

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE PORT

Pièce écrite n°2
Rapport de présentation – Tome 5
Rapport de présentation de la Modification n°1 du PLU



PLU

Prescrit le :
28/03/2013

Arrêté le :
05/12/2017

Approuvé le :
02/10/2018

Cachet Mairie :
Dossier approuvé par le conseil
municipal en date du 01/02/2024

Modifié le :
17/12/2019-
01/02/2024

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

SUIVI DES VERSIONS			
Indice	Procédure	Date	Observations
1	Modification de droit commun n°1	17/12/2019	
2			
3			

La commune de Le Port informe que ce tableau n'a pas de valeur réglementaire il a été réalisé pour assurer un suivi des différentes versions du document.

SOMMAIRE

Introduction.....	4
1) <u>Le choix de la procédure</u>	5
2) <u>Présentation et justification des modifications</u>	6
A. <u>Les modifications des plans de zonage</u>	<u>7</u>
B. <u>Les modifications du règlement</u>	<u>12</u>
C. <u>Les modifications des OAP</u>	<u>22</u>
D. <u>Corrections des erreurs matérielles</u>	<u>29</u>

Introduction

Ce dossier a pour objet de présenter la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Port.

Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Port a été approuvé le 02 octobre 2018.

La présente modification vise à pour objet de :

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

1) LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. C'est au regard des dispositions des articles L153-31 et suivants et L 153-36 et suivants que le choix de la procédure de modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (écrit et graphique) ainsi que des corrections d'erreurs matérielles intervenues entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles, ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées (uniquement création). La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif réglementaire renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.

2) PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

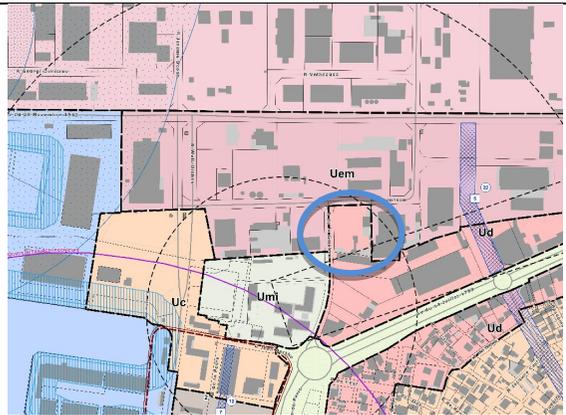
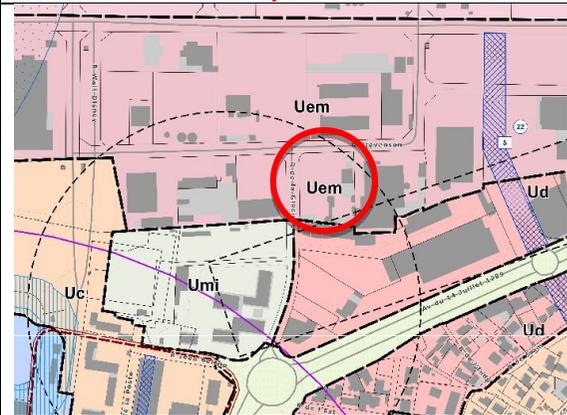
GUIDE DE LECTURE

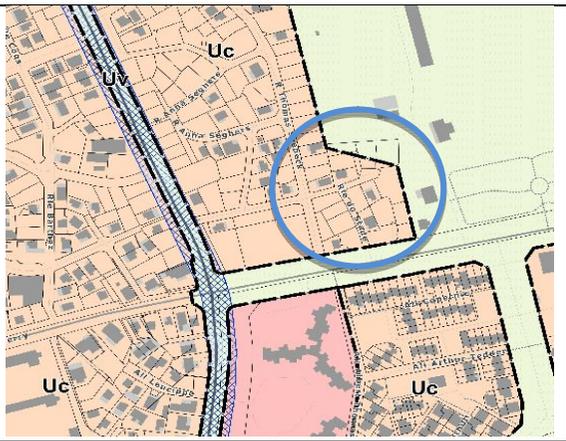
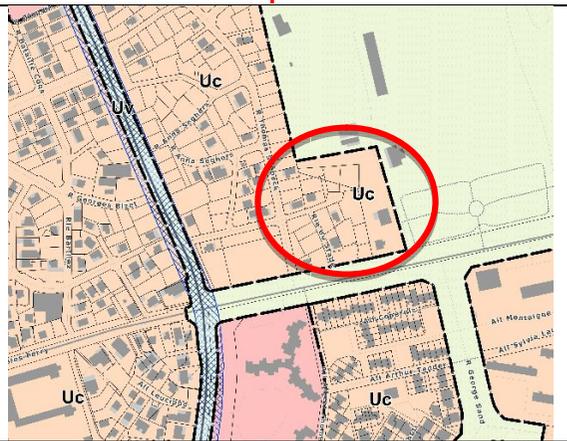
En bleu -> dispositions PLU 02 octobre 2018

En rouge -> dispositions modifiées ou ajoutées

En vert -> dispositions modifiées ou ajoutées après enquête publique et avis
des PPA

A. LES MODIFICATIONS DES PLANS DE ZONAGE

EVOLUTION DU ZONAGE Ud - Uem			
Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique 1 Planche graphique générale	Avant	Après	Le terrain est actuellement classé en zone Ud alors qu'un usage économique est fait sur cette parcelle. Elle est limitrophe de parcelles situées en zone Uem. Il convient donc de passer le zonage de cette parcelle en Uem se justifiant ainsi tant par l'usage réel que par la cohérence du tracé de la limite de zone.
			

EVOLUTION DU ZONAGE Uv - Uc			
Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique 4 Planche graphique générale	Avant	Après	Ces parcelles sont situées dans le périmètre de la ZAC RHI Say Piscine. Le classement actuel ne permet pas de réaliser les opérations prévues sur ces parcelles à savoir des logements aidés et non aidés. Seul un classement en zone Uc en continuité avec celui prévu dans le reste du périmètre de la RHI Say Piscine permettrait la réalisation de ces projets.
			

EVOLUTION DU ZONAGE UV - UPPP

Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique 2 Planche graphique générale	Avant	Après	Actuellement classés en zone Uv, ces terrains accueillent jusqu'à lors la station météo. Se situant maintenant dans le périmètre de plaisance du TCO et en cohérence avec le projet de la ville de développer ce secteur, il convient de classer ces parcelles en zone Uppp.

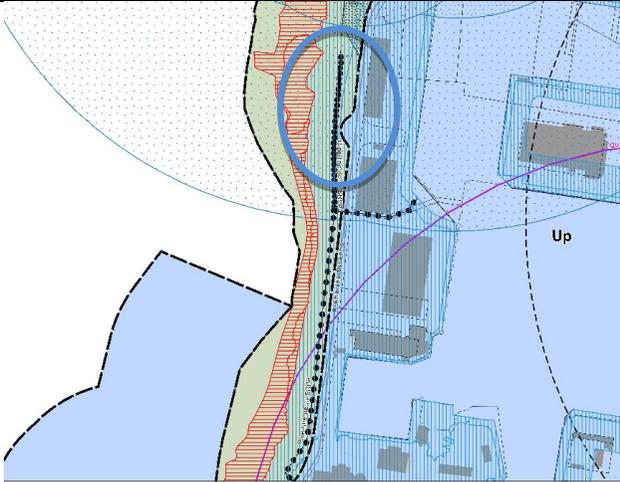
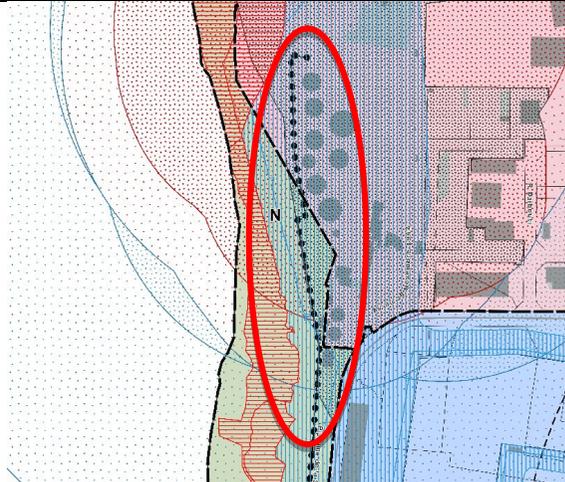
EVOLUTION DU ZONAGE - AJOUT DES EBC

Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique 3, 5, 6 et 7 Planche graphique générale	Avant	Après	En conformité avec la Loi Littoral (Article L121-27 du Code de l'urbanisme) le PLU doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

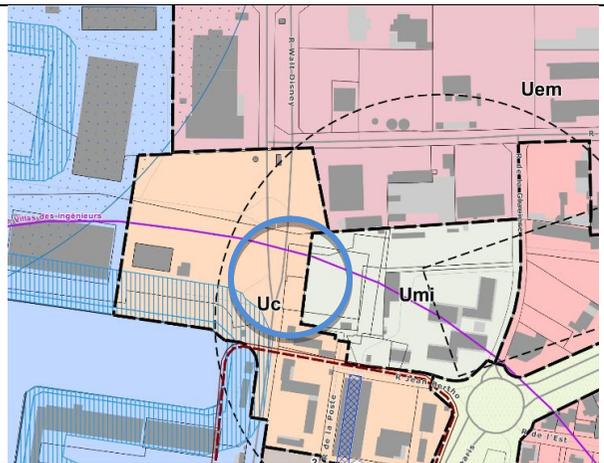
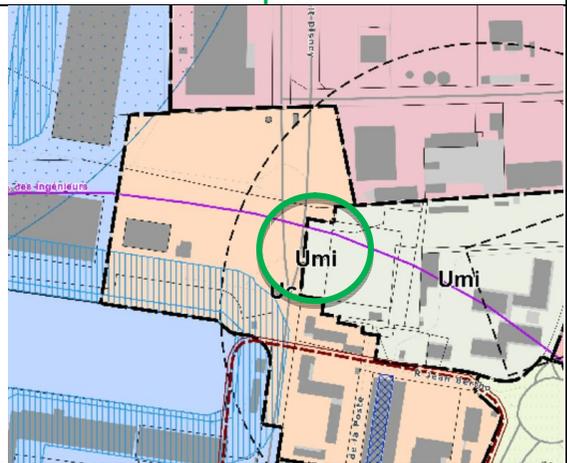
EVOLUTION DU ZONAGE - REPRESENTATION GRAPHIQUE DES PERIMETRES DE PROTECTION DES FORAGES

Document modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Planche graphique 1 à 9 Planche graphique générale	<p style="text-align: center;">Servitudes</p> <ul style="list-style-type: none"> ★ Protection des ressources en eau : forage  Protection des ressources en eau et projets : périmètre immédiat  Protection des ressources en eau et projets : périmètre rapproché  Protection des ressources en eau : zone de surveillance renforcée 	<p style="text-align: center;">Servitudes</p> <ul style="list-style-type: none"> ★ Protection des ressources en eau : forage  Protection des ressources en eau et projets : périmètre immédiat  Protection des ressources en eau et projets : périmètre rapproché  Protection des ressources en eau : zone de surveillance renforcée 	La représentation graphique des périmètres de protection des forages d'eau potable a été modifiée pour plus de lisibilité

EVOLUTION DU ZONAGE - PRISE EN COMPTE DE L'ARRETE INSTAURANT LA SERVITUDE DE CANALISATION

Document modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Planche graphique 1 et 2 Planche graphique générale			Suite à la transmission de l'arrêté préfectoral n°2019-61/SG/DRECV du 11/01/2019 instaurant les servitudes d'utilité publique à proximité de l'ouvrage de transport de gaz dénommé « canalisation 16 pouces GPL » Le tracé de la servitude a été poursuivi

EVOLUTION DU ZONAGE – UC - UMI

Document modifié	Modification apportée		Justification
<p>Planche graphique 1 Planche graphique générale</p>	<p style="color: blue;">Avant</p> 	<p style="color: green;">Après</p> 	<p>Changement de zonage à la demande des FAZSOI</p>

EVOLUTION DU ZONAGE – UPPP - UP

Document modifié	Modification apportée		Justification
<p>Planche graphique 2 Planche graphique générale</p>	<p style="color: blue;">Avant</p> 	<p style="color: green;">Après</p> 	<p>Changement de zonage à la demande du GPMDLR</p>

ÉVOLUTION DE LA PLANCHE GRAPHIQUE PERIMETRES PARTICULIERS

Document modifié	Modification apportée		Justification
Planche graphique périmètres particuliers	Avant	Après	Ajout du périmètre du PIG de la ZAP (carte 3.9)
	Sans objet	<p>3.9 Périmètre Projet d'Intérêt Général</p>  <p>The map displays a detailed urban layout with various zones. A specific area on the right side of the map is highlighted with a blue dashed line, representing the 'Périmètre Projet d'Intérêt Général' (PIG) for the ZAP. The rest of the map shows the existing urban structure and boundaries.</p>	

B. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Les modifications de règlement en réponse au courrier de Monsieur Le Préfet en date du 28/12/2018 :

ÉVOLUTION DU REGLEMENT – INCOMPATIBILITE AVEC LES ARRETES PREFECTORAUX DE PROTECTION DES RESSOURCES EN EAUX DE LA COMMUNE			
Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Toutes les zones	Sans objet	<p><i>La ville attire l'attention de toute personne ayant un projet dans cette zone qu'il peut être concerné par les servitudes de protection des ressources en eau (AS1) suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Forage FRG1Bis ▪ Forage F1 ▪ Forage F2 ▪ Forage F3 ▪ FR1 ▪ Forage F4 ▪ Forage F5 ▪ Forage F6 ▪ Forage P11 et P11 bis 	L'objectif est ici de donner plus de lisibilité sur la présence de forages d'eau potable et la réglementation applicable en la matière dans chaque zone du PLU. Dans sa version numérique, qui sera consultable sur le site internet de la ville, des liens hypertextes vers les arrêtés de protection des ressources en eau seront appliqués sur chaque nom des forages.
Zones Ua, Uc, Ud, Ue, Us, Uv, 1AU, 2AU, A et N – article 2	<p>Par ailleurs, dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les affouillements et remblais sous réserve que tout affouillement pour la pose de réseau fasse l'objet d'un contrôle environnemental et que les éventuels remblais soient effectués avec l'utilisation 	<p>Par ailleurs, dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les affouillements et remblais sous réserve que tout affouillement pour la pose de réseau fasse l'objet d'un contrôle environnemental et que les éventuels remblais soient effectués avec l'utilisation de matériaux exempts de polluants ; ▪ Le stockage de produits dangereux solides s'il est 	Suppression des incompatibilités avec les arrêtés préfectoraux de protection des ressources en eaux de la commune

	<p>de matériaux exempts de polluants ;</p> <ul style="list-style-type: none"> Le stockage de produits dangereux solides s'il est réalisé sur une aire étanche et couverte. La quantité est limitée à 500 kg ; <p>Le stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux liquides s'il est effectué sur rétention de capacité égale à la somme de l'ensemble des volumes considérés, le volume maximum stocké étant de 1000 litres.</p>	<p>réalisé sur une aire étanche et couverte. La quantité est limitée à 500 kg ;</p> <ul style="list-style-type: none"> Le stockage de produits et préparations toxiques ou dangereux liquides s'il est effectué sur rétention de capacité égale à la somme de l'ensemble des volumes considérés, le volume maximum stocké étant de 1000 litres. 	
Toutes les zones	<p>Par ailleurs, dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, les règles suivantes devront également être appliquées :</p> <p>Les eaux pluviales issues des zones d'activités, des zones bâties et des voies de circulation sont évacuées vers le réseau pluvial communal par des réseaux étanches dans le respect de la réglementation en vigueur ;</p> <p>Dans le cadre de l'utilisation des produits fongicides pour les traitements des constructions, de lutte contre les termites, ces derniers doivent être utilisés sur des matériaux secs, en dehors de toutes expositions aux pluies et aux eaux de ruissellement ;</p> <p>L'étanchéité des réseaux d'eaux pluviales devra être contrôlée annuellement ;</p> <p>Les réseaux de collecte des effluents sont conçus et aménagés de manière à être curables, étanches et résister dans le temps aux actions physiques et chimiques des effluents ou produits susceptibles d'y transiter ;</p> <p>L'exploitant s'assure annuellement de leur fonctionnalité par des contrôles appropriés et préventifs de leur bon état et de leur étanchéité ;</p>	<p>Par ailleurs, dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des forages d'eau potable existants ou projetés, les règles suivantes devront également être appliquées :</p> <p>Les eaux pluviales issues des zones d'activités, des zones bâties et des voies de circulation sont évacuées vers le réseau pluvial communal par des réseaux étanches dans le respect de la réglementation en vigueur ;</p> <p>Dans le cadre de l'utilisation des produits fongicides pour les traitements des constructions, de lutte contre les termites, ces derniers doivent être utilisés sur des matériaux secs, en dehors de toutes expositions aux pluies et aux eaux de ruissellement ;</p> <p>L'étanchéité des réseaux d'eaux pluviales devra être contrôlée annuellement ;</p> <p>Les réseaux de collecte des effluents sont conçus et aménagés de manière à être curables, étanches et résister dans le temps aux actions physiques et chimiques des effluents ou produits susceptibles d'y transiter ;</p> <p>L'exploitant s'assure annuellement de leur fonctionnalité par des contrôles appropriés et préventifs de leur bon état et de leur étanchéité ;</p> <p>Les différentes tuyauteries accessibles sont repérées conformément aux règles en vigueur.</p>	<p>Suppression des incompatibilités avec les arrêtés préfectoraux de protection des ressources en eaux de la commune</p>

	Les différentes tuyauteries accessibles sont repérées conformément aux règles en vigueur.		
Zones Ua, Uc, Ud, Ue, Us, Uv, 1AU, 2AU, A et N – article 14.3	Lorsqu'ils sont situés dans un périmètre de protection de forage d'eau potable, les projets doivent respecter que les dispositions réglementaires complémentaires – périmètres de forage (Partie II – Section 3) du règlement.	Lorsqu'ils sont situés dans un périmètre de protection de forage d'eau potable, les projets doivent respecter que les dispositions réglementaires complémentaires – périmètres de forage (Partie II – Section 3) du règlement.	Suppression de la mention de l'étude Antea comme annexe réglementaire
Zone Ue – article Ue.2	<p>En secteur Uem, le maintien des activités d'industrie, de bâtiment ou de travaux publics est admis sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'il soit réalisé dans les emprises bâties ou découvertes existantes, sans aucune possibilité d'extension y compris pour les aires de stockage ; ➤ que les travaux sur les installations existantes permettent de réduire les dangers ou les nuisances. ➤ Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone. 	En secteur Uem , le maintien des activités d'industrie, est admis sous réserve qu'il soit réalisé dans les emprises des installations existantes. Les extensions visant à réduire les dangers et les nuisances sont également autorisées. De plus, les affouillements et exhaussements du sol sont également admis à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone.	Modification du règlement à la demande de l'Etat et du commissaire enquêteur pour laisser la possibilité en zone Uem d'extension des activités industrielles si le but recherché est de réduire les nuisances ou les risques

EVOLUTION DU REGLEMENT – AJOUT DES EBC

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Dispositions générales du PLU	Sans objet	<p>Le plan local d'urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer.</p> <p>Pour les communes littorales, la réglementation prescrit le classement en espaces boisés, 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 ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</p> <p>Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants, et L. 121-27 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>En application de l'article L.174-2 du code forestier, le défrichement, l'exploitation et le pâturage sont interdits sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les pentes d'encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes ; ▪ Les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents ; ▪ Les abords des sources ou des captages d'eau et des réservoirs d'eau naturels ; ▪ Les dunes littorales. 	Rappel sur la réglementation applicable en matière d'EBC
Zone Up – article Up1	Sans objet	<p>Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants, et L.121-27 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.</p>	Rappel sur la réglementation applicable aux défrichements

Zone Up – article Up2	Sans objet	<p><u>Rappel :</u> Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 et suivants, et L. 121-27 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. En application de l'article R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme, cette déclaration n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.</p>	Rappel sur la nécessité du dépôt d'une déclaration préalable avant tout abbatage ou coupe d'arbres
Zone Up – article Up11.1	Sans objet	<p>Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants, et L. 121-27 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.</p>	Rappel sur la réglementation applicable en matière d'EBC
Zone Uv – article Uv.1	Sans objet	<p>Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants, et L.121-27 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.</p>	Rappel sur la nécessité du dépôt d'une déclaration préalable avant tout abbatage ou coupe d'arbres
Zone Uv – article Uv.2	Sans objet	<p><u>Rappel :</u> Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 et suivants, et L. 121-27 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. En application de l'article R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme, cette déclaration n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.</p>	Rappel sur la nécessité du dépôt d'une déclaration préalable avant tout abbatage ou coupe d'arbres

Zone Uv – article Uv11.1	Sans objet	Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants, et L. 121-27 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.	Rappel sur la réglementation applicable en matière d'EBC
Zone N – article N.1	Sans objet	Par ailleurs, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et suivants, et L.121-27 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les autres cas, la dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.	Rappel sur la réglementation applicable en matière d'EBC
Zone N – article N.2	Sans objet	<u>Rappel :</u> Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L. 113-1 et suivants, et L. 121-27 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. En application de l'article R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme, cette déclaration n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.	Rappel sur la nécessité du dépôt d'une déclaration préalable avant tout abbatage ou coupe d'arbres
Zone N – article N.11.1	Sans objet	Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants, et L. 121-27 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.	Rappel sur la réglementation applicable en matière d'EBC

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE UPPP

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
Zone Up et Uppp - Article Up.2	Avant	Après	
	<p style="color: blue;">Dans le secteur Uppp « plaisance et pêche » : les constructions à vocation d'activités économiques et touristiques à condition qu'elles contribuent au fonctionnement et au développement du port de plaisance et de la pêche ;</p>	<p style="color: blue;">Dans le secteur Uppp « plaisance et pêche » :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions à vocation d'activités économiques, touristiques et de réparation navale à condition : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Qu'elles contribuent au fonctionnement et au développement du port de plaisance et de la pêche ; ➤ Que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec la préservation des milieux et paysages environnants ; ➤ Qu'il ne résulte pour le voisinage et l'environnement aucune aggravation des risques, pollution et autre nuisance, liées tant à la construction qu'au fonctionnement des installations, qui seraient de nature à remettre en cause la vocation du secteur. 	

Les modifications de règlement nécessaires au développement cohérent du territoire

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE UA			
Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Zone Ua - Article Ua.4	<p><u>Règle alternative :</u> Pour les piscines et les garages qui peuvent être implantés à l'alignement.</p>	<p><u>Règle alternative :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les piscines, les varangues et les garages qui peuvent être implantés à l'alignement. 	Le règlement Ua tel qu'il est rédigé dans sa version du PLU approuvé le 02 octobre 2018 est trop contraignant et certains porteurs de projets ne peuvent pas construire de logement du fait de la configuration des parcelles, de la présence d'un recul imposé par le Fil Vert (notamment dans la ZAC Rivière des Galets). Il convient donc de modifier le règlement afin de permettre l'implantation sur une deuxième mitoyenneté.
Zone Ua - Article Ua.5	<p>Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une seule limite séparative. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées au maximum sur deux limites séparatives. En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.</p>	Le règlement Ua tel qu'il est rédigé dans sa version du PLU approuvé le 02 octobre 2018 est trop contraignant et certains porteurs de projets ne peuvent pas construire de logement du fait de la configuration des parcelles et de la présence d'un recul imposé par le Fil Vert. Il convient donc de modifier le règlement afin de laisser la possibilité de réaliser une varangue à l'alignement.

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE UEM

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Zone Uem - Article Ue.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En secteur Uem, le maintien des activités d'industrie, de bâtiment ou de travaux publics est admis sous les conditions suivantes : 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En secteur Uem, le maintien des activités d'industrie, de bâtiment ou de travaux publics est admis sous les conditions suivantes : 	Afin de clarifier la rédaction du règlement sur sa constructibilité limitée uniquement pour les constructions relevant de la sous-destination industrie en cohérence avec la justification des choix il convient de recifier l'article Ue.2

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE UP

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Zone Up – Article Up.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Néant 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les installations et travaux permettant d'assurer les travaux d'entretien et de gestion du trait de côte, des accès nautiques et des bassins portuaires et de plaisance, ainsi que les ouvrages d'accès liés ; ▪ Les installations et travaux d'ouvrage contre la mer, y compris leur maintenance, ainsi que les ouvrages d'accès liés. 	Modification du règlement à la demande du GPMDLR pour la prise en compte de l'entretien et la gestion du trait de côte

EVOLUTION DU REGLEMENT – ZONE N

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Zone N – Article N.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Néant 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les installations et travaux permettant d'assurer les travaux d'entretien et de gestion du trait de côte, des accès nautiques et des bassins portuaires et de plaisance, ainsi que les ouvrages d'accès liés, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; ▪ Les installations et travaux d'ouvrage contre la mer, y compris leur maintenance, ainsi que les ouvrages d'accès liés, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages . 	<p>Modification du règlement à la demande du GPMDLR pour la prise en compte de l'entretien et la gestion du trait de côte</p>

C. LES MODIFICATIONS DES OAP

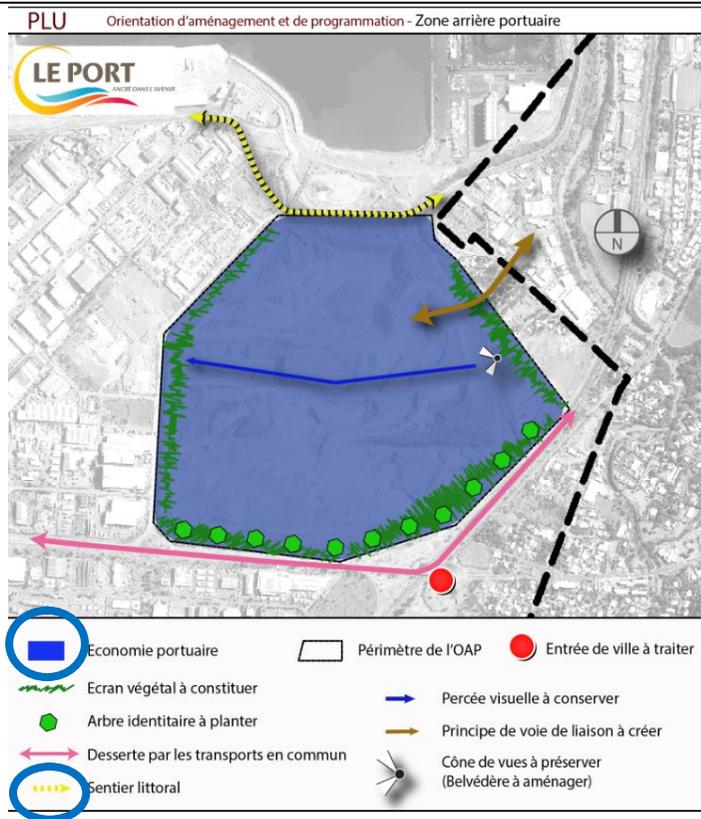
EVOLUTION DES OAP – AJOUT DES EBC			
Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
OAP Fil Vert P28	Sans objet	<p>D. ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Le plan local d'urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer.</p> <p>Pour les communes littorales, la réglementation prescrit le classement en espaces boisés, 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 ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</p> <p>Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants, et L. 121-27 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>En application de l'article L.174-2 du code forestier, le défrichement, l'exploitation et le pâturage sont interdits sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les pentes d'encaissement des cirques et le sommet de ces mêmes pentes, ainsi que les pitons et les mornes ; ▪ Les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents ; ▪ Les abords des sources ou des captages d'eau et des réservoirs d'eau naturels ; ▪ Les dunes littorales. <p>Une mise en valeur de ces espaces boisés classés devra être recherché.</p>	Intégration des EBC dans l'OAP Fil vert écrite pour indiquer la présence des EBC sur le territoire

<p>OAP Fil Vert P37 et mise à jour des autres pièces du dossier en conséquence</p>	<p>Sans objet</p>		<p>Modification graphique de l'OAP Fil vert pour indiquer la présence des EBC sur le territoire</p>
--	-------------------	---	---

<p style="text-align: center;">EVOLUTION DES OAP – ZAP</p>			
<p>Texte/article modifié</p>	<p>Modification apportée</p>		<p>Justification</p>
<p>OAP ZAP partie écrite P13</p>	<p>Avant</p>	<p>Après</p>	<p>Modification de la partie écrite de l'OAP ZAP pour prise en compte de l'avancement des études liées à l'aménagement du secteur à la demande du GPMDLR</p>
	<p>Sans objet</p>	<p>Cette zone située à proximité immédiate du port, mais aussi au carrefour des grandes zones d'activités économique du TCO (et de La Réunion) apparaît comme fondamentale pour le développement du territoire. Plus particulièrement, l'aménagement de la ZAP souhaite répondre à deux objectifs essentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Besoin de plateformes portuaires permettant l'extension des zones actuelles de terre-pleins de stockage. Dans un contexte de forte croissance de ses activités, Port Réunion se doit d'adapter ses installations. Les risques de congestions à venir liés à l'absence de disponibilités foncière, vont rapidement créer des surcoûts pour l'ensemble 	

		<p>des acteurs économiques réunionnais (industrie, commerce, bâtiment), un risque de déclassement du port de la part des compagnies maritimes et, plus généralement, un frein au développement économique de La Réunion</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Besoin de plateformes logistiques et industrialo-portuaires permettant l'amélioration de la chaîne logistique réunionnaise, mais aussi le développement d'activités de transformation rendu possible pour l'amélioration de la connectivité maritime liée au transbordement. Ces activités participeront à l'amélioration de la performance, à la création de valeur ajoutée et d'emploi sur le territoire. <p>Une étude de faisabilité d'aménagement de la ZAP lancée par le TCO et le GPM, co-maîtres d'ouvrage est en cours de réalisation et vise à définir des principes d'aménagement et de programmation.</p> <p>Selon les premiers éléments de cette étude, 44 ha pourraient être affectés aux activités logistiques, industrielles et tertiaires, et 43 ha aux activités portuaires.</p> <p>La contrainte essentielle du site est liée au nivellement du terrain suite à l'exploitation des carrières. L'aménagement de la zone devra respecter l'altimétrie actuelle du site et permettre de conserver les vues sur le Port Est et l'océan depuis l'avenue de la Compagnie des Indes.</p>	
--	--	--	--

OAP ZAP
schéma
P15
et mise à jour
des autres
pièces du
dossier en
conséquence

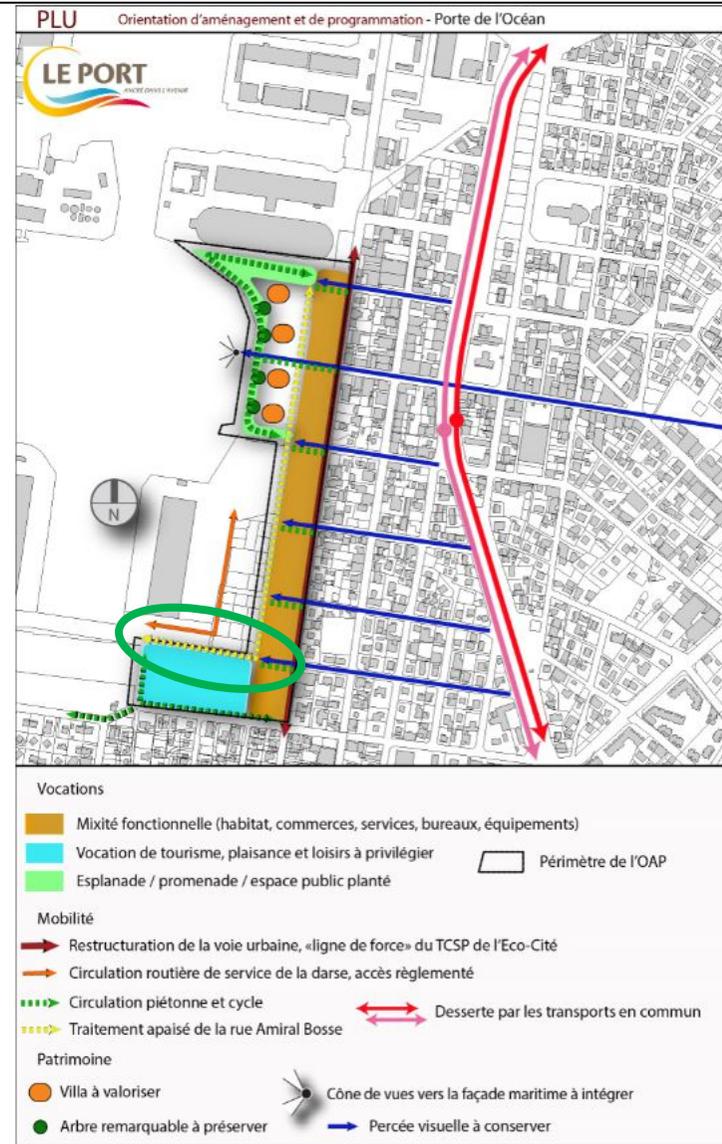
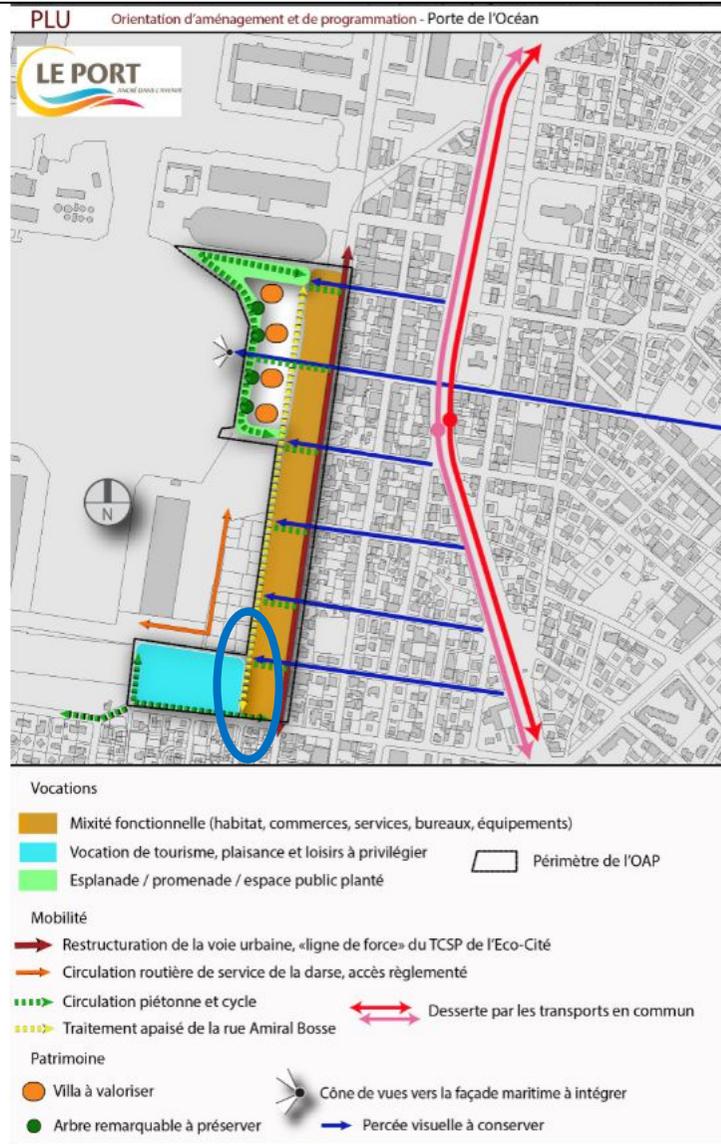


Modification
graphique de l'OAP
ZAP avec mise en
cohérence du tracé
du périmètre de l'OAP
avec celui du PIG,
tracé du sentier littoral
moins précis à la
demande du GPMDLR
et prise en compte des
premiers éléments
d'études

EVOLUTION DES OAP – PORTES DE L'OCEAN

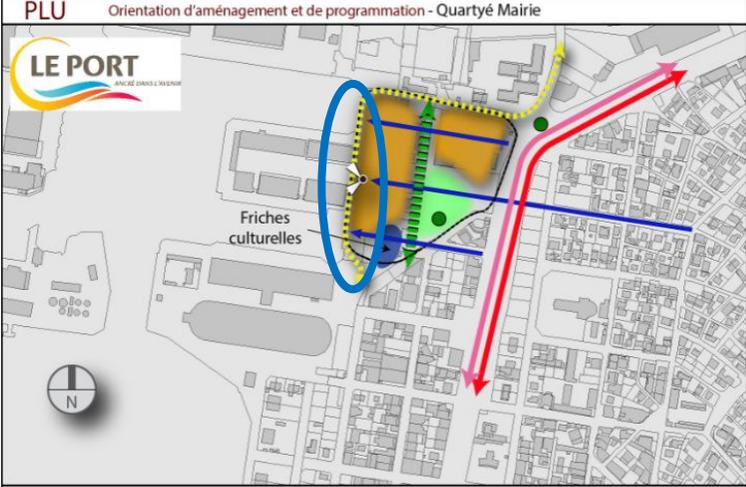
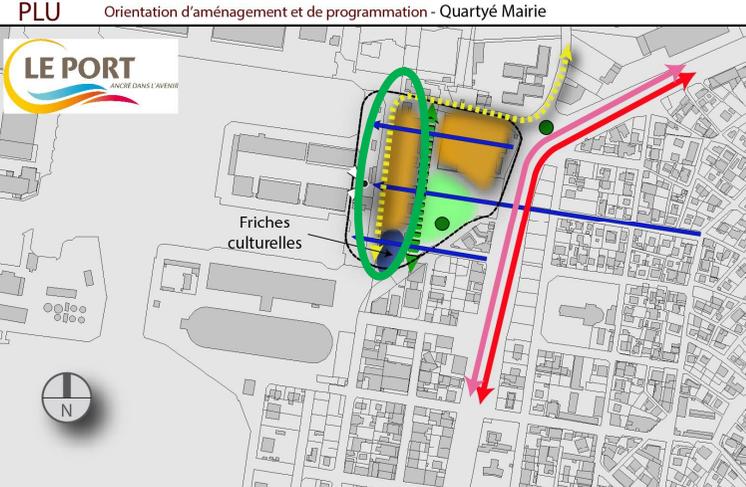
Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
OAP portes de l'océan partie écrite P22	Sans objet	<p><u>Accessibilité générale</u></p> <p>Les rues Evariste de Parny et Amiral Bosse constituent les seuls moyens de circulation dans le quartier. Elle permet Les accès aux parcs de stationnements privés des immeubles dont les entrées pourront être situées dans les venelles séparatives de chaque îlot.</p> <p><u>Circulations douces</u></p> <p>L'objectif est de tendre vers un apaisement des modes de circulations et donc dans une logique de transition vers des circulations piétonnes. Ces circulations sont favorisées par un maillage complet au sein du périmètre opérationnel, comprenant :</p> <p>Une promenade haute qui longe la ville dans le prolongement et le traitement apaisé de la rue Amiral Bosse ;</p> <p>Une promenade basse qui longe le bassin dans le prolongement et le traitement apaisé de la rue Amiral Bosse ;</p> <p>Ces deux promenades sont connectées entres-elles ;</p> <p>Des transparences visuelles et piétonnes entre rue Evariste de Parny et le port.</p> <p>Des études permettant de définir l'impact du report du trafic routier transitant tous les jours par la rue Amiral Bosse sur les autres axes de la commune seront menées en concertation avec le Grand Port Maritime De La Réunion et les principaux usagers, préalablement à toute évolution de cette voie.</p>	Modification de la partie écrite de l'OAP Portes de l'océan pour prise en considération de la demande du GPMDLR et du commissaire enquêteur sur le traitement de la rue Amiral Bosse.

OAP portes de l'océan schéma P24 et mise à jour des autres pièces du dossier en conséquence



Modification graphique de l'OAP Portes de l'océan sur le tracé de la rue Amiral Bosse et son traitement à la demande du GPMDLR

EVOLUTION DES OAP – KARTYE MAIRIE

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
<p>OAP Kartyé mairie schéma P5 et mise à jour des autres pièces du dossier en conséquence</p>	<p style="text-align: center;">Avant</p>  <p>PLU Orientation d'aménagement et de programmation - Quarté Mairie</p> <p>Vocations</p> <ul style="list-style-type: none"> Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services...) Esplanade / promenade / espace public planté <p>Mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Circulation piétonne et cycle Desserte par les transports en commun Principe de promenade vers le littoral Nord <p>Patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> Cône de vues vers la façade maritime à intégrer (connection balcon portuaire au square Pierre Semard) Percée visuelle à conserver Arbre remarquable à préserver 	<p style="text-align: center;">Après</p>  <p>PLU Orientation d'aménagement et de programmation - Quarté Mairie</p> <p>Vocations</p> <ul style="list-style-type: none"> Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services...) Esplanade / promenade / espace public planté <p>Mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Circulation piétonne et cycle Desserte par les transports en commun Principe de promenade vers le littoral Nord <p>Patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> Cône de vues vers la façade maritime à intégrer (connection balcon portuaire au square Pierre Semard) Percée visuelle à conserver Arbre remarquable à préserver 	<p>Modification de la partie graphique de l'OAP Kartyé Mairie pour mettre le principe de promenade vers le littoral Nord au niveau de la rue Amiral Bosse en retirant également la vocation « mixité fonctionnelle » sur les locaux du GPMDLR et des FAZSOI. Cette modification fait suite à la demande du GPMDLR et des FAZSOI</p>

D. CORRECTIONS DES ERREURS MATERIELLES

EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION – JUSTIFICATION DES CHOIX

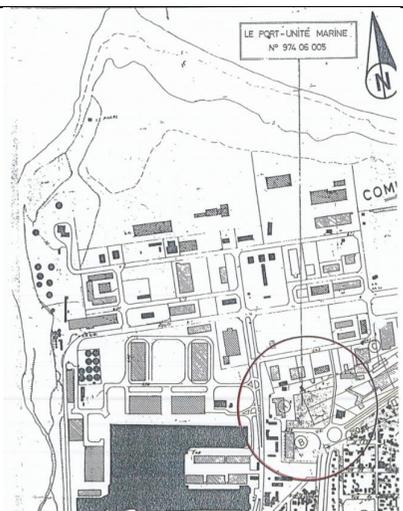
Texte/article modifié	Modification apportée		Justification
	Avant	Après	
Tome 3 justification des choix P17	Réduction de l'incidence environnementale - L'OAP du secteur Mascareignes prévoit la réalisation ou maintien d'une coulée verte d'Est en Ouest, dite parc central. Une adaptation de sa localisation, à surface équivalente, permet d'intégrer un maximum du réservoir de biodiversité. Son classement en Uv et son identification en tant qu'«Espace Naturel à préserver» est approprié pour espérer conserver la savane et la flore présentant un intérêt écologique.	Réduction de l'incidence environnementale - L'OAP du secteur Mascareignes prévoit la réalisation ou maintien d'une coulée verte d'Est en Ouest, dite parc central. Une adaptation de sa localisation, à surface équivalente, permet d'intégrer un maximum du réservoir de biodiversité. Son classement en N et son identification en tant qu'«Espace Naturel à préserver» est approprié pour espérer conserver la savane et la flore présentant un intérêt écologique.	Mise en cohérence de la justification des choix avec le changement de zonage intervenu entre l'arrêt et l'approbation du PLU du 02 octobre 2018 au niveau de la coulée verte de l'OAP Mascareignes
Tome 3 justification des choix P17	Compensation de l'incidence environnementale. Une compensation peut être envisagée en termes de revalorisation d'espaces conservés en zonages U mais dont les habitats naturels sont aujourd'hui dégradés. Un secteur d'une dizaine d'hectares a été identifié sur la partie aval des berges de la rivière des Galets. Il s'agirait alors de conforter les espaces de savane en bon état de conservation, d'étendre la zone d'occurrence de l'espèce <i>Zornia gibbosa</i> , de renforcer la biodiversité sur les berges de la Rivière des Galets et d'assurer une liaison avec les habitats littoraux en bon	Compensation de l'incidence environnementale. Une compensation peut être envisagée en termes de revalorisation d'espaces conservés en zonages U mais dont les habitats naturels sont aujourd'hui dégradés. Un secteur d'une dizaine d'hectares a été identifié sur la partie aval des berges de la rivière des Galets. Il s'agirait alors de conforter les espaces de savane en bon état de conservation, d'étendre la zone d'occurrence de l'espèce <i>Zornia gibbosa</i> , de renforcer la biodiversité sur les berges de la Rivière des Galets et d'assurer une liaison avec les habitats littoraux en bon état de conservation. L'aménagement de ces espaces peut être envisagé sous réserve du déplacement des pieds de <i>Zornia gibbosa</i> avec une mesure compensatoire prévue en partie Sud. Cette	Inscription du principe de demande de dérogation préalable pour les espèces protégées à tout aménagement

	état de conservation.	opération devra faire l'objet d'un dossier de demande de dérogation au titre des « espèces protégées ».	
Tome 3 justification des choix P11	Avant	Après	
	<p>Le port Ouest est maintenant, sinon historiquement du moins économiquement, la composante de 2^{ème} ordre de l'activité portuaire de Port Réunion : y sont localisées les activités de pêche, et de vrac sucrier et la marine nationale. Y a été développé récemment, dans la partie sud, l'outillage pour l'activité plaisance. Toujours portuaire certes, mais aux activités commerciales déclinantes, il est marqué par un certain délaissement de ses équipements et outillages devenus trop importants au regard de l'activité qui est la sienne. De fait, il illustre, dans son état actuel, la coupure entre la ville et l'Océan.</p>	<p>Le port Ouest est maintenant, sinon historiquement du moins économiquement, la composante de 2^{ème} ordre de l'activité portuaire de Port Réunion : y sont localisées les activités de pêche, et de vrac sucrier et la marine nationale. Y a été développé récemment, dans la partie sud, l'outillage pour l'activité plaisance. Toujours portuaire certes, mais aux activités commerciales déclinantes, il est marqué par un certain délaissement de ses équipements et outillages devenus trop importants au regard de l'activité qui est la sienne. De fait, il illustre, dans son état actuel, la coupure entre la ville et l'Océan.</p> <p>Toutefois, il est rappelé que l'une des ambitions fortes de la Ville de Le Port (cf. axe 1 du PADD), est de tourner la ville vers ses ports et sa façade océanique, pour faire de Le Port une véritable ville océano-portuaire.</p> <p>Le Port Est, point d'accès unique à la réunion pour les navires de fort tonnage, sera conforté dans sa capacité de développement en investissant progressivement le Nord de la Zone Arrière Portuaire pour l'équiper de nouveaux terre-pleins proches de la darse.</p> <p>Le Port Ouest, mitoyen du centre-ville, offre plusieurs opportunités pour tisser de nouveaux liens entre les citadins et les activités portuaires qui y perdureront. L'accueil d'une grande variété de navires, en escale ou en réparation, créera une activité sans cesse renouvelée qui contribuera à l'animation du bord de mer.</p> <p>Les tissus urbains du centre-ville faisant face au port Ouest, autant que les zones d'activités économiques avoisinantes, sont déjà engagés dans une démarche de mutation urbaine, allant dans le sens d'une progressive intensification</p>	

A la demande du GPMDLR la justification des choix a été complétée avec les éléments issus du protocole Territoire d'Industrie.

		<p>résidentielle et d'une mixité des activités. Dans la même logique, le Port Ouest est lui aussi destiné prioritairement à accueillir un ensemble d'activités et de programmes liés à l'économie bleue participant à la constitution d'une ville littorale.</p> <p>En frange de ces espaces, des services et équipements répondant aux besoins de loisirs des populations résidente et extérieur (hôtel-café-restaurants, services de loisirs et récréatifs), immeuble résidentiels profiteront de cette proximité pour être plus attractifs.</p> <p>Pour contribuer à cette métamorphose du front de mer urbain, les activités portuaires actuelles liées à la plaisance et à la pêche seront maintenues tout en étant compatibles avec l'ouverture croissante à des visiteurs.</p>	
Tome 3 justification des choix P50	Avant	Après	
	<p>La deuxième, indiquée Uem (50 hectares), correspond à des espaces de transition entre la vocation économique exclusive et les zones urbaines résidentielles contigües : tel est le cas, notamment, du sud de la ZI n°1, du Village artisanal Mascareignes et de la zone correspondant à l'OAP ravine à Marquet. Dans ces zones, toute extension ou construction neuve d'activité industrielle est interdite, seul le maintien de ces activités est admis dans les emprises bâties ou découvertes existantes, sans aucune possibilité d'extension y compris pour les aires de stockage.</p>	<p>La deuxième, indiquée Uem (50 hectares), correspond à des espaces de transition entre la vocation économique exclusive et les zones urbaines résidentielles contigües : tel est le cas, notamment, du sud de la ZI n°1, du Village artisanal Mascareignes et de la zone correspondant à l'OAP ravine à Marquet. Dans ces zones, le maintien des activités d'industrie, est admis sous réserve qu'il soit réalisé dans les emprises des installations existantes. Les extensions visant à réduire les dangers et les nuisances sont également autorisées. De plus, les affouillements et exhaussements du sol sont également admis à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone.</p>	<p>Prise en compte de la demande de l'Etat sur les extension en zone Uem, d'où la nécessaire modification de la justification des choix</p>

EVOLUTION DES ANNEXES – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE, EMBLEMES RESERVES, PERIMETRE PARTICULIERS, AUTRES SERVITUDES ET OBLIGATION

Texte/article modifié	Modification apportée		Justification													
Annexes Tome 1 P153 et suivantes	Avant	Après	Suite à la transmission de l'arrêté préfectoral n°2019-61/SG/DRECV du 11/01/2019 instaurant les servitudes d'utilité publique à proximité de l'ouvrage de transport de gaz dénommé « canalisation 16 pouces GPL » Le tracé de la servitude a été poursuivi													
	<p style="text-align: center; color: orange;">2. Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements</p> <p style="text-align: center;">a. Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines d'intérêt général I1</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Nom de la servitude</th> <th style="width: 33%;">Texte de protection</th> <th style="width: 33%;">Organisme responsable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Servitudes d'utilité publique à proximité de l'ouvrage de transport de liquides inflammables dénommé « canalisation 16 pouces d'hydrocarbures », sur la commune de Le Port exploité par la SRPP</td> <td>Arrêté n°2018-1288/SG/DRECV du 17 juillet 2018</td> <td>SRPP</td> </tr> </tbody> </table>	Nom de la servitude		Texte de protection	Organisme responsable	Servitudes d'utilité publique à proximité de l'ouvrage de transport de liquides inflammables dénommé « canalisation 16 pouces d'hydrocarbures », sur la commune de Le Port exploité par la SRPP	Arrêté n°2018-1288/SG/DRECV du 17 juillet 2018	SRPP	<p style="text-align: center; color: orange;">2. Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements</p> <p style="text-align: center; color: red; border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 5px;">a. Servitudes relatives au transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques I1</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Nom de la servitude</th> <th style="width: 33%;">Texte de protection</th> <th style="width: 33%;">Organisme responsable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Servitudes d'utilité publique à proximité de l'ouvrage de transport de liquides inflammables dénommé « canalisation 16 pouces d'hydrocarbures », sur la commune de Le Port exploité par la SRPP</td> <td>Arrêté n°2018-1288/SG/DRECV du 17 juillet 2018</td> <td>SRPP</td> </tr> <tr style="border: 1px solid red;"> <td>Servitudes d'utilité publique à proximité de l'ouvrage de transport de gaz dénommé « canalisation 6 pouces GPL », sur la commune de Le Port exploité par la SRPP</td> <td>Arrêté n°2019-61/SG/DRECV du 11 janvier 2019</td> <td>SRPP</td> </tr> </tbody> </table>	Nom de la servitude	Texte de protection	Organisme responsable	Servitudes d'utilité publique à proximité de l'ouvrage de transport de liquides inflammables dénommé « canalisation 16 pouces d'hydrocarbures », sur la commune de Le Port exploité par la SRPP	Arrêté n°2018-1288/SG/DRECV du 17 juillet 2018	SRPP	Servitudes d'utilité publique à proximité de l'ouvrage de transport de gaz dénommé « canalisation 6 pouces GPL », sur la commune de Le Port exploité par la SRPP
Nom de la servitude	Texte de protection	Organisme responsable														
Servitudes d'utilité publique à proximité de l'ouvrage de transport de liquides inflammables dénommé « canalisation 16 pouces d'hydrocarbures », sur la commune de Le Port exploité par la SRPP	Arrêté n°2018-1288/SG/DRECV du 17 juillet 2018	SRPP														
Nom de la servitude	Texte de protection	Organisme responsable														
Servitudes d'utilité publique à proximité de l'ouvrage de transport de liquides inflammables dénommé « canalisation 16 pouces d'hydrocarbures », sur la commune de Le Port exploité par la SRPP	Arrêté n°2018-1288/SG/DRECV du 17 juillet 2018	SRPP														
Servitudes d'utilité publique à proximité de l'ouvrage de transport de gaz dénommé « canalisation 6 pouces GPL », sur la commune de Le Port exploité par la SRPP	Arrêté n°2019-61/SG/DRECV du 11 janvier 2019	SRPP														
Annexes Tome 1 P184	Sans objet		Ajout de la carte relative à la servitude PT2 974 06 005 centre radioélectrique unité Marine Le Port - servitudes fixant l'étendue de la zone primaire de dégagement et les servitudes de protection contre les obstacles au voisinage du centre d'émission à la demande des FAZSOI													