Envoyé en préfecture le 16/10/2018
Reçu en préfecture le 16/10/2018
Affiché le
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143-DE

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT

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

COMMUNE DU PORT 97420 REUNION

Olivier HOARAU

EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU MARDI 2 OCTOBRE 2018

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 6ème adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, M. Fayzal Ahmed Vali 1er adjoint, M. Bernard Robert 2ème adjoint, Mme Jasmine Béton 3ème adjointe, Mme Annick Le Toullec 6ème adjointe, M. Armand Mouniata 8ème adjoint, M. Wilfrid Cerveaux 10ème 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 7ème adjoint (par Mme Jasmine Béton 3ème 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 6ème adjointe) Mme Mikaëla Latra (par M. Wilfrid Cerveaux 10ème 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 4ème adjointe, Mme Cala M'Rhéhouri 5ème adjointe, M. Sergio Erapa 9ème adjoint, Mme Dalila Mahé.

.....
.....

Envoyé en préfecture le 16/10/2018
Reçu en préfecture le 16/10/2018
Affiché le
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143-DE

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 ;

Envoyé en préfecture le 16/10/2018
Reçu en préfecture le 16/10/2018
Affiché le
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143-DE

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 ;

Envoyé en préfecture le 16/10/2018
Reçu en préfecture le 16/10/2018
Affiché le
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143-DE

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

COMMUNE DU PORT 97420 REUNION

Olivier HOARAU

Envoyé en préfecture le 16/10/2018
Reçu en préfecture le 16/10/2018
Affiché le
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143-DE

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

Envoyé en préfecture le 16/10/2018
Reçu en préfecture le 16/10/2018
Affiché le
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143-DE

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.

Envoyé en préfecture le 16/10/2018
Reçu en préfecture le 16/10/2018
Affiché le
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143-DE

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.

Envoyé en préfecture le 16/10/2018
Reçu en préfecture le 16/10/2018
Affiché le
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143-DE

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 développement 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.

Affaire suivie par la Direction de l'Aménagement du Territoire – Service Urbanisme et Planification
Pièce jointe : synthèse des modifications apportées entre l'arrêt et l'approbation du PLU

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE LE PORT

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

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

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 citoyens 43

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 enquêteur 47

1. Les réserves 47
2. Les recommandations 48

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
I. Besoins en logements, dimensionnement et mixité		
A) Estimation démographique Le projet communal est construit sur une hypothèse de croissance démographie annuel de +0,5 %/an et un besoin de 1500 logements d'ici 2030, soit environ 125 logements par an. 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.	RAS - L'Etat accepte ici notre analyse en termes d'évolution démographique.	Néant
B) Dimensionnement des zones potentielles de logement 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. 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. **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).**	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 échéancier d'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030-2040	Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 **Justification des choix** Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°4 **OAP** **Pièces graphiques**
C) Densité 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. 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 développement urbains, il est nécessaire de la faire apparaître également sur toutes les OAP correspondant à des zones 1AU. 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. 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. 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.	PRISE EN COMPTE : Compléments d'analyse des possibilités de densification et de mutabilité du tissu urbain existant dans le rapport de présentation	Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 1 **Diagnostic Territorial**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
I. Besoins en logements, dimensionnement et mixité **D) Mixité sociale** 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 : - 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. 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. **E) Prise en compte des projets phares communaux** 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. 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.	PRISE EN COMPTE : 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. PRISE EN COMPTE : 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.	Pièce écrite n°3 **Règlement** **Pièces graphiques** Pièce écrite n°1 **PADD**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
II. Prise en compte des risques et des nuisances **A) Servitude Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)** 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. 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. 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 ». 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. 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. 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.**	COMMENTAIRES : Aucune modification du zonage ne semble nécessaire, la zone PPRT étant déjà reportée sur toutes les pièces graphiques. PRISE EN COMPTE : Adaptation de l'écriture du règlement de la zone N en y autorisant les aménagements légers de loisirs et tourisme (uniquement hors zone PPRT). Modification du schéma de l'OAP Fil Vert afin qu'aucune connexion piétonne ne puisse être interprétée sur ce secteur.	Néant Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 **Justification des choix** Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°4 **OAP**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
II. Prise en compte des risques et des nuisances **B) Règlement Installations Classées** 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.** 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.** Enfin, l'article 2AU 2 prévoit qu'en zone 2AUp 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.** **C) Documents graphiques** L'étude du plan de zonage général et divers plans de zonage a permis de mettre en évidence des **anomalies à corriger**. 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. 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.**	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. 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 »	Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 **Justification des choix** Pièce écrite n°3 **Règlement** **Pièces graphiques** Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 **Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
III. Nature et biodiversité **A) OAP Mascareignes** 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. En ce qui concerne la coulée verte, celle-ci est identifiée comme étant un réservoir de biodiversité, présentant de nombreux pieds de *Bulbostylis barbata*, 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. **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.** 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.** 	PRISE EN COMPTE : Redécoupage de la coulée verte et nouveau classement en N en excluant la zone d'implantation du SDIS qui a conservé un zonage Uv. Maintien du zonage 1 AUm partie Nord de Mascareignes après échanges techniques avec la DEAL. 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). Inscription de cette mesure compensatoire dans l'OAP Mascareignes ainsi que dans le règlement.	Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 **Justification des choix** Pièce écrite n°3 **Règlement** **Pièces graphique** Néant Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 **Justification des choix** Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°4 **OAP**

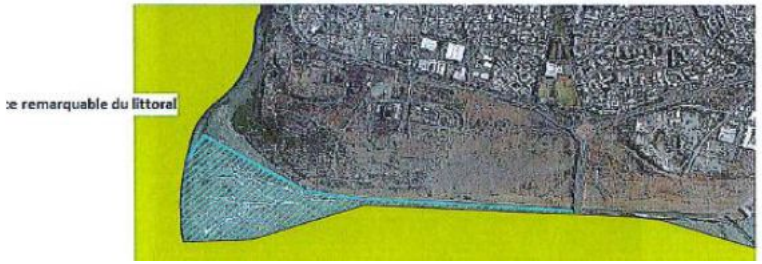
Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
III. Nature et biodiversité **B) Parc Boisé et Espaces Boisés Classés (EBC)** Le parc boisé, également zoné UV, présente une sensibilité environnementale avec la présence avérée de *Zornia Gibbosa*, ainsi que celle de 4 autres espèces de plantes en danger critique d'extinction et protégées depuis 2017, dont le bois puant *Foetidia mauritiana*. **Il doit être classé en zone naturelle afin de permettre la protection de la flore présente sur la zone.** 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. 113-1 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. 	PRISE EN COMPTE : Classement en zone N partie ouest du Parc Boisé après échange DEAL Engagement d'une procédure de classement du Parc Boisé en Espace Boisé Classé rapidement 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.	Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 **Justification des choix** Pièce écrite n°3 **Règlement** Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
III. Nature et biodiversité **C) Zone 2AUem sud** Au sud de la commune se trouve une importante poche de biodiversité avec une très large occurrence probable de *Zornia Gibbosa*. 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. **Aussi, le PLU devra reclasser en espace naturel N la zone d'occurrence de Zornia Gibbosa, tel que définie sur le plan ci-dessous. Ce reclassement contribuerait en outre à réduire la surface des zones à urbaniser qui parait, comme indiqué au I ci-dessus, trop importante au regard des estimations de croissance et des besoins en logement de la commune.** **D) Espace Remarquable du littoral** 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 L121-23 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. 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 L121-26 du code de l'urbanisme. Or, le projet de PLU définit ces espaces en zone naturelle N, où sont autorisées des constructions et aménagements non prévus aux articles précités. **Le PLU arrêté doit prendre en considération l'ERL en proposant un sous-zonage du type « Nerl » avec un règlement limitant les occupations du sols conformément au code de l'urbanisme.**  	COMMENTAIRES : 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. PRISE EN COMPTE : Création d'un sous zonage de type Nerl permettant de limiter ainsi dans cette zone les occupations du sol conformément au Code de l'uranisme.	Néant Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 **Justification des choix** Pièce écrite n°3 **Règlement Pièces graphiques**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
IV. Protection de la ressource en eau L'article R.151-8 du code de l'urbanisme prévoit que les OAP garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Pourtant, l'OAP « Mascareignes » bien que couvrant plusieurs forages, et en particulier le forage F4 pour lequel 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 n'évoque pas la protection de la ressource en eau. Elle pourrait être complétée sur ce point afin de garantir la prise en compte des forages par les projets de développement commerciaux. De plus, le sud de cette zone est concerné par de nombreux projets actuellement en cours d'étude ou de réalisation, tels que l'extension du Jumbo Score ou la création du Leroy Merlin . D'une manière plus générale, la poursuite du développement économique de la zone nécessiterait une vision globale de la commune sur la mobilisation et préservation de ses ressources en eau pour assurer le maintien de son service d'eau potable. D'autre part, le règlement dans sa partie « *II Dispositions réglementaires complémentaires ; Section III. Périmètres de forage*. » reprend in extenso d'une étude du bureau d'étude Antea Groupe qui présente des préconisations intéressantes afin d'améliorer la préservation de la ressource en eau potable. Cependant, le fait de la reproduire intégralement dans le règlement la rend inopposable et va fragiliser le PLU. En effet, le règlement d'un PLU ne doit contenir que des règles, les études pouvant, si nécessaire, faire l'objet d'une annexe au sein du rapport de présentation.. **Le PLU doit donc faire siennes les conclusions et les prescriptions de l'étude afin d'en déduire des règles et de les incorporer dans son règlement. L'étude correspondante doit en être supprimée ou mise en annexe du rapport de présentation.**	PRISE EN COMPTE : Compléments à l'OAP Mascareignes pour une meilleure information sur la présence de forages PRISE EN COMPTE : Intégration des prescriptions de l'étude sur la protection de la ressource en eau au règlement dans les zones concernées.	Pièce écrite n°4 **OAP** Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 **Justification des choix** Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°5 Annexes Tome 2 **Annexes sanitaires**
V. Installations militaires Les forces armées de la zone sud de l'Océan Indien occupent plusieurs installations dans la commune du Port, dont la base navale, les terrains EX PIB, les installations portuaires et le Slipway. Les zonages sur lesquelles prennent place ces activités, respectivement Upplaisance, OAP et UC n'autorisent pas explicitement les activités militaires. Afin de ne pas limiter les besoins militaires spécifiques, **il est demandé la mise en place d'un sous-zonage Umi, à vocation militaire, couvrant les périmètres ci-dessous.**	PRISE EN COMPTE : Création d'une zone de type militaire Umi pour identifier les spécificités des occupations du sol des installations militaires au niveau de la base navale et des terrains dits « ex PIB ». Conservation en zonage Up des terrains situés dans le périmètre de la circonscription portuaire	Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 **Justification des choix** Pièce écrite n°3 **Règlement** **Pièces graphiques**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
VI. Grand Port Maritime De La Réunion **A) Port Ouest** 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 « Friches 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. 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.** 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'engravement 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 liées 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.** 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.** 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. 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.**	PRISE EN COMPTE : 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) ; 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 ; Rétablissement du zonage Up au niveau des hangars et du terminal sucrier ; 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 ; Retrait du SD de sécurisation du Port Ouest du PLU. 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.	Pièce écrite n°4 **OAP** Pièce écrite n°4 **OAP** Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 **Justification des choix** Pièce écrite n°3 **Règlement Pièces graphiques** **Schémas directeurs** Pièce écrite n°3 **Règlement Pièces graphiques**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
VI. Grand Port Maritime De La Réunion **B) Port Est** 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. 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.** 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.	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	Pièce écrite n°4 **OAP** **Pièces graphiques**
C) Conclusions quant au GPMDLR 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.**	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.	Néant
D) Zonage des bassins portuaires 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. 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. 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. 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.	PRISE EN COMPTE : Ajout d'un zonage en mer ainsi que sur les bassins portuaires dans la continuité des zonages déjà proposés.	**Pièces graphiques**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
VII. Thématique bruit 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. 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.** 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). **Ces incohérences, listées ci-dessous, doivent être rectifiées :** - 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 RN1 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. Au delà du bruit routier, l'exploitation du Fort Ouest aurait mérité d'être mentionné comme source de bruit dans l'évaluation environnementale.	PRISE EN COMPTE : Ajout aux annexes du tableau récapitulatif reprenant les caractéristiques précises des linéaires classés. Correction des documents graphiques en conformité avec les données de l'arrêté préfectoral de classement. Ajout en « source de bruit » concernant l'exploitation du Port Ouest dans l'évaluation environnementale	Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 **Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés** **Pièces graphiques** Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 2A **Evaluation environnementale**
VIII. Remarques sur la forme **A) OAP Sectorielle Porte de l'Océan** 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.** 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.** 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'orte de l'Océan. Il serait opportun de mettre en cohérence les représentations graphiques de ces deux OAP.	PRISE EN COMPTE : Création d'un zonage Uoap. Ajout item qualité environnementale et prévention des risques a à l'OAP Portes de l'océan. Modification OAP Kartié Mairie et Portes de l'océan afin d'assurer une cohérence entre elles.	Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 **Justification des choix** Pièce écrite n°3 **Règlement Pièces graphiques** Pièce écrite n°4 **OAP** Pièce écrite n°4 **OAP**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
VIII. Remarques sur la forme **B) zonage 2AUmut** 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 1AU[1] ou U[2], ou faire l'objet d'une démonstration adéquate quant à l'insuffisance de réseau en périphérie immédiate.** 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 : • comporter au sein des OAP un échéancier 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). **C) Règle de stationnement** 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.** 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.** 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.**	PRISE EN COMPTE : Modification de la zone 2AUmut (ZI Sud – ancien site EDF) en zone 1AUmut avec création d'une OAP « Ancienne centrale EDF » qui comprend un échéancier d'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030-2040. COMMENTAIRES : 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. PRISE EN COMPTE : Modification dans le règlement du PLU afin de règlementer 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. Modification du règlement, la réglementation applicable en matière de stationnement a été harmonisée par destination.	Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 **Justification des choix** Pièce écrite n°3 **Règlement Pièces graphiques** Néant Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°3 **Règlement**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ETAT		
VIII. Remarques sur la forme **E) Renvoi du règlement vers les schémas directeurs** 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. **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.** **G) Constructibilité des zones économiques** 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. 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.** **H) Constructibilité des zones N** 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. 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. Pour gérer le bâti existant ne relevant pas des constructions admises en zone N, les seules possibilités ouvertes au PLU sont : • de délimiter des Secteurs de Taille et de Capacité d'Acceuil 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.	PRISE EN COMPTE : Intégration du schéma directeur des façades commerciales et le schéma directeur des clôtures au règlement. Règlement Local de Publicité dans les annexes. Autres supprimés. Reprise rédaction du règlement de la zone Ue en conformité avec le SAR. Modifications apportées au règlement du PLU afin de se conformer au Code de l'urbanisme et notamment les possibilités de constructions en zone naturelle	Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 **Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés** Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°3 **Règlement**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ARS		
1- Les servitudes d'utilité publique relatives aux ouvrages de captage pour la production d'eau de consommation humaine 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. 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. **2- Traduction de la cohérence entre le PLU et la protection des captages** o Compatibilité du projet de règlement avec les servitudes d'occupation des sols 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 règlementaires particulières (Section III du règlement) s'appliquent et viennent renforcer les règlementations et obligations à l'intérieur des périmètres ».* 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). **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. 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.** 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, 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 dépots 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).	COMMENTAIRES : 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 PRISE EN COMPTE : Intégration annexe réglementaire relative à la protection de la ressource en eau au règlement, l'étude reportée dans les annexes sanitaires. COMMENTAIRES : Le caractère agricole du triangle est maintenu dans le projet de PLU et se traduit par un zonage spécifique. Ce secteur sensible concernant la protection de la ressource en eau fait l'objet de dispositions règlementaires complémentaires liées à la protection de la ressource en eau interdisant en zone agricole, les dispositifs d'assainissement autonome. L'instruction des projets d'aménagements se fera en étroite concertation avec le service Eau et Assainissement de la Commune. Une procédure de consultation sera mise en œuvre pour l'application du PLU.	Néant Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°5 Annexes Tome 2 **Annexes sanitaires** Pièce écrite n°3 **Règlement** Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ARS		
○ Prise en compte de l'enjeu « Eau d'alimentation humaine » L'enjeu sanitaire et environnemental de l'eau potable est examiné dans l'ensemble des documents présentés : - 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. 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. - 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 : • 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. 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, 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). 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%). - 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, 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 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. 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. 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...)	COMMENTAIRES : Les secteurs sensibles concernant la protection de la ressource en eau et notamment le secteur de Mascareignes Sud, font l'objet de dispositions règlementaires complémentaires liées à la protection de la ressource en eau et de prescriptions particulières vis-à-vis des aménagements réalisés en surface. 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. Concernant le schéma de développement commercial, un document d'aménagement artisanal et commercial est en cours d'élaboration au niveau intercommunal.	Pièce écrite n°3 **Règlement** Néant Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ARS		
3- Les enjeux sanitaires du PLU et les recommandations de l'ARS • 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. »* L'ARS préconise de proscrire la culture sur des terres reconnues comme polluées. Par ailleurs, aucune orientation ou disposition règlementaire n'a cependant été écrite concernant cet enjeu. 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** 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.	COMMENTAIRES : 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.	Néant
• 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.	PRISE EN COMPTE : 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.	Pièce écrite n°4 **OAP**
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 publiques et 15 mètres pour le secteur santé (cliniques...). 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**.	COMMENTAIRES : 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.	Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
ARS		
• 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. 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.	COMMENTAIRES : Ces enjeux sanitaires ont été pris en compte dans le cadre de la révision du PLU. 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.	Néant
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. 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. Aussi, l'ARS émet un **avis favorable** au projet de PLU du Port, sous réserve de la prise en compte des remarques précédentes.	COMMENTAIRES : 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. 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. 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.	Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
MRAE		
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. ➢ *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de compléter l'analyse sur les points suivants :* • *apporter des explications spécifiques complémentaires en matière de perspectives démographiques retenues et donc de besoin de consommation d'espace ;* • *préciser les superficies, au regard du bilan du POS, des zones à urbaniser NAU qui n'ont pas été urbanisées.*	PRISE EN COMPTE : Analyse plus fine des possibilités de densification et de mutabilité du tissu urbain existant dans le rapport de présentation. COMMENTAIRES : La commune n'était pas couverte par un POS mais par un PLU avant lancement de la procédure	Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 1 **Diagnostic Territorial** Néant
■ Concernant l'état initial de l'environnement : ➢ *L'Ae estime que le rapport fait ressortir clairement les enjeux spécifiques du territoire communal ;* ➢ *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 ;* ➢ *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 » ;* ➢ *L'Ae recommande la réalisation d'un diagnostic de la qualité de l'air pour les zones d'activités existantes.*	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.	Néant Néant Néant
■ Concernant la justification du projet : ➢ *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 ;* ➢ *L'Ae recommande d'expliciter 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 ;* ➢ *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) ;* ➢ *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*	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. PRISE EN COMPTE : Compléments apportés à 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.	Néant Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 2A **Evaluation environnementale** Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°3 **Règlement Pièces graphiques**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
MRAE		
■ Concernant l'analyse des incidences sur l'environnement et les mesures envisagées : ➢ *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 ;*	COMMENTAIRES : Les enjeux sanitaires ont été pris en compte dans le cadre de la révision du PLU. 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.	Néant
➢ *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 ;*	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.	Néant
➢ *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 ;.*	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.	Pièce écrite n°3 **Règlement** **Pièces graphiques**
➢ *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.*	La MRae soutient la mesure compensatoire innovante décrite dans l'évaluation environnementale.	Néant
	PRISE EN COMPTE : Intégration des prescriptions réglementaires sur les mesures compensatoires dans règlement ainsi que OAP Mascareignes	Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°4 **OAP**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
O1 : Principe d'équilibre des usages de l'espace Le projet arrêté reprend les principes de l'orientation n°1 du DOO, compte tenu du fait que l'espace urbain de référence ne s'accroît pas et ne mobilise aucun redéploiement dit communautaire (cf. Orientation n°7), les espaces naturels et agricoles restent stables. Malgré un territoire contraint, le plus petit de l'île, avec 1610,9 ha, le projet de PLU parvient à maîtriser ses zones urbaines, environ 1320 ha (U + AU), légèrement en dessous de l'espace urbain de référence identifié par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de 2011 et repris par le SCoT. Le projet de PLU a acté un travail d'évaluation des surfaces comparativement au PLU en vigueur en 2017. Ainsi, la superficie couverte par le PLU passe de 1689,1 ha à 1610, 9 ha, soit une baisse de 94,5 ha qui s'explique essentiellement par l'exclusion des bassins de port Est et de port Ouest de tout zonage. Ainsi les espaces naturels restent stables malgré une perte liée aux travaux de réévaluation des surfaces et accessoirement d'un redéploiement de 1,5 ha, compensée par le reclassement d'anciennes zones urbaines en espaces naturels. Les espaces agricoles restent stables sans êtres impactés par un changement de zonage.	COMMENTAIRES : Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.	Néant
O2 : Les espaces naturels, forestiers et littoraux Le projet identifie 225,8 ha d'espaces naturels contre 224,2 ha dans le PLU en vigueur en 2017, une surface de 1, 5 ha est soustraite aux espaces de continuité écologique. Par le mécanisme de redéploiement, 1,5 ha d'espaces naturels, localisés à proximité de l'axe mixte, identifiés par le SAR en espaces de continuité écologique et repris par l'orientation° 2 du SCoT sont soustraits aux espaces naturels. En termes de superficies, cette soustraction est compensée par le classement en espaces naturels de 8,4 ha de zones urbaines au PLU en vigueur en 2017. Suivant les prescriptions P2 et P7 du SAR, reprises par le SCoT, ce redéploiement impactant 1,5 ha est possible sous réserve d'être compatible avec les orientations relatives aux développements urbains et à la législation en termes de justification des besoins, ce qui est le cas du projet de PLU. Le projet applique la recommandation R2 du DOO, en classant en zone N les espaces naturels identifiés	COMMENTAIRES : Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.	Néant
O3 : Les espaces agricoles Les espaces agricoles ne sont pas impactés en termes de zonage (cf. Orientation n°1), l'orientation n°3 du DOO signifie que les espaces agricoles ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Le projet de PLU contraint toute construction à la légalité des constructions circonscrites à l'exploitation agricole. Il reprend également la recommandation R3 du DOO en classant en A, l'ensemble des espaces agricoles y compris les terres en friche ou occupées par des activités non agricoles, comme les zones de faits (identifiées par le SCoT). Suivant la recommandation R3 du DOO, le PLU pourrait amplifier sa portée réglementaire et la dynamique de reconquête agricole soit en mobilisant les procédures (par exemple : les terres incultes) ou par la mise en œuvre d'un périmètre agricole, environnementale et naturel (PAEN) dans le cadre de sa mise en œuvre opérationnelle.	COMMENTAIRES : 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.	Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
O4 : Les continuités écologiques - la trame verte et bleue 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 avales 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. 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. **O5 : Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine** 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. 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). 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.	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 COMMENTAIRES : Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.	Pièce écrite n°3 **Règlement** **Pièces graphiques** Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
O6 : Les espaces urbains de référence - l'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire 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 recours au redéploiement pour une superficie de 1,5 ha (cf. orientation n°7). 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. 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. **Le Nouveau Projet de Renouvellement 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).** **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.** 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). **O7 : L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine** Le projet ne recourt pas aux redéploiements communautaires. 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).	COMMENTAIRES : Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU. PRISE EN COMPTE : Intégration orientation spécifique au PADD liée au programme NPNRU. COMMENTAIRES : Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.	Néant Pièce écrite n°1 **PADD** Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
O8 : La détermination de densités d'aménagement minimales Le projet offre des possibilités de densification supérieurs au PLU en vigueur, en augmentant notamment les surfaces autorisant des constructions en R+3. Le projet applique le principe de valeur guide de la densité minimale de 50 logements à l'hectare, en introduisant 5 secteurs résidentiels et*ou mixtes ; Ua, Ub, Uc, Uca, Ud (hors activité de production et portuaire). L'atteinte des objectifs en matière de densité est également confortée par le maillage des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Les possibilités données par le projet en matière de densification dépassent largement ses objectif de production, tels que justifiés par les besoins de développement résidentiel.	COMMENTAIRES : Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.	Néant
O9 : Les lisières urbaines et abords des ravines - nature, agriculture, paysage et urbanisation Le projet inscrit dans le cadre de l'OAP « fil vert », les lisières du triangle agricole et des berges de la rivière des Galets repris par l'orientation n°9 du DOO. Les volets paysager, écologique et urbain sont pleinement intégrés dans l'OAP, le volet agricole n'étant pas explicitement abordé. L'OAP « fil vert » pourrait être complétée avec des préconisations adaptées au triangle agricole et en lien avec l'orientation n°3, et le cas échéant avec la création d'un PAEN, si la commune souhaite la préservation du triangle agricole à très long terme.	COMMENTAIRES : Selon l'avancement de la procédure PAEN, des préconisations pourront être intégrées ultérieurement à l'OAP Fil Vert.	Néant
O10 : La préservation des risques naturels et technologiques Le projet prévoit les développements urbains en dehors des secteurs impactés par les PPR ou à défaut en limite la portée. Cependant deux secteurs classés en zone rouge au PPRm, donc non constructible, sont classés en zone urbaine ; le premier d'environ 8000 m² au Nord –Ouest de la ZAC Environnement et le second secteur d'environ 30 000 m², localisé sur la frange Nord (littorale) et Est de la centrale thermique d'EDF. Le projet pourrait être complété par la mise en annexe de l'intégralité des dossiers de Plan de Prévention des Risques Naturels, du Plan de Prévention des Risques Technologiques, afin d'apporter à tout pétitionnaire l'accès à ces réglementations spécifiques.	PRISE EN COMPTE : Intégration du PPRN et PPRT en annexes du PLU par la création d'un nouveau tome (tome 3) Application de fait du PPR	Pièce écrite n°5 Annexes Tome 3 **Plans de Prévention des Risques**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
O11 : La protection de la ressource en eau 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). 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. 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. 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). La mise en place d'un schéma directeur des eaux pluviales serait opportune, voir à l'échelle du bassin versant. **O12 : Les grands projets d'équipement et de service** Le projet intègre les trois grands projets d'équipement et de services identifiés dans le cadre de l'orientation n°12. Ainsi, les éléments constitutifs des infrastructures de transport sont identifiés, tel que les pôles et points d'échange, les voies multimodales. 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. Si le projet « transpire » des principes de l'Ecocité, il reste très discret sur l'intrégration 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. **O 13 : Les politiques publiques du logement** 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. 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.	COMMENTAIRES : 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. Selon l'avancement de la procédure PAEN, des préconisations pourront être intégrées ultérieurement à l'OAP Fil Vert. COMMENTAIRES : 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. PRISE EN COMPTE Intégration Plan guide Ecocité en annexe dans le PLU création d'un nouveau Tome (Tome4) COMMENTAIRES : Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.	Néant Néant Pièce écrite n°5 Annexes Tome 4 **Plan guide de l'Ecocité** Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
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. 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).	COMMENTAIRES : Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.	Néant
O15 : Les localisations préférentielles des activités économiques *Les ZILP : Ecoparc et Arrière Portuaire (ZAP)* 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. 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.	COMMENTAIRES : 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. 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).	Néant
Mutation des ZI 1 et ZI Sud 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.	COMMENTAIRES : Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.	Néant
Espace dédiés à l'activité économique de production 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.	COMMENTAIRES : Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.	Néant
Concernant le paragraphe B/ de l'orientation n°15 du DOO, relatif à l'économie touristique (et présentielle), 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. 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/.	COMMENTAIRES : Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.	Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
Concernant le paragraphe C/ relatif à l'équipement commercial (économie résidentielle), 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. 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 desti Affiché le 04 JUIN 2018 SLO ID : 974-249740101-20180528-2018_034_CC_15-D commerciaux, par rapport au PLU en vigueur. Le PLU doit pouv choix au regard de l'impact sur la RN1.	COMMENTAIRES : La problématique de gestion des flux a été intégrée à l'OAP Mascareignes	Pièce écrite n°4 **OAP**
Avis technique au titre de la compatibilité avec le SCoT Ouest ***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.*** **Considérant** les observations d'ordre général, motivées par les compétences propres de la communauté d'agglomération notamment liées à l'économie :	COMMENTAIRES : Le commentaire du TCO appuie le projet de PLU.	Néant
La Zone Arrière Portuaire et son environnement immédiat 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.	PRISE EN COMPTE : 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.	Pièce écrite n°4 **OAP**
Ravine à Marquet 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.	COMMENTAIRES : L'OAP détaille les éléments de programme suivants « activités économiques ».	Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
Secteur d'extension économique 2Auem (entre l'axe mixte et Ecoparc) 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. *Etude de dérogation « Loi Barnier »* Cette étude « amendement Dupont » permet de déroger aux dispositions de l'art. L111-6 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. 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. *Observations concernant les schémas directeurs* Le remarques sont portées en annexe n°2 de la présente délibération. *En matière de tourisme :* 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. 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. *Le zonage Upplaisance* La création d'un zonage Upplaisance est également une autre traduction du projet qui concourent aux objectifs de l'orientation n°15 du SCoT. 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 contigüe à l'Est (classé en Uv au projet). Une OAP sur le secteur eut été opportune. Affiché le 04 JUIN 2018 SLO ID : 974-249740101-20180528-2018_034_CC_15-DE	COMMENTAIRES : La zone 2AUem, comme toutes les zones indicées « 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. Il s'agit d'une zone qui fera l'objet d'une urbanisation à moyen long terme. PRISE EN COMPTE : 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 COMMENTAIRES : L'OAP n°1 Kartié Mairie est une OAP règlementée, le règlement de la zone Uc s'applique au sein du périmètre. Le règlement de cette zone autorise l'hébergement hôtelier et touristique. 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. 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. Le zonage Uv autorise toutefois la construction d'équipement public et de stationnements. Le classement de ces secteurs pourra évoluer quand le projet sera connu.	Néant Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 4 **Etude de dérogation Loi Barnier** Néant Néant Néant Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
Annexe schéma directeur des façades commerciales (SDFC) - 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 ?	PRISE EN COMPTE : 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.	Pièce écrite n°3 **Règlement**
Annexe Règlement Local de Publicité (RLP) - 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 règlementation 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 règlementaire.**	PRISE EN COMPTE : 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.	Pièce écrite n°5 Annexes Tome 5 **RLP**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 1 - 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 portoises (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	PRISE EN COMPTE : Modifications des documents en conséquence	Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 1 **Diagnostic du Territoire**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 2a - 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.	PRISE EN COMPTE : Modifications des documents en conséquence	Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 2a **Evaluation Environnementale**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
TCO		
Pièce écrite n°3 Règlement du PLU - 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.	PRISE EN COMPTE Modifications des documents en conséquence.	Pièce écrite n°3 **Règlement**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
GPMDLR		
Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point III.1 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. Le GPMDLR demande : – 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 « *Portes de l'Océan* » 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 sécurisation du Port Ouest soient supprimés.	COMMENTAIRES : 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. PRISE EN COMPTE : Retrait du terminal sucrier du périmètre de l'OAP Portes de l'Océan. Précision portant sur la notion de valorisation patrimoniale notamment pour le terminal sucrier. Suppression du second paragraphe du rapport de présentation tome 3 Justification des choix Suppression du schéma directeur pour la sécurisation du Port Ouest	Néant Pièce écrite n°4 **OAP** Pièce écrite n°2 Rapport de présentation Tome 3 **Justification des choix** **SDSPO**
Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point III.2 Le GPMDLR demande : – Que l'OAP « *Portes de l'Océan* » 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.	Classement des hangars D1 à D5, le foyer du personnel et alentours en zone Up. 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.	Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°4 **OAP** **Pièces Graphiques**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
GPMDLR		
Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point III.4 Le projet de PLU ignore l'activité de maintenance et de réparation navale du GPMDLR, génératrice d'emploi et d'attractivité économique. Le GPMDLR demande : – 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.	PRISE EN COMPTE : 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.	Pièce écrite n°3 **Règlement Pièces Graphiques**
Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point III.5 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. Le GPMDLR demande : – 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.	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. .	Pièce écrite n°3 **Règlement Pièces Graphiques**
Conclusions et demandes du GPMDLR sur les points III.6 Le GPMDLR demande : – 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.	Modification OAP Portes de l'Océan afin de ne pas remettre en cause les activités d'entretien et de gestion du trait de côte.	Pièce écrite n°4 **OAP**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
GPMDLR		
Conclusions et demandes du GPMDLR sur les points III.7 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. Le GPMDLR demande : – La suppression des principes de l'OAP « *Fil vert* » 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. ***Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point III.8*** Le projet de PLU n'intègre pas l'ensemble des activités exercées par le GPMDLR. Le GPMDLR demande : – 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. ***Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point IV.1*** 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. Le GPMDLR demande : – 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.	PRISE EN COMPTE : 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. COMMENTAIRES : 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. COMMENTAIRES : 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.	Pièce écrite n°4 **OAP** Pièce écrite n°3 **Règlement** **Pièces Graphiques** Néant Pièce écrite n°3 **Règlement** **Pièces Graphiques** Pièce écrite n°3 **Règlement**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
GPMDLR		
Conclusions et demandes du GPMDLR sur le point IV.2 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. Le GPMDLR demande : – 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 « *Couronne Est de la Zone Arrière Portuaire* ». – La suppression des paragraphes relatifs aux éléments de programme et aux principes de composition urbaine et paysagère de l'OAP « *Zone Arrière Portuaire* ». – La mise en cohérence du périmètre de l'OAP « *Zone Arrière Portuaire* » 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 2AUp pour les terrains concernés.	PRISE EN COMPTE : Le PLU est compatible avec le PIG. Modification des délimitations graphiques des OAP ZAP et Couronne Est de la ZAP 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. COMMENTAIRES : Le PLU est compatible avec le PIG. Il n'y a donc pas lieu de modifier le zonage à ce niveau.	Pièce écrite n°4 **OAP** Pièce écrite n°4 **OAP** Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
CCIR		
Après examen des pièces transmises par vos services, nous souhaitons par la présente porter à votre connaissances les remarques suivantes : • Il nous parait 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.	COMMENTAIRES : 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. 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.	Néant Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
CMA		
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. Au-delà de ce soutien, je souhaite néanmoins attirer votre attention sur les deux points suivants : • 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.	COMMENTAIRES : La CMA appuie ici le projet de PLU. 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	Néant Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
CDPENAF		
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 : • 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 *Zornia*, espèce menacée, est identifiée, mais le périmètre a fait l'objet d'un zonage	PRISE EN COMPTE : 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 Zornia Gibbosa. 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.	Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°4 OAP **Pièces Graphiques** Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°4 OAP
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. La représentante de la DAAF présente aux membres l'analyse de la zone agricole du PLU arrêté. La commune a décidé de préserver le *Triangle agricole* de 65 ha, les observations réalisées sont ciblées sur la partie réglementaire : • 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 : *« 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 » ;*	Classement de la partie ouest du parc boisé en zone naturelle en l'attente d'un classement en EBC.	Pièce écrite n°3 **Règlement** **Pièces Graphiques**
• également dans un objectif homogénéisation, il faudrait ajouter dans l'Article 2 un paragraphe consacré à l'autorisation des travaux d'amélioration foncière dans le cadre du protocole épierrage : *« 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'épierrage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux » ;*	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. Modification du règlement en conséquence.	Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°3 **Règlement**
• modifier dans l'Article 2 paragraphe 3 : *« 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 ».*	Modification du règlement en conséquence. .	Pièce écrite n°3 **Règlement**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
CONSEIL DEPARTEMENTAL		
A la lecture des documents et au regard des compétences départementales, je vous prie de considérer les éléments ci-dessous. 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). S'agissant de la **Zone Arrière Portuaire (ZAP),** deux zonages sont proposés : conservation du zonage 2AUp sur la majeure partie des terrains, et mise en place d'un zonage 1AUe sur la partie occupée par SETCR. Concernant le zonage en 1AUe, 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. 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. 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. 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.	COMMENTAIRES : 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. PRISE EN COMPTE : Le règlement a été modifié en conséquence. COMMENTAIRES : Le règlement proposé n'est pas incompatible avec les aménagements prévus par le GPMDLR. Le PLU n'a pas vocation à réglementer ces aspects.	Néant Pièce écrite n°3 **Règlement** Néant Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
FAZSOI		
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.	COMMENTAIRES : 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 ». En revanche, les terrains qui sont situés dans le périmètre de la circonscription portuaire ont conservé un zonage Up.	Pièce écrite n°3 **Règlement Pièces Graphiques** Néant
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. 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.	Modification des annexes en conséquence	Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 **Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés**
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.	Retrait de ces installations de l'OAP Portes de l'Océan et du plan de mixité.	Pièce écrite n°4 OAP **Pièces Graphiques**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

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		
Monsieur le Maire, Par courrier du 5 février 2018, vous m'avez informé de votre projet de modification du PLU de votre commune. 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. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.	COMMENTAIRES : 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.	Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les personnes publiques	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
Conseil Régional		
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 : - 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. 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). 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. 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.	PRISE EN COMPTE : Modification de l'OAP en conséquence Modification du Règlement en conséquence Modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°20 a changé en conséquence. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°1 est le TCO. COMMENTAIRES : 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.	Pièce écrite n°4 OAP Pièce écrite n°3 **Règlement** Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 **Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés** Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

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		
- SCI Bellevue parcelle AI 596 : demande de modification de l'emplacement réservé n°3.	PRISE EN COMPTE : Modification de l'emplacement réservé en conséquence	Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 **Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés Pièces Graphiques**
- SIDR, Madame Rakotovao : vérification de la modification de l'emplacement réservé n°10 sur les terrains ex PIB	L'emplacement réservé avait été modifié depuis l'arrêt du PLU.	Néant
- SCI EUROMA parcelle AI 296 : demande de modification de l'emplacement réservé n°3.	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.	Néant
- Groupement des propriétaires des rues Leconte Delisle, Marseille, Dupleix, Ambroise Croisat et Rolland Garros : demande de suppression des emplacements réservés n° 13 à 17.	Modification des emplacements réservés. Emprise réduite à 12m de largeur	Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 **Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés Pièces Graphiques**
- Madame Chane Hoye Rose Marie : demande de modification ou de suppression de l'emplacement réservé n°13, rue Ambroise Croizat.	Modification de l'emplacement réservé n°13. Emprise réduite à 12m de largeur.	Pièce écrite n°5 Annexes Tome 1 **Servitudes d'utilité publique, emplacements réservés Pièces Graphiques**

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES DANS L'ENQUETE PUBLIQUE

Observations formulées par les citoyens (par thématique)	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
II. Les demandes de déclassement de parcelles		
- Parcelle AX 50, zone Uca, l'administré demande que plus d'espaces verts soit exigés et que sur la zone soit acceptés uniquement les logements individuels. Est favorable à la réalisation d'une construction de type hotellière mais pas de logements collectifs.	COMMENTAIRES : La demande de l'administré concerne une parcelle le long de l'avenue Jacques Prévert et plus généralement la vocation de la zone Uca. L'administré souhaiterait que les logements collectifs y soient interdits du fait des nuisances sonores. Nous ne pouvons donner de suite favorable à cette demande, étant soumis à l'obligation de densification par le SAR/SCOT	Néant
- Société Promoflex, Monsieur Latra : l'administré réitère sa demande de déclassement de la parcelle BL 250 afin de lui permettre de réaliser une extension de son activité artisanale.	COMMENTAIRES : La demande de l'administré concerne une parcelle dans la zone industrielle Tamarins, qui était située en zone Uem2 du PLU en vigueur avant la révision. La Ville a proposé un classement de la zone en Uem depuis l'arrêt du projet de PLU. La zone Uem permet les occupations du sol de type artisanale.	Néant
- Teralta Réunion : la représentante de la société Teralta a pris bonne note du classement des parcelles qu'occupe la société en zone 2AUmut. Elle demande à ce que le règlement autorise la remise aux normes, les aménagements, les constructions nouvelles sur ces parcelles.	COMMENTAIRES : Teralta Granulat Béton souhaite pouvoir continuer à développer son activité. La zone 2AUmut ne permet pas le développement de l'activité mais juste le maintien dans les emprises bâties ou la remise aux normes de l'industrie et des entrepôts existants. Seuls les bureaux pourront faire l'objet d'extension mesurée. Les nouvelles constructions de ce type auraient pour effet de remettre en cause le projet à long terme de mutation vers une zone résidentielle.	Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES DANS L'ENQUETE PUBLIQUE

Observations formulées par les citoyens (par thématique)	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
II. Les demandes de déclassement de parcelles		
- Monsieur Oraison : pense que le projet de la ville de Le Port doit être tourné vers la mer et ce, grâce notamment au projet portes de l'océan. Souhaiterait une localisation préférentielle des entreprises à l'extérieur du périmètre de plaisance.	COMMENTAIRES : Remarque allant dans le sens du projet de la ville et du PLU, différenciation des zones plaisance-pêche et des zones industrialo-portuaires.	Néant
- Groupe Opale Alsei : demande de déclassement de deux parcelles situées en zone Uca pour un classement en zone Uem.	Demande de déclassement de terrains de la zone Uca en zone Uem afin de pouvoir réaliser des locaux d'activités et un hôtel d'affaires. La zone Uca ne s'oppose pas à la réalisation d'un hôtel (hébergement autorisé) en revanche seuls les commerces et services de proximité seront admis. Par ailleurs, le secteur étant en zone d'assainissement non collectif la Ville ne dispose pas de marge de manœuvre pour développer la zone en l'absence de réseau d'assainissement collectif et ceci afin de rester compatible avec les orientations du SCOT	Néant
III. Les demandes diverses		
- Monsieur Patrick Diot : informe de son mécontentement quant à l'évolution du trafic routier dans son quartier et ce, malgré la réalisation d'un rond-point qui n'a fait qu'aggraver la situation.	COMMENTAIRES : L'administré ayant laissé que peu d'information de localisation, la Ville ne peut analyser la demande.	Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES DANS L'ENQUETE PUBLIQUE

Observations formulées par les citoyens (par thématique)	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
IV. Les zones portuaires		
- Société Piriou : la société Piriou est implantée sur le Port Ouest. Elle expose ses craintes sur le développement de son activité et notamment la réalisation d'ateliers dans le magasin 90 ainsi qu'un dock flottant.	COMMENTAIRES : Le magasin 90 ainsi que le bassin portuaire qui le jouxte ont été classés en zone Upplaisance et pêche. Seul le maintien des activités industrielles et de réparation navale existantes y sont autorisés avec une possibilité d'extension mesurée de 30 de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.	Néant
- Société SCIC / Courrier remis par la CGFI SAS : demande de déclassement du magasin 90 situé en zone Upplaisance et pêche pour permettre l'installation de son activité de production et commercialisation de fertilisants minéraux.	Le magasin 90 ainsi que le bassin portuaire qui le jouxte ont été classés en zone Upplaisance et pêche. Seul le maintien des activités industrielles et de réparation navale existantes y sont autorisés avec une possibilité d'extension mesurée de 30 de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.	Néant
- GPMDLR : a remis l'avis transmis à la Mairie en tant que personne publique consultée au commissaire enquêteur pour annexion au registre d'enquête publique.	Ces éléments ont déjà été analysés ci-dessus dans la première partie de cette annexe (Analyse des avis des personnes publiques associées ou consultées)	Néant
- GPMDLR : a remis un courrier au commissaire enquêteur lui demandant d'émettre un avis défavorable sur des bases réglementaires (jurisprudences, codes…) pour les demandes déjà effectuées dans le premier courrier	Ces éléments ont déjà été analysés ci-dessus dans la première partie de cette annexe (Analyse des avis des personnes publiques associées ou consultées)	Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES DANS L'ENQUETE PUBLIQUE

Avis formulé par le commissaire enquêteur	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
I. Les réserves		
Le commissaire enquêteur engage vivement la commune à **trouver sans délai un terrain d'entente avec le Grand Port Maritime de la Réunion**, et donne un **avis favorable** au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Le Port sous les **deux réserves** suivantes (si l'une des réserves n'est pas levée par le maître d'ouvrage le rapport est réputé défavorable) : - **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** conformément aux observations ci-dessus du GPMDLR. - **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 (PIG).	PRISE EN COMPTE : **Réserve 1** : La ville a décidé de : - modifier le schéma OAP « Portes de l'Océan », l'aplat sur terminal et hangar D2 qui a été remplacé par un point sur l'élément identifié à l'inventaire du patrimoine ; - rétablir le zonage Up au niveau des hangars et du terminal sucrier ; - le libellé et le règlement de la zone Upplaisance ont été modifiés en zone Upp « plaisance et pêche » avec une possibilité donnée de maintien et extension mesurée des activités déjà existantes. **Réserve 2** : La ville échange déjà avec le Conseil départemental sur cette problématique. Elle a également été saisie par un collectif d'habitants de la ZAP qui souhaitait se porter acquéreur des habitations ou au minimum de pouvoir régulariser leur situation. Nous avons récemment répondu par courrier à ce collectif d'habitants en l'invitant à se rapprocher du Département pour étudier sa demande et en proposant d'accompagner les familles qui le souhaitaient pour des demandes de relogement auprès des bailleurs sociaux. Nous avons également alerté le Département sur ces situations qui nous avaient également été remontées par le PILHI (TCO).	Néant Néant

Envoyé en préfecture le 17/10/2018
Reçu en préfecture le 17/10/2018
Affiché le 17/10/2018
ID : 974-219740073-20181002-DL_021018_143A-DE

SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES DANS L'ENQUETE PUBLIQUE

Avis formulé par le commissaire enquêteur	Avis du groupe de travail et décisions	Documents modifiés
II. Les recommandations		
Cet **avis** est assorti de **deux 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 (signalé dans le rapport de présentation).	PRISE EN COMPTE : **Recommandation 1** : La gestion des zones d'activité a été transférée au TCO. La Ville accompagnera le TCO à ce sujet selon les conditions fixées par la délibération fixant les modalités du transfert de compétence. **Recommandation 2** : La Ville travaille déjà avec les services de la Préfecture sur la problématique de pollution et poursuivra son implication pour trouver des solutions à cette problématique.	Néant Néant