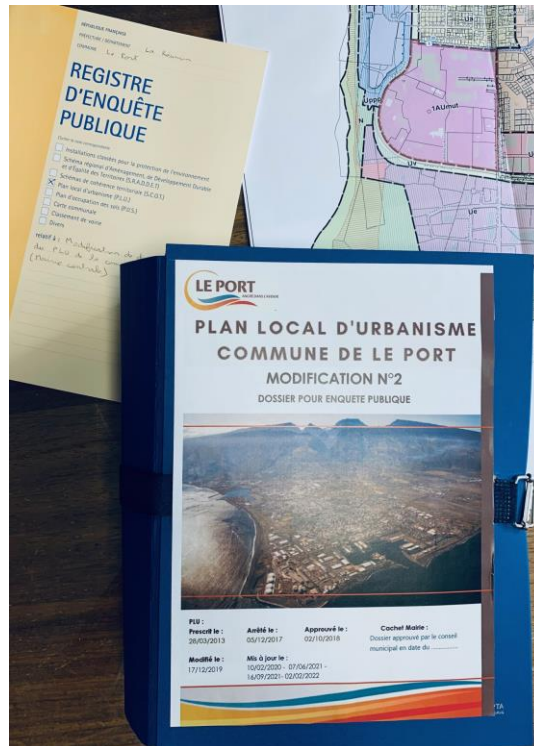


Département de La Réunion
Commune de Le Port

ENQUETE PUBLIQUE
Portant sur la modification de droit commun N°2 du
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Le Port



Prescrite par l'arrêté municipal n°2023-818 AM du 16 août 2023.

Enquête réalisée du **lundi 4 septembre 2023 au mardi 19 septembre 2023 inclus**.

Commissaire enquêteur : **Alexandra BISSON**, désignée par décision du Tribunal Administratif n° E123000018/97 du 24 juillet 2023.

I - RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Sommaire

I – GENERALITES

1.	Contexte	p.5
2.	Cadre juridique.....	p.5
3.	Composition du dossier	p.5
4.	Avis des PPA.....	p.7
5.	Caractéristiques du projet	p.8

3

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.	Désignation du commissaire enquêteur.....	p. 11
2.	Réunions avec le maitre d'ouvrage.....	p. 11
3.	Information du public	p. 12
4.	Incidents relevés au cours de l'enquête.....	p.13
5.	Clôture de l'enquête.....	p.13
6.	Clôture et transfert des dossiers.....	p.13

III - OBSERVATIONS DU PUBLIC

1.	Comptabilisation des observations du public.....	p.14
	1.1 – Comptabilisation.....	p. 14
	1.2 - Relevé des contributions.....	p.14
2.	Mémoire en réponse du MO	p. 14
3.	Les avis des PPA.....	p.15
4.	Analyse des contributions du public et des réponses du MO	
	*1° M. Gonthier... p. 16	
	*2° GPMDLR.....	p. 18
	*3° FAZOI	p. 20
5.	Avis général du commissaire enquêteur sur les réponses du MO ...	p. 23
6.	Avis général du commissaire enquêteur sur l'EP.....	p. 25

LISTE DES ANNEXES : p.26

II - CONCLUSIONS

Pages 27 à 34

I - RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

I - GENERALITES

5

1. Contexte

Il a été procédé du **lundi 4 septembre 2023 (08h00)** au **mardi 19 septembre 2023 (16h30)** inclus à une enquête publique (EP) relative à la **modification de droit commun N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Port**.

Demandeur/maitre d'ouvrage (MO) : Commune de Le Port.

Le PLU de la commune de Le Port a été **approuvé le 2 octobre 2018**. Il a été modifié une première fois le **17 décembre 2019**.

2. Cadre juridique

Code de l'urbanisme (articles L.153-31 pour la procédure de révision et suivants et L.153-36 et suivants lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation).

La procédure appliquée est celle de la **modification de PLU**, les conditions de la mise en place d'une révision n'étant pas vérifiées.

3. Composition du dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à la disposition du public (physiquement en mairie principale de Le Port et en mairie annexe de la Rivière des Galets), ainsi que sur le site internet de la mairie, en mode dématérialisé, est réputé complet.

Il reprend uniquement les pièces du PLU en vigueur qui doivent subir des changements à la suite des évolutions introduites par la modification N°2 du PLU (certains documents du dossier global ne sont donc pas représentés¹).

Le dossier soumis à EP est donc composé des pièces suivantes :

- **Un registre d'enquête** (1 en mairie principale et 1 mairie annexe de la Rivière des Galets) ;
- **Une notice d'auto-évaluation** des incidences des nouvelles modifications sur l'environnement ;

¹ A savoir : le PADD - les tome 1 (Diagnostic territorial), tome 5 (présentation de la modification N°1) et tome 6 (Consultation de la CDNPS) du Rapport de présentation - les tomes 2 à 5 des Annexes (Sanitaires, PPR, Ecocité, RL de publicité).

- **Un recueil des pièces administratives ;**
- **Le Rapport de présentation** (pièce écrite n°2), reprenant les :
 - o *Tome 2a* (évaluation environnementale de 2018 en vue de l'approbation du PLU) ;
 - o *Tome 2b* (résumé non technique de l'évaluation environnementale, novembre 2017) ;
 - o *Tome 3* (justification des choix) ;
 - o *Tome 4* (étude de dérogation « Loi Barnier ») ;
 - o *Tome 7* (rapport de présentation de la modification N°2 du PLU)
- **Le Règlement** (pièce écrite n°3)
- **Les O.A.P** (pièce écrite n°4)
- **Les Annexes** (pièce écrite n°5-1, tome 1 (SUP, ER, PP, autres servitudes et obligations)² ;

6

Pièces graphiques :

- Plan de zonage général (1/6000^e)
- Plans de zonage (planches n°1 à 9 (1/2000^e)
- Servitudes et obligations (1/6000^e)
- Plan des périmètres particuliers (1/20000^e)

² **Ajout de pièce au projet de modification N°2 du PLU comme suite à l'EP :**

L'arrêté qualifiant la Zone Arrière Portuaire (ZAP) de Projet d'Intérêt Général (PIG) a été **renouvelé le 11 juillet 2023** par l'arrêté préfectoral n°1423-SG-DCL, avec une légère évolution du périmètre du PIG.

Ce nouvel arrêté sera rajouté à ce document à la demande des services de l'Etat (DEAL) dans le cadre de cette EP (dans la Pièce écrite n°5-1 – ANNEXES – page 213 et document graphique n°3 - Plan des périmètres particuliers 3.9- Périmètre Projet d'Intérêt Général).

Autres documents :

- **Avis conforme de l'Autorité environnementale (Ae)** daté du 17 mai 2013 ;

→ Après examen au cas par cas du dossier par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), au vu des évolutions prévues pour le PLU en vigueur, il a été acté que la procédure de modification N°2 du PLU de Le Port n'était pas soumise à évaluation environnementale (EE)³.

7

(NB : les tomes 2a et 2b du Rapport de présentation rappellent l'évaluation environnementale du PLU réalisée lors de la 1ère modification en novembre 2019).

4. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Avis réceptionnés durant le déroulement de l'EP :

Les PPA ont été sollicité par le MO le 1^{er} août 2023 par courrier. Il leur a été demandé transmettre leur avis avant le début de l'enquête publique (soit le 4 septembre 2023).

. **Chambre de Métiers et de l'Artisanat** (courrier du 29 août 2023) - *Annexe 1.1* ;

. **TCO -Territoire de la Côte Ouest** (courrier du 1^{er}/09/2023) - *Annexe 1.2* ;

. **Commune de la Possession** (mail en date du 1^{er}/09/2023) - *Annexe 1.3* ;

. **Ministère des Armées (FAZOI)** (mail en date du 18/09/23 versé au registre le 19/09/23 par mes soins, relayé par le courrier du 25/09/23 réceptionné en mairie le 2/10/23) - *Annexes 1.4 (4 documents)* ;

Avis des PPA réceptionnés en mairie à l'issue de la clôture de l'EP :

. **ONF** (courrier du 18/09/23 réceptionné en mairie le 20/09/23) - *Annexe 1.5* ;

. **Etat (DEAL)** (courrier en date du 21/09 reçu en mairie le 28/09) - *Annexe 1.6* ;

. **Conseil Départemental** (courrier du 19/09 arrivé en mairie le 25/09) - *Annexe 1.7* ;

Un tableau récapitulatif de ces différents avis (favorables, avec préconisations ou avec réserves fortes) figure en page 15 du présent rapport, avec les réponses du maître d'ouvrage.

³ L'EE est obligatoire dans le cadre d'une modification de PLU si affectation d'un site Nature 2000 ou PLU en zone de montagne prévoyant la réalisation d'une Unité touristique nouvelle (UTN) soumise à autorisation.

5. Caractéristiques du projet de modification N°2 du (PLU) de la commune de Le Port

*** Historique du PLU et contexte :**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port a été approuvé le 2 octobre 2018 (révision du PLU). Il a été modifié une première fois le 17 décembre 2019 (modification de droit commun).

8

Le présent rapport d'enquête se rapporte à la **modification N°2**.

Ce projet comportant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (en l'occurrence, la zone 2AUp située dans le Projet d'Intérêt Général (PIG) de la Zone Arrière Portuaire), une **délibération motivée du conseil municipal** a été réglementairement nécessaire.

Il s'agit de la **délibération du Conseil municipal de Le Port n° 2022-141 en date du 4 octobre 2023** portant sur le lancement de la modification de droit commun n°2 du PLU. La délibération et son annexe 1 (Justification de l'ouverture à l'urbanisation) figurent en *Annexe 9*).

Il convient de noter que cette partie « ouverture à de l'urbanisation de la zone 2AUp située dans le Projet d'Intérêt Général (PIG) de la Zone Arrière Portuaire) a été dissociée de la présente EP à la demande du GPMDLR (par courrier DADD/EN/cb/22300163 du 15 mars 2023 du GPMDLR).

Elle **fera l'objet d'une étude à part entière dans le cadre du PIG** de la ZAP, pris par arrêté préfectoral au bénéfice du GPMDLR, et dont la procédure spécifique est en cours de définition en concertation avec les services de l'Etat. Cette ouverture est justifiée par les besoins d'extension du port Est, afin de répondre au développement de son activité.

Le Rapport de présentation - *tome 7* (pièce écrite n°2 jointe au dossier d'EP) présente chacune des modifications apportées au PLU validé, avec des planches graphiques (situation antérieure et nouvelle proposition), ainsi que leurs justifications. Ce document s'avère très pratique pour visualiser et comprendre ce qui va changer, tant au niveau des zonages, règlement, OAP et annexes, et des autres documents du PLU.

*** Les détails du projet :**

La modification N°2 a pour objet les principaux éléments suivants :

1°- Ajout d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur les quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) : il s'agit d'une zone de 50 ha, située au sud de la commune à proximité de la Rivière des Galets, bordée d'axes majeurs en entrée de ville (2044 logements). En son centre, une friche offre la possibilité de constituer un cœur qualifié.

2°- Modifications des OAP :

- « Portes de l'Océan »,
- « Mascareignes », et
- « Zone arrière Portuaire » ,

pour tenir compte de l'avancement des études sur ces secteurs et reporter ces modifications sur le règlement et le plan de zonage. Ces modifications ne comportent pas d'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

9

3° - Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la Zone Arrière Portuaire (ZAP) : zone 2AUp située dans le périmètre du PIG (projet d'Intérêt Général) d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire (ZAP) ; partie dissociée de la présente EP.

4° - Mise à jour des emplacements réservés (suppressions et ajustement mineur de l'ER n°3) ;

5°- Faire évoluer les périmètres du linéaire commercial et du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un aménagement commercial.

Ainsi, en réponse aux rendus de l'étude d'attractivité du territoire, le linéaire commercial du centre-ville a été modifié (recentrage et intégration d'un linéaire strict et d'un souple) ; le périmètre de préemption sur les fonds de commerce a été réduit ;

6° - Prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives récentes du Code de l'Urbanisme, notamment les apports de la loi Climat et Résilience ;

Ainsi, le territoire communal dans sa totalité :

- devient une zone où les clôtures sont soumises à déclaration préalable (cf. Évolution du Code de l'Urbanisme),

- est classé dans un périmètre où les démolitions sont soumises à permis de démolir (à l'exception de 5 zones inscrites en RHI). Ceci inclut les constructions repérées comme « édifices d'intérêt architectural ».

7° - Procéder à les adaptations réglementaires du règlement et corriger des erreurs matérielles.

Dans le cadre du 2° susvisé, les zonages évoluent notamment sur :

1 - **Secteur Rivière des Galets** : 20400 m² passent de Uv - vocation équipement public - à Us, **vocation commerciale** (report d'une partie de zone initialement prévue dans la ZAC Mascareignes) ;

2- Secteur **Mascareignes** : le zonage 1AUs à vocation commerciale est modifié en un triple zonage 1AUs (délocalisé en partie), 1AUm et Uv ;

3- Il est donné suite à la demande (par courrier du 1^{er} avril 2020), de la **Station Engen** (Vivo Energie), quartier de l'Oasis, de passer de Uv - vocation d'équipements publics - en Uc, dans la continuité du zonage existant sur la station ;

4- Il est donné suite à la demande d'ouverture à l'urbanisation la **Commune de La Possession**, dans le cadre de l'**extension de son cimetière** (2AUp - vocation portuaire - en 1AUv) ; courrier en date du 10 juin 2022.

10

5- A la demande du **TCO**, classement du **pôle d'échanges** (Uv) en zone Ud.

*** Sur les évolutions à la dérogation à la Loi « BARNIER » :**

Rappel : aux entrées de ville, le long des voies routières, il a été constaté un certain « désordre urbain ». Il est principalement le fait des zones d'activités commerciales ou économiques, avec leur effet « vitrine ». L'article 52 de la loi « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'Environnement du 2 février 1995, a créé l'article L. 111-1-4 code de l'urbanisme qui instaure, en dehors des espaces urbanisés, une interdiction de constructions ou d'installations le long des voies s'appliquant de part et d'autre de l'axe de la voie, dans une bande de :

- 100 mètres pour les autoroutes, les voies express et les déviations,
- 75 mètres pour les routes classées à grande circulation (*cas de La Réunion et du périmètre concerné par la présente enquête*).

Des exceptions existent cependant pour les constructions ou installations : • liées ou nécessaires aux infrastructures routières • de services publics exigeant une proximité immédiate • les bâtiments agricoles • les réseaux d'intérêt publics • les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou technique et à l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'étude a été présentée dans le Rapport de présentation - tome 4 (*modifié*) du présent rapport.

Le long de certaines voies, le recul est donc passé par dérogation de 75 mètres à 25 mètres. Ce périmètre a été prolongé sur la portion de RN1 située après le rond-point du Sacré-Coeur (vers l'Ouest), avec un impact côté Rivière des Galets.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Désignation du commissaire enquêteur et modalités d'organisation de l'enquête

11

Le Président du Tribunal administratif m'a désignée commissaire enquêteur par **décision n° E123000018/97 du 24 juillet 2023** (cf. *Annexe 10 du présent rapport*).

Les modalités de l'enquête publique ont été définies par **l'arrêté municipal n°2023-818 AM du 16 août 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port** (cf. *Annexe 2*).

NB : cet arrêté est désigné dans le cadre de ce rapport par « l'arrêté municipal » à des fins de simplification.

Le dossier n'étant pas soumis à évaluation environnementale, la durée de l'enquête publique a été réduite à **15 jours**. L'enquête s'est déroulée du **lundi 4 septembre 2023 (08h00) au mardi 19 septembre 2023 (16h30) inclus**.

J'ai assuré **cinq permanences** aux dates et heures suivantes :

Mairie principale du Port :

Le lundi 4 septembre 2023 (ouverture), de 13h30 à 16h30 ;
Le jeudi 7 septembre 2023, de 09h00 à 12h00 ;
Le mardi 19 septembre 2023 (clôture), de 13h30 à 16h30 ;

Mairie annexe de la Rivière des Galets :

Le lundi 11 septembre 2023, de 13h30 à 16h30 ;
Le jeudi 14 septembre 2023, de 09h00 à 12h00.

2. Réunions avec le responsable du projet

Réunion préalable à l'EP :

Après ma désignation, j'ai pris l'attache de **Monsieur Frédéric SEVERIN, Directeur de la Règlementation de la Prévention de la Tranquillité et de la Sécurité Publique** à la commune.

NB : M. SEVERIN est demeuré référent du projet dans le cadre d'un bouclage de ses missions antérieures en tant que Responsable du Service Urbanisme et Planification, afin de mener à terme la modification n°2 du PLU (M. SEVERIN avait été chef de projet pour la modification N° 1 de 2019).

Une rencontre préalable a été organisée le **jeudi 3 août 2023** dans les services centraux de la Mairie, en présence de :

- Monsieur **Frédéric SEVERIN**,

- Monsieur **Raphaël PAYET**, le nouveau **Responsable du Service Urbanisme et Planification**.

Une information claire, bien préparée et documentée m'a été fournie à cette occasion sur les différentes modifications apportées au PLU (voir la liste dans le I - 5°, pages 8 à 10).

La situation géographique des principales zones impactées a été matérialisée sur la pièce graphique n°1 (Plan de zonage général de la commune). Elle couvre des sites répartis sur tout le territoire de la commune.

Des situations particulières sont évoquées (demandes de déclassement auxquelles la commune a/n'a pas donné suite).

Le reste des échanges avec le maître d'ouvrage se fera lors d'échanges informels durant mes permanences, par échange de courriels ou conversations téléphoniques.

Je remercie les services de la mairie et tout particulièrement M. SEVERIN pour sa réactivité à toutes mes demandes.

3. Information du public

➤ Sur la publicité de l'enquête publique :

Publication dans les journaux :

Conformément à l'article 11 de l'arrêté municipal, l'avis d'enquête publique a été publié par les soins de la commune de Le Port le **18 août 2023** dans les **2 journaux** (JIR et Quotidien), soit 15 jours avant le début de l'enquête, et rappelé dans les 8 jours suivants le début de l'enquête, soit le **8 septembre 2023**, conformément à la réglementation en vigueur.

Cf. *Annexe 3.1* (1^{ère} parution) et *annexe 3.2* (seconde parution) .

Affichage public :

Conformément à l'article 12 de l'arrêté municipal, **l'arrêté municipal et l'avis d'EP**, ont été affichés en mairie principale et en mairie annexe (constaté par mes soins sur les tableaux des différents sites). L'affichage a également été officialisé par deux certificats établis par les autorités communales en date du 29 septembre 2023.

Certificats : cf. *Annexe 4.1 et 4.2*.

Autre publicité :

La publicité de l'EP a également été réalisée sur le **site internet** de la commune, sur le lien suivant :

<https://www.ville-port.re/modifications-du-plan-local-urbanisme-n-2/>

Voir les captures d'écran en *annexe 5*.

L'ensemble des pièces du dossier de modification N°2 du PLU a été versé sur cette page à des fins de consultation dématérialisée.

Les observations du public au registre y ont été affichées.

En conclusion de ce qui précède, je certifie que les formalités de publicité de l'enquête ont été règlementairement exécutées.

13

4. Incidents relevés au cours de l'enquête

Néant.

5. Clôture et modalités de transfert des dossiers

L'enquête publique a été clôturée le **mardi 19 septembre, soit une durée de 16 jours consécutifs** après son démarrage. Conformément à l'article 9 de l'arrêté municipal, les registres ont été signés et clos par mes soins.

6. Modalité de transfert des dossiers

En application de l'article 9 de l'arrêté municipal, j'ai remis en mains propres au Port, à la personne en charge du projet (M. SEVERIN), le **jeudi 19 octobre 2023**, dans le délais de 30 jours :

- **un exemplaire papier de mon rapport et des ses conclusions, avec les annexes ;**
- **une version dématérialisée de l'ensemble ;**
- **les deux registres d'enquête publique.**

Deux autres copies seront déposées par mes soins au Président du Tribunal Administratif et au Préfet de La Réunion (dépôt avec AR).

III - OBSERVATIONS DU PUBLIC

1. Comptabilisation des observations consignées par le public

14

1.1 - Comptabilisation

- Aucun courrier électronique n'a été envoyé à l'adresse réservée à l'EP (urbanisme@ville-port.re) ;
- Il a été enregistré trois contributions au registre d'enquête (RE) publique de la mairie principale, en ma présence ;
- Il m'a été remis 1 courrier en mains propres (en complément avec une des 2 contributions au RE).

1.2 - Relevé des contributions à l'enquête publique (hors PPA – cf. p15)

1° - Permanence n°1 (lundi 4 septembre 2023) : **visite de Monsieur GONTHIER (parcelles AH 935 et AH 934)** ;

2° - Permanence n°5 (mardi 19 septembre 2023 - dernière permanence) : **Grand Port Maritime de la Réunion (GPMDLR), représenté par Mme Priscille LABARRERE, Responsable Aménagement et Environnement. Remise d'un courrier et d'un mémoire, annexés au registre.** Ces documents parviendront également aux services de la commune par courrier. Ils sont joint au présent rapport en *annexe 8*.

3° - Permanence n°5 (mardi 19 septembre 2023 - dernière permanence) : remise par M ; SEVERIN d'un **courriel du ministère des Armées (FAZOI) (annonçant un courrier)**, annexé au registre.

2. Réponses du maitre d'ouvrage sur les contributions du public et les PPA

Procès-verbal des observations : j'ai compilé les différents avis et contributions et mes questions au maitre d'ouvrage dans mes courriels du 19 septembre 2023 (19:23) et du 3 octobre 2023 (14:02), au regard de l'absence de demande explicite de procès-verbal des observations dans l'arrêté municipal (ces échanges de courriels entre le CE et le MO figurent en *annexe 6*).

Les réponses du maitre d'ouvrage (MO), Monsieur le Maire de la commune de Le Port, me sont parvenues **par mail en date du 3 octobre 2023** (17:52) comprenant :

- **Un courrier du Maire** (1 page - réf. n° 2023-23006107/SUP du 3 octobre 2023),
- **Un mémoire en réponse sur chaque contribution, PPA incluses** (25 pages),
- **Un plan de la zone Uppp (Port Ouest)**, en réponse à l'avis du GPM.

Les 3 pièces de la réponse du MO aux observations du public et des PPA sont retranscrites dans leur intégralité en annexe 7 du présent rapport (cf. *annexe 7*).

3. Les avis des PPA

Les sept avis des PPA réceptionnés (dans les temps ou après la clôture de l'EP) sont repris dans le tableau récapitulatif ci-dessous, avec la suite donnée par le MO le cas échéant. Les PPA ont été sollicités le 1^{er} août 2023 par le MO. Il leur a été demandé de bien vouloir transmettre leur avis avant le début de l'enquête publique.

15

PPA	Avis et points soulevés le cas échéant	Détail des points soulevés	Réponse du MO dans le cadre de l'EP (NOK = non ok)	Annexes
1 Chambre des Métiers et de l'artisanat	Favorable	-	Pas de remarque particulière	Annexe 1.1
2 TCO /Territoire de l'Ouest	Favorable avec deux points de vigilance à titre du ScOT :	Sur la possibilité de création d'un déchetterie inversée dans le secteur 1AUem : Sur l'inscription de pièces supplémentaires issue du Règlement intercommunal de collecte :	NOK : "La délibération portant lancement de la modification de droit commun n°2 du PLU ne prévoyait pas d'intégrer ce point. La demande du Territoire de l'Ouest ne peut pas être prise en compte car celle-ci est susceptible de remettre en cause l'économie générale du projet de modification". NOK : "La délibération portant lancement de la modification de droit commun n°2 du PLU ne prévoyait pas d'intégrer ce point. La demande du Territoire de l'Ouest ne peut pas être prise en compte car celle-ci est susceptible de remettre en cause l'économie générale du projet de modification".	Annexe 1.2
3 Commune de La Possession	Favorable avec une réserve	Sur la délocalisation d'une partie de la zone commerciale (prévus le long de la route du Cœur Saignant) sur l'autre versant de la RN°1 (impact sur la gestion des flux en entrée de ville) :	Le MO prend acte de la réserve sur la délocalisation d'une partie de la zone commerciale prévue le long de la route du Cœur Saignant sur l'autre versant de la nationale n°1. Il rappelle néanmoins que dans le cadre du projet d'aménagement commercial, la question des flux sera analysée par la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale	Annexe 1.3
4 Ministère des Armées (FAZOI)	Avis réservé : (voir également analyse en page 20-21 du rapport)	Sur la demande (depuis 2018) de ne pas appliquer le zonage Up mais Umi aux installations portuaires Sur le retrait de l'entrée des installations primaires de l'OAP Karti mairie	NOK : « La délibération portant lancement de la modification de droit commun n°2 du PLU ne prévoyait pas de modifier le zonage Umi, la demande des FAZSOI ne peut pas être prise en compte car celle-ci est susceptible de remettre en cause l'économie générale du projet de modification. » NOK : « La délibération portant lancement de la modification de droit commun n°2 du PLU ne prévoyait pas de modifier le zonage Umi, la demande des FAZSOI ne peut pas être prise en compte car celle-ci est susceptible de remettre en cause l'économie générale du projet de modification. Le porteur de projet apporte néanmoins les précisions suivantes, le fait que les installations soient à l'intérieur du périmètre de l'OAP, n'interdit en rien l'accès aux bâtiments et l'OAP ne prévoit que des principes de percées visuelles sur l'emprise ».	Annexe 1.4
5 ONF	Avis favorable avec une remarque :	Sur la nécessité de restaurer la berge sud-ouest de la commune de l'embouchure de la Rivière des Galets et d'intégrer une zone de préservation et de reboisement :	NOK : La délibération portant lancement de la modification de droit commun n°2 du PLU ne prévoyait pas d'intégrer des zones de préservations et de reboisement autres que celles déjà prévues dans le PLU en vigueur. La demande de l'ONF ne peut pas être prise en compte car celle-ci est susceptible de remettre en cause l'économie générale du projet de modification.	Annexe 1.5
6 Avis de l'ETAT (DEAL)	Deux remarques :	Veiller à ne pas être trop précis dans les prescriptions des OAP afin de ne pas rendre incompatible l'opération avec le document future en Renouvellement de l'arrêté PIG en date du 11 juillet 2023 non intégré au projet de modification N°2 du PLU	Nous prenons acte du conseil des services de l'Etat sur ce point. En cas de difficultés particulières d'application, nous procéderons à une nouvelle modification du PLU Le responsable du projet décide de prendre en considération la remarque des services de l'Etat en annexant l'arrêté qualifiant la ZAP de PIG en date du 11 juillet 2023 aux annexes Pièces écrites n°5-1, ANNEXES – Tome 1 – Servitudes d'Utilité Publique, Emplacements Réservés, Périmètres particuliers, Autres servitudes et obligations voir P213 du document et document graphique n°3 plans des périmètres particuliers 3.9 Périmètre Projet d'Intérêt général	Annexe 1.6
7 Conseil Départemental	Une remarque :	Sur la cession d'une parcelle AX 93 à la commune de La Possession (partie N-E de la ZAP, propriété du Conseil départemental)	L'avis du conseil départemental n'appelle pas de réponse particulière de la part du responsable du projet. Le zonage du cimetière de La Possession a été calé sur les limites cadastrales faisant l'objet de la cession et un fois les principes de la trame viaire arrêtés, ils pourront être pris en considération dans le cadre d'une modification ultérieure.	Annexe 1.7

4. Analyse des contributions du public et réponses du MO

1° - **Sur la visite de Monsieur GONTHIER**, mandataire de sa conjointe, Mme Christine ROBERT, propriétaire des parcelles : **AH 934 et AH 935, 17, Boulevard de Brest, impactées par un espace réservé** qui traverse son jardin et l'emplacement de sa piscine.

16

Or Mme ROBERT, propriétaire du bien, souhaite vendre sa parcelle AH 935.

Monsieur Gonthier m'explique que le bien a fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique (enquête parcellaire publique réalisé du **3 mai au 1^{er} juin 1999** (CE Mme Martigny). A l'issue, une entente amiable a pu être réalisée avec la mairie (échange de l'espace réservé sur AH 936 contre la parcelle AH 934, propriété communale qui juxtaposait son terrain). Cette tractation a été entérinée par décision du Conseil municipal du **22 octobre 2009**. Les travaux de voiries sur le Boulevard de Brest ont été réalisés par la suite dans le prolongement de l'enquête parcellaire, soit il y a 23 ans environ. En tout état de cause, selon M. Gonthier, il y a prescription de l'utilité publique.

Monsieur Gonthier souhaite savoir si ces espaces réservés vont être « réellement » retirés du projet de modification n°2 de PLU.

Il indique s'être présenté au service urbanisme plusieurs fois et avoir adressé un courrier en ce sens (« il y a deux mois »), sans réponse formelle de la mairie.

*NB : Renseignements pris ultérieurement, une réponse a bien été rédigée par la mairie (courrier réponse n° 064/DPPC-SFTI-EH à Madame Christine ROBERT en date du **21/09/23**). J'ai demandé à voir ce document qui renvoie l'administré à « **formuler des remarques avant l'approbation du document, estimée au premier semestre 2024** ».*

Or, pour rappel, l'enquête publique est close au 19/09/23.

J'ai confirmé à M. GONTHIER par écrit dans le registre le jour de sa visite que sa demande avait bien été prise en compte, après confirmation auprès des services.

Un plan faisant apparaître ce retrait a été imprimé et remis au demandeur (à titre indicatif) le jour de sa visite.

PREMIÈRE JOURNÉE

Le jour 4/09 de 13h30 heures à 16h30 heures

Observations de M^{lle} GONTHIER (Par délégation notariale de M^{lle} Christine ROBERT)

AH 935 + AH 934

M^{lle} Gonthier en tant que mandataire de M^{lle} ROBERT Christine a vu signer acte de la division de la commune de Leven l'emplacement réservé sur les parcelles AH 934 et AH 935.

En l'espèce, ces emplacements réservés pour l'éclaircissement du Boulevard de Brest correspondent à des travaux réalisés depuis l'année 2000. Ils sont devenus "sans objet".

Remise d'un zoom non officiel de la zone impactée avec le suivi de L. E. R.

Par d'autres contributions le jour

le CE
A. BISSON

Contribution au registre de M. GONTHIER

Dans son mémoire en réponse aux observations du public en date du 3 octobre 2023, en page 24, le MO est plus explicite en ce sens qu'il a confirmé que l'emplacement réservé n°3 a été modifié dans le cadre de cette procédure et n'impacte plus les deux parcelles concernées.

2° - Sur la contribution du Grand Port Maritime de la Réunion (GPMDLR)

Rappel : situé sur la commune de Le Port, le Grand Port Maritime De La Réunion (GPMDLR) est une **infrastructure majeure pour le développement économique et l'approvisionnement** de l'île.

Il se situe en outre sur une position **stratégique**, sur l'axe Asie-Afrique, au cœur des échanges internationaux de l'hémisphère Sud et est le point de départ de l'une des quatre **Zones d'Influence Maritime** (ZEE) que possède la France⁴.

18

Il a été créé le 1^{er} janvier 2013, par la fusion des Services des Ports et Bases Aériennes de l'ex-DEAL, et de la concession portuaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion.

Le GPMDLR est à la fois **port de commerce, gare maritime, base navale, port de plaisance et port de pêche**. Il est classé comme 1^{er} port de l'Outre-mer, 3^{ème} port des Régions ultrapériphériques européennes, 3^{ème} base navale française, et 4^{ème} port à conteneurs français.

L'ensemble des activités et terminaux du GPMDLR est regroupé sur **deux grands sites**, distants de 3 kilomètres sur le territoire de la commune de Le Port.

- **Le Port Ouest** : port historique mis en service en 1886, il regroupe les activités de plaisance, de pêche et de réparation.
- **Le Port Est** : inauguré en 1986, il regroupe pour l'essentiel des activités commerciales : trafic conteneurs, hydrocarbures, véhicules, vracs solides, croisière, conventionnel.

Les observations émises par le GPMDLR dans le cadre de cette EP portent sur les 6 points suivants. J'ai relayé les questions au MO, en lui demandant de motiver, le cas échéant, les raisons pour lesquelles il ne pouvait pas être donné suite aux demandes du contributeur. Les réponses du MO figurent ci-dessous **en orange**.

Rappel : les réponses *in extenso* du MO aux différentes contributions et avis dans le cadre de cette EP figurent en **annexe 7, en page 12 à 19 pour les réponses au GPMDLR.**

1 - Intégrer dans l'énoncé du PLU modifié une description plus étoffée (et donc plus "réaliste") des activités du GPM, qui pourrait être utilisée par ailleurs par d'autres usagers/intervenants lorsque le PLU sera en ligne ;

Réponse du MO : « La délibération portant lancement de la modification de droit commune n°2 du PLU ne prévoyait pas de modifier le diagnostic territorial et le PADD. La demande du GPMDLR ne peut être prise en compte car elle est susceptible de remettre en cause l'économie générale du projet de modification ».

2 - Zonage Uppp : pourquoi la mairie ne souhaite pas ouvrir aux « constructions à vocation d'activité portuaire » ?
Expliciter les projets de logement en cours (*secteur Ua*) ;

⁴ Martinique – Guadeloupe – Mayotte.

Réponse du MO : « **La délibération portant lancement de la modification de droit commune n°2 du PLU ne prévoyait pas de modifier le règlement de la zone Uppp. Par ailleurs, la modification de la zone Uppp reviendrait à remettre en cause l'orientation n°1 du PADD et la justification des choix. La demande du GPMDLR ne peut être prise en compte car celle-ci est susceptible de remettre en cause l'économie générale du projet de modification** ».

19

3 - OAP « Porte de l'Océan » : voir les validations du GPM (cheminement en T vers les maison des ingénieurs) - modification non mentionnée dans le rapport de présentation - et la proposition de modification des itinéraires véhicules (contournement par le terre-plein TITAN) ;

Réponses du MO : « **Pour le tracé du traitement apaisé de la rue Amiral Bosse, il s'agit d'une erreur matérielle, l'ancien tracé a été conservé. Le responsable du projet va prendre en compte la remarque et rectifier le tracé conformément à celui de la modification n°1. S'agissant de la demande de déviation de la circulation routière, il va être intégré sous forme d'un tracé alternatif de la voie en cours d'études suite aux derniers échanges avec les différents acteurs du secteur. Le schéma va être ajouté au rapport de présentation de la modification N°2 du PLU** ».

4 - OAP « Kartyé Mairie » : ne pas intégrer les installations de Port Réunion dans ce périmètre. Une cinquantaine de collaborateurs n'auront plus accès à leur lieu de travail en voiture. Idem pour des locaux d'exploitants privés locataires de GPM ;

Réponses du MO : « **La délibération portant lancement de la modification de droit commun n°2 du PLU ne prévoyait pas de modifier l'OAP Kartyé Mairie, la demande du GPMDLR ne peut pas être prise en compte car celle-ci est susceptible de remettre en cause l'économie générale du projet de modification. Le porteur de projet apporte néanmoins les précisions suivantes, le fait que les installations soient à l'intérieur du périmètre de l'OAP, n'interdit en rien l'accès aux bâtiments et l'OAP ne prévoit que des principes de percées visuelles sur l'emprise** ».

5 - Zone arrière portuaire : erreur de tracé du PIG à rectifier (caler sur la base du mur du cimetière de La Possession) ;

« **Le responsable du projet va prendre en compte les remarques du GPMDLR sur la modification de l'OAP. S'agissant du périmètre du PIG celui-ci est différent du périmètre de l'OAP qui recouvre les zones AU du territoire** ».

6 - Clôtures : demande d'ajout aux exceptions sur la « sureté des installation portuaires », à protéger.

« **La demande du GPMDLR concerne une modification d'une règle prévue par le Code de l'Environnement qui a été reprise dans le règlement du PLU. Le responsable du projet ne peut pas prendre en considération la demande du GPMDLR car celle-ci s'avère moins contraignante que les dispositions du Code de l'environnement** ».

➔ *Hormis sur les points 3° (tracé des itinéraires véhicule autour de la « butte Titan ») et 5° (rectification du tracé PIG), le MO ne donne pas suite aux demandes du GPMDLR sur le fondement de la « remise en cause de l'économie générale du projet ». Voir mon analyse en page 22.*

3° - Sur le **courriel (et le courrier lié) du ministère des Armées (FAZOI)** remis par les services de la mairie et annexé au registre :

Rappel : Les Forces Armées dans la Zone Sud de l'Océan Indien (FAZOI) garantissent la protection du territoire national et animent la coopération régionale depuis La Réunion et Mayotte.

20

Elles constituent le point d'appui principal du théâtre « océan Indien » pour lutter contre les menaces régionales, telle que la piraterie ou l'immigration illégale, assurer la surveillance des zones économiques exclusives associées à l'ensemble des îles de la zone de responsabilité et conserver une capacité régionale d'intervention rapide.

Les FAZOI occupent plusieurs emprise sur la commune de Le Port dont :

- La base navale,
- Les « installations portuaires ».

Réponses du MO au courriel et courrier adressés dans le cadre de son mémoire :

NB : les réponses *in extenso* du MO aux différentes contributions et avis dans le cadre de cette EP figurent en **annexe 7**, en page 10 et 11 pour les réponses au FAZOI).

* Sur la question du **zonage Umi** à appliquer à la Base navale **ainsi qu'aux installations portuaires** (classé en Up) ;

Réponses du MO : « La délibération portant lancement de la modification de droit commun n°2 du PLU ne prévoyait pas de modifier le zonage Umi, la demande des FAZSOI ne peut pas être pris en compte car celle-ci est susceptible de remettre en cause l'économie générale du projet de modification ».

* Sur la demande de **retrait de l'entrée des installations portuaires de OAP n°1 « Kartyé Mairie »**, « ce site étant pour les armées un point d'intérêt vital (PIV) très sécurisé et il ne peut pas être accessible librement au public. De plus, il ne faut pas favoriser le rassemblement de personnes près de cette emprise militaire » :

Réponses du MO : « La délibération portant lancement de la modification de droit commun n°2 du PLU ne prévoyait pas de modifier le zonage Umi, la demande des FAZSOI ne peut pas être prise en compte car celle-ci est susceptible de remettre en cause l'économie générale du projet de modification. Le porteur de projet apporte néanmoins les précisions suivantes, le fait que les installations soient à l'intérieur du périmètre de l'OAP, n'interdit en rien l'accès aux bâtiments et l'OAP ne prévoit que des principes de percées visuelles sur l'emprise ».

➔ *Le MO ne répond pas exactement à la demande posée par le FAZOI.*

*En outre, dans son courrier du 25/09/2023 (annexe 4.1.2), le FAZOI a fait l'observation supplémentaire suivante :

Par ailleurs, un cône de vues vers la façade maritime au niveau de cette emprise, comme prévu dans l'OAP1 Kartyé Mairie, n'est pas envisageable car aucune percée visuelle ne doit exister sur des infrastructures protégées.

21

Réponses contradictoire du MO (évoquée dans le point précédent) : « ... l'OAP ne prévoit que des principes de percées visuelles sur l'emprise ».

➔ *Le MO ne donne pas suite à la demande des FAZOI.*

Autres éléments d'analyse :

Ces demandes du FAZOI ont déjà fait l'objet de deux courriers antérieurs à celui réceptionné dans le cadre de la présente EP (19/02/2018 et 12/09/2019). Ils sont joints en annexe **annexe 1.4 (1.4.1 à 1.4.4)**, car visés expressément dans le courrier des FAZOI du 25/09/23, joint à cette EP.

Il a ainsi déjà été demandé dans ces courriers un classement en zonage « Umi » de ces emprises militaires, à savoir les parcelles CA0077, AC 0080 (parcelles de la Base Navale Umi) et AC 100, AC 108 et 109 (parcelles des installations portuaires).

J'ai réinterrogé la commune sur ces questions. Elle m'a informé que le classement des parcelles CA0077, AC 0080 de la Base Navale en Umi avait bien été pris en considération dans le cadre de la modification N°1.

En revanche, il n'est à ce jour pas prévu de déclassement pour les AC 100, AC 108 et 109 (parcelles des « installations portuaires ») - qui correspondraient, à priori, aux bassins et aux quais. Il m'a été avancé (oralement) de « l'impossibilité de faire une subdivision de zonage (pastillage) ».

J'ai demandé au MO de nouvelles précisions à ce titre.

Une réponse a été apportée par mail en date du 18/10/23 (comportant un document sur la question des percées visuelles). Ces documents ont été versés à l'**annexe 11 (1 et 2)**.

Réponses du MO :

« - s'agissant de la demande des FAZSOI sur le classement en zone Umi, nous étudierons cette demande dans le cadre de la prochaine procédure qui sera lancée l'année prochaine. Ce classement en zone Umi nécessitera une concertation en amont avec le GPMDLR, propriétaire en partie des parcelles, le zonage actuel ne limitant pas l'occupation des sols à des fins militaires. A ce jour aucun projet de la base navale a été bloqué à cause du zonage en vigueur » ;

A noter que le FAZOI fonde davantage sa demande sur la protection d'installations sécurité/défense plutôt que sur « l'impossibilité de faire de nouvelle construction ».

En outre, au regard de la demande de suppression de la percée visuelle sur des infrastructures protégées, le MO ajoute cette précision, qui donne suite partiellement à une demande des FAZOI :

22

- s'agissant de la demande des FAZSOI sur la percée visuelle, nous allons prendre en compte la suppression du principe du côté des installations de la marine, les deux autres principes seront conservés (voir plan + reportage photographique ci-joint. (annexe 11-2)

5. Avis général du commissaire enquêteur sur les réponses du MO

Sur les réponses du MO :

23

→ La **suppression des emplacements réservés** sur les parcelles de Mme Christine ROBERT, propriétaire (AH 934 et AH 935, 17, Boulevard de Brest) **a été actée dans le cadre du présent rapport.**

→ **Sur la notion de la remise en cause de l'économie générale du projet**

La commune a donné suite à certaines demandes des contributeurs lorsqu'elle a estimé qu'il était *possible* de le faire.

Elle n'a pas donné suite aux autres et notamment aux demandes du **GPMDLR et FAZOI**, sur le fondement de la notion de « **d'impossibilité de la remise en cause de l'économie générale du projet** ».

Il résulte de l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme (jurisprudence du Conseil d'Etat) que le projet de plan local d'urbanisme (PLU) ne peut subir de modifications, entre la date de sa soumission à l'enquête publique et celle de son approbation, qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête. Doivent être regardées comme procédant de l'enquête les modifications destinées à tenir compte des réserves et recommandations du commissaire ou de la commission d'enquête, des observations du public et des avis émis par les autorités, collectivités et instances consultées et joints au dossier de l'enquête.

Questionnée sur la notion de la remise en cause de l'économie générale (EG) du projet, la mairie m'a apporté la précision suivante : « *qu'il s'agit là d'un critère d'appréciation. La délibération lançant la modification n°2 du PLU prévoyait l'objet de la procédure. L'enquête publique qui a été lancée s'est tenue sur la base de cet objet. Dès lors, si un PPA formule un avis qui s'éloigne de l'objet de la modification, pour le prendre en considération il faudrait probablement refaire une enquête publique ou resolliciter les PPA d'où la remise en cause potentielle de l'EG du projet. Des exemples : si on modifie le zonage Umi à la demande des FAZSOI, cela a une incidence pour le GPMDLR car le terrain se situe dans sa circonscription, si on modifie le zonage 1AUem à la demande du TCO pour autoriser une déchetterie, les riverains pourraient contester cette modification au motif qu'on ne l'avait pas prévue dans le dossier d'EP. Par ailleurs, rien ne s'oppose à ce que ces modifications soient étudiées lors de la prochaine procédure* ».

→ **Sur le lien entre la ville et les installations portuaires (GPMDLR et Marine Nationale)**

Les relations entre de la commune de Le Port et ses installations portuaires constitue un véritable sujet.

En effet, la commune a souhaité dans le cadre de son PLU « rendre » le port à la ville et à des habitants, en ouvrant notamment ces installations à l'urbanisme et aux citoyens (front de

port), la cité étant née de la création du premier port en 1886, avec la mise en place de la ligne de chemin de fer.

Cependant, cette volonté d'ouverture se heurte à la vocation intrinsèque des installations portuaires, qu'elles relèvent de la Défense (Base navale) ou des diverses autres activités économiques dans l'acception du GMPDLR (terminal sucrier, etc.).

24

Des principes contradictoires émergent donc sur l'utilisation des surfaces.

La zone Up couvre les zones portuaires de la commune du Port. Seules les constructions industrielles, artisanales, entrepôts et bureau liées à l'activité portuaire y sont admises. Il existe également un secteur Uppp « Plaisance et pêche » destiné à garantir le développement du port de plaisance et de la pêche. Dans ce secteur, le développement de toute nouvelle activité portuaire est proscrit, ce que conteste le GPMDLR.

Il faut noter également que les remarques du GPMDLR dans le cadre de cette EP font l'objet d'un contentieux avec la Commune de Le Port (au titre de l'approbation du PLU de 2018).

La procédure contentieuse a commencé le 03 décembre 2018 par le recours gracieux, suivi le 12 mars 2019 par le dépôt d'une requête en annulation au Tribunal administratif de la Réunion.

A ce titre, et dans la mesure où les observations du GPMDLR formulées dans le cadre de cette enquête public ne diffèrent pas des éléments sujets à contentieux (confirmation par mail de la mairie), je laisse la justice suivre son cours.

Il conviendrait cependant que chacun puisse réfléchir de manière assertive à des solutions communes, visant au bénéfice global de la collectivité, en tenant compte de la réalité des activités portuaires.

➔ Concernant la demande du FAZOI :

Les Forces Armées dans la Zone Sud de l'Océan Indien (FAZOI) garantissent la protection du territoire national et animent la coopération régionale depuis La Réunion et Mayotte. Elles constituent le point d'appui principal du théâtre « océan Indien » pour lutter contre les menaces régionales, telle que la piraterie ou l'immigration illégale, assurer la surveillance des zones économiques exclusives associées à l'ensemble des îles de la zone de responsabilité et conserver une capacité régionale d'intervention rapide. Le Port Ouest est de fait le point de Zones d'Influence Maritime (ZEE) océan Indien.

Il me semblerait donc opportun que le PLU donne suite aux demandes de classement en zone militaire des installations portuaires relevant du FAZOI et conserve une limitation de l'accès à certaines zones (visuel ou autre) - à déterminer - de ces installations portuaires liées à la sécurité nationale, à fortiori étant donnée la conjoncture actuelle.

6. Avis général du commissaire enquêteur sur l'EP

Sur la faible fréquentation de l'EP : contrairement aux procédures de mise en place ou de révision des PLU, dont les enjeux rendent obligatoire pour le MO une publicité « maximisée » avec des moyens supplémentaires et une organisation idoine (commission d'enquête), on peut déplorer en tant que CE que ce type de projet de « simple » modification de PLU passe relativement inaperçu.

25

Il est fait recours de facto à « l'impossibilité matérielle justifiée »⁵ de ne pas avoir recours aux affiches en format A2 (42 × 59,4 cm) sur fond jaune⁶ - dont tout le territoire devrait être couvert - qui ont prouvé leur efficacité pour informer le public de la tenue d'une EP sur des projets localisés, à impact délimité sur un périmètre donné.

Par suite, il s'avère que les administrés vont découvrir les évolutions des règles de l'urbanisme de leur commune « à l'usage ».

Globalement, en l'espèce, le projet de modification n'amène pas de changements majeurs. La partie ZAP, à l'impact économique fort, a été dissocié et fait l'objet d'un PIG.

Demeure le sujet de l'interconnexion entre la ville et les installations portuaires, au centre des débats concernant cette enquête publique...

Ce dossier n'appelle pas de remarques supplémentaires de ma part en dehors des conclusions présentées ci-après.

Pour rappel, conformément à l'article L153-43 du code de l'Urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant du conseil municipal.

Fait à Saint-Denis, le 18 octobre 2023

**Le commissaire enquêteur,
Alexandra BISSON**



⁵ Exception à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme sur la publicité de l'EP.

⁶ Article 1 de l'arrêté du 9 septembre 2021 abrogeant l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique.

LISTE DES ANNEXES (11)

Annexe 1 - Contribution des Personnes Publiques Associées (PPA)

Annexe 1.1 - Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Annexe 1.2 - TCO -Territoire de la Côte Ouest

Annexe 1.3 - Commune de la Possession

Annexe 1.4 - Ministère des Armées (FAZOI)

1.4.1 - Courriel du 18/09/2023 et

1.4.2 - Courrier du 25/09/2023

1.4.3 - Courrier du 12/09/2019 (modification N°1)

1.4.4 - Courrier du 19/02/2018

Annexe 1.5 - ONE

Annexe 1.6 - Etat (DEAL)

Annexe 1.7 - Conseil Départemental

26

Annexe 2 - Arrêté municipal n°2023-818 AM du 16 août 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port.

Annexe 3 - Publicité dans les journaux:

Annexe 3.1 - 1^{ère} parution dans le Quotidien et le JIR (18 août 2023)

Annexe 3.2 - 2^{ème} parution dans le Quotidien et le JIR (8 septembre 2023)

Annexe 4 - Certificats d'affichages en date du 29 septembre 2023

Annexe 4.1 - Arrêté municipal

Annexe 4.2 - Avis d'EP

Annexe 5 - Captures d'écran : publicité sur le site internet de la commune.

Annexe 6 - Courriels entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage.

Annexe 6.1 - Envoi du PV des observations et réponses du MO

Annexe 6.2 - Demande d'avis du MO sur les retours des PPA

Annexe 7 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Annexe 7.1 - Courrier du Maire n° 2023-23006107/SUP du 3 octobre 2023.

Annexe 7.2 - Observation du responsable du projet au commissaire enquêteur.

Annexe 7.3 - Un plan de la zone Uppp (Port Ouest).

Annexe 8 - Avis du GPMDLR sur la modification N°2 du PLU de Le Port

Annexe 9 - Délibération du Conseil municipal de Le Port n° 2022-141 en date du 4 octobre 2023 sur lancement de la modification de droit commun n°2 du PLU

Annexe 10 - Décision du Tribunal administratif n°E23000018/97 du 24 juillet 2023

Annexe 11 - Mail du MO en date du 18/10/23

Annexe 11.1 : Mail

Annexe 11.2 : Document sur les percées visuelles

II - CONCLUSIONS

CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

28

1- Objet de l'enquête publique

Il a été procédé du **lundi 4 septembre 2023 au mardi 19 septembre 2023 inclus** à une **enquête publique (EP) relative à la modification de droit commun N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Port.**

Demandeur/maitre d'ouvrage (MO) : Commune de Le Port.

Le PLU de la commune de Le Port a été approuvé le 2 octobre 2018. Il a été modifié une première fois le 17 décembre 2019. Le présent rapport d'enquête se rapporte à la **modification N°2**, les conditions de la mise en place d'une révision n'étant pas vérifiées.

2- Rappel sur le déroulé de l'enquête publique

Le Président du Tribunal administratif m'a désignée commissaire enquêteur par décision n° E123000018/97 du 24 juillet 2023.

Les modalités de l'enquête publique ont été définies par l'arrêté municipal n°2023-818 AM du 16 août 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit commun N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port.

Le dossier n'étant pas soumis à évaluation environnementale, la durée de l'enquête publique été réduite à 15 jours. Elle s'est déroulée du lundi 4 septembre 2023 au mardi 19 septembre 2023 inclus.

J'ai assuré cinq permanences aux dates et heures suivantes :

Mairie principale du Port :

Le lundi 4 septembre 2023 (ouverture), de 13h30 à 16h30 ;

Le jeudi 7 septembre 2023, de 09h00 à 12h00 ;

Le mardi 19 septembre 2023 (clôture), de 13h30 à 16h30 ;

Mairie annexe de la Rivière des Galets :

Le lundi 11 septembre 2023, de 13h30 à 16h30 ;

Le jeudi 14 septembre 2023, de 09h00 à 12h00.

L'enquête s'est déroulée selon les procédures règlementaires et les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

Il a été recueilli au registre **trois observations** (dont un avis de Personnes Publique Associée/PPA) concernant le projet. Sept PPA se sont prononcées sur le projet.

3- Avis général sur les éléments constitutifs du projet de modification N°2 du PLU

La modification N°2 du PLU regroupe sept points principaux. Parmi eux, se distinguent deux éléments plutôt « structurants » pour la ville, à savoir :

29

- 1- Ajout d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur les quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute ;
- 2- Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la Zone Arrière Portuaire (ZAP) ;

et un train de modifications dites de « mise à jour », que cela soit au niveau des évolutions de la réglementation ou de l'avancement des études sur certains secteurs. Elles concernent :

- 3- des modifications des OAP « Portes de l'Océan », « Mascareignes », et « Zone arrière Portuaire » pour tenir compte de l'avancement des études sur ces secteurs et reporter ces modifications sur le règlement et le plan de zonage ;
- 4- des mises à jour des emplacements réservés (EP) : suppressions et ajustement mineur de l'ER n°3 ;
- 5- l'évolution des périmètres du linéaire commercial et du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un aménagement commercial, en réponse aux rendus de l'étude d'attractivité du territoire ;
- 6- la prise en compte les évolutions réglementaires et législatives récentes du Code de l'Urbanisme, notamment les apports de la loi Climat et Résilience ;
- 7- des adaptations réglementaires du règlement et des corrections d'erreurs matérielles.

Sur ces points 3 à 7, les implications générales de ce projet n'appellent pas de remarques particulières de ma part.

En effet, les modifications des OAP existantes (3-) ne comportent pas d'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Sur la mise à jour des EP (4-), la demande, dans le cadre de cette enquête, de suppression d'un EP impactant sa parcelle par **M. Gonthier** a été suivie par le maître d'ouvrage. Le linéaire commercial du centre-ville (5-) a été réduit et recentré, avec intégration d'un linéaire strict et d'un souple, et le périmètre de préemption sur les fonds de commerce a été réduit. Sur le point (6-), le territoire communal dans sa totalité :

- devient une zone où les clôtures sont soumises à déclaration préalable (cf. évolutions du Code de l'Urbanisme),

- est classé dans un périmètre où les démolitions sont soumises à permis de démolir (à l'exception de 5 zones inscrites en RHI). Ceci inclut les constructions repérées comme « édifices d'intérêt architectural », **ce qui est un point positif pour la préservation du patrimoine (notamment les fameuses « maisons des ingénieurs »).**

Par suite, mon avis est favorable sur ces parties.

Sur les points 1 et 2 :

- Le projet comportait initialement l'**ouverture à l'urbanisation** d'une zone (en l'occurrence, la zone **2AUp située dans le Projet d'Intérêt Général (PIG) de la Zone Arrière Portuaire**) **(-2)**. Cette ouverture est justifiée par les besoins d'extension du port Est, afin de répondre au développement de son activité. **Cependant, cette partie « ouverture à l'urbanisation » a été dissociée de la présente enquête à la suite d'une demande du Grand Port Maritime De La Réunion (GPMDLR) en date du 15 mars 2023.**

Par suite, il ne m'appartient pas de donner mon avis sur cette partie dissociée de la présente modification n°2 du PLU.

Elle fera l'objet d'une étude à part entière dans le cadre du **PIG de la ZAP**, pris par arrêté préfectoral au bénéfice du GPMDLR, et dont la procédure spécifique est en cours de définition, en concertation avec les services de l'Etat.

- **Concernant l'ajout d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur les quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute (1-)** : cette dernière s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renovation Urbaine (NPNRU), pour laquelle elle est éligible. L'OAP concerne une zone de 50 hectares, située au sud de la commune à proximité de la Rivière des Galets, bordée d'axes majeurs en entrée de ville (2044 logements). En son centre, une friche offre la possibilité de constituer un cœur qualifié. La construction d'une école est également prévue. La mise en œuvre de ce programme global a fait l'objet d'une concertation avec les habitants concernés par le biais des conseils citoyens mis en œuvre dans le cadre du nouveau contrat de ville. Ce projet prévoit globalement la rénovation et l'amélioration du cadre de vie de ses résidents actuels et futurs (via la construction de logements).

Par suite, mon avis est favorable à cette nouvelle OAP Ariste Bolon et SIDR Haute.

4- Avis relatif aux observations du public et des PPA et aux réponses du maître d'ouvrage

J'ai présenté au maître d'ouvrage les questions soulevées par le public et les PPA ; ce dernier m'a rendu un mémoire en réponse (en date du 3 octobre 2023, avec un complément d'information apporté le 18 octobre 2023) globalement clair et qui répondait à chacune des remarques formulées.

La commune a donné suite à certaines demandes des contributeurs lorsqu'elle a estimé qu'il était possible de le faire.

Elle n'a pas donné suite aux autres, et notamment à celles du GPMDLR (Grand Port Maritime de la Réunion) et des FAZOI (Forces Armées dans la Zone Sud de l'Océan Indien), sur le fondement de la notion de « d'impossibilité de la remise en cause de l'économie générale du projet ». Ce principe énonce que tout projet de plan local d'urbanisme ne peut subir de modifications, entre la date de sa soumission à l'enquête publique et celle de son

approbation, qu'à la double condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles procèdent de l'enquête (doivent être regardées comme procédant de l'enquête les modifications destinées à tenir compte des réserves et recommandations du commissaire, des observations du public ou des avis émis par les PPA consultées et joints au dossier d'enquête).

31

Questionnée notamment sur la notion de la remise en cause de l'économie générale pour les demandes du **GPMDLR** et du **FAZOI**, le maître d'ouvrage m'a apporté la précision suivante : « *Si on modifie le zonage Umi à la demande des FAZSOI, cela a une incidence pour le GPMDLR car le terrain se situe dans sa circonscription* » (...). Par ailleurs, rien ne s'oppose à ce que ces modifications soient étudiées lors de la prochaine procédure ».

Si les demandes d'extension du « nouveau » port – le Port Est – seront traitées dans le cadre d'un PIG, des questions restent posées pour le **Port Ouest** (port historique), notamment dans son interrelation avec l'OAP « Kartyé Mairie ».

- Sur les liens entre centre-ville historique et les installations portuaires (GPMDLR et Marine Nationale) :

La commune a souhaité, lors de l'établissement de son PLU en 2018, « rendre » le port à la ville et à des habitants, en ouvrant notamment ces installations à l'urbanisme et aux citoyens (front de port). La cité a en effet vu le jour « ex nihilo » à la suite de la création du premier port en 1886, avec la mise en place de la ligne de chemin de fer.

Cependant, cette volonté d'ouverture de la municipalité peut se « heurter » à la vocation intrinsèque des installations portuaires, qu'elles relèvent de la Défense (Base navale) ou des diverses autres activités économiques dans l'acception du GPMDLR (terminal sucrier, etc.). Les relations entre la commune de Le Port et ses installations portuaires constituent donc un véritable sujet.

Des **principes contradictoires** émergent par suite sur l'utilisation des surfaces.

1°) Pour le GPMDLR :

La zone Up couvre les zones portuaires de la commune du Port. Seules les constructions industrielles, artisanales, entrepôts et bureaux liées à l'activité portuaire y sont admises. Il existe également un secteur Uppp « Plaisance et pêche » destiné à garantir le développement du port de plaisance et de la pêche. Dans ce secteur, le développement de toute nouvelle activité portuaire est proscrit, ce que conteste le GPMDLR.

Ce dernier, à la fois port de commerce, gare maritime, base navale, port de plaisance et port de pêche, demeure en tout état de cause une infrastructure majeure pour le développement économique et l'approvisionnement de l'île - outre sa position stratégique (point de départ de l'une des quatre Zones d'Influence Maritime (ZEE) de la France).

J'ai été informée cependant que les remarques du GPMDLR dans le cadre de cette EP faisaient déjà l'objet d'un contentieux avec la Commune de Le Port (au titre de l'approbation du PLU de 2018). Cette procédure contentieuse a commencé le 03 décembre 2018 par le recours gracieux, suivi le 12 mars 2019 par le dépôt d'une requête en annulation au Tribunal administratif de la Réunion.

Par suite, et dans la mesure où les observations du GPMDLR formulées dans le cadre de cette enquête publique ne diffèrent pas des éléments sujets à contentieux (confirmation par mail de la mairie), **j'ai fait le choix laisser la justice suivre son cours.**

Je ne formulerai donc qu'une recommandation générale sur la position du GPMDLR dans mes conclusions.

32

2°) Pour le FAZOI (Marine Nationale) :

Les Forces Armées dans la Zone Sud de l'Océan Indien (FAZOI) garantissent la protection du territoire national et animent la coopération régionale depuis La Réunion et Mayotte. Elles constituent le point d'appui principal du théâtre « océan Indien » pour lutter contre les menaces régionales, telle que la piraterie ou l'immigration illégale, assurer la surveillance des zones économiques exclusives associées à l'ensemble des îles de la zone de responsabilité et conserver une capacité régionale d'intervention rapide. Le Port Ouest est de fait le point de départ de la Zone d'Influence Maritime (ZEE) océan Indien.

Il m'a donc semblé opportun que le projet de modification du PLU du Port donne suite aux demandes de classement en zone militaire Umi des installations portuaires relevant du FAZOI et conserve une limitation de l'accès à certaines zones (visuel ou autre) - à déterminer - de ces installations portuaires liées à la sécurité nationale, à fortiori étant donnée la conjoncture actuelle.

Dans son premier mémoire en réponse, le MO a opposé aux FAZOI l'argumentaire fondé sur « l'impossibilité de la remise en cause de l'économie générale du projet ».

Or, j'ai noté que les demandes du FAZOI avaient déjà fait l'objet de deux courriers antérieurs à celui réceptionné dans le cadre de la présente EP (datés du 19/02/2018 et du 12/09/2019). Il avait ainsi déjà été demandé un classement en zonage « Umi » de ces emprises militaires, à savoir les parcelles CA0077, AC 0080 (parcelles de la Base Navale Umi) et AC 100, AC 108 et 109 (parcelles des installations portuaires).

J'ai donc réinterrogé la commune sur ces questions. Elle m'a informé que le classement des parcelles CA0077, AC 0080 de la Base Navale en Umi avait bien été pris en considération dans le cadre de la modification N°1.

En revanche, il n'est à ce jour pas prévu de déclassement pour les AC 100, AC 108 et 109 (parcelles des « installations portuaires ») - qui correspondraient aux bassins et aux quais. Il m'a été expliqué (oralement) « l'impossibilité de faire une subdivision de zonage (pastillage) ».

J'ai demandé au MO de nouvelles précisions à ce titre. Une réponse m'a été apportée par mail en date du 18/10/23 (comportant une évolution favorable sur la question des percées visuelles, avec la prise en compte de la suppression de ce principe du côté des installations de la Marine).

Pour ce qui est de la demande de classement en zone Umi, le maître d'ouvrage s'est engagé à étudier la demande « ***dans le cadre (sic) de la prochaine procédure qui sera lancée l'année prochaine. Ce classement en zone Umi nécessitera une concertation en amont avec***

le GPMDLR, propriétaire en partie des parcelles, le zonage actuel ne limitant pas l'occupation des sols à des fins militaires. A ce jour aucun projet de la base navale a été bloqué à cause du zonage en vigueur ».

J'avais noté que le FAZOI fondait davantage sa demande sur la protection d'installations sécurité/défense plutôt que sur « l'impossibilité de faire de nouvelle construction ».

33

Par suite, et au regard de ce que j'ai analysé comme une certaine réticence de la Mairie à considérer les attentes du FAZOI, sans avoir plus de précisions malgré mes demandes, et de mon avis personnel sur l'importance stratégique de ces dernières, **j'ai décidé d'inscrire cette position dans le cadre d'une réserve dans mes conclusions**, et ce, afin d'en « sécuriser » le suivi.

Au regard de tout ce qui précède, j'ai décidé de donner un avis favorable global au projet de modification N°2 du PLU de Le port, assorti de deux réserves et d'une recommandation présentées ci-dessous.

5- Conclusions finales

J'émet un AVIS FAVORABLE sur le projet relatif à la modification de droit commun N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Port,

Assorti de deux réserves s'agissant des demandes des Forces Armées dans la Zone Sud de l'Océan Indien (FAZSOI) :

- 1- sur le classement en zone Umi des parcelles dites « installations portuaires », faire figurer dans le projet de modification N°2 du PLU les engagements du porteur de projet :**
 - à étudier cette demande dans le cadre de la prochaine procédure « qui sera lancée l'année prochaine » ;
 - à lancer dès à présent une concertation en amont avec le GPMDLR, propriétaire en partie de ces parcelles,
et ce, au titre notamment de la protection d'une installation liée à la sécurité/défense ;
- 2- sur la demande de suppression des « percées visuelles », prendre en compte la suppression du principe du côté des installations de la Marine (cf. annexe 11-2 du présent rapport).**

Assorti d'une recommandation sur l'engagement apaisé des négociations entre et la Commune du Port (qui souhaite à juste titre ouvrir la ville à ses installations portuaires) et le Grand Port Maritime De La Réunion (GPMDLR) qui doit pouvoir continuer à fonctionner au regard de son importance stratégique et économique sur l'ensemble du territoire réunionnais.

Il conviendrait que chaque partie puisse réfléchir de manière assertive à des solutions communes visant au bénéfice global, non seulement de la collectivité locale, mais également du territoire.

Conclusions complétées le 16 novembre 2023

34

Alexandra BISSON
Commissaire enquêteur



J'atteste formellement d'avoir fait preuve d'impartialité et de l'absence de mise en jeu d'intérêt personnel dans la procédure ayant conduit à formuler le présent avis.