le dimensionnement de l'extension commerciale prévue à Sacré Cœur. La mise en aménagement commercial des terrains (vente) le long de la route du cœur saignant (N4) pour 30 000m² de plancher, pourrait ne pas profiter aux enseignes locales et créer une nouvelle concurrence pour le centre-ville. • Au vu du dimensionnement prévu à Sacré-Cœur, la viabilité du projet de renouvellement du Cœur de ville (Orientation Aménagement n°6 avec 7000m² de commerces) semble être compromise et risque de créer des friches commerciales. • S'agissant de l'extension des surfaces commerciales prévues en continuité du Pôle Sacré cœur et au vu des créations de disponibilités de surfaces commerciales prévues par ailleurs, nous serions plus favorables au développement d'une coulée verte pour renforcer l'entrée de la ville. 	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le Port a été retenu pour le programme Action Cœur de Ville et souhaite par ce biais poursuivre ses actions en centre-ville et notamment pour augmenter son attractivité commerciale. La Ville rappelle également que la réhabilitation du marché couvert est en cours et que cette dernière sera une réelle source de dynamisme pour le centre-ville.</p> <p>Un principe de coulée verte est prévu dans le projet de PLU dans les OAP Mascareignes et Fil vert sur ces parcelles. Par ailleurs, dans l'étude de dérogation Loi Barnier, des prescriptions paysagères et d'implantation ont été intégrées sur ces parcelles. Ces éléments seront conservés dans le cadre de l'approbation.</p>	<p>Néant</p> <p>Néant</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
CMA		
<p>Aussi, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de La Réunion émet un avis favorable concernant le projet de Plan Local Urbanisme du Port.</p> <p>Au-delà de ce soutien, je souhaite néanmoins attirer votre attention sur les deux points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'abord, la présence sur la commune de près de 800 structures artisanales dont plus du quart exerce une activité de production et de services aux entreprises. Ce tissu artisanal connaît une progression régulière et exprime des besoins avérés en locaux d'activités pour se développer. A ce titre, je serai vigilant concernant la déclinaison effective des orientations d'aménagement et de programmations relatives à la couronne Est de la Zone Arrière Portuaire et à la zone de la Ravine à Marquet qui prévoient l'accueil de ce type d'activités. • Ensuite, la nécessité de renforcer l'attractivité commerciale du centre -ville face à une périphérie du Sacré-Cœur dont l'aménagement et le développement avancent à un rythme plus soutenu. 	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>La CMA appuie ici le projet de PLU.</p> <p>Le Port a été retenu pour le programme Action Cœur de Ville et souhaite par ce biais poursuivre ses actions en centre-ville et notamment dans l'objectif d'augmenter son attractivité commerciale. La Ville rappelle également que la réhabilitation du marché couvert est en cours et que cette dernière sera une réelle source de dynamisme pour le centre-ville</p>	<p>Néant</p> <p>Néant</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
CDPENAF		
<p>Le PLU arrêté fait l'objet d'un diagnostic environnemental extrêmement précis qui doit être salué, et qui permet d'identifier des zones présentant un intérêt spécifique en matière de protection des espaces naturels. Compte tenu de ce diagnostic, il ressort de l'analyse du zonage du PLU que les 4 secteurs ci-dessous nécessitent une protection plus poussée que celle qui a été retenue par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> la zone Uv au milieu de l'OAP Mascareignes présente un intérêt patrimonial, et un zonage N plus protecteur est à envisager pour garantir la préservation de cette coulée verte ; la partie Nord de l'OAP Mascareignes présente un réservoir de biodiversité important, avec la présence notamment d'une espèce protégée, qui nécessite des mesures de protection spécifiques ; au Sud de la commune, une importante poche de biodiversité avec une très large occurrence probable de <i>Zornia</i>, espèce menacée, est identifiée, mais le périmètre a fait l'objet d'un zonage de type 2AUem, qui prévoit de futurs aménagements. Un zonage N serait plus adapté afin de prendre en compte son caractère exceptionnel ; le parc boisé, zoné Uv dans le projet de PLU, présente une forte sensibilité environnementale. Un classement en zone naturelle serait donc à mettre en avant. <p>La représentante de la DAAF présente aux membres l'analyse de la zone agricole du PLU arrêté. La commune a décidé de préserver le <i>Triangle agricole</i> de 65 ha, les observations réalisées sont ciblées sur la partie réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> afin d'homogénéiser les PLU de l'île, il est demandé à la commune d'ajouter un paragraphe dans l'Article 1 du règlement de la zone agricole pour informer de l'existence de la CDPENAF : « <i>Les permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, permis de démolir et changement de destination d'un bâtiment, devront être soumis à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), comme mentionné à l'article L 181-12 du code rural et de la pêche maritime, préalablement à la délivrance du permis par la municipalité</i> » ; également dans un objectif d'homogénéisation, il faudrait ajouter dans l'Article 2 un paragraphe consacré à l'autorisation des travaux d'amélioration foncière dans le cadre du protocole épierage : « <i>Sont autorisées les activités soumises au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité de production agricole ainsi que la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierreage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux</i> » ; modifier dans l'Article 2 paragraphe 3 : « <i>Les annexes à l'habitation (garage, piscine, cuisine extérieure, abri de jardin ...) peuvent être autorisées sous réserve de la légalité du bâti existant en tant qu'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</i> ». 	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Evolution du zonage de la coulée verte de l'OAP Mascareignes en une zone N. Le schéma d'OAP ainsi que la partie écrite de l'OAP font apparaître la présence du <i>Zornia Gibbosa</i>.</p> <p>Mise en œuvre de la mesure compensatoire par le classement en zone N de 10 Ha sur les berges de la Inscription de cette mesure compensatoire dans l'OAP Mascareignes ainsi que dans le règlement. La modification du zonage n'est pas justifiée.</p> <p>Classement de la partie ouest du parc boisé en zone naturelle en l'attente d'un classement en EBC.</p> <p>Evolution du règlement de la zone agricole en reprenant in extenso l'article L181-12 du Code rural et de la pêche maritime pour des raisons de sécurité juridique du document.</p> <p>Modification du règlement en conséquence.</p> <p>Modification du règlement en conséquence.</p>	<p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièce écrite n°4 OAP Pièces Graphiques</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièce écrite n°4 OAP</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièces Graphiques</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
CONSEIL DEPARTEMENTAL		
<p>A la lecture des documents et au regard des compétences départementales, je vous prie de considérer les éléments ci-dessous.</p> <p>S'agissant du triangle agricole du Port, la ville dispose sur son territoire d'une zone agricole de 65 hectares. Cette zone subit une forte pression urbaine et mérite une protection renforcée. Le Département peut vous accompagner dans cette démarche notamment grâce à l'outil PAEN (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains).</p> <p>S'agissant de la Zone Arrière Portuaire (ZAP), deux zonages sont proposés : conservation du zonage 2AU_p sur la majeure partie des terrains, et mise en place d'un zonage 1AU_e sur la partie occupée par SETCR.</p> <p>Concernant le zonage en 1AU_e, les prescriptions pour les activités de carrières ne sont pas clairement identifiées. Il conviendrait de préciser que l'activité de carrières est autorisée dans ces zones. En outre, une solution devra être trouvée conjointement concernant les occupations illégales et leur compatibilité avec le nouveau zonage.</p> <p>Enfin, de manière générale, le règlement sur la Zone Arrière Portuaire devra être compatible avec les aménagements prévus en lien avec le Grand Port Maritime.</p> <p>L'objectif de ces aménagements est de développer des activités logistiques à haute valeur ajoutée, créatrices d'emploi. Ils doivent également contribuer au développement de l'export de produits agricoles réunionnais.</p> <p>Concernant l'ancienne centrale électrique (parcelle BM11), le classement envisagé, en mutation urbaine à vocation résidentielle future, ne devra pas faire peser sur le Département des coûts de dépollution supplémentaires par rapport aux niveaux actuellement prévus. Il conviendra en effet de trouver une solution équitable permettant une répartition des coûts entre l'ensemble des parties prenantes.</p>	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>La Ville a été saisie d'une demande d'avis sur l'opportunité de réaliser un PAEN sur le Triangle agricole. L'avis du Conseil municipal sera émis le 02 octobre 2018.</p> <p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Le règlement a été modifié en conséquence.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le règlement proposé n'est pas incompatible avec les aménagements prévus par le GPMDLR.</p> <p>Le PLU n'a pas vocation à réglementer ces aspects.</p>	<p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
FAZSOI		
<p>Les FAZSOI souhaitent que les emprises qu'elles occupent à vocation militaire (base navale, installations portuaires, slipway, terrains EX-PIB) se voient attribuer un zonage particulier « Umi » qui permettrait de signaler ses activités militaires bien caractéristiques.</p> <p>Egalement, le numéro de la servitude instaurée par décret du 9 juin 1989 devra être modifié et remplacé par « PT2 974 005 ». Le plan joint à ce décret devra être annexé aux documents du PLU.</p> <p>De plus, les Installations portuaires ne pourront pas être configurées à terme comme une zone « loisir – tourisme ». Cette emprise militaire doit donc être retirée de la zone « loisir – tourisme » mais aussi du nouvel espace urbain à aménager et du plan de la mixité sociale.</p> <p>Le ministère des armées occupe les installations portuaires, un site qui lui est indispensable et qui est irremplaçable dans le cadre de ses activités spécifiques.</p>	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>Création d'une zone de type militaire Umi permettant de ainsi d'identifier les spécificités des occupations du sol des installations militaires au niveau de la base navale et des terrains dits « ex PIB ».</p> <p>En revanche, les terrains qui sont situés dans le périmètre de la circonscription portuaire ont conservé un zonage Up.</p> <p>Modification des annexes en conséquence</p> <p>Retrait de ces installations de l'OAP Portes de l'Océan et du plan de mixité.</p>	<p>Pièce écrite n°3 Règlement Pièces Graphiques</p> <p>Néant</p> <p>Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés</p> <p>Pièce écrite n°4 OAP Pièces Graphiques</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
Parc National de La Réunion		
<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Par courrier du 5 février 2018, vous m'avez informé de votre projet de modification du PLU de votre commune.</p> <p>Ces modifications n'étant pas de nature à affecter le cœur du Parc national, elles ne font par conséquent, pas l'objet d'observation particulière.</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.</p>	<p>COMMENTAIRES :</p> <p>Le Parc National de La Réunion n'émet pas de remarques particulière sur le projet de PLU car le cœur du parc n'est pas affecté.</p>	<p>Néant</p>

ANNEXE APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
Conseil Régional		
<p>Je vous informe que suite à l'examen de votre projet, la commission Aménagement Développement Durable Énergie (CADDE) lors de sa séance en date du 25 avril 2018 a émis un avis favorable sur la compatibilité de votre projet de PLU avec le SAR sous réserve, d'une part de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser les densités minimales des projets d'aménagement à vocation résidentielle et de services présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, - corriger la rédaction du règlement de votre PLU limitant l'implantation des commerces et des services dans les espaces économiques de production conformément à la rédaction de la prescription N°14 du SAR. En effet, votre proposition de rédaction n'est pas conforme à celle-ci. Elle correspond à la première version du SAR dont la rédaction avait été jugée irrecevable par le Conseil d'État. <p>D'autre part, en 2018, la Région Réunion et le TCO lanceront, en co-maîtrise d'ouvrage, l'étude de faisabilité de la section Ouest du RRTG (entre Bertin et l'Éperon) et du Tram'Ouest du TCO. En fonction des conclusions de celle-ci, un emplacement réservé pourrait être défini pour le tracé du RRTG entre la RN1001 et la RN4A (courbe shuntant le giratoire Rose des Vents et passant derrière la Halle des Manifestations).</p> <p>Les espaces réservés prévus le long de la RN1001 sont aussi nécessaires pour la réalisation du projet de la Région. A cet effet, le bénéficiaire de l'ER n°20 entre la RN4A et la RN1, est donc la Région. Toutefois, le bénéficiaire de l'ER n°1 n'est pas la Région.</p> <p>Enfin s'agissant du dossier de dérogation à la loi BARNIER, vous proposez des retraits dérogatoires de 45 m au droit des zones d'habitation, de 15 m au droit de la zone de santé et de 25 m au droit des zones économiques et commerciales. Ces retraits pourraient être amendés pour permettre de meilleures possibilités d'aménagement des espaces publics et une meilleure vitrine faisant la part belle au végétal. En effet, réduire l'espacement entre les zones habitées et les infrastructures de transport n'est pas favorable en termes de nuisances sonores.</p>	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Modification de l'OAP en conséquence</p> <p>Modification du Règlement en conséquence</p> <p>Modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°20 a changé en conséquence. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°1 est le TCO.</p> <p>COMMENTAIRES :</p> <p>L'étude de dérogation « Loi Barnier » se fait dans la continuité de l'existant. Les implantations préconisées sont identiques à celles constatées sur les parcelles limitrophes.</p>	<p>Pièce écrite n°4 OAP</p> <p>Pièce écrite n°3 Règlement</p> <p>Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés</p> <p>Néant</p>

SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES DANS L'ENQUETE PUBLIQUE

Observations formulées par les citoyens (par thématique)	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
I. Les emplacements réservés		
<ul style="list-style-type: none"> - SCI Bellevue parcelle AI 596 : demande de modification de l'emplacement réservé n°3. 	<p>PRISE EN COMPTE :</p> <p>Modification de l'emplacement réservé en conséquence</p>	<p>Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés Pièces Graphiques</p>
<ul style="list-style-type: none"> - SIDR, Madame Rakotovao : vérification de la modification de l'emplacement réservé n°10 sur les terrains ex PIB 	<p>L'emplacement réservé avait été modifié depuis l'arrêt du PLU.</p>	<p align="center">Néant</p>
<ul style="list-style-type: none"> - SCI EUROMA parcelle AI 296 : demande de modification de l'emplacement réservé n°3. 	<p>Le demandeur devra faire réaliser un plan de bornage contradictoire au préalable et se rapprocher des services de la Ville pour une éventuelle régularisation foncière. Dans ce cadre, l'ER pourra être modifié.</p>	<p align="center">Néant</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Groupement des propriétaires des rues Leconte Delisle, Marseille, Dupleix, Ambroise Croizat et Rolland Garros : demande de suppression des emplacements réservés n° 13 à 17. 	<p>Modification des emplacements réservés. Emprise réduite à 12m de largeur</p>	<p>Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés Pièces Graphiques</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Madame Chane Hoye Rose Marie : demande de modification ou de suppression de l'emplacement réservé n°13, rue Ambroise Croizat. 	<p>Modification de l'emplacement réservé n°13. Emprise réduite à 12m de largeur.</p>	<p>Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés Pièces Graphiques</p>



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port

Nous, Olivier HOARAU, Maire de la commune de Le Port,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants L153-41 et suivants, R.153-20 et suivants ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'environnement ;

VU la délibération n° 2018-143 en date du 02 octobre 2018 approuvant la révision générale du PLU de la commune de Le Port ;

VU le courrier du Préfet de La Réunion en date du 28 décembre 2018 ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'apporter des modifications au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port tel qu'il a été approuvé par délibération n° 2018-143 en date du 02 octobre 2018 afin de lever les réserves émises par le Préfet de La Réunion dans son courrier sus-visé ;

CONSIDERANT qu'à ces fins les dispositions du règlement de notre Plan Local d'Urbanisme mérite d'être complété, assoupli voire corrigé afin de mieux accompagner les porteurs de projets dans leurs actions ;

CONSIDERANT que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification et qu'elles n'ont pas pour conséquence :

- de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDERANT que ce dossier sera soumis à enquête publique pendant au moins un mois et que les observations du public seront enregistrées et conservées en mairie ;

CONSIDERANT qu'à l'issue de l'enquête publique, Monsieur Le Maire présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

ARRETE

ARTICLE 1 : Il est décidé d'engager la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port pour :

- lever les réserves émises par Monsieur Le Préfet de La Réunion dans son courrier en date du 28 décembre 2018 ;
- modifier certaines parties du règlement du Plan Local d'Urbanisme, pour les rendre plus lisibles et moins sujettes à interprétation pour les porteurs de projets.

ARTICLE 2 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Enfin, il sera publié au recueil des actes administratifs de la commune.

ARTICLE 3 : Monsieur Le Maire de Le Port est chargé de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur Le Préfet de La Réunion ainsi qu'aux personnes publiques associées.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Maire de la commune de Le Port dans le délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans le délai de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé ou à compter de la naissance d'une décision implicite de rejet en l'absence de réponse par le Maire de la commune de Le Port passé un délai de deux mois suivant la réception d'un recours administratif.

Fait à Le Port, le **26 FEV. 2019**

LE MAIRE,



Olivier HOARAU

DEPARTEMENT DE LA REUNION

VILLE DU PORT



ARRETE MUNICIPAL n°2019-366 AM

Qui annule et remplace l'arrêté n°2019-107 AM prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port

Nous, Olivier HOARAU, Maire de la commune de Le Port,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants L153-41 et suivants, R.153-20 et suivants ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'environnement ;

VU la délibération n° 2018-143 en date du 02 octobre 2018 approuvant la révision générale du PLU de la commune de Le Port ;

VU le courrier du Préfet de La Réunion en date du 28 décembre 2018 ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'apporter des modifications au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port tel qu'il a été approuvé par délibération n° 2018-143 en date du 02 octobre 2018 afin de lever les réserves émises par le Préfet de La Réunion dans son courrier sus-visé, de corriger des erreurs matérielles et d'ajuster les documents du Plan Local d'Urbanisme en fonction des utilisations du sol existantes ou projetées sur le territoire ;

CONSIDERANT qu'à ces fins les dispositions du règlement de notre Plan Local d'Urbanisme méritent d'être complétées, assouplies voire corrigées afin de mieux accompagner les porteurs de projets dans leurs actions ;

CONSIDERANT que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification et qu'elles n'ont pas pour conséquence :

- de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDERANT que ce dossier sera soumis à enquête publique pendant au moins un mois et que les observations du public seront enregistrées et conservées en mairie ;

CONSIDERANT qu'à l'issue de l'enquête publique, Monsieur Le Maire présentera le bilan devant le conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

ARRETE

ARTICLE 1 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n°2019-107 AM en date du 26/02/2019.

ARTICLE 2 : Il est décidé d'engager la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port pour :

- lever les réserves émises par Monsieur Le Préfet de La Réunion dans son courrier en date du 28 décembre 2018 ;
- modifier certaines parties du règlement du Plan Local d'Urbanisme, pour les rendre plus lisibles et moins sujettes à interprétation pour les porteurs de projets ;
- corriger des erreurs matérielles et ajuster les documents du Plan Local d'Urbanisme en fonction des utilisations du sol existantes ou projetées sur le territoire.

ARTICLE 3 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Enfin, il sera publié au recueil des actes administratifs de la commune.

ARTICLE 4 : Monsieur Le Maire de Le Port est chargé de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur Le Préfet de La Réunion ainsi qu'aux personnes publiques associées.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le Maire de la commune de Le Port dans le délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans le délai de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé ou à compter de la naissance d'une décision implicite de rejet en l'absence de réponse par le Maire de la commune de Le Port passé un délai de deux mois suivant la réception d'un recours administratif.

Fait à Le Port, le **08 JUIL. 2019**

LE MAIRE,



Olivier HOARAU

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL

SÉANCE DU MARDI 17 DECEMBRE 2019

Nombre de conseillers
en exercice : 39

A l'ouverture de l'affaire

Nombre de présents : 28
Nombre de représentés : 04
Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n°2019-164

APPROBATION
DE LA MODIFICATION DE DROIT
COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE LE PORT

NOTA / Le Maire certifie que :

- la convocation du Conseil municipal a été faite le 9 décembre 2019 et affichée le 10 décembre 2019.

- le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie le :

LE MAIRE

Olivier HOARAU

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF, le mardi dix-sept décembre, le Conseil municipal de Le Port s'est réuni à la Mairie, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec 6^{ème} adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, M. Fayzal Ahmed Vali 1^{er} adjoint, M. Bernard Robert 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, Mme Annie Mourgaye 4^{ème} adjointe, Mme Annick Le Toullec 6^{ème} adjointe, M. Jean-Claude Maillot 7^{ème} adjoint, M. Armand Mouniata 8^{ème} adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 9^{ème} adjoint, M. Jean Paul Babef, Mme Sonia Bitaut, M. Jean-Bernard Gaillac, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Jean-Hubert M'Simbona, Mme Karine Mounien, Mme Catherine Gossard, Mme Dorisca Tiburce, M. Brandon Incana, Mme Bibi-Fatima Anli, M. Romuald Tanguy, M. Jimmy Grondin, Mme Sabine Le Toullec, Mme Mémouna Patel, M. Daniel Vassinot, M. Henry Hippolyte.

Absents représentés : M. Faustin Galaor (par Mme Danila Bègue), M. Ludovic Latra (par M. Brandon Incana), Mme Anne-Laure Boyer (par Mme Bibi Fatima Anli), Mme Mikaëla Latra (par M. Jean-Bernard Gaillac).

Arrivé (s) en cours de séance : Mme Sabine Le Toullec à 17h09, M. Patrice Payet à 17h25.

Départ(s) en cours de séance : Mme Karine Mounien (17h28-17h34).

Absent(s) : Mme Cala M'Rhéhoury 5^{ème} adjointe, M. Hary Auber, Mme Firose Gador, M. Patrick Jardinot, Mme Valérie Auber, Mme Dalila Mahé, M. Sergio Erapa.

.....
.....

Affaire n°2019-164

APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants L153-41 et suivants, R.153-20 et suivants ;

Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la délibération n°2018-143 en date du 02 octobre 2018 approuvant la révision générale du PLU de la commune de Le Port ;

Vu le courrier du Préfet de La Réunion en date du 28 décembre 2018 ;

Vu les arrêtés municipaux n°2019-107 AM en date du 26 février 2019 et n°2019-366 AM en date du 08 juillet 2019 engageant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port ;

Vu la notification du projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port à l'Etat, aux personnes publiques associées, à la commission départementale de la nature des sites et des paysages et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;

Vu les avis des personnes publiques associées, de la commission départementale de la nature des sites et des paysages et de l'Etat ;

Vu la décision de dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port en date du 10 septembre 2019 ;

Vu l'arrêté municipal n°2019-441 AM en date du 08 août 2019 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 24 octobre 2019 ;

Vu l'avis favorable des commissions « Aménagement –Travaux – Environnement » et « Politique culturelle – Sportive – Petite Enfance » réunies le 9 décembre 2019 ;

Vu le rapport présenté en séance du 17 décembre 2019 relatif à l'approbation de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Port ;

Considérant que les avis des personnes publiques associées sur le projet de modification de droit commun n°1 reçus dans le cadre de la notification ont été examinés, ainsi que les observations du public émises au cours de l'enquête publique ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port qui s'est tenue du 26 août au 26 septembre 2019 inclus, le commissaire a émis, le 24 octobre 2019, un avis favorable avec une réserve sur l'intégration des mesures qui seront prises concernant le traitement de la rue Amiral Bosse et une recommandation sur la prise en compte de la demande de l'Etat sur les possibilités de nouvelles constructions ou extensions des ICPE dont l'objectif serait de réduire l'impact environnemental ou les nuisances ;

Considérant que les ajustements proposés pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, de l'Etat et de l'enquête publique (observations du public et remarques du commissaire enquêteur), ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port ;

Considérant l'annexe n°1 à la présente délibération, recensant les principaux ajustements opérés sur le projet de modification du PLU suite à la notification aux personnes publiques associées et à l'enquête publique ;

Considérant que le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, annexé à la présente délibération, est prêt à être approuvé ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : d'approuver la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port tel qu'annexée à la présente délibération qui intègre des ajustements réalisés afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique (observations du public, et remarques du commissaire enquêteur) ;

Article 2 : en application des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération et ses annexes seront en outre publiées au recueil des Actes Administratifs de la ville et transmises au Préfet de La Réunion ;

Article 3 : le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public en mairie, au service Urbanisme et Planification aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;

Article 4 : Monsieur le Maire est chargé en ce qui le concerne de l'exécution de la présente délibération ;

Article 5 : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de La Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le Département.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Olivier HOARAU

APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

Le présent rapport a pour objet d'approuver la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Le Port.

Le Conseil municipal a approuvé le nouveau PLU par délibération le 02 octobre 2018. La procédure de modification de droit commun de ce PLU a été lancée par arrêtés municipaux du 26 février et du 08 juillet 2019.

Les objectifs poursuivis par cette procédure sont les suivants :

- lever les réserves émises par la préfecture de La Réunion dans son courrier en date du 28 décembre 2018 (annexe n°2) ;
- modifier certaines parties du règlement du PLU, pour les rendre plus lisibles ;
- corriger des erreurs matérielles et ajuster les documents du PLU en fonction des utilisations du sol existantes ou projetées sur le territoire.

Conformément au Code de l'urbanisme, ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun car elles n'ont pas pour conséquence :

- de changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'enquête publique relative à cette modification de droit commun n°1 du PLU s'est déroulée du 26 août au 26 septembre 2019. A son issue, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le dossier avec :

- une réserve portant sur l'intégration des mesures qui seront prises concernant le traitement de la rue Amiral Bosse,
- une recommandation sur la prise en compte de la demande de l'Etat sur les possibilités de nouvelles constructions ou d'extensions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

La liste exhaustive des modifications apportées au PLU ainsi que les principaux ajustements opérés sur le projet de modification suite au retour des avis des personnes publiques associées et des contributions émises lors de l'enquête publique, est jointe en annexe n°1 du présent rapport.

Les membres du Conseil municipal peuvent consulter l'ensemble des pièces constitutives du dossier de modification en mairie au service Urbanisme et Planification, aux heures et jours d'ouverture habituels des bureaux.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port telle qu'annexée à la présente délibération ;
- de procéder aux mesures de publicité prévues par les articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme ;
- de publier le dossier de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme sur le Géoportail national de l'urbanisme ;
- de mettre à disposition du public, le dossier de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est approuvé en mairie, au service Urbanisme et Planification aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ainsi que sur le site Internet de la Ville.

Affaire suivie par la Direction de l'Aménagement du Territoire - Service Urbanisme

Pièce jointe :

- *Tableau modification de droit commun n°1 du PLU*
- *Courrier Préfecture/Ville*

Annexe 1 - approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Le Port

Thématique	Document	Origine	Ajustements apportés
Modification des planches graphiques	Plan de zonage	Dossier initial de la modification	Modification du zonage de la parcelle AT29 qui était classée en zone Ud - proposition de classement en zone Uem en conformité avec l'usage actuel du terrain
	Plan de zonage	Dossier initial de la modification	Modification de zonage de différentes parcelles situées dans la ZAC RHI Say Piscine, qui étaient classées en zone Uv d'équipement public - proposition de classement en Uc pour permettre la réalisation des projets de la RHI
	Plan de zonage	Dossier initial de la modification	Modification de zonage de l'ex terrain météo, qui était classé en zone Uv - proposition de classement en zone Uppp pour le développement des activités de pêche et de plaisance
	Plan de zonage	Dossier initial de la modification	Modification des plans de zonage pour y intégrer les Espaces Boisés Classés
	Plan de zonage	Dossier initial de la modification	Modification des plans de zonage afin de rendre plus lisible les périmètres de protection des forages d'eau potable
	Plan de zonage	Dossier initial de la modification	Modification des plans de zonage pour pouvoir y intégrer la servitude d'utilité publique "canalisation 16 pouces GPL"
	Plan de zonage	Demande des FAZSOI	Modification de zonage des parcelles AC 77 et AC 80 qui étaient classées en zone Uc - proposition de classement en zone Umi "militaire"
	Plan de zonage	Demande du GPMDLR	Modification du zonage au niveau du chenal d'accès et du cercle d'évitage du Port Ouest classé en zone Uppp - proposition de classement en zone Up
	Périmètres particuliers	Dossier initial de la modification	Ajout d'un périmètre particulier (PIG de la ZAP)
Modification des pièces écrites	Règlement	Dossier initial de la modification	Suppression des incompatibilités du règlement avec les arrêtés de protection des ressources en eaux
	Règlement	Dossier initial de la modification	Suppression de la mention de l'étude Antea comme annexe réglementaire
	Règlement	Dossier initial de la modification	Rappel de la réglementation applicable en matière d'EBC
	Règlement	Dossier initial de la modification	Rappel de la réglementation en matière de défrichements
	Règlement	Dossier initial de la modification	Rappel de la réglementation en matière de coupe et d'abatage d'arbres
	Règlement	Dossier initial de la modification et demande du GPMDLR	Modification de l'article Up.2 du PLU dans le secteur Uppp
	Règlement	Dossier initial de la modification	Modification des articles Ua.4 et Ua.5 pour permettre la réalisation de varangues en alignement et la construction sur deux limites séparatives
	Règlement	Dossier initial de la modification	Modification de l'article Ue.2 pour clarifier les possibilités de construction
	Règlement	Demande de l'Etat et du commissaire enquêteur	Modification de l'article Ue.2 pour autoriser en secteur Uem la réalisation d'extension hors emprise bâtie d'ICPE pour des raisons de sécurité et de réduction de nuisances
	Règlement	Demande du GPMDLR	Modification de l'article 2 des Zones Up et N pour permettre l'entretien et la gestion du trait de côte
	OAP	Dossier initial de la modification	Intégration des EBC dans l'OAP Fil Vert
	OAP ZAP	Demande du GPMDLR	Intégration des éléments de l'étude menée conjointement avec le TCO sur l'aménagement de la ZAP et modification du schéma de l'OAP
	OAP Portes de l'Océan	Demande du GPMDLR et du commissaire enquêteur	Modification de la partie écrite de l'OAP sur le traitement de la rue Amiral Bosse et du schéma de l'OAP sur son tracé
	OAP Kartyé Mairie	Demande du GPMDLR et des FAZSOI	Modification du schéma de l'OAP au niveau des vocations et du tracé du sentier vers le littoral
	Justification des choix	Dossier initial de la modification	Mise en cohérence de la justification des choix avec le changement de zonage intervenu entre l'arrêt et l'approbation du PLU
	Justification des choix	Dossier initial de la modification	Inscription du principe de dérogation préalable à tout aménagement dans les secteurs concernés par les espèces protégées
	Justification des choix	Demande du GPMDLR	Ajout des éléments issus du protocole Territoire industrie sur la description des activités portuaires
	Justification des choix	Demande de l'Etat et du commissaire enquêteur	Reprise de la justification suite à la modification de la zone Uem pour le volet ICPE
	Annexes Tome 1	Dossier initial de la modification	Intégration de la Servitude d'Utilité Publique canalisation 16 pouces GPL du 11/01/2019
	Annexes Tome 1	Demande des FAZSOI	Ajout du plan annexé à la servitude PT2 de protection contre les obstacles au voisinage du centre d'émission



PREFET DE LA REUNION

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

Saint-Denis, le 28 DEC 2018

Service Aménagement Construction durables

Unité aménagement planification

Le préfet

à

Monsieur le maire du Port

Objet : Contrôle de légalité du Plan Local d'Urbanisme du Port – Recours gracieux

Réfer : Délibération du conseil municipal du 02 octobre 2018 approuvant le PLU

Vous m'avez transmis le 30 octobre 2018 la délibération du conseil municipal du 2 octobre 2018 approuvant le plan local de l'urbanisme (PLU) du Port.

Dans le cadre du contrôle de légalité, je note que ce document a évolué positivement sur la majorité des points que mon avis du 5 avril 2018 avait relevés. Il convient de saluer le travail qualitatif effectué par vos services tout au long de la procédure et le caractère constructif des échanges entre les agents de votre commune et ceux de l'État.

Toutefois, après analyse du PLU approuvé, il s'avère que certains points nécessitent d'être corrigés, ce qui justifie le présent recours gracieux.

I) Prise en compte des activités portuaires

a) Zone Up

Le maintien et le développement des activités portuaires ne doit pas être remis en cause par l'évolution du PLU. L'article Up2 permettant dans le secteur Uppp uniquement le maintien et l'extension mesurée de toute activité portuaire, il est demandé de modifier la rédaction du règlement sur ce point, afin d'acter le développement possible de toute nouvelle activité portuaire dès lors qu'elle contribue aux activités de plaisance et de pêche.

b) Zone Arrière Portuaire (ZAP)

Le projet d'aménagement de la ZAP qualifié de Projet d'Intérêt Général (PIG) par arrêté préfectoral n°4232 du 14 août 2014 renouvelé le 27 juillet 2017 s'étend globalement sur 85 hectares. Le périmètre du PIG recouvre deux zones 2AUp et Up dans la révision du PLU soumise au présent contrôle de légalité. Il serait plus opportun et cohérent que le PIG relève d'une seule zone homogène Up ou 2 AUp, bien que l'intention qui ait présidée ces zonages soit dictée par leur niveau d'équipement.

Il en va de même concernant le morcellement du périmètre du PIG en ce qu'il est couvert par deux Orientations d'Aménagement et de Planification (OAP). Bien qu'elles soient compatibles avec le PIG et entre elles, l'homogénéité serait pertinente.

II) Compatibilité du règlement avec les prescriptions des arrêtés déclarant d'utilité publique des périmètres de protection de captages

Le territoire de la commune du Port est concerné par 12 périmètres de protection de captage d'eau potable ayant fait l'objet d'arrêtés de déclaration d'utilité publique, ainsi qu'un treizième en cours d'autorisation. Ces arrêtés instaurent des servitudes d'utilité publique afin de préserver la ressource en eau.

L'avis de l'État sur le PLU arrêté avait indiqué l'ambiguïté de la portée réglementaire de l'étude « Antea Groupe » visant à l'amélioration de la ressource en eau de la commune, qui était reprise in extenso au sein du règlement. Cette étude ne faisant pas partie des composantes du règlement au sens du code de l'urbanisme, il en avait été demandé sa suppression, et l'incorporation éventuelle dans le règlement des conclusions de l'étude après leur transformation sous forme de règles explicites.

Le règlement a ainsi fait l'objet de modifications relatives aux zones Ua – Uc – Ud – Ue – Uv – 1AUmut et A et de nouvelles dispositions applicables dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable ont été ajoutées. Il a été précisé que ces règles s'appliquent en complément des servitudes édictées par les arrêtés préfectoraux.

Pourtant, il ressort de l'analyse des modifications apportées au règlement qu'elles présentent parfois un caractère contradictoire avec les servitudes, en autorisant des possibilités d'occupation des sols interdites au sein des périmètres de protection.

Ainsi et à titre d'exemples :

- L'article 1 autorise certaines Installations Classées pour la Protection de l'Environnement au sein des périmètres immédiats et rapprochés, alors que des arrêtés (F1 notamment) en interdisent l'implantation.
- Les articles 2 et 13 autorisent dans les périmètres immédiats des activités incompatibles avec les arrêtés, tels que le stockage des engrais et de produits dangereux, ou l'utilisation de produits fongicides.
- D'une manière plus générale, le règlement instaure des règles communes aux périmètres immédiats et rapprochés, ce qui n'est pas cohérent avec la sensibilité spécifique et la vocation des périmètres immédiats.
- Enfin, certaines interdictions des arrêtés sont reprises en doublon (comme l'interdiction de création de cimetière), alors que d'autres ne sont pas évoquées.

Dans ces conditions, il est nécessaire de modifier le règlement du PLU afin de garantir la préservation de la qualité de la ressource en eau, en veillant à une rédaction compatible avec les prescriptions des arrêtés déclarant d'utilité publique les périmètres de protection des captages d'eau potable.

III) Cohérence entre la délibération d'approbation du PLU et les modifications apportées au PLU approuvé

La délibération d'approbation du PLU liste l'intégralité des modifications apportées au PLU approuvé. Cependant les modifications annoncées relatives au schéma de l'OAP « Fil Vert » et au traitement de la rue Amiral Bosse dans l'OAP « Porte de l'Océan » n'ont pas été prises en compte.

a) Le schéma de l'OAP « Fil vert »

La modification du schéma de l'OAP « Fil Vert » est nécessaire afin d'éviter toute connexion piétonne et toute desserte cyclable sur ce secteur en application du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié à l'activité de la Société Réunionnaise des Produits Pétroliers. Or le schéma de l'OAP n'a pas fait l'objet d'une évolution sur ce point, bien que la délibération d'approbation du PLU le mentionne.

Il est ainsi indispensable de faire évoluer le schéma de l'OAP « Fil vert » afin de le rendre compatible avec le PPRI.

b) L'OAP « Porte de l'Océan »

Alors que la délibération d'approbation du PLU a affiché l'évolution de l'OAP « Porte de l'Océan » afin de préciser le traitement apaisé de la rue Amiral Bosse, aucune modification sur ce sujet n'a pas été intégrée au PLU. Un complément est donc à apporter à l'OAP.

IV) Le classement des Espaces Boisés Classés

L'article L. 121-17 du code de l'urbanisme impose aux communes littorales de classer en Espaces Boisés Classés les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de leur territoire.

Ce point présente une irrégularité du PLU qui doit être corrigé. Sur ce sujet, je prends note de la volonté de la commune d'engager une procédure de classement du parc en espace boisé classé, et le lancement d'une étude sur le sujet. Cependant, le classement devra porter non seulement sur le parc boisé, mais également sur les autres ensembles boisés significatifs qui pourraient être identifiés sur le territoire communal.

V) Erreurs matérielles dans le document

Les erreurs matérielles ci-dessous nécessitent d'être corrigées dans un souci de cohérence interne du PLU.

a) L'OAP « Mascareignes »

L'OAP Mascareignes et le zonage qui lui est applicable ont été modifiés pour une meilleure préservation de la sensibilité environnementale du site. En revanche, le chapitre relatif à la justification des choix (tome 3 du PLU) n'a pas évolué de façon concomitante et il présente désormais des principes incohérents avec l'OAP (classement de la coulée verte en zone Uv, absence de la procédure de déplacement des picds de zornia comme préalable à l'urbanisation de la zone..).

Le tome 3 du PLU doit donc être amendé en cohérence avec le contenu de l'OAP Mascareignes.

b) La perspective de maintien et de réduction de dangers pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existantes

L'avis de l'Etat sur le PLU arrêté demandait la modification du règlement des zones Uem et 2 AU afin de pouvoir conforter les activités existantes en leur permettant d'évoluer vers un moindre impact environnemental, et par la possibilité de constructions nouvelles permettant de réduire les dangers ou inconvénients.

Le règlement précise désormais qu'en zone Uem est autorisée le maintien des activités d'industrie, de bâtiment ou de travaux public, notamment sous les conditions suivantes :

- qu'il soit réalisé dans les emprises bâties ou découvertes existantes, sans aucune possibilité d'extension y compris pour les aires de stockage ;
- que les travaux sur les installations existantes permettent de réduire les dangers ou les nuisances.

Cette rédaction n'est pas suffisamment explicite pour assurer le confortement des activités industrielles existantes par de nouvelles constructions ou extensions permettant d'en réduire l'impact environnemental. Le règlement doit donc être revu sur ce point.

c) Tableaux récapitulatifs des zonages

Les tableaux récapitulatifs des zonages (p 28 de chapitre relatif à la justification des choix – tome 3 du PLU) doivent être actualisés pour intégrer l'évolution du zonage des bassins des ports.

Conclusion

Le PLU approuvé a fait l'objet d'importantes évolutions afin de prendre en compte les observations émises dans le cadre de mon avis du 5 avril 2018.

Néanmoins, à titre de recours gracieux et compte-tenu des points évoqués ci-dessus, j'ai l'honneur de vous demander de procéder aux évolutions nécessaires qui rentrent à priori dans le champ de la procédure de modification d'un PLU prévue par le code de l'urbanisme. Ainsi, une délibération prescrivant une évolution du PLU sur ces motifs dans les deux mois suivant la réception de ce courrier, permettrait de mettre un terme à toute procédure contentieuse ultérieure.

Ce recours gracieux interrompt, par ailleurs, les délais de saisine qui me sont impartis pour l'introduction éventuelle d'un recours contentieux devant la juridiction administrative.

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire Général



Frédéric JORAM

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 4 octobre 2022

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 24

Nombre de représentés : 04

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 28

Nombre de représentés : 04

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2022-141

**LANCEMENT DE LA
MODIFICATION DE DROIT
COMMUN N° 2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE LE
PORT**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le mardi quatre octobre, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nages, Mme Claudette Clain Maillot, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Jean-Claude Adois, Mme Garicia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Gilda Bréda.

Absents représentés : Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe par M. Henry Hippolyte, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, Mme Paméla Trécasse par M. Didier Amachalla, Mme Aurélie Testan par Mme Véronique Bassonville.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe à 17 h 10 (affaire n° 2022-137), MM. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, Zakaria Ali et Mme Sophie Tsiavia à 17 h 16 (affaire n° 2022-138).

Départ(s) en cours de séance : néant.

Absents : M. Patrice Payet, M. Sergio Erapa, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Annie Mourgaye (excusée), Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 26 septembre 2022.

- la liste des délibérations a été affichée le 5 octobre 2022.

LE MAIRE


Olivier HOARAU

Affaire n° 2022-141

LANCEMENT DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 2018-143 du 02 octobre 2018 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Port,

Vu la délibération n° 2019-164 du 17 décembre 2019 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Port,

Vu le rapport présenté en séance le 4 octobre 2022 ;

Considérant qu'il convient d'engager une seconde procédure de modification afin de tenir compte de l'urbanisation actuelle et future, de répondre aux besoins et de poursuivre le développement communal, sans remettre en cause les objectifs énoncés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ainsi :

- 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.

Considérant que l'évolution du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre par une procédure de modification dans la mesure où les changements envisagés ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : de valider le lancement de la procédure de modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme selon les éléments sus exposés et en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme ;

Article 2 : de considérer, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, comme justifiée l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUp située dans le périmètre du Projet d'Intérêt Général d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire ;

Article 3 : d'autoriser le Maire à entreprendre toutes les démarches administratives nécessaires à cette modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Article 4 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIRE CONFORME
LE MAIRE**


Olivier HOARAU

LANCEMENT DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le lancement de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Port.

Pour rappel, par délibération du 2 octobre 2018 le conseil municipal a approuvé le PLU et l'a modifié par la suite le 17 décembre 2019.

Il est nécessaire d'engager une seconde procédure de modification afin de tenir compte de l'urbanisation actuelle et future, de répondre aux besoins et de poursuivre le développement communal, sans remettre en cause les objectifs énoncés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ainsi :

- 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.

Conformément au Code de l'urbanisme, ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun car elles n'ont pas pour conséquence :

- de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Toutefois, il est rappelé au conseil municipal que cette modification a notamment pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé aujourd'hui en zone 2AUp dans la Zone Arrière Portuaire. Dans ce cadre, l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme prévoit que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée (...) du conseil municipal justifie de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité*

opérationnelle d'un projet dans ces zones ». La justification de l'ouverture est
jointe en annexe du présent rapport.

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp se justifie.

Il est proposé au conseil municipal :

- de valider le lancement de la procédure de modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme selon les éléments sus exposés et en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme ;
- de considérer, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, comme justifiée l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUp située dans le périmètre du Projet d'Intérêt Général d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire ;
- d'autoriser le Maire à entreprendre toutes les démarches administratives nécessaires à cette modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme ;
- d'autoriser le Maire à exécuter cette décision et à signer tous les actes correspondants.

Pièce jointe :

- Annexe 1 : Justification de l'ouverture à l'urbanisation

Annexe 1 : Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp

Analyse de la capacité d'urbanisation encore inexploitée dans les zones déjà urbanisées :

La commune de Le Port dispose de deux zones d'activités portuaires sur son territoire, le Port Ouest et le Port Est. Ces zones sont aujourd'hui saturées et nécessitent donc une ouverture à l'urbanisation de la partie sud des bassins du Port Est afin de répondre aux besoins de développement des futures activités portuaires, permettant l'amélioration de la compétitivité du port, de sa zone industrialo-portuaire et de l'ensemble de la chaîne logistique réunionnaise.

Pour permettre l'extension de ces zones d'activités, une zone à urbaniser 2AUp a été créée au PLU, qui recouvre en totalité le périmètre du Projet d'Intérêt Général d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire.

Il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la partie nord de la Zone Arrière Portuaire, d'une surface d'environ 20 ha. Cette zone est actuellement occupée majoritairement par l'exploitation de la carrière de matériaux alluvionnaire de Teralta Granulat Béton Réunion.

Au regard de l'avancée des études menées par le TCO et le GPMDLR sur l'aménagement de la Zone Arrière Portuaire, et à la demande du GPMDLR, la Commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUp.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp de la Zone Arrière Portuaire répond à l'orientation n° 1 du PADD visant à confirmer et amplifier, en particulier au Port Est, la vocation portuaire, industrielle et logistique.

Par ailleurs, cet espace constitue un enjeu majeur pour le GPMDLR car il constitue le dernier espace utilisable au sein de la circonscription du Port Est et permet de répondre à deux objectifs essentiels pour l'économie de l'île :

- Besoin de plateformes portuaires permettant l'extension des zones actuelles de terre-pleins de stockage. Dans un contexte de forte croissance de ses activités, Port Réunion se doit d'adapter ses installations. Les risques de congestions à venir liés à l'absence de disponibilités foncières, vont rapidement créer des surcoûts pour l'ensemble des acteurs économiques réunionnais (industrie, commerce, bâtiment), un risque de déclassement du port de la part des compagnies maritimes et, plus généralement, un frein au développement économique de La Réunion ;
- Besoin de plateformes logistiques et industrialo-portuaires permettant l'amélioration de la chaîne logistique réunionnaise, mais aussi le développement d'activités de transformation rendu possible pour l'amélioration de la connectivité maritime liée au transbordement. Ces activités participeront à l'amélioration de la performance, à la création de valeur ajoutée et d'emplois sur le territoire.

La zone Up du Port Est recouvre une surface totale de 1 829 765,34 m². On propose ici une analyse des espaces à proximité des zones urbanisées qui sont non construits, non occupés ou n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construire en cours de validité. Cette analyse nous permet d'identifier alors les parcelles suivantes :

Parcelle	Propriétaire	Superficie en m ²
AX 163	Conseil départemental	6 242
AX 148	Conseil départemental	2 373
AX 146	Conseil départemental	14 974
AX 158	Conseil départemental	15 578
AX 149	Conseil départemental	242
AX 8p	GPMDLR	5 450*
AX 68p	GPMDLR	6 300*
AX 3p AX 68p	GPMDLR	7 120
Superficie totale des espaces non construits ou non occupés en m²		46 529
Part des espaces non construits ou occupés		2,5 %

Tableau de répartition des espaces non construits ou non occupés en zone Up du Port Est

**non comptabilisés*



Plan de localisation des espaces non construits ou non occupés en zone Up du Port Est



Il est à noter que sur ces 8 parcelles, 3 appartiennent au GPMDLR et 5 au Conseil Départemental.

Les parcelles AX8p et AX68p laissent apparaître des activités récentes, elles ne seront donc pas comptabilisées ici comme espace libre.

Les parcelles AX3 p et AX 68p sont analysées car elles sont situées en continuité d'un espace bâti et libre de toute construction ou occupation si ce n'est des plantations.

Les parcelles AX 148 et 163, propriété du Conseil Départemental sont libres de toute construction ou occupation.

Les parcelles AX 148, AX 149 et AX 158, propriété du Conseil Départemental mais baillées à SOTRAM sont libres de toute construction ou occupation.

Les espaces libres de toute construction ou occupation représentent au final 46 529 m² soit 2,5 % de la superficie totale de la zone Up du Port Est.

Vu le besoin de développement et de désengorgement du Port Est, il est donc bien justifié de procéder à une ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUp.

Zonage	Superficie en m ²
Zone Up Port Est	1 829 765,34
Zone 2AUp	727 593,85
Zone ouverture à l'urbanisation	200 000
Part de la zone 2AUp proposée à l'ouverture à l'urbanisation	27 %

Il est proposé ici d'ouvrir à l'urbanisation 20 ha soit 27 % de la surface totale de la zone 2AUp. Cette surface correspond à 11% de la surface totale de la zone Up du Port Est.

Faisabilité opérationnelle du projet dans la zone :

L'analyse de la faisabilité opérationnelle de la première phase du projet d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire est faite sur la base des données relatives aux dessertes de la zone.

Le réseau routier

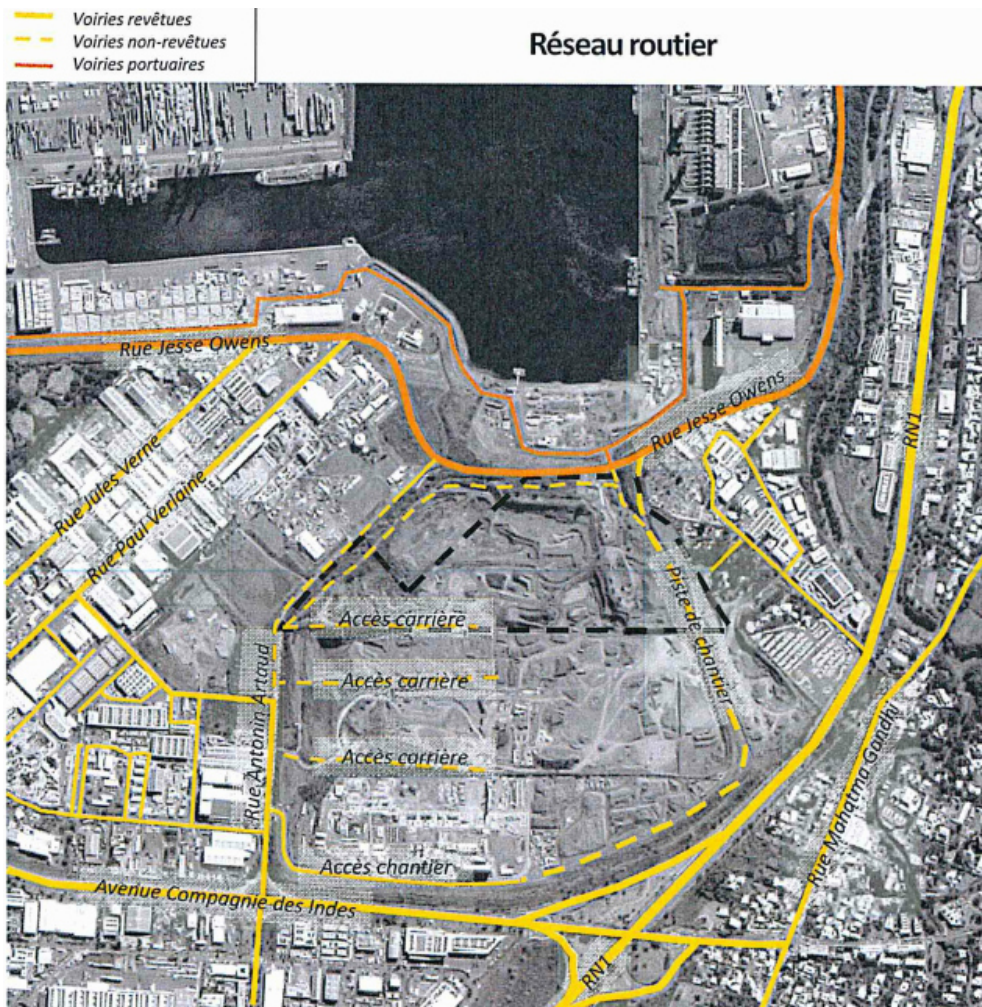
La partie Nord de la Zone Arrière Portuaire bénéficie d'une bonne accessibilité routière :

Depuis la RN1, la zone où l'urbanisation est souhaitée est accessible depuis les échangeurs de La Possession et de Sainte-Thérèse.

Au Sud, la RN1001 et la rue Antonin Artaud assurent l'accessibilité finale. Les pistes d'accès aux carrières permettent de desservir le Sud de la zone. Il est à noter que le dernier tronçon de la rue Antonin Artaud ainsi que les pistes de chantier des carrières ne sont pas revêtus.

Au Nord-Est, la zone est desservie par la rue Jesse Owens. Un accès de chantier lié aux besoins de la construction de la Nouvelle Route du Littoral permet la connexion. Une piste permettant la circulation de colis lourds assure l'accessibilité finale. Une connexion routière, via un passage sous la rue Jesse Owens, est également présente entre les terre-pleins portuaires situés au Nord et la zone.

Le réseau routier a, pour l'ensemble des voiries, une capacité résiduelle importante. La figure placée ci-dessous repositionne les voiries et la zone où l'ouverture de l'urbanisation est souhaitée.

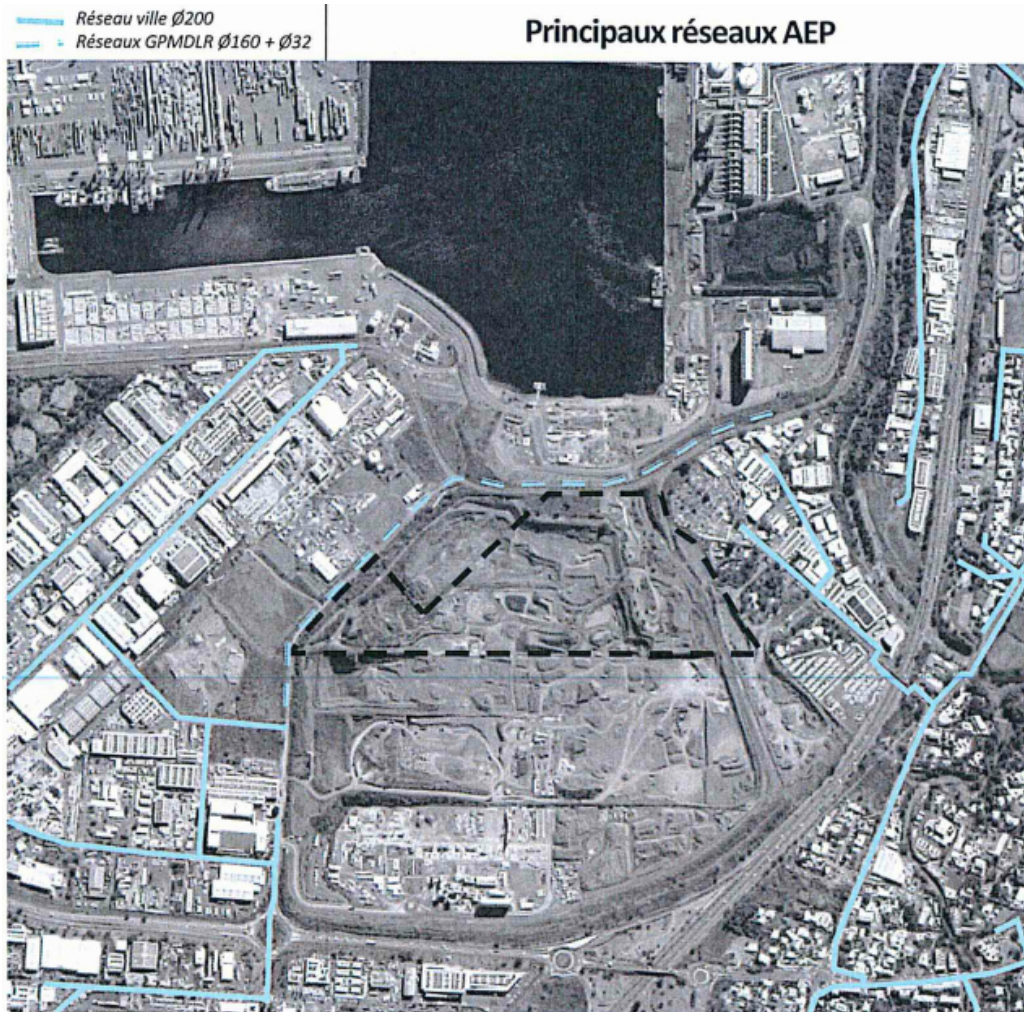


Les nouvelles activités consécutives de l'ouverture à l'urbanisation de la zone engendreraient des déplacements, mais ces derniers nécessiteraient un contrôle d'accès portuaire qui s'effectuerait à l'entrée du Port Est, et non directement au droit de la zone. La réserve de capacité du réseau routier est jugée suffisante pour absorber le nouveau flux.

Le réseau AEP

En ne considérant uniquement les réseaux principaux d'adduction d'eau potable, la zone où l'urbanisation est souhaitée dispose dans sa périphérie immédiate des réseaux suivants, eux-mêmes positionnés en première approche sur la figure ci-après :

- A l'Ouest : Réseau de la Ville de la Possession desservant la zone d'activité Ravine à Marquet : canalisations DN 200 en PVC ;
- A l'Est et au Nord : Réseau de raccordement à l'approvisionnement du GPMDLR pour la partie Est du Port Est : Double canalisation DN 160 et DN 32 en PEHD ;
- A l'Est et au Sud : Réseau de la Ville de Le Port desservant les zones industrielles n°2 et n°3 : canalisations DN 200 en PVC.



Même si la ressource en eau potable sur la commune de Le Port est un enjeu particulièrement sensible, les activités portuaires pouvant se développer dans cette première phase d'aménagement de la ZAP ne seront pas de nature à nécessiter une consommation importante en eau potable, et pourraient ainsi être supportées par la capacité actuelle des réseaux.

Les réseaux d'eau brute

Un réseau d'eau brute est présent au droit de la zone où l'urbanisation est souhaitée.

Ce réseau permet la distribution d'eau livrée en l'état à 2 clients, EDF PEI et le GPMDLR. Cette eau est non-potable et provient des quotas du Conseil Départemental du basculement réunionnais des eaux d'Est en Ouest. Elle n'est donc pas produite localement par les communes du TCO.

La gestion de ce réseau spécifique et de la facturation a été transférée au délégataire VEOLIA Eau depuis le 1er janvier 2012.

Le réseau, situé le long des rues Antonin Artaud et Jesse Owens, soit sur les limites Ouest et Nord de la zone, est composé de canalisation DN 90 en PEHD et permet aux 2 clients un débit de 10 L/s.

Au Nord de la zone, le réseau est doublé : l'un dessert les installations du GPMDLR et l'autre approvisionne EDF PEI plus au Nord-Est.

Le réseau est positionné en première approche sur la figure placée ci-dessous.



Une partie importante des besoins en eau liés au développement des nouvelles activités pourraient être satisfaite par l'utilisation de l'eau brute, où la limite de capacité est de 864 m³/j pour le GPMDLR.

Les réseaux EU

Plusieurs réseaux d'eaux usées sont présents au droit de la zone où l'urbanisation est souhaitée, et en périphérie immédiate, eux-mêmes positionnés en première approche sur la figure ci-après :

- Au droit de la zone : le réseau de Transport intercommunal des eaux usées en provenance de La Possession (réseau SIAPP). Ce réseau est constitué d'une canalisation DN 500 en PVC. C'est un réseau essentiel de transfert des eaux usées vers la station d'épuration de la Ville de Le Port ;
- A l'Ouest et au Sud-Ouest : le réseau d'assainissement de la ville de Le Port permettant notamment la récolte des eaux usées des zones industrielles n°2 et n°3. Ce réseau est constitué de canalisations DN 200 en PVC ;
- A l'Est : le réseau d'assainissement de la ville de La Possession permettant notamment la récolte des eaux usées des habitations et des entreprises situées dans la zone d'activité Ravine à Marquet. Ce réseau est notamment constitué de canalisations DN 200 en PVC.

L'ensemble de ces réseaux achemine les eaux usées vers la station d'épuration de la Ville de Le Port, située au niveau de la Pointe du Phare. Selon la commune, propriétaire de l'ouvrage, la station a une capacité de 87 500 Equivalents habitants (EH) et traite actuellement 60 000 EH. Une réserve de capacité de 27 500 EH est donc disponible.

La première phase d'aménagement des activités portuaires de la ZAP pourrait nécessiter un besoin de 200 EH, et pourrait alors être supportée par les installations actuelles d'assainissement.

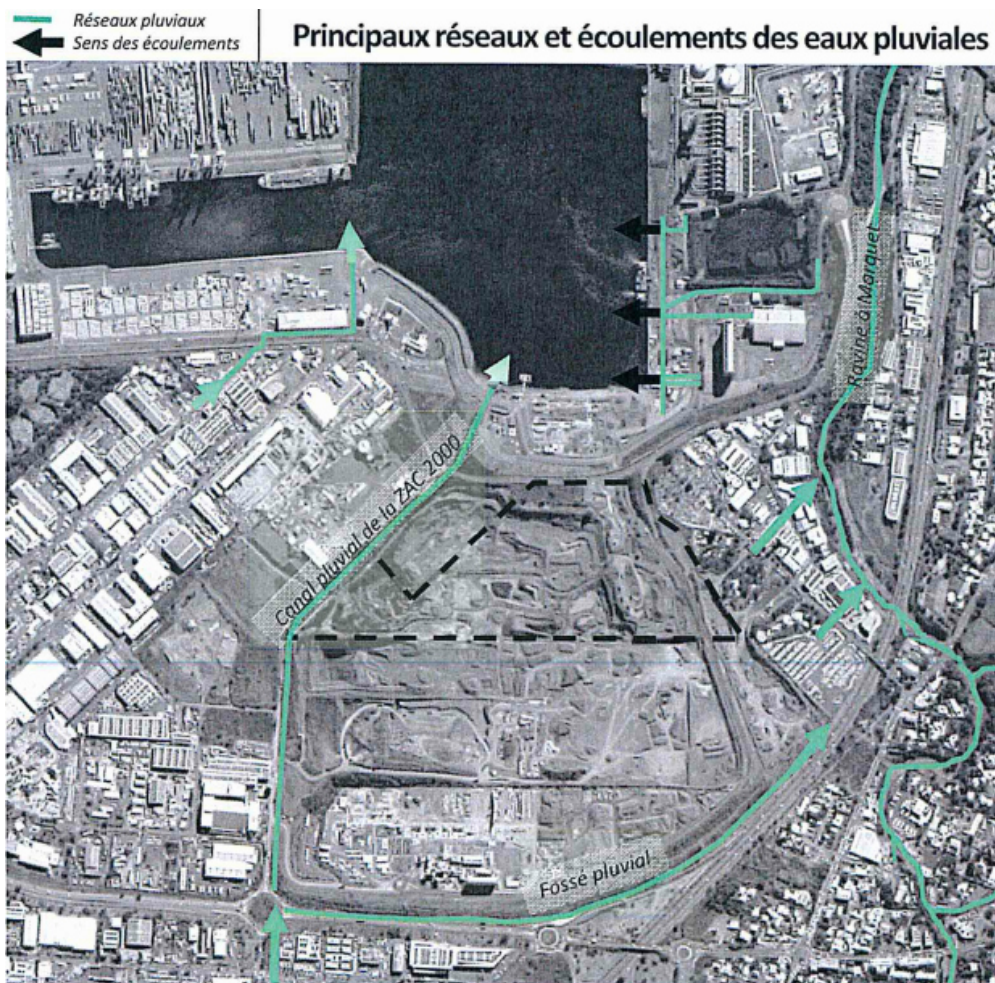


Les réseaux EP

Le bassin versant de la Zone Arrière Portuaire, et donc de la zone où l'urbanisation est demandée, ne reçoit pas d'eaux de ruissellement en provenance de bassin versant « amont » ou limitrophe. La figure ci-dessous montre en première approche que :

- Au Sud, les eaux pluviales de la RN1 et RN1001 sont recueillies dans un fossé bordant la voie et les eaux pluviales de la zone d'activité D2000 sont rejetées dans le canal pluvial longeant la zone et la rue Antonin Artaud. Les eaux de ce canal se déversent dans les bassins portuaires au Nord de la zone ;
- A l'Ouest, les eaux des zones industrielles n° 2 et n° 3 sont collectées par des canalisations et sont rejetées dans les bassins portuaires au niveau du poste à quai n° 15 ;
- Au Nord, les eaux des quais et des terminaux portuaires sont rejetées dans les bassins portuaires ;

- A l'Est, les eaux pluviales de la zone urbanisée de la Ravine à Marquet rejoignent le bassin versant de la ravine à Marquet.



Le canal d'évacuation des eaux pluviales de la zone d'activité D2000 a pour exutoire les bassins portuaires. Un élargissement de ce canal sur sa dernière partie se situant sur le domaine portuaire permettrait l'évacuation des eaux pluviales de la zone où l'ouverture de l'urbanisation est demandée.

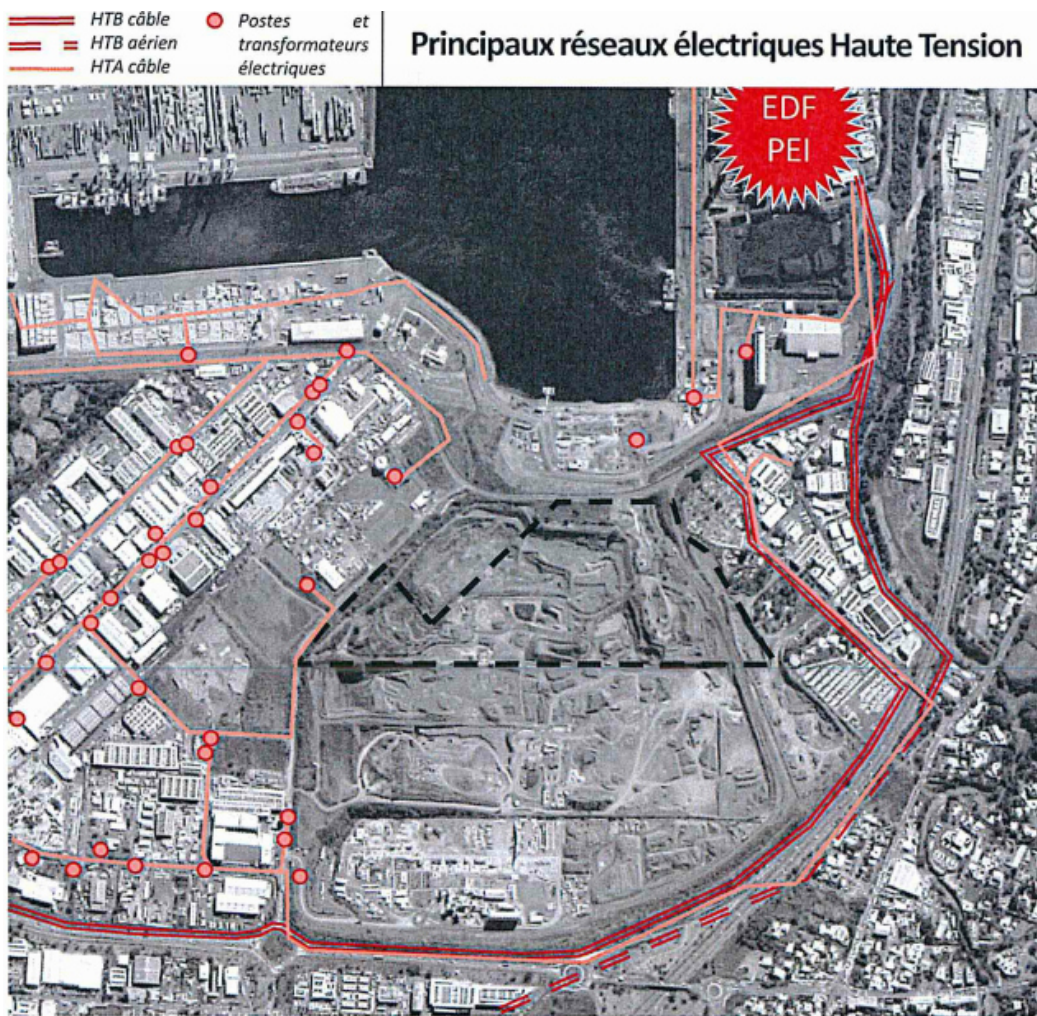
Les réseaux électriques

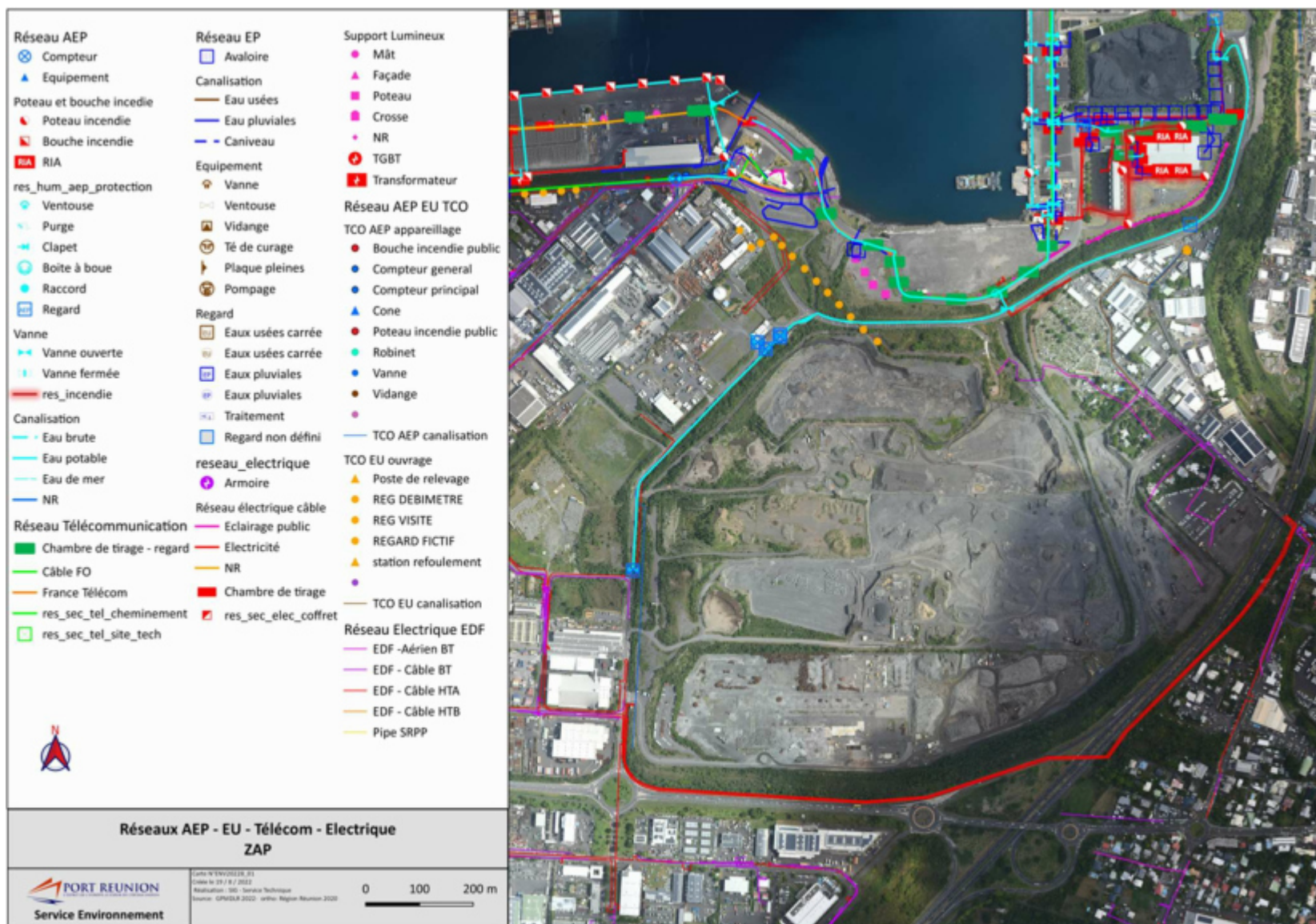
Des réseaux électriques de grande importance sont également présents à la périphérie de la zone où l'urbanisation est souhaitée (voir figure ci-après) :

- la ligne électrique 63 kV Le Port-Possession, Le Port-Digue, Le Port-Saint Paul (servitude 14) ; le réseau Gazelle qui suit le trajet de la ligne électrique 63kV ;
- le réseau électrique enterré reliant l'ancienne centrale du Port Ouest à la nouvelle du Port Est. Cette dernière longe l'avenue de la compagnie des Indes, côté ZAP.

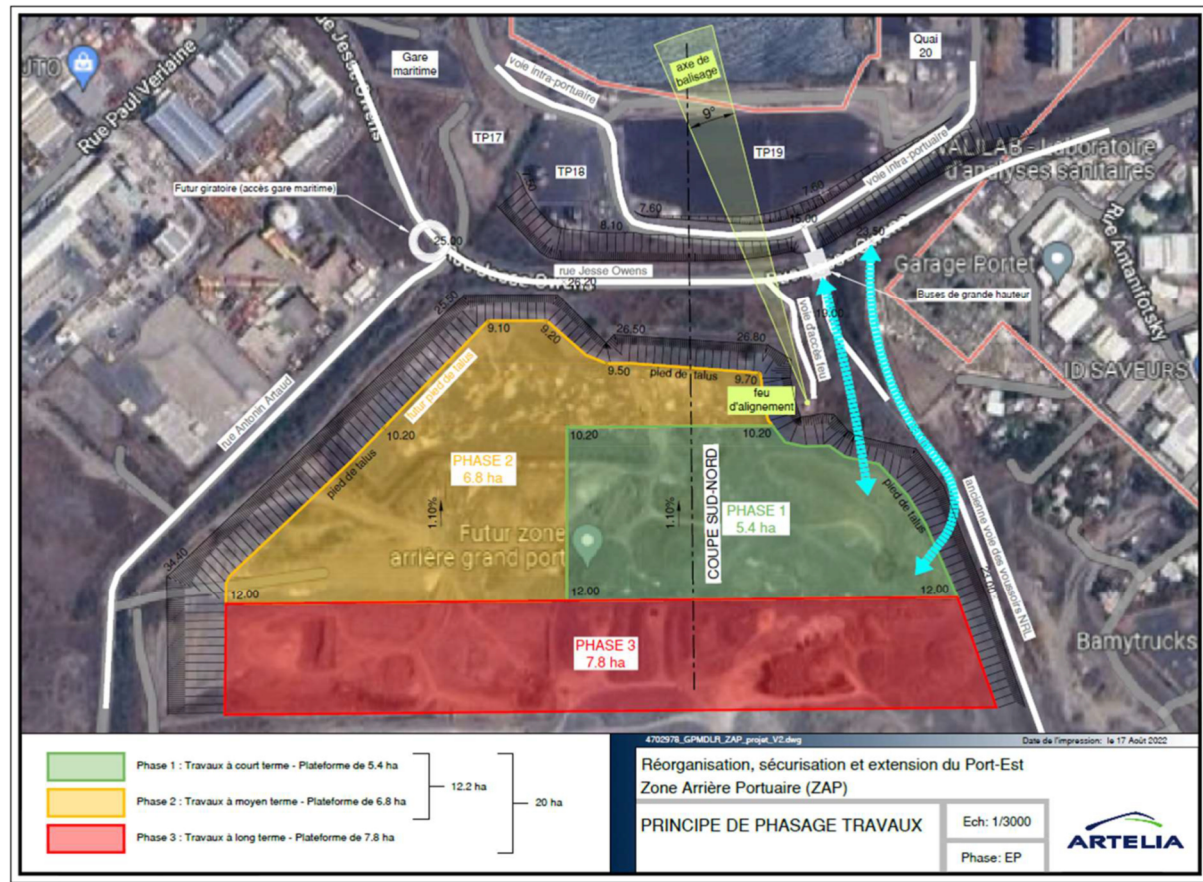
Ces réseaux ont pour origine la centrale thermique de production d'électricité du Port Est. Cette centrale possède une puissance globale de 210 MW et est exploitée par EDF PEI depuis le démarrage de son activité le 1er octobre 2013. Cette installation vise à répondre aux besoins en énergie de La Réunion pour les décennies à venir.

A proximité immédiate de la zone, les terminaux portuaires de la partie Est du Port Est sont desservis depuis le poste électrique situé au Sud des quais 20-21. Un raccordement de la zone depuis ce poste est envisagé.





Les principes de phasage des travaux



Conformément à l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, « lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

Comme l'a démontré l'analyse de faisabilité du projet, les voies et réseaux existant en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Il peut donc être envisagé une ouverture à l'urbanisation de type 1AU indiquée.

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 1^{er} août 2023

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 24

Nombre de représentés : 08

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 08

Nombre de votants : 33

OBJET

Affaire n° 2023-098

**MODIFICATION DE DROIT
COMMUN N° 2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DE LA
COMMUNE DE LE PORT**

**DECISION DE NE PAS
REALISER UNE EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le mardi premier août, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nagès, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Zakaria Ali, M. Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Aurélie Testan, Mme Gilda Bréda, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe par M. Henry Hippolyte, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint par Mme Catherine Gossard, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe par Mme Mémouna Patel, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe par M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine par M. Guy Pernic, M. Fayzal Ahmed Vali par M. Zakaria Ali, Mme Garcia Latra Abélard par Mme Jasmine Béton, Mme Paméla Trécasse par Mme Sophie Tsiavia.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Claudette Clain Maillot à 17h07 (affaire n° 2023-093).

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : M. Patrice Payet, M. Sergio Erapa, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

NOTA : le Maire certifie que la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 24 juillet 2023.

LE MAIRE



Olivier HOARAU

Affaire n° 2023-098

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

DECISION DE NE PAS REALISER UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.151-1 à L 153-60, R104-33 à R104-36 et R151-1 à R153-22 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu la délibération n° 2018-143 du conseil municipal du 02 octobre 2018 approuvant la révision générale du PLU de la commune de Le Port ;

Vu la délibération n° 2019-164 du conseil municipal du 17 décembre 2019 approuvant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Port ;

Vu la délibération n° 2022-141 du conseil municipal du 04 octobre 2022 approuvant le lancement de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Port ;

Vu la saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion pour avis conforme au titre de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme ;

Vu la proposition de la Mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion en date du 17 mai 2023, de dispenser la modification de droit commun n° 2 du PLU d'évaluation environnementale ;

Vu le rapport présenté en séance ;

Considérant qu'il convient de confirmer la proposition de la Mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion relative à la dispense d'évaluation environnementale pour la modification de droit commun n° 2 du PLU ;

Considérant l'avis favorable de la commission « aménagement – travaux – environnement » réunie le 19 juillet 2023 ;

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : de prendre acte de l'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion ;

Article 2 : de décider de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de la commune de Le Port ;

Article 3 : que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles ~~R143-15~~ et R155-20 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie, lequel est également consultable sur le site internet de la commune de Le Port (www.ville-port.re dans l'onglet Affichage Légal/Délibérations) ;

Article 4 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité, à poursuivre et à signer toutes les formalités se rapportant à la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



[Signature]
Olivier HOARAU

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT
DECISION DE NE PAS REALISER UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal concernant la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Maire rappelle au conseil municipal que la modification n° 2 du PLU a été lancée par délibération du conseil municipal en date du 04 octobre 2022. Cette modification concerne :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUp située dans le périmètre du Projet d'intérêt Général d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire
- ; la modification des 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 ;
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute dans le cadre du Nouveau Programme National de Renovation Urbaine (NPNRU) ;
- La mise à jour des emplacements réservés ;
- L'évolution des 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 ;
- Des adaptations réglementaires du règlement et des corrections d'erreurs matérielles ;
- La prise en compte des évolutions réglementaires et législatives récentes du Code de l'urbanisme notamment les apports de la loi Climat et Résilience.

Par courriel du 30 avril 2023, la commune a saisi la Mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion pour avis conforme au titre de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme.

Dans un avis du 17 mai 2023, la Mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion a dispensé la procédure de modification n° 2 du PLU de la commune de Le Port d'évaluation environnementale car celle-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Toutefois, et conformément à l'article R104-36 du Code de l'urbanisme, il appartient au conseil municipal de prendre une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale sur la procédure de modification.

Au regard de l'absence d'incidence de la procédure sur l'environnement et la santé humaine, il est proposé au conseil municipal :

- de prendre acte de l'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion ;
- de décider de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la procédure de modification n° 2 du PLU ;

Envoyé en préfecture le 08/08/2023

Reçu en préfecture le 08/08/2023

Publié le

ID : 974-219740073-20230801-DL_2023_098-DE



- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité, à poursuivre et à signer toutes les formalités se rapportant à la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU.

Pièce jointe :

- Avis de la MRAE 17 mai 2023.

Saint-Denis, le 17 mai 2023

Objet : Avis conforme de l'Autorité environnementale (Ae)

Dossier : Modification n° 2 du PLU de la commune du Port

Vos réf : votre courriel en date du 30 mars 2023

Nos réf. : SCETE/UEE/FO/ appui MRAe /n° 2023ACREU3

Monsieur le maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion sur le dossier cité en objet, en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme.

Cet avis conforme confirme l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale et est mis en ligne :

- sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) :
<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-la-reunion-a59.html> ;
- et sur le site internet de la DEAL de La Réunion, portail SIDE (système d'informations documentaires du développement durable et de l'environnement) :
www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Il devra par ailleurs être joint au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, être mis à disposition du public.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale



Didier KRUGER

Monsieur le maire de la commune du Port
9, Rue Renaudière-de-Vaux – BP 62004
97821 LE PORT Cedex

Copie : M. Le Préfet de La Réunion – Secrétariat Général – Service de la coordination des politiques publiques, pour information

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale de La Réunion rendu en application du
deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme
pour la modification n° 2 du PLU de la commune du Port**

n°MRAe 2023ACREU3

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de La Réunion a délibéré collégalement, le 17 mai 2023, en présence de M. Didier KRUGER et de Mme Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN.

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la Transition écologique du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié le 25 septembre 2020 au bulletin officiel du ministère de la Transition écologique ;

Vu la réception de la demande d'avis conforme en date du 30 mars 2023 relative à la

modification n° 2 du PLU de la commune du Port, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) de La Réunion du 05 mai 2023 ;

■ **Considérant que :**

- le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Port a été approuvé par délibération du conseil municipal du 02 octobre 2018 et a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 17 avril 2018 ;
- le PLU de la commune du Port a également fait l'objet d'une modification n° 1 approuvée le 17 décembre 2019 et qui vise à répondre au recours gracieux du préfet de La Réunion en date du 28 décembre 2018 sur divers points n'entraînant pas d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (décision d'examen au « cas par cas » de la MRAe du 10 septembre 2019 ayant conduit à une non soumission à évaluation environnementale – référencée 2019DKREU6) ;
- la procédure de modification n° 2 du PLU de la commune du Port, prescrite par délibération n° 2022-141 du conseil municipal en date du 04 octobre 2022, a pour principaux objectifs de :
 - ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUp située dans le périmètre du projet d'intérêt général (PIG) d'aménagement de la zone arrière portuaire ;
 - modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Portes de l'Océan », « Mascareignes » 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 (OAP) 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 ».

■ **Considérant que :**

- la procédure de modification n° 2 du PLU n'est pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'induit pas la suppression d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone arrière portuaire se limite à une superficie de 2 635 m² pour répondre à la demande de la commune de La Possession du 10 juin 2022 dans le cadre de l'extension de son cimetière et, à cet égard, la consultation officielle du grand port maritime de La Réunion (GPMDLR) est prévue le 31 mai 2023 (modification du zonage 2AU_p en 1AU_v – cf. CERFA, pages 5 et 12) ;
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU_p pour les besoins d'extension des activités portuaires fera l'objet d'une autre procédure spécifique en cours de définition et portée par le GPMDLR, en concertation notamment avec les services de l'État dans le cadre du PIG précité en vigueur (cf. courrier correspondant du 15 mars 2023) ;

■ Considérant que :

- les modifications sur les autres secteurs du territoire communal (Mascareignes, Rivière des Galets...) consistent principalement à faire évoluer la répartition entre différents zonages urbains ou à urbaniser en réduisant significativement d'environ 45 % la superficie générale des zones de type 1AU_s/U_s à vocation commerciale ;
- la création et les évolutions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'appuient sur les études approfondies réalisées sur les secteurs concernés avec une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux identifiés dans l'évaluation environnementale initiale (biodiversité et milieux naturels, intégration paysagère, ressources en eau, gestion des eaux pluviales, risques et nuisances, climat et énergie, consommation et organisation de l'espace, mobilité...) ;
- la procédure de modification n° 2 du PLU intègre plusieurs évolutions réglementaires en faveur de l'environnement (possibilité de faire de l'agriculture urbaine, règle de plantation en pleine terre, réduction des seuils d'obligation de réaliser un dispositif de production d'énergies renouvelables ou des toitures végétalisées, limitation de l'engrillagement des espaces naturels...) ;
- la notice détaillée d'auto-évaluation produite par la commune du Port analyse les incidences environnementales probables des modifications projetées du PLU et justifie à partir du rapport de présentation les différents choix retenus, en concluant qu'aucune évaluation environnementale n'est nécessaire ;
- les futures opérations d'aménagement d'ensemble et les projets de construction potentiellement générateurs d'impacts sur l'environnement ou la santé humaine sont susceptibles d'être soumis notamment à évaluation environnementale (étude d'impact requise de manière systématique ou après examen au « cas par cas, voire suivant le dispositif dit de « clause filet ») ;
- les diverses servitudes d'utilité publique et obligations applicables sur le territoire communal (périmètres de protection des captages destinés à la consommation humaine, dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme liées aux entrées de villes, classement sonore des infrastructures de transports terrestres...) pourront conditionner les aménagements et projets à venir, notamment au stade des autorisations d'urbanisme ;

Rend l'avis qui suit :

La procédure de modification n° 2 du PLU de la commune du Port n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune du Port rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale.

Saint-Denis, le 17 mai 2023

Le président de la MRAe,



Didier KRUGER