



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**
ILE DE LA RÉUNION

Monsieur Le Maire
Commune du Port
9 Rue Renaudière de vaux
974420 Le Port

N/Réf. : DRDE/PEP/NVI/21/2023
Objet : Révision N°2 du PLU
Avis CMAR - PPA

Saint Denis, le 29 août 2023

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le 1^{er} août dernier, pour avis, le projet de modification N° 2 du PLU de la Ville, et je vous en remercie. Après examen du dossier, je mesure l'ampleur du travail d'analyse réalisé par vos équipes et vous adresse ci-après les observations de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Réunion.

Le projet de PLU traduit l'ambition de la commune de soutenir le développement économique du territoire en faisant du Port une ville océano-portuaire.

Je salue les efforts de votre collectivité en faveur de la zone arrière portuaire du Port Est dont la vocation industrialo-portuaire et logistique se trouvera renforcée. Ils permettront notamment de répondre aux besoins de plateformes logistiques et portuaires de l'économie réunionnaise. De même, les mutations urbaines du centre-ville mitoyen au Port Ouest permettront à terme de concilier espaces résidentiels et activités économiques autour de l'économie bleue.

Je rappelle que plus de 900 entreprises artisanales sont implantées sur la commune, dont certaines d'entre-elles interviennent dans les métiers de la mer (transformation de poissons, maintenance et réparation navale, charpente marine).

Le rôle structurant de ces petites entreprises pour le territoire, tant par leur poids économique que par leur contribution à l'emploi est indéniable. A ce titre, elles expriment des besoins d'espaces pour se développer et je souhaite que le projet de PLU leur accorde toute l'attention nécessaire.

Au regard de ces observations, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable à ce projet de révision.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma sincère considération.

Le Président

Bernard PICARDO



ILE DE LA RÉUNION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté · égalité · fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA RÉUNION

42, Rue Jean Cocteau – BP 10034 – 97491 SAINTE CLOTILDE CEDEX - + 262 21 04 35 – www.artisanat974.re -Suivez-nous sur Facebook
Décret n°68-416 du 8 mai 1968 créant la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de La Réunion



N/Réf. : 2023-09-05-2244/SAET/JB

Dossier suivi par : Didier VISNELDA

Tél. : 0692 974 923

MAIRIE DU PORT
ARRIVÉE LE: 25 SEPT 2023
N° 23009507
DRPTP → T DCAAG → I
DAT → I DGAADL → E

Saint-Denis, le

19 SEP. 2023

Le Président du Conseil Départemental

A

Monsieur le Maire

Hôtel de Ville

**9 rue Renaudière de Vaux,
97420 LE PORT**

*A l'attention de Monsieur SEVERIN Frédéric
Direction de l'Aménagement du Territoire
Service Urbanisme et Planification*

Objet : modification simplifiée n°2 du PLU du Port – Avis du Département.

Monsieur le Maire,

Par notification par courriel le 1^{er} août et par courrier en date du 31 août 2023, vous m'informez de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU engagée par votre commune pour avis et remarques éventuelles.

Cette procédure vise à modifier les plans de zonage, notamment l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU_p en 1AU_v d'une superficie de 2 635 m². Cette zone se situe dans la partie Nord Est de la Zone Arrière Portuaire, propriété du Conseil Départemental. Pour votre information, le Conseil Départemental a validé la cession d'une partie de la parcelle AX 93, par décision de la commission permanente du 15 décembre 2021 (CP-2021-DEC-191), à la commune de la Possession dans le cadre de l'extension de son cimetière sous réserve de l'accord de la commune du Port et du respect des règles de l'urbanisme dans cette zone.

Cette procédure vise également à modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). S'agissant de l'OAP Zone arrière portuaire (ZAP) et l'OAP Couronne de la Zone Arrière Portuaire, il convient de rappeler que la trame viaire ainsi que les principes d'aménagements paysagers de la ZAP sont actuellement en cours de définition dans le cadre du travail partenarial en cours sur ce secteur. Il sera donc nécessaire d'en tenir compte, une fois ces principes arrêtés.

L'examen de votre dossier n'apporte pas d'autres remarques particulières sur le projet de modification n°2 du PLU du Port.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil Départemental,



CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA RÉUNION

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT - 33, rue de Paris - 97488 Saint-Denis Cedex

Tél. : 0262.58.66.88. - Courriel : dsm@cg974.fr

Site Internet : <http://www.cg974.fr> - N°SIREN 229 740 014-7220 DÉPARTEMENT - 9011 ADMINISTRATION LOCALE

Mairie du Port

ARRIVEE LE: 28 SEPT 2023

N° 23005683

DAT → F DQAAPL → I

DRPIP → F



**PRÉFET
DE LA RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Saint-Denis, le 21 septembre 2023

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

Le Préfet de la Réunion

à

Réf : N° 2023- 751

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le préfet

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général

Laurent LENOBLE

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

De: SARRELABOUT Claudia <claudia.sarrelabout@intradef.gouv.fr>
À: SEVERIN Frédéric <frederick.severin@ville-port.re>, GRIFFON Quentin - DEAL Réunion/SACoD/UAP <quentin.griffon@developpement-durable.gouv.fr>
Cc: ANDUJAR Virginie <virginie.andujar@intradef.gouv.fr>, FOURNEAU Gwenola <gwenola.fourneau@intradef.gouv.fr>, MONIOT Nathalie <nathalie.moniot@intradef.gouv.fr>
Date: 18/09/2023 17:57
Objet: RE: notification modification n°2 du PLU

Bonjour messieurs,

Je souhaite vous faire part de mes remarques pour le ministère des armées.

Je constate que le zonage Umi demandé en septembre 2019 a bien été appliqué à la Base Navale mais pas aux installations portuaires qui sont un site hautement sensible.

Les installations portuaires ne peuvent pas être englobées au zonage Up du Grand Port Maritime car les activités ne sont pas les mêmes.

Enfin et comme également demandé en 2019, l'entrée des installations portuaires doit être retiré de l'OAP 1 « Kartyé Mairie » car ce site est 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.

Un courrier sera proposé en ce sens à la signature du COMSUP.

Aussi, je souhaiterais savoir si les mairies ont le droit de ne pas prendre en considération les demandes des PPA.

Je me tiens à votre disposition pour toute question.

Bonne soirée.

Cordialement

SACE Claudia SARRELABOUT

Cheffe de section domaine
Direction d'infrastructure de la défense de Saint-Denis

Caserne Lambert BP n°50800 97476 Saint-Denis Cedex

Tél : 02 62 93 53 05 – PNIA : 845 401 53 05

www.defense.gouv.fr/sga

[SGA Connect](#)

ÉTABLISSEMENT FERMÉ LES MERCREDI ET VENDREDI APRÈS-MIDI



**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général
pour l'administration



Adoptez l'éco-attitude

N'imprimez que si c'est nécessaire

De : SEVERIN Frédéric <frederick.severin@ville-port.re>
Envoyé : jeudi 31 août 2023 15:38
À : SARRELABOUT Claudia SA CE MINDEF <claudia.sarrelabout@intradef.gouv.fr>
Objet : notification modification n°2 du PLU



**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

Liberté
Égalité
Fraternité

**Forces armées dans la zone sud de l'océan Indien
Commandement supérieur
Le Général**

Saint-Denis, le **25 SEP. 2023**
N° 185 /ARM/FAZSOI/COMSUP/NP

MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE: **02 OCT 2023**
N° **2300975**

DAPIT, T D'AR, I
OAS, I DCS, I
DAT, I

Le général Jean-Marc GIRAUD
commandant supérieur des forces armées
dans la zone sud de l'océan Indien

à

Monsieur le maire du Port

OBJET : LE PORT – Notification de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

RÉFÉRENCES courrier n°500415/ARM/SGA/SID/DID-SDS/DGP/SD du 19 février 2018 ;
courrier n°501932/ARM/SGA/SID/DID-SDS/DGP/SD du 12 septembre 2019 ;
courrier 2023-71/SUP/FS du 31 août 2023.

La délibération n° 2022-141 en date du 04 octobre 2022 a lancé la procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

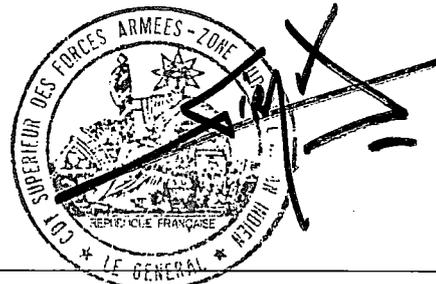
Par courrier de troisième référence, vous me proposez de vous faire part de mes observations éventuelles.

Je constate que les remarques adressées par lettres de première et deuxième références n'ont pas toutes été prises en considération.

C'est la raison pour laquelle je renouvelle ma demande de voir attribuer aux installations portuaires, comme c'est le cas pour la base navale, un zonage Umi spécifique aux sites militaires hautement sensibles. Les installations portuaires, emprises sécurisées, ne doivent pas être englobées dans le Grand Port Maritime sous un zonage Up qui ne définit pas les activités militaires.

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.

Aussi, afin de permettre au ministère des armées d'exercer sa souveraineté au sein de l'océan Indien et d'accomplir ses missions de manière optimale, je vous demande de bien vouloir prendre en compte ces remarques comme réserve forte.



LISTE DE DIFFUSION

DESTINATAIRES :

- Monsieur le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service aménagement et construction durables
Unité Aménagement Planification
2, rue Juliette Dodu.
CS 41009
97743 SAINT-DENIS cedex 9

- Monsieur le maire du Port
9, rue Renaudière-Devaux
BP 62004
97821 Le Port Cedex

COPIES :

- AIA
- DID-SDS
- archives.

Port, le 19 septembre 2023

Direction de l'Aménagement et du
Développement Durable

N/Réf : DADD/PL/ij/22300599

MAIRIE DU PORT
Monsieur le Commissaire Enquêteur
Modification de droit commun n° 2 du Plan
Local d'Urbanisme
9 Rue de Renaudière de Vaux
BP 62004
97420 LE PORT

Lettre recommandée + AR

Objet : Enquête publique portant sur la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Le Port / Avis du GPMDLR

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par délibération n° 2022-141 en date du 04 octobre 2022 « afin de tenir compte de l'urbanisation actuelle et future, de répondre aux besoins et de poursuivre le développement communal, sans remettre en cause les objectifs énoncés dans le cadre du (...) PADD », la Mairie de la Commune de Le Port a lancé la procédure de modification de droit commun n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

L'étude de l'ensemble des pièces du PLU ainsi modifié permet de souligner des éléments dont les effets pourraient s'avérer très impactant pour le maintien et le développement du GPMDLR, mais également pour la croissance de l'économie réunionnaise.

Ainsi dans le cadre de l'enquête publique citée en objet, j'ai l'honneur de vous transmettre mes observations et propositions détaillées dans le dossier annexé au présent courrier.

En espérant que nos avis retiennent toute votre attention et soient bien pris en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Port, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président du Directoire



Eric LEGRIGEOIS

PJ : Dossier d'avis du GPMDLR

Modification n°2 du PLU de la Commune de Le Port : avis du GPMDLR

Table des matières

| | | |
|------|---|----|
| I. | Remarque n°1 : Diagnostic de l'activité de Port Réunion | 2 |
| | Exposé du desaccord | 2 |
| | Proposition du GPMDLR | 3 |
| II. | Remarque n°2 : Zonage Uppp et développement portuaire..... | 5 |
| III. | Remarque n°3 : OAP « Portes de l'Océan »..... | 6 |
| IV. | Remarque n°4 : OAP « Kartye Mairie »..... | 9 |
| V. | Remarque n°5 : Projet d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire du Port Est | 11 |
| VI. | Remarques n°5 : La prise en compte des évolutions règlementaires et législatives récentes du code de l'urbanisme notamment les apports de la Loi Climat et résilience | 15 |

I. REMARQUE N°1 : DIAGNOSTIC DE L'ACTIVITE DE PORT REUNION

EXPOSE DU DESACCORD

Le diagnostic territorial, la justification des choix ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU tentent de minimiser à plusieurs reprises l'activité du GPMDLR, comme l'indique ces éléments :

- Rapport de justification des choix
 - page 5 : « *De fait, la ville outil portuaire ne profite que très minoritairement aux portoïs. A quoi bon plus et mieux de portuaire et de logistique si les portoïs n'en bénéficient que très peu ?* ».
 - page 11 : « *Cette situation à se pérenniser, entraînerait la continuation d'une démographie à la baisse tandis que les actifs employés sur place persisteraient à ne pas loger au Port, alors que les résidents locaux continueraient à être très minoritaires dans les activités situées dans la commune.* »
- PADD, page 5 : « *De fait, la ville outil portuaire ne profite que très minoritairement aux portoïs. A quoi bon plus et mieux de portuaire et de logistique si les portoïs n'en bénéficient que très peu ?* ».

Or, l'INSEE a en 2019 démontré que 3 emplois sur 4 sont situés sur la commune de Le Port (INSEE Analyses – La Réunion – n°43 ; Août 2019).

Une mise à jour de cette étude en 2023 (INSEE Analyses – La Réunion – n°81 ; Mai 2023) montre que cette part se maintient. Cette même étude évalue le potentiel de création d'emplois de la Zone Arrière Portuaire à 1800 emplois. Ces emplois directs représentent également une manne économique ayant des retombées pour les résidents de la commune.

Par ailleurs le rapport de justification des choix porte un jugement erroné sur le Port Ouest en indiquant en page 13 :

« Le port Ouest est maintenant, sinon historiquement du moins économiquement, la composante de 2ème ordre de l'activité portuaire de Port Réunion : y sont localisées les activités de pêche, et de vrac sucrier et la marine nationale. Ya 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 »

Ce point de vue ignore le fait que le Port Ouest continue d'accueillir des activités particulièrement importantes pour La Réunion et fait l'objet d'investissements importants :

- Exportation de sucre en vrac (79 000 tonnes en 2022) ;
- Stockage stratégique de céréales ;
- Importation de gaz pour les professionnels et particuliers (22 000 tonnes en 2022), de bitume (6 300 tonnes en 2022), de ciment (116 300 tonnes en 2022) ;
- Mise à disposition de multiples services pour la filière pêche (qui représente 11 % de la filière française – Rapport INSEE décembre 2017) ;
- Maintenance et réparation navale ;
- Liaison logistique avec l'ensemble des îles administrées par les TAAF ;
- Base navale stratégique française dans l'Océan Indien ;

- Services et accueil des plaisanciers dans les conditions nautiques et maritimes les plus sûres de l'île.

Le SCOT de l'Ouest de la Réunion, avec lequel le PLU doit être compatible, rappelle combien « l'importance du pôle industrialo portuaire du Port est grande. En témoigne bien le nombre d'emplois sur place égal à peu près à 20 000 soit le tiers du total de l'Ouest et presque 9 % du total réunionnais, pour une commune qui représente environ 4 % de la population régionale » (Rapport de présentation du SCOT, Livre I relatif au Diagnostic socio-économique et spatial, p. 24 / SCOT du TCO).

D'un niveau supérieur au SCOT, le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Réunion rappelle bien que « classé port d'intérêt national, et géré la CCIR, Port Réunion assure au sein de la même structure les fonctions de port de commerce, de pêche, de plaisance et de port militaire. Face à l'augmentation régulière du trafic de marchandise (4 % par an), qui conduirait à un doublement en 2020, le schéma directeur portuaire de 2000 a prévu d'accompagner l'évolution du trafic par plusieurs projets en cours de réalisation ou d'étude (...) » (p. 54, Rapport, volume 1 / SAR).

Le diagnostic territorial ne prend pas en considération ces éléments.

Enfin, les documents concentrent leur analyse économique sur l'activité de Port Réunion et le complexe industrialo-portuaire (5670 emplois et 355 entreprises à l'échelle de La Réunion, 3980 salariés sur Le Port), oubliant que la Commune accueille un total de 20 354 emplois et 2 927 entreprises en 2020 (INSEE). Dès lors, ceux-ci semblent orientés.

Par ailleurs, le GPMDLR dépense 1,8 millions d'euros de taxe foncière (soit 10 fois la taxe foncière de 2017).

Le GPMDLR souhaite l'amendement des documents de présentation et du PADD du PLU, afin que ce dernier puisse intégrer justement l'importance et le potentiel économique de Port Réunion et de son complexe industrialo-portuaire.

PROPOSITION DU GPMDLR

Le GPMDLR demande :

- Que le diagnostic territorial du PLU soit modifié pour prendre en compte l'importance des activités portuaires et maritimes telles qu'elles s'expriment actuellement. L'étude *INSEE Analyses – La Réunion – n°81 ; Mai 2023* pourra être utilement reprise dans la révision du document et notamment de la section B « Le Port et ses spécificités économiques – La cohabitation des richesses économiques et de la pauvreté sociale » (page 19 et suivantes).
- Concernant le rapport de justification des choix, que le paragraphe suivant, placé en page 5 et 6 « *Aujourd'hui la ville est caractérisée par la dualité et ce à un double titre : économique et spatiale. Elle se présente en effet comme un collage de tissus urbains spécialisés majoritairement mono-fonctionnels : le portuaire industriel-logistique au service de l'ensemble de l'île et d'autre part le résidentiel au service des portoïs. La ville outil portuaire logistique et industrielle est une chose, la ville résidentielle en est une autre, bien distincte spatialement, mais aussi socialement. De fait, la ville outil portuaire ne profite peu que très minoritairement aux portoïs. A quoi bon plus et mieux de portuaire et de logistique si les portoïs n'en bénéficient que très peu ?* ».

Soit remplacé par :

« Aujourd'hui la ville est caractérisée par la dualité et ce à un double titre : économique et spatiale. Elle se présente en effet comme un collage de tissus urbains spécialisés majoritairement mono-fonctionnels : le portuaire industriel-logistique au service de l'ensemble de l'île et d'autre part le résidentiel au service des portoïs. La ville outil portuaire logistique et industrielle est une chose, la ville résidentielle en est une autre, bien distincte spatialement, mais aussi socialement.

Si la ville outil portuaire profite au Territoire de la Côte Ouest et à La Réunion, ses retombées doivent être maximisées pour les portoïs, dont la représentation dans l'effectif du complexe industrialo-portuaire est similaire à celles des habitants des communes limitrophes. Les perspectives d'aménagement de la ZAP devront conforter ce rôle de poumon économique, créateur de richesses pour le territoire. »

- Concernant le rapport de justification des choix, que le paragraphe suivant, placé en page 12 et 13 , soit supprimé.

« Mais telle n'est plus, aujourd'hui, la situation. La fermeture du chemin de fer dans les années soixante, la réalisation, vers l'est de la ville, de grands ensembles résidentiels à partir des années soixante-dix et l'ouverture du nouveau port- le port Est- dans les années quatre-vingt, bouleversent cette organisation urbaine : l'économique et le résidentiel sont séparés, l'activité du port historique - le port Ouest - décline, tandis que le barycentre économique se déplace vers la périphérie est.

Le port Ouest est maintenant, sinon historiquement du moins économiquement, la composante de 2ème 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. »

- Concernant le PADD :

Que le paragraphe suivant (page 5) :

« De fait, la ville outil portuaire ne profite que très minoritairement aux portoïs. A quoi bon plus et mieux de portuaire et de logistique si les portoïs n'en bénéficient que très peu ? »

Soit remplacé par :

« Si la ville outil portuaire profite au Territoire de la Côte Ouest et à La Réunion, ses retombées doivent être maximisées pour les portoïs, dont la représentation dans l'effectif du complexe industrialo-portuaire est similaire à celles des habitants des communes limitrophes. Les perspectives d'aménagement de la ZAP devront conforter ce rôle de poumon économique, créateur de richesses pour le territoire. »

II. REMARQUE N°2 : ZONAGE UPPP ET DEVELOPPEMENT PORTUAIRE

L'article Up.2 empêche le développement possible de toute nouvelle activité portuaire en zone Uppp, aussi le GPMDLR demande que le paragraphe suivant de l'article Up.2 du règlement du PLU puisse être modifié ainsi (suppression de la phrase barrée et ajout de la partie épaissie) :

« Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non cochées à l'article Up 1 dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire prévue au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel ;*
- *Les constructions à destination de logement, sous conditions d'être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;*
- *L'implantation des équipements et activités commerciales et de service est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation ;*
- ~~*A l'exception du secteur Uppp « plaisance et pêche », les activités portuaires, industrielles, artisanales, de bureaux, de stockage et logistique ;*~~
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec celui des installations portuaires ;*
- *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. »*

*« Dans le secteur Uppp « plaisance et pêche » : Les constructions à vocation d'activités économiques, touristiques et de réparation navale, **ainsi que les constructions à vocation d'activités portuaires**, sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes (...) »*

III. REMARQUE N°3 : OAP « PORTES DE L'OCEAN »

Alors que dans la première modification du PLU, l'OAP « Portes de l'Océan » présentait une pièce graphique cohérente avec le tracé de la rue Amiral Bosse pour sa partie « apaisée », la modification n°2 présente une pièce graphique modifiée (**modification non mentionnée dans le Rapport de présentation de la modification n°2**) sur laquelle la rue Amiral Bosse voit son trajet interrompu de la sorte :

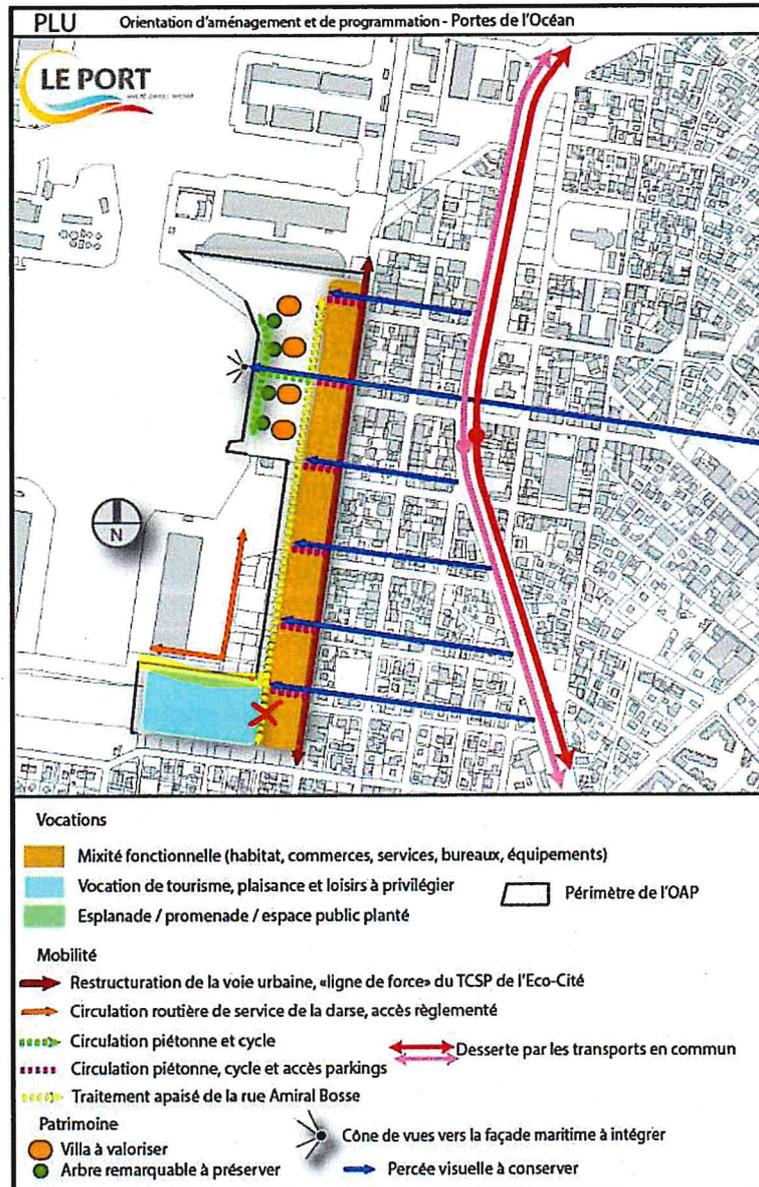


Figure 1: pièce graphique de l'OAP « Portes de l'Océan », projet de modification n°2 du PLU

La circulation piétonne modifiée devant les maisons des Ingénieurs nous convient.

En revanche nous demandons à reprendre le plan validé lors de la modification n°1 du traitement apaisé de la Rue Amirale Bosse.

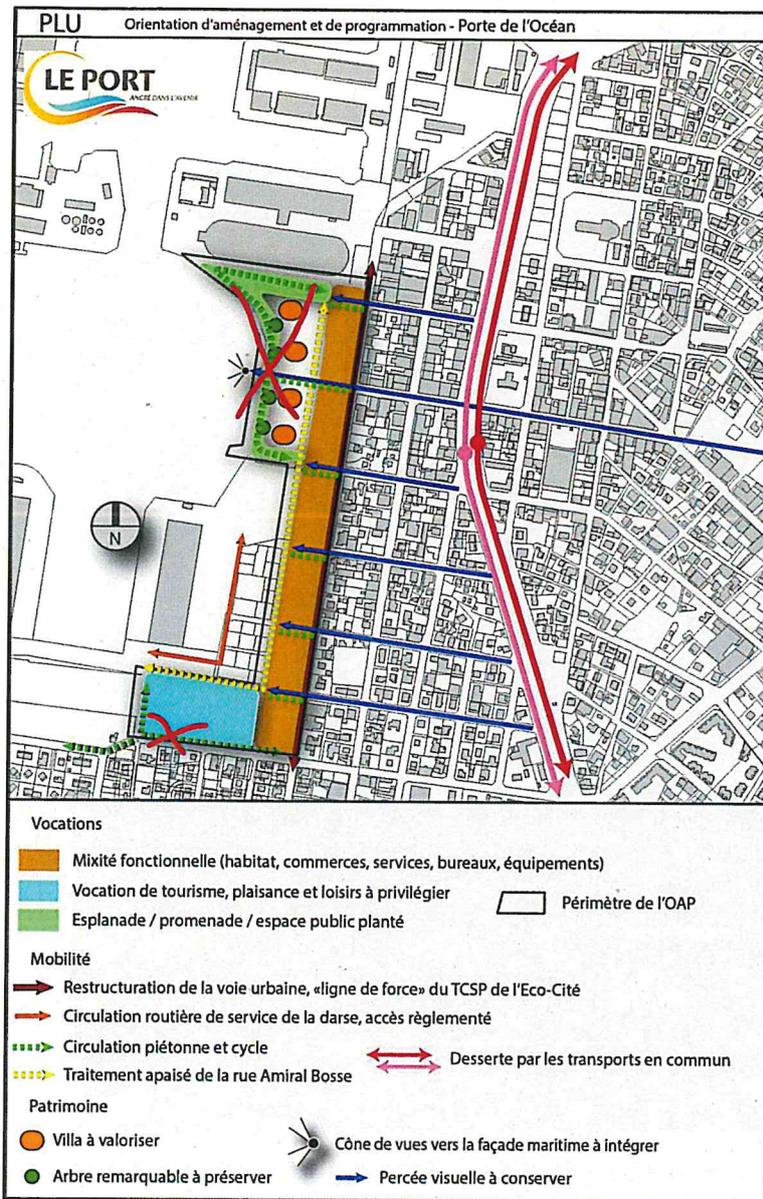


Figure 2: proposition du GPMDLR pour la pièce graphique de l'OAP "Portes de l'Océan"

Et enfin nous demandons de faire figurer la déviation de la circulation routière autour du Terre-Plein TITAN.



Figure 3 : continuité de la circulation de la Rue Amiral BOSSE autour du terre-plein TITAN

IV. REMARQUE N°4 : OAP « KARTYE MAIRIE »

Par ses orientations, l'OAP « Kartyé Mairie » ne permet plus l'accès à une zone exploitée par le GPMDLR, composée de 5 hangars, d'un bâtiment administratif du GPMDLR et du bâtiment abritant le foyer du personnel du GPMDLR.

Il est à noter que le site est le lieu de travail de 46 collaborateurs (2018) du GPMDLR.

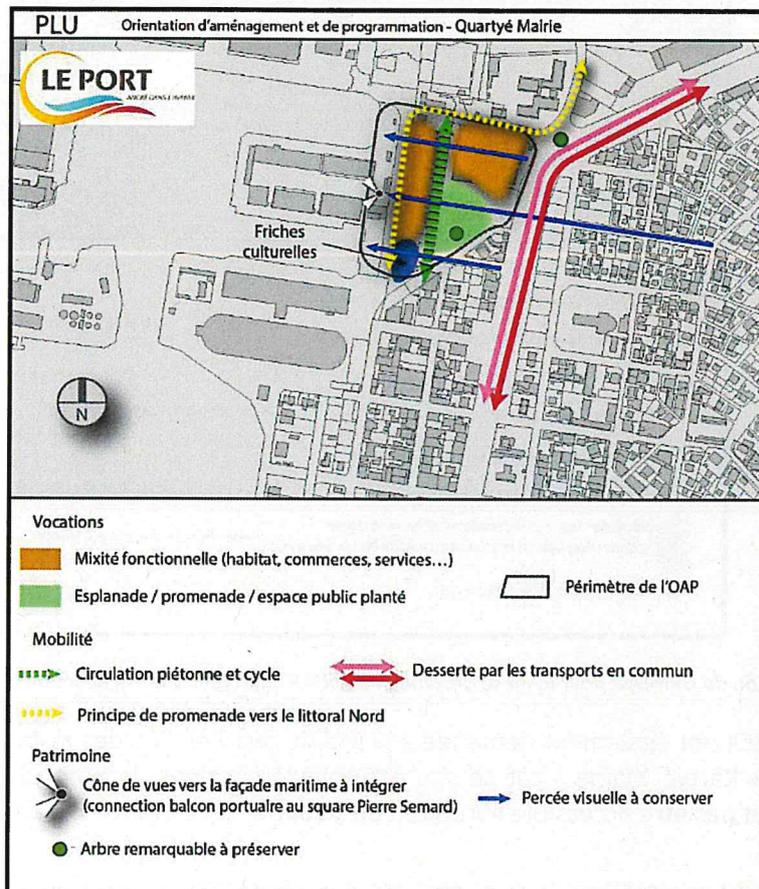


Figure 4 pièce graphique de l'OAP "Kartyé Mairie", projet de modification n°2 du PLU

Le GPMDLR demande que le périmètre de l'OAP « Kartyé Mairie » soit revu afin de ne pas intégrer les installations de Port Réunion (foyer du personnel du GPMDLR, bâtiment administratif du GPMDLR longeant la rue Amiral Bosse), mais également pour que les accès à ses hangars D1 à D5 ainsi qu'à la base de la Marine Nationale soient maintenus :

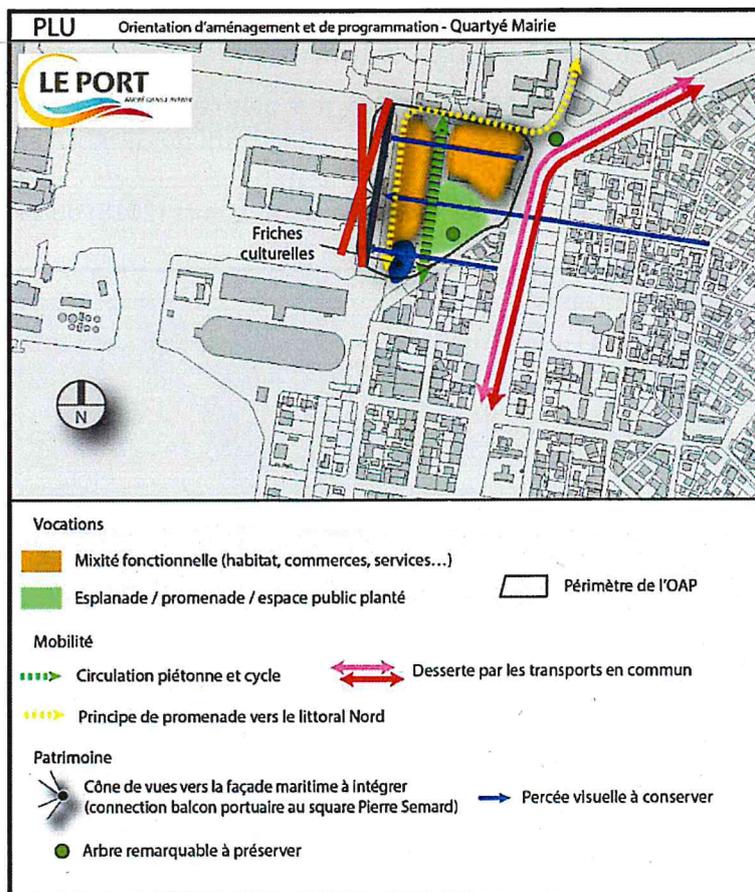


Figure 5 : proposition du GPMDLR pour la pièce graphique de l'OAP "Kartye Mairie" (réduction du périmètre de l'OAP)

A noter que les FAZOI ont également demandé à la Mairie que l'entrée des installations portuaires soit « retirée de l'OAP « Kartyé Mairie » car ce site est pour les Armées un point d'intérêt vital (PIV) très sécurisé et il ne peut pas être accessible librement au public ».

V. REMARQUE N°5 : PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE ARRIERE PORTUAIRE DU PORT EST

❖ Tracé du PIG :

La pièce graphique de l'OAP ZAP présente un tracé différent du Projet d'Intérêt Général (PIG) du GPMDLR et n'intègre pas l'extension du cimetière de la Possession :

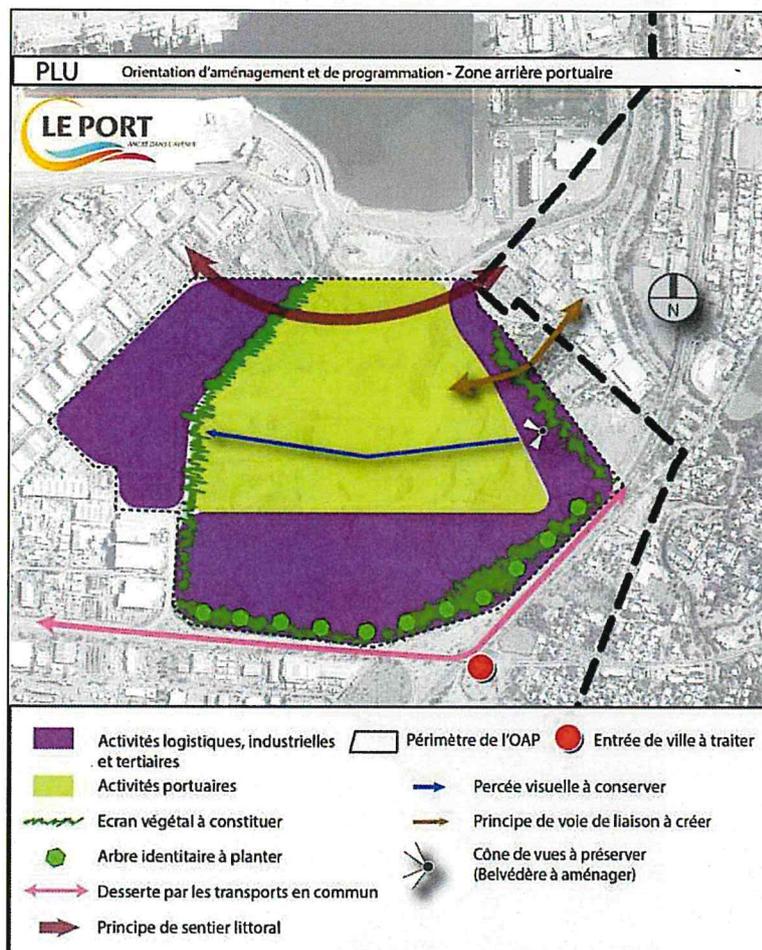
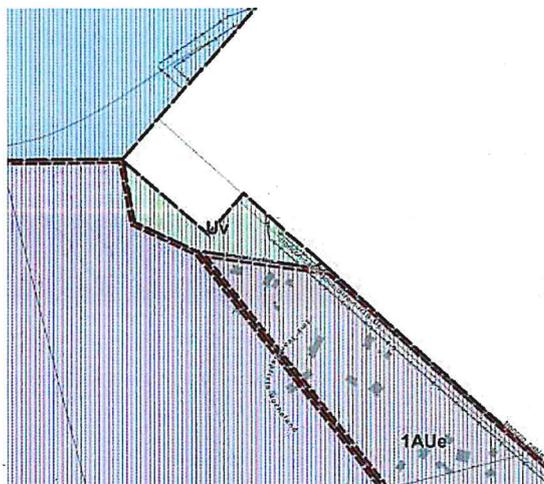


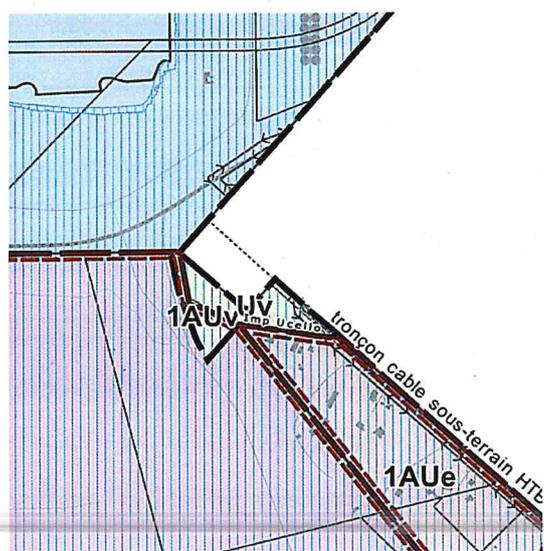
Figure 6 : pièce graphique de l'OAP "ZAP", projet de modification n°2 du PLU

❖ L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUp située dans le périmètre du PIG d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire

Le plan de zonage actuel délimite ainsi la zone Uv :



Il est prévu, en réponse à la demande de la commune de LA POSSESSION d'étendre la superficie de son cimetière, d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUp située à l'Ouest. Serait ainsi créée une petite zone 1AUv en extension de l'actuelle zone Uv :



Le GPMDLR propose que la pièce graphique de l'OAP « ZAP » se base sur le périmètre du PIG renouvelé par arrêté du 11 juillet 2023 ci-après :

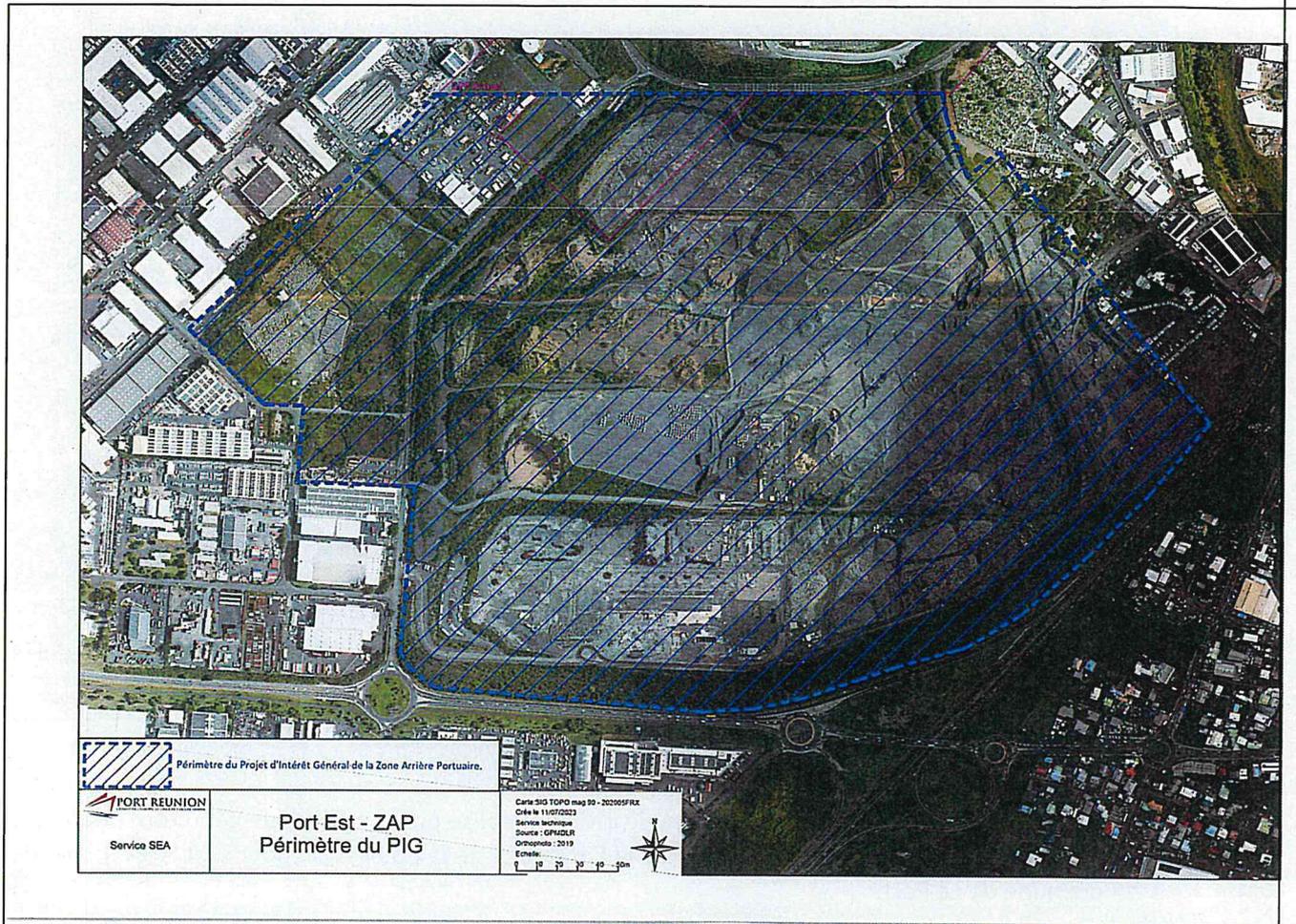


Figure 7 : périmètre du PIG du GPMDLR

Par ailleurs, le zonage 1AUv vers lequel évoluerai une partie de la ZAP (pour l'extension du cimetière de la Possession), n'est pas défini dans le Règlement du PLU.

Enfin, cette évolution du zonage connaît une incohérence par rapport au tracé du PIG tel que repris dans l'Arrêté préfectoral (en jaune ci-dessous) et par rapport au tracé du GPMDLR (en bleu ci-dessous) :

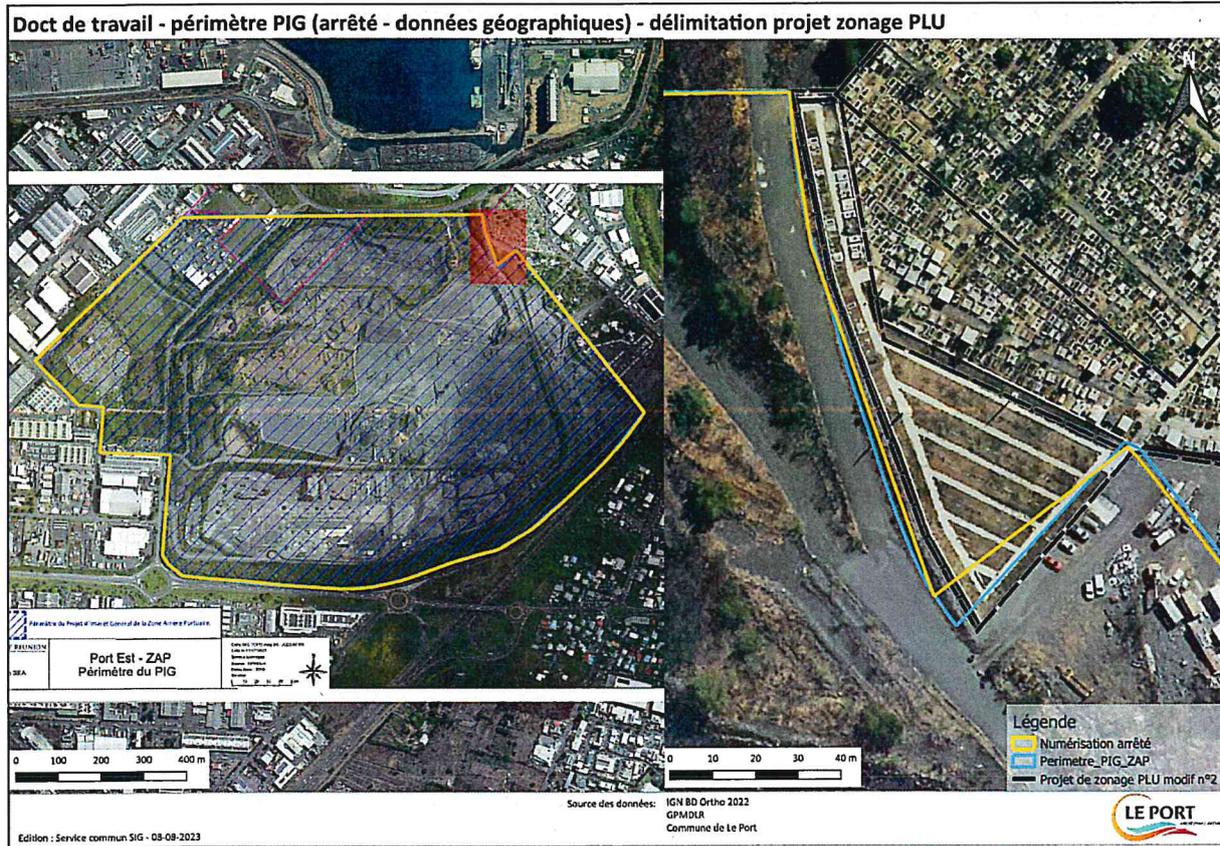


Figure 7 : document de travail de la Commune de Le Port illustrant les incohérences entre tracés

Le plan de l'arrêté du PIG se base sur le plan de division réalisé par le cabinet de géomètre Euphrasie Palacios. Cette même source a été utilisée par la Commune de la Possession pour établir sa demande à la Commune de Le Port.

Le tracé doit donc se caler sur l'embase du mur du cimetière puisque l'extension a déjà eu lieu.

Nous tenions à signaler cette incohérence dans le cadre de l'enquête publique afin que l'empiètement – même modeste – constaté soit résolu au stade de l'approbation.

VI. REMARQUES N°6 : LA PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET LEGISLATIVES RECENTES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT LES APPORTS DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

La commune introduit une modification de la zone N, s'agissant des clôtures.

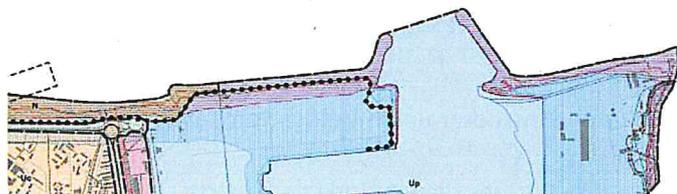
Elle intègre ainsi les dispositions de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement issues de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 :

« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu aux articles L. 4424-9 à L. 4424-15-1 du même code, par le schéma d'aménagement régional pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévu à l'article L. 4433-7 dudit code ou par le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article ».

Cette nouvelle obligation est susceptible de poser une difficulté dans le cadre d'une enceinte portuaire partiellement concernée par un tel zonage.

C'est le cas du GPMDLR s'agissant des façades Ouest et Nord :



Des questions de simple sécurité semblent se poser immédiatement concernant des infrastructures sensibles ne pouvant être « sécurisées » avec des clôtures en matériaux naturels ou traditionnels, posées trente centimètres au-dessus de la surface du sol et pour une hauteur limitée à 1,20 mètre.

L'article précité poursuit en prévoyant des exceptions :

« Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse;

2° Aux clôtures des élevages équin ;

3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;

4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;

5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;

6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;

7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;

8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;

9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation ».

Il nous semble souhaitable de faire remarquer cette difficulté dans le cadre de l'enquête publique, et la nécessité pour la commune de LE PORT, sans doute en s'appuyant sur les termes du 9° précité, de permettre, au GPMDLR, d'échapper à cette nouvelle règle de clôture en zone N.

Nous proposons ainsi de compléter les exceptions :

9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sûreté des installations portuaires, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Tels sont les éléments de réflexion dont nous souhaitons vous faire part dans le cadre de la modification n° 2 du PLU de la commune de LE PORT

De: Alexandre LEGER <aleger@lapossession.re>
À: frederick.severin@ville-port.re
Cc: Celine Julia <cjulia@lapossession.re>, Fabrice BABEF <fbabef@lapossession.re>
Date: 01/09/2023 09:00
Objet: Modification N°2 PLU du Port

Bonjour,

Dans le cadre de la procédure de modification du PLU du Port, vous nous avez sollicités pour avis, en qualité de Personne Publique Associée.

Suite à notre demande concernant le déclassement dans le cadre de l'extension de notre cimetière, la proposition de modification du PLU à ce sujet, est bien conforme aux attentes de la Ville et nous tenions à vous en remercier.

La Ville s'est rendu compte qu'il a été préconisé dans le cadre des études sur le secteur MASCAREIGNES de délocaliser une partie de la zone commerciale qui était prévue le long de la Route du Cœur Saignant sur l'autre versant de la route nationale n°1. Nous émettons une réserve à ce changement, car la parcelle concernée se situe dans l'axe de notre entrée de ville et pourrait avoir un impact sur la gestion des flux.

Au regard de ces éléments, nous émettons un avis favorable avec réserve à votre projet de modification de PLU.

Bien à vous,



Alexandre LEGER
Chargé de Mission CPU et Planification
aleger@lapossession.re
0693 99 04 95
Poste 458

Suivez-nous



Direction Urbanisme et Foncier | 0262 24 15 15

Notre environnement est si fragile, merci de n'imprimer ce mail qu'en cas de nécessité.



MAIRIE DU PORT
ARRIVEE LE: 20 SEPT 2023
n° 23009358

DAT → I
DGAADL → I
DGAAG → I
DRPTP → T

Direction régionale
de la Réunion

Domaine forestier

Commune du Port
Hôtel de Ville
9 rue Renaudière-Devaux
BP62004
97821 LE PORT CEDEX
A l'attention de Monsieur Le Maire

de la Providence
97488 St Denis
Cedex

Saint-Denis, le 18/09/2023

Notre référence : DR-SJF-LB/BL-2023 - 057
Votre référence : 2031-071/SUP/FS
Dossier suivi par : Christophe SALAS / Renaud MANTOUX
Poste : 0692 92 62 19 / 0262 90 48 14
Mél : renaud.mantoux@onf.fr
Objet : **Avis ONF sur le projet de procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Port.**

Monsieur le Maire,

Par un courrier du 31 Août 2023, vous nous informez de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Port.

Veillez trouver ci-dessous nos remarques concernant ce projet :

Je tiens à mettre en avant la nécessité de restaurer la berge au Sud-Ouest de votre commune, correspondant à la berge Nord-ouest de l'embouchure de la Rivière des Galets qui présente une forte érosion. Dans cette zone de défense, la végétation exotique joue un rôle crucial dans la prévention de l'érosion éolienne, d'autant plus que les espaces végétalisés deviennent de plus en plus rares sur la côte Ouest.

Il serait intéressant d'envisager une collaboration avec le Conservatoire du littoral en vue d'intégrer ces zones de préservations et de reboisements dans le cadre de la modification du PLU.

Nous vous remercions de prendre en considération nos remarques et restons à votre disposition pour toute clarification supplémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations,

Le Directeur Régional

Benoît LOUSSIER

Sainte-Clotilde, le 30 NOV. 2023



MAIRIE DU PORT

ARRIVEE LE : 04 DEC 2023

N° 23019384

DAT → I DWARDL → I
DAPTP → I CAS → I
DGS → I

MAIRIE DU PORT
Monsieur OLIVIER HOARAU
BP 2023
97420 LE PORT

D2023/13654

Votre identifiant Région : 4903.1
(A rappeler dans toutes vos correspondances)

Affaire suivie par : Maëlle NICAULT
DGADD / DAMT / PST

Tél : 0262 48 28 98 - Mèl : maelle.nicault@cr-reunion.fr

V/REF : A2023/10563

N/REF : D2023/13654

OBJET : Avis sur la compatibilité du projet de modification du PLU avec le SAR 2011

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 01 septembre 2023, vous m'avez fait parvenir pour avis, en tant que personne publique associée (PPA) votre projet de modification afin que notre collectivité puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR).

Votre projet de modification consiste principalement à modifier les OAP de vos zones urbaines, en créer une, mettre à jour les emplacements réservés, faire évoluer les périmètres de préemption urbaine et de linéaire commercial. Celle-ci permet également de préciser au sein du règlement un ensemble de définitions relatives aux définitions des destinations et sous-destinations de vos zonages.

Nous notons cependant, contrairement à ce qui est inscrit au sein des objectifs de la modification, que la modification ne concerne pas l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp du PAVR.

L'ensemble des modifications permet de préciser les dispositions relatives à la densification, la structuration et la requalification de quartiers de votre commune, notamment dans le cadre des projets inscrits dans les programmes nationaux de politique de la ville et de vos grands projets de restructuration urbaine. Vous garantes ainsi la mise en œuvre des principes, prescriptions et orientations du SAR relatifs à la densification et optimisation des espaces urbains.

Au regard des éléments présentés, la Région Réunion émet un avis favorable à la modification de votre PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente,

Signé électroniquement par : Claudine DUPUY

Date de signature : 29/11/2023

Qualité : DGS

et par délégation

la DGS
Claudine DUPUY



CONSEIL RÉGIONAL, Avenue René Cassin Moufia, BP 67190, 97801 SAINT-DENIS CEDEX 9
Tél : 0262 48 70 00 - Mèl : region.reunion@cr-reunion.fr

Le Port, le 01 SEP. 2023

Direction de l'Aménagement du Territoire,
de la Planification et de l'Habitat
Contact : Camille ENAULT
Responsable service planification
et stratégie territoriale
Tél. : 0262 32 12 12

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

Nos réf. : KRONOS/2023D/ 3489

**Objet : Avis sur le projet de modification n°2
du PLU de Le Port**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez sollicité le 1^{er} aout 2023, pour un avis en tant que PPA dans le cadre de la procédure de modification n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) engagé par délibération en Conseil Municipal du 4 octobre 2022.

Cette modification a pour objet de :

- ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUp située dans le périmètre du Projet d'intérêt Général d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire ;
- modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Portes de l'Océan », « Mascareignes » et « Zone Arrière Portuaire » pour tenir compte de l'avancement des études sur ces secteurs et reporter ces modifications sur le règlement et les plans de zonage ;
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) ;
- mettre à jour les emplacements réservés ;
- faire évoluer les périmètres du linéaire commercial et du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un aménagement commercial ;
- procéder à des adaptations réglementaires du règlement et corriger des erreurs matérielles ;
- prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives récentes du Code de l'urbanisme notamment les apports de la loi Climat et Résilience.



JE SUIS LABELISÉ MARIANNE.

B.P. 50049 - 97822 - Le Port Cedex

Tél. : 02 62 32 12 12 • Fax : 02 62 32 22 22 - courrier@tco.re - www.tco.re

Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi de 8h à 16h le vendredi de 8h à 15h

Au regard des éléments transmis :

Après analyse du projet de modification au titre de sa compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du TCO (SCoT approuvé le 21 décembre 2016, modifié le 3 octobre 2022, le projet transmis ne présente pas de risque d'incompatibilité majeur. En dehors de quelques points de vigilances relevés dans l'analyse technique, plus détaillée en pièce jointe de ce courrier, cette modification n'impacte pas les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace. L'adaptation des règles d'urbanisme n'impacte pas non plus, de manière significative, les orientations relatives aux politiques publiques d'aménagement.

Il est à noter que les OAP modifiées ou ajoutées s'inscrivent dans la mise en œuvre des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) (2019-2025).

S'agissant de la mise en œuvre des compétences propres de l'intercommunalité, la principale demande formulée par le TCO par courrier en date 28 juillet 2022, a bien été prise en compte, à savoir une modification du zonage au sein de l'emplacement réservé n°26 permettant ainsi au pôle d'échange Aimé Césaire d'accueillir une activité complémentaire de restauration, au service des usagers.

Cependant, à la lecture des pièces constitutives du PLU et du projet de modification n°2, nous souhaitons porter une alerte sur une disposition du règlement associée au zonage « 1AUem » qui serait potentiellement défavorable à la création d'un nouveau modèle de déchèterie, dite déchèterie inversée où le réemploi prendra plus de place. En effet, en l'état, ce zonage applicable sur la parcelle AX 99 ne permet pas de clarifier si l'activité est autorisée. Ce secteur est également concerné par une OAP (OAP5 Ravine à Marquet).

Aussi, il est souhaité qu'une précision ou, le cas échéant, une évolution puisse être apportée au règlement afin de permettre la création d'une déchèterie inversée sur ce secteur.

Par ailleurs, au titre de l'amélioration du service de collecte au sein des différents projets futures de la Ville, il est préconisé d'inscrire au PLU la Disposition Générale issue de la recommandation 437 de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie aux fins d'assurer une collecte en porte-à-porte des déchets, dans le respect des préconisations inscrites dans le règlement intercommunal de collecte des déchets ménagers et assimilés, s'agissant en particulier des prescriptions concernant les voiries (gabarits, niveaux de pentes...) ainsi que le dimensionnement des aires de retournement en cas de besoin. Il est aussi préconisé de l'inscrire dans le PLU, en tant que pièce annexe. Le règlement intercommunal de collecte est à télécharger sur le site Internet du TCO.

Au regard de ces éléments, le TCO émet donc un avis favorable à votre projet de modification n°2 du PLU de Le Port avec néanmoins des points de vigilance et des préconisations pour une meilleure mise en œuvre des compétences de l'intercommunalité au service du territoire.

Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information complémentaire.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Le Directeur Général des Services



Signé par : Joël Hoareau

Date : 01/09/2023

Qualité : Directeur Général des Services (DGS)

PJ : avis technique au titre du SCoT.



JE SUIS LABELLISÉ MARIANNE.

B.P. 50049 - 97822 - Le Port Cedex
Tél. : 02 62 32 12 12 • Fax : 02 62 32 22 22 - courrier@tco.re - www.tco.re
Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi de 8h à 16h le vendredi de 8h à 15h

Modification n°2 du PLU de Le Port

Avis technique au titre du SCoT (Sollicitation par mail le 1^{er} aout 2023)

La Commune de Le Port a sollicité le TCO pour un avis, en tant que PPA, sur son projet de PLU modifié dans le cadre de la procédure de modification n°2 engagé par délibération en Conseil Municipal du 4 octobre 2022.

Cette modification a pour objet de :

- ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUp située dans le périmètre du Projet d'intérêt Général d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire ;
- modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Portes de l'Océan », « Mascareignes » et « Zone Arrière Portuaire » pour tenir compte de l'avancement des études sur ces secteurs et reporter ces modifications sur le règlement et les plans de zonage ;
- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les quartiers Ariste Bolon et SIDR Haute dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) ;
- mettre à jour les emplacements réservés ;
- faire évoluer les périmètres du linéaire commercial et du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet d'un aménagement commercial ;
- procéder à des adaptations réglementaires du règlement et corriger des erreurs matérielles ;
- prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives récentes du Code de l'urbanisme notamment les apports de la loi Climat et Résilience.

Après analyse du projet de modification au regard du Schéma de Cohérence Territorial du TCO (SCoT approuvé le 21 décembre 2016, modifié le 3 octobre 2022) par **La Direction de l'Aménagement du Territoire, de la Planification et de l'Habitat (DATPH)**, le projet ne présente pas de risque d'incompatibilité majeur. En effet, cette modification n'impacte pas les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace. L'adaptation des règles d'urbanisme n'impacte pas non plus de manière significative les orientations relatives aux politiques publiques d'aménagement.

Toutefois, un point de vigilance est à porter au regard de l'Orientation **O15 C/ relative à l'équipement commercial** s'agissant de la délocalisation d'une partie de la zone commerciale initialement prévue le long de la route du Cœur Saignant vers l'autre côté de le RN1 (Tome 7 - Rapport de présentation de la modification n°2 du PLU – p.6 – évolution de zonage Uv-Us -planche graphique 9). De manière préférentielle, la localisation des équipements commerciaux contribue à ne pas accroître le trafic automobile sur les segments critiques de la voirie tels que définis à l'**Orientation O14 D/**. Or, la RN1 dans son parcours au sein du Cœur d'Agglomération y est définie comme un segment routier critique vis-à-vis duquel une politique de modération des impacts environnementaux générés doit être mise en place. Une attention particulière devra être portée sur l'évaluation des conséquences de l'implantation de tout équipement commercial sur ce secteur critique, notamment si son attractivité dépasse le bassin de vie du Cœur d'agglomération.

Un autre point de vigilance est à relever du fait que l'ensemble du site concerné par cet évolution de zonage se situe à la fois au sein d'un périmètre de protection rapprochée (forage F1 MOUNIEN) et d'un périmètre de surveillance renforcée (forage F5). Au-delà de l'évolution du PLU, et considérant l'**Orientation O11 relative à la protection de la ressource en eau**, les développements de toute nature localisée en Cœur d'Agglomération sont conçus et mis en œuvre de façon à ne pas dégrader la qualité de l'aquifère stratégique de la Plaine des Galets. Par ailleurs, il est demandé au PLU de mettre en place l'ensemble des périmètres de protection des captages et

de subordonner les éventuellement développements urbains qui seraient amenés à y être localisés aux servitudes associées.

S'agissant des éléments programmatiques des **OAP modifiées ou ajoutée** (ZAC Mascareignes, Portes de l'Océan, NPNRU), ils sont compatibles avec l'**O13 relative aux politiques publiques de logements** visant notamment en matière d'amélioration/réhabilitation du parc existant et particulièrement sur la commune de Le Port, une réduction de la part du parc locatif social à 50 % du parc résidentiel. Ils s'inscrivent dans la mise en œuvre des objectifs de production, de diversification et d'amélioration/réhabilitation du Programme Local de l'Habitat (2019-2026) définis pour la commune. Les densités résidentielles envisagées de 50 logements à l'hectare sont compatibles avec l'**O8 relative aux densités d'aménagement minimales en Cœur d'agglomération**.

L'OAP relative à la Zone arrière Portuaire ne semble finalement pas avoir été modifiée. Seule une modification à la marge (environ 2 000 m²) du zonage 2AUp en 1AUv permettant l'extension du cimetière de la Possession est relevée.