

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE PORT

Pièce écrite n°2
RAPPORT DE PRESENTATION - Tome 3
Justification des choix



PLU

Prescrit le :
28/03/2013

Arrêté le :
05/12/2017

Approuvé le :
02/10/2018

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

Modifié le :
17/12/2019-
01/02/2024

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

SUIVI DES VERSIONS			
Indice	Procédure	Date	Observations
1	Révision du PLU	02/10/2018	Document approuvé par délibération n°2018-143
2	Modification de droit commun n°1	17/12/2019	Corrections erreurs matérielles, schémas OAP, OAP ZAP, zone Uem
3	Modification n°2		OAP NPNRU, OAP Portes de l'océan, OAP Mascareignes, OAP Kartyé Mairie, OAP ZAP, agriculture urbaine, linéaire commercial

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

Sommaire

I. PRÉAMBULE	3
II. L'EXPLICATION DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	4
A. Les choix du PADD	4
1. Faire face au défi portois- L'évolution nécessaire du modèle urbain..	4
2. Les trois axes constitutifs des politiques publiques d'aménagement et de développement.....	5
B. Les raisons qui justifient ces choix	10
III. LA JUSTIFICATION DES OAP, DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	11
A. La justification des orientations d'aménagement et de programmation (les OAP)	12
1. Les OAP Portes de l'Océan et Kartyé Mairie.....	12
2. L'OAP Mascareignes	18
3. L'OAP Zone arrière portuaire (ZAP)	21
4. Les OAP Couronne de la Zone Arrière Portuaire et Ravine à Marquet	22
5. L'OAP Ex ZI Sud	24
6. L'OAP Fil Vert	25
7. L'OAP NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute	28
B. La justification de la délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent.....	30
1. Les grandes évolutions quant au zonage et au règlement.....	30
2. Les zones urbaines de la ville résidentielle	38
3. Les zones urbaines de la ville outil.....	54
4. Les zones urbaines de la ville verte et jardin	61
C. La justification des orientations du PADD relative à la protection de la ressource en eau et à la valorisation du patrimoine urbain.....	64
1. Protéger la ressource en eau	64
2. Valoriser l'identité et le patrimoine du Port	65

I. PRÉAMBULE

Le texte du code de l'urbanisme déterminant le contenu matériel du rapport de présentation des plans locaux d'urbanisme comprend, dans sa partie législative, le premier alinéa de l'article L151-4 qui établit que *le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Dans sa partie réglementaire, l'article R151-2 demande complémentirement, qu'au regard des orientations du projet d'aménagement et de développement durables, soient justifiées les composantes principales du document : le zonage et le règlement. Il est ainsi rédigé :

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*
- 3° la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*
- 4° la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*
- 5° l'institution des zones urbaines prévues par l'article R 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*

Explication des choix du PADD et, d'autre part, justifications des OAP, de la délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent, tels sont bien l'objet des deux grandes parties qui sont successivement présentées.

II. L'EXPLICATION DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les pages qui suivent expliquent les choix effectués tels qu'ils sont incarnés dans le projet d'aménagement et de développement durables (A) et les raisons qui y ont conduit au regard de « *solutions de substitution raisonnables* » (B).

A. Les choix du PADD

A l'occasion de la démarche d'élaboration de son plan local d'urbanisme, la ville de Le Port entend donner un sens, c'est-à-dire une direction, mais aussi du sens, c'est-à-dire de la valeur, à son document. C'est pourquoi, à partir des enjeux identifiés aux tomes 1 (Diagnostic territorial) et 2 (Etat initial de l'environnement) du rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'organise autour de la mise en avant de trois axes qui regroupent les politiques publiques d'urbanisme appelées à répondre à ce qu'on peut désigner comme le défi portois d'aujourd'hui et des années à venir.

1. Faire face au défi portois- L'évolution nécessaire du modèle urbain

Le PADD entend rendre possible l'évolution du modèle urbain qui a prévalu jusqu'à aujourd'hui ; évolution mais pas révolution qui signifierait retour vers le passé d'avant les années des décennies 50 et 60. En effet depuis ce temps *lointain*, les politiques publiques mises en œuvre avec un grand sens de la continuité ont permis d'obtenir des résultats très probants : les bidonvilles et logements précaires qui étaient si nombreux ne sont (presque) plus ; la plaine aride couverte d'andains est devenue, en bonne part, un damier d'espaces publics arborés apportant fraîcheur et contribuant à combattre les puits de chaleur ; les pressants besoins collectifs d'une population aux revenus modestes et donc logiquement demandeuse à cet égard, ont été satisfaits par un appareillage

d'équipements et de services collectifs harmonieusement répartis dans la cité.

Certes tout cela est vrai, mais il n'en demeure pas moins que nombre d'indicateurs urbains sont orientés dans le mauvais sens. Mettons en avant simplement deux d'entre eux :

- Le défi démographique- Le solde migratoire est négatif depuis plus de 20 ans et combiné à la transition démographique qui amène une diminution du solde naturel, il est si élevé que la population de la ville est en baisse depuis une dizaine d'années, et ce, en contraste marqué avec l'évolution démographique des autres communes de l'Ouest de La Réunion ;
- Le paradoxe économique- Certes Le Port est une des polarités économiques essentielles de l'île avec les quelque 20 000 emplois qui y sont localisés, les centaines d'hectares de la concession portuaire et des espaces d'activités qui y sont associés. Mais par contraste, seulement le quart de ces emplois est occupé par des actifs du Port tandis que plus de 70% des personnes ayant un emploi au Port n'y résident pas. Le Port apporte beaucoup à La Réunion mais cela profite peu à ses habitants.

C'est pourquoi, le défi portois est alors celui de l'attraction résidentielle et urbaine. Attirer plus et mieux requiert une évolution du modèle urbain, et ce sous l'enseigne d'un objectif prioritaire : le Port, une ville qui attire.

C'est à ce titre que trois axes de politiques publiques de développement et d'aménagement sont définis et constituent la charpente du projet d'aménagement et de développement durables.

2. Les trois axes constitutifs des politiques publiques d'aménagement et de développement.

•Axe 1- Le Port, une ville océano-portuaire, au développement économique confirmé.

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 portois. 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 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 ?

Demain, Le Port deviendra ville océano-portuaire : tel est bien le projet et la volonté de s'appuyer sur le portuaire si puissant et l'océanique si présent pour renouveler la ville, et la faire évoluer vers une ville de toutes les opportunités, urbaines, économiques et sociales : en somme de **tourner la ville vers sa façade océanique et, notamment, le port Ouest**.

•Axe 2- Le Port, une ville résidentielle au service de ses habitants.

Aujourd'hui, la ville voit sa population diminuer et son parc de logements ne plus augmenter, tandis que les programmes visant tant à accroître l'offre résidentielle qu'à la diversifier socialement pour la rendre plus attirante, sont difficiles à mettre en œuvre. Par ailleurs, c'est bien au Port qu'est située la moitié du parc locatif social de l'Ouest d'où un rôle important pour la solvabilité d'ensemble des ménages du territoire. Son maintien et la poursuite de sa réhabilitation sont dès lors un enjeu important. C'est bien dans ce cadre que s'inscrit l'opération Ariste Bolon, portée par le programme national NPNRU, visant à la diversification et rééquilibrage du peuplement de ce quartier. Concomitamment, les équipements publics nombreux et bien présents dans la diversité des quartiers composant la ville, représentent une charge lourde dans un contexte de raréfaction des ressources publiques. L'enjeu résidentiel est donc de taille.

Demain, Le Port, ville résidentielle au service de ses habitants : tel est aussi le projet et la volonté de changer cette situation en s'appuyant tant sur les leviers de réhabilitation et mutation urbaines, relevant notamment de la démarche NPNRU que sur ceux de la mise en valeur du patrimoine matériel et immatériel pour accroître l'attraction urbaine de la ville. Créer et révéler de nouvelles valeurs de localisation visant à établir une ville de toutes les proximités : urbaine entre logements, services et emploi ; sociétale entre les générations et les catégories sociales ; fonctionnelle en conciliant mobilités tous modes et accessibilité toutes populations. Dans cette logique la prévision démographique du PLU s'établit, à l'horizon d'une douzaine d'années, à 38 000 habitants.

Explication relative à la prévision démographique de 38 000 habitants

Au Port, le taux de croissance annuel de la population était égal entre 1990 et 1999 à +1,1 %, puis s'est annulé entre 1999 et 2008 pour devenir

fortement négatif depuis 2008 : -1,3 %. De fait la population de la ville a diminué de quelque 2700 habitants entre 2008 et 2013.

Mais, ce constat doit immédiatement s'accompagner d'un autre relatif à l'évolution du parc de logements : il ne s'accroît plus depuis plusieurs années avec, en particulier, une stagnation absolue entre 2008 et 2013. A parc de logements stagnant ne peut, en prenant en compte la décohabitation et une augmentation du stock des vacants, que correspondre une tendance à la baisse du nombre d'habitants.

Qui plus est, ce parc a très peu évolué au niveau qualitatif : la prédominance de l'offre de logements sociaux est toujours très marquée, ne permettant donc pas de diversifier les produits habitat et de mieux ouvrir les parcours résidentiels. Autant dire que le domaine de la politique du logement est au premier chef celui vis-à-vis duquel une évolution des politiques publiques est nécessaire.

Telle est bien une des priorités du projet de PLU.

Elle est mise en œuvre d'abord par le contenu programmatique des OAP « Portes de l'Océan » et « Mascareignes ». Ce sont là, respectivement sur 8 et environ 20 hectares de zones 1AUa et 1AUC, quelque 1 000 logements qui y sont prévus, avec une offre de produits habitat à financement intermédiaire ou libre, représentant nettement plus de la moitié du total, incarnant autant de foyers de valorisation urbaine résidentielle. En l'occurrence il s'agit bien de retenir les portois et d'attirer les non portois, en particulier les très nombreux d'entre eux qui travaillent dans les zones d'activités de la ville.

Elle est mise en œuvre, ensuite, par les programmes immobiliers à poursuivre en zone Ud du PLU, « Mail de l'Océan » et dans la ZAC Rivière des Galets, représentant environ 400 nouveaux logements.

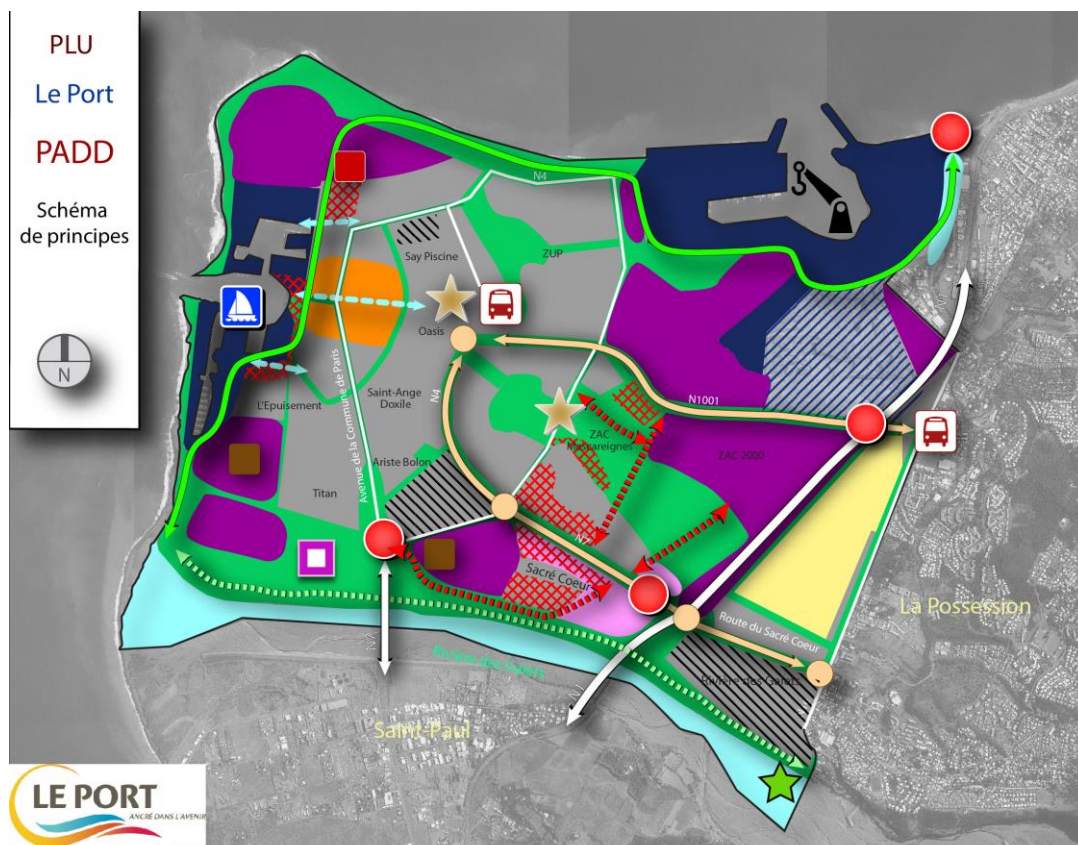
Au total l'offre nouvelle de logements représente aux environs de 1 500 unités permettant ainsi de crédibiliser la prévision démographique du document établie à 38 000 habitants à l'horizon 2030.

Axe 3- Le Port, une ville verte, douce et économe qui soigne son cadre de vie

Depuis longtemps, déjà, la ville du Port est réputée pour la qualité de ses espaces publics et de ses paysages urbains. Elle est aussi, pourrait-on dire depuis toujours, apte à concilier la culture du risque inhérent à tous les ports de commerce et la culture urbaine d'une ville portuaire.

Demain, Le Port, une ville verte, douce et économe est alors le projet et la volonté, en s'appuyant sur l'acquis, d'actualiser et approfondir cette tradition en l'adaptant aux exigences contemporaines de la conciliation entre l'homme et la nature, autant du point de vue des déplacements que de la gestion des ressources rares : l'espace et la ressource en eau, notamment.

Cette volonté est mise en œuvre, par la mise en place d'une politique générale d'écologie urbaine incarnée, en particulier, par l'orientation d'aménagement et programmation dite du « Fil Vert » consistant à mobiliser quelque 500 hectares d'espaces naturels ou publics pour les « mettre en mouvement » au profit du projet de construire une harmonie contemporaine entre ville et nature.



Enjeux urbains

- Tissu urbain existant
- Mutation tertiaire (court terme)
- Mutation résidentielle (long terme)
- Nouvel espace urbain à aménager
- Centre ville à renforcer
- Espace de renouvellement urbain et de requalification
- Entrée de ville à traiter
- Pôle tertiaire supérieur (santé, etc)

Enjeux de mobilité

- Point d'échange multimodal
- Voie multimodale
- Nouvelle voie à créer
- Ouverture vers la mer
- Pôle d'échange
- Voie structurante
- Principe de liaison active
- Sentier littoral

Enjeux économiques

- Activités économiques de production
- Activités économiques commerciales
- Nouvel espace économique de production
- Domaine portuaire (ports Est / Ouest)
- Zone arrière port Est (PIG)
- Ouverture vers le cirque de Mafate
- Vocation de plaisance et de pêche
- Vocation industrielle et logistique et mise en valeur du patrimoine industrialo-portuaire

Enjeux environnementaux

- Trame bleue
- Espace agricole
- Trame verte dont le « fil vert »

AXE 1 : LE PORT, UNE VILLE OCEANO-PORTUAIRE, AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE CONFIRME

1.1 Confirmer et amplifier, en particulier au port Est, la vocation portuaire, industrielle et logistique ;



1.2 Permettre l'évolution du port Ouest et de ses abords vers la constitution d'un front de mer urbain, à la dominante tourisme-loisirs ;



1.3 Diversifier la base économique vers la constitution d'une économie urbaine dynamique.



III - L'AXE 2- LE PORT, UNE VILLE RESIDENTIELLE AU SERVICE DE SES HABITANTS

2.1 Répondre à tous les besoins de logement ;



2.2 Développer l'appareillage commercial en harmonie avec l'organisation urbaine ;

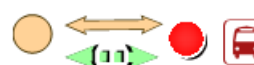


2.3 Valoriser l'identité et le patrimoine du Port.



IV - L'AXE 3- LE PORT, UNE VILLE VERTE ET ECONOMIE QUI SOIGNE SON CADRE DE VIE

3.1 Une ville mobile et accessible à tous dans la pluralité des modes de transport ;



3.2 Une ville jardin adaptée aux fortes chaleurs et à l'aridité de la plaine côtière ;



3.3 Une ville économe en espace et intense en urbanisation



3-4 Une ville économe de ses ressources naturelles

B. Les raisons qui justifient ces choix

Le code de l'urbanisme demande dans son article R151-3 alinéa 4° d'exposer « les raisons qui ont conduit au choix opéré, au regard de solutions de substitution raisonnables ».

A cet égard l'exposé est simple : il est résumé dans ce qui a été une des analyses importantes du diagnostic territorial. Au Port, la situation ne pouvait demeurer ce qu'elle était devenue depuis une douzaine d'années : le changement était très nécessaire. C'est pourquoi l'ensemble du projet politique de la ville a été placé sous l'enseigne de la formule suivante : **le nécessaire changement de paradigme (ou modèle) urbain**. Au Port où les indicateurs démographiques et sociaux sont très inférieurs

aux moyennes dans l'Ouest et de La Réunion, la situation d'ensemble est liée une attractivité résidentielle faible. 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. A quoi bon du développement économique général, largement «au profit de l'île» si les portoïsiens n'en bénéficient que très peu ? D'où l'enjeu générique suivant :

Enjeu générique- Contribuer à faire évoluer le modèle (ou paradigme) urbain- Enrichir la ville résidentielle en faisant effet de levier à partir de la ville outil portuaire. Dans ce contexte le plan local d'urbanisme met en avant, et en détermine la localisation, trois leviers d'action principaux :

Levier 1- Retourner la ville vers le littoral et ses ports. En priorité susciter et permettre des valeurs de localisation d'économie urbaine dans la grande direction Est-Ouest vers les opérations urbaines : Oasis-Mail de l'Océan et Centre Ville-waterfront Port Ouest. Il s'agit bien de retourner la ville vers son centre et son port Ouest aux vocations et programmations diversifiées et enrichies.

Levier 2- A Mascareignes développer des programmes urbains diversifiés, dans une logique de «grand tapis vert» avec couloirs de circulations en modes alternatifs et détermination d'un équilibre dynamique avec l'important réservoir de biodiversité qui y est présent.

Levier 3- Mettre en œuvre une montée en gamme, raisonnée et focalisée, de l'économie urbaine. Le Centre Ville et son waterfront, Mascareignes-sud, la ZAP, la ZI nord: autant de localisations potentielles pour la montée en gamme du Port, ville-outil certes mais aussi, plus largement, ville économique

III. LA JUSTIFICATION DES OAP, DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Sont présentées successivement les justifications des OAP (**A**), du zonage et règlement (**B**), puis de deux éléments transversaux du PLU relatifs, respectivement, à la protection de la ressource en eau et à la préservation et mise en valeur du patrimoine urbain de la ville (**C**)

A. La justification des orientations d'aménagement et de programmation (les OAP)

Sept orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont instituées par le projet de PLU :

Ces OAP relèvent de trois catégories différentes :

- « Portes de l'Océan » est une orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement, ses conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions règlementaires et garantissent leur cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables ;
- « Fil vert » est une orientation d'aménagement et de programmation thématique qui couvre la majeure partie du territoire ;
- Enfin les cinq autres, sont des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Les pages qui suivent analysent en quoi et comment elles sont en cohérence avec les orientations du PADD.

1. Les OAP Portes de l'Océan et Kartyé Mairie

La création du Port de la Pointe des Galets en 1886, va donner naissance en 1895 à la ville « Le Port » qui va se développer dans une logique de complémentarité avec le portuaire. De fait, la cité maritime irriguée par le chemin de fer, qui s'est développé au même moment, vit au rythme des des échanges commerciaux, des importations et exportations.

Jusqu'aux années soixante, la cité est organisée autour de la gare, de l'église, de la mairie et des installations portuaires. L'intégration entre la ville et son port est, alors, totale : économique, sociale et urbaine.

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 2^{ème} ordre de l'activité portuaire de Port Réunion : y sont localisées les activités de pêche, et de vrac sucrier et la marine nationale. Y a été développé récemment, dans la partie sud, l'outillage pour l'activité plaisance. Toujours portuaire certes, mais aux activités commerciales déclinantes, il est marqué par un certain délaissement de ses équipements et outillages devenus trop importants au regard de l'activité qui est la sienne. De fait, il illustre, dans son état actuel, la coupure entre la ville et l'Océan.

Toutefois, il est rappelé que l'une des ambitions fortes de la Ville de Le Port (cf. axe 1 du PADD), est de tourner la ville vers ses ports et sa façade océanique, pour faire de Le Port une véritable ville océano-portuaire.

Le Port Est, point d'accès unique à la réunion pour les navires de fort tonnage, sera conforté dans sa capacité de développement en investissant progressivement le Nord de la Zone Arrière Portuaire pour l'équiper de nouveaux terre-pleins proches de la darse.

Le Port Ouest, mitoyen du centre-ville, offre plusieurs opportunités pour tisser de nouveaux liens entre les citadins et les activités portuaires qui y perdureront. L'accueil d'une grande variété de navires, en escale ou en réparation, créera une activité sans cesse renouvelée qui contribuera à l'animation du bord de mer.

Les tissus urbains du centre-ville faisant face au port Ouest, autant que les zones d'activités économiques avoisinantes, sont déjà engagés dans une démarche de mutation urbaine, allant dans le sens d'une progressive intensification résidentielle et d'une mixité des activités. Dans la même logique, le Port Ouest est lui aussi destiné prioritairement à accueillir un ensemble d'activités et de programmes liés à l'économie bleue participant à la constitution d'une ville littorale.

En frange de ces espaces, des services et équipements répondant aux besoins de loisirs des populations résidente et extérieur (hôtel-café-restaurants, services de loisirs et récréatifs), immeuble résidentiels profiteront de cette proximité pour être plus attractifs.

Pour contribuer à cette métamorphose du front de mer urbain, les activités portuaires actuelles liées à la plaisance et à la pêche seront maintenues tout en étant compatibles avec l'ouverture croissante à des visiteurs.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement et de développement durables établit que l'ensemble du secteur de port Ouest et des tissus urbains et industriels avoisinants sont destinés à devenir une des

localisations prioritaires pour un ensemble d'activités et de programmes participant de la constitution d'une ville littorale à la mixité des fonctions affirmée : services et équipements répondant aux besoins de loisirs des populations résidente et extérieure (hôtels, services de loisirs et récréatifs, restaurants et cafés), immeubles résidentiels, plaisance et tourisme.

Soit tout ce qui en économie correspond à l'économie présentielle - celle qui fournit des services de loisirs et de tourisme aux populations locales mais aussi extérieures - et en urbanisme à la construction d'un *front de mer*. Cette orientation n'est alors rien de plus que la valorisation des avantages comparatifs de localisation de cette ville océano-portuaire que le projet d'aménagement et de développement durables place comme Axe premier de son contenu.

Telle est bien l'ambition et le contenu de l'OAP « Portes de l'Océan ».

Le choix d'une OAP non réglementée dite « OAP de secteur d'aménagement » permet de laisser une certaine place à l'expression du projet et de s'adapter aux contraintes opérationnelles et à l'évolution de la conjoncture et du marché (stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement).

Cette OAP repose sur trois principes fondateurs :

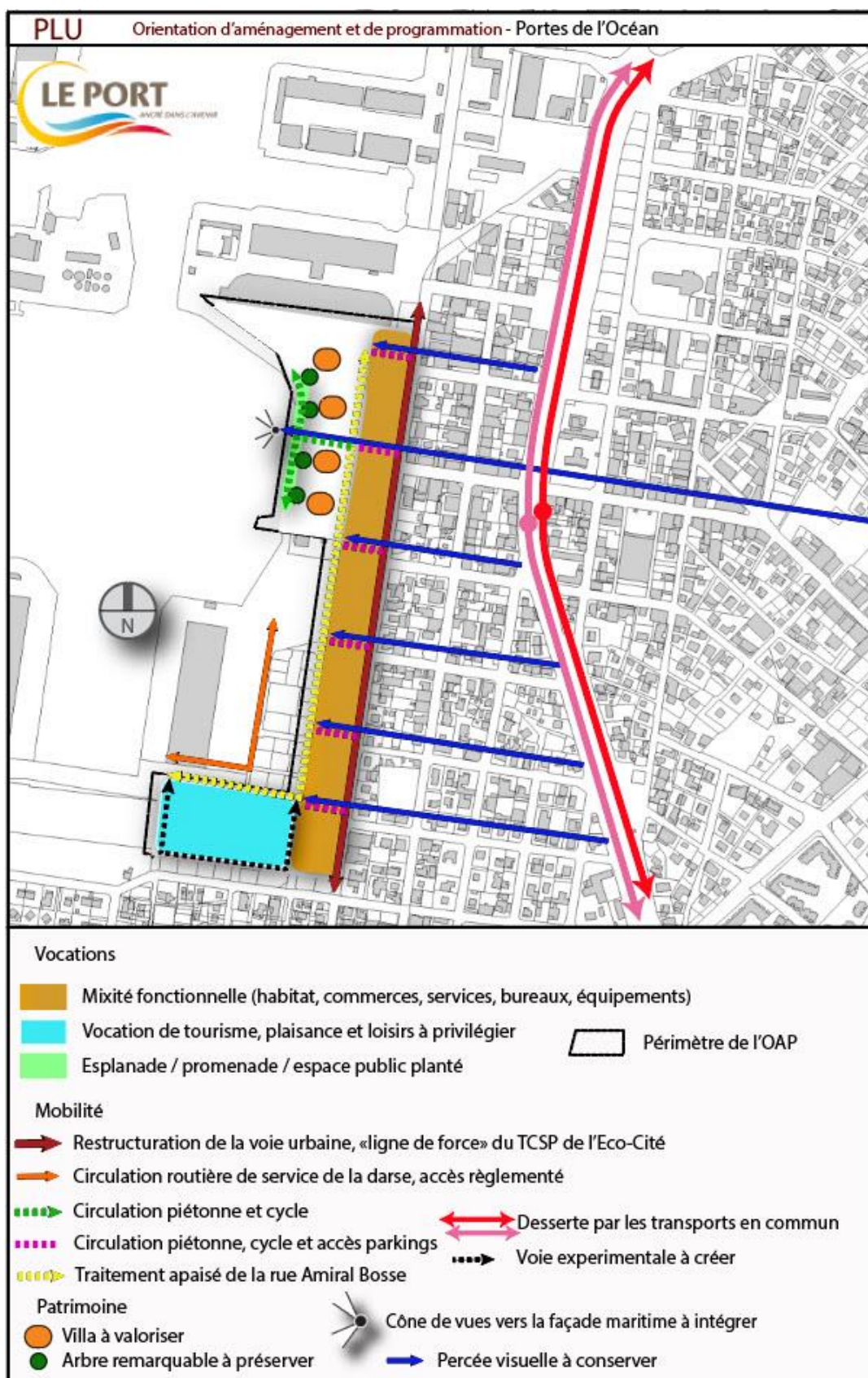
- Reconquête de la façade maritime historique de la ville, qui participe tant à son identité ;
- Création d'un lieu attractif faisant liaison entre l'océan et la ville, riche d'une grande diversité de fonctions ;
- L'ouverture de la ville sur son port historique et son patrimoine industriel et portuaire : terminaux sucriers et « Maisons des Ingénieurs », notamment.

Son programme¹ met en avant les cinq éléments constitutifs suivants sur 13,6 hectares :

- Un lieu attractif de quelque 40 000 m², lien entre l'Océan et le centre-ville, disposant d'une offre d'espaces publics, d'équipements et d'habitat de haut niveau de service ;

¹ Sachant qu'il s'agit d'une OAP non réglementée donnant lieu à un appel à projets

- Des activités économiques, commerciales, de services et de loisirs représentant environ 18 000 m², avec en particulier un bâtiment emblématique de bureaux ;
- Une offre de quelque 200 à 250 logements en typologie de financement majoritairement libre, en accession et location ;
- Un espace en front de mer avec activités de tourisme, de plaisance et de loisirs ;
- Préservation et mise en valeur des « Maisons des Ingénieurs » inscrites à l'inventaire des monuments historiques.
- Une attention particulière est portée sur le développement d'une architecture et d'aménagements bioclimatiques dans le but de favoriser le confort thermique de ses usagers. Les performances énergétiques et environnementales des aménagements et constructions sont définies à travers le choix des matériaux, la porosité des façades et protections solaires, l'ombrage des espaces, la gestion raisonnée des eaux pluviales conjuguée au projet paysager favorisant la biodiversité.



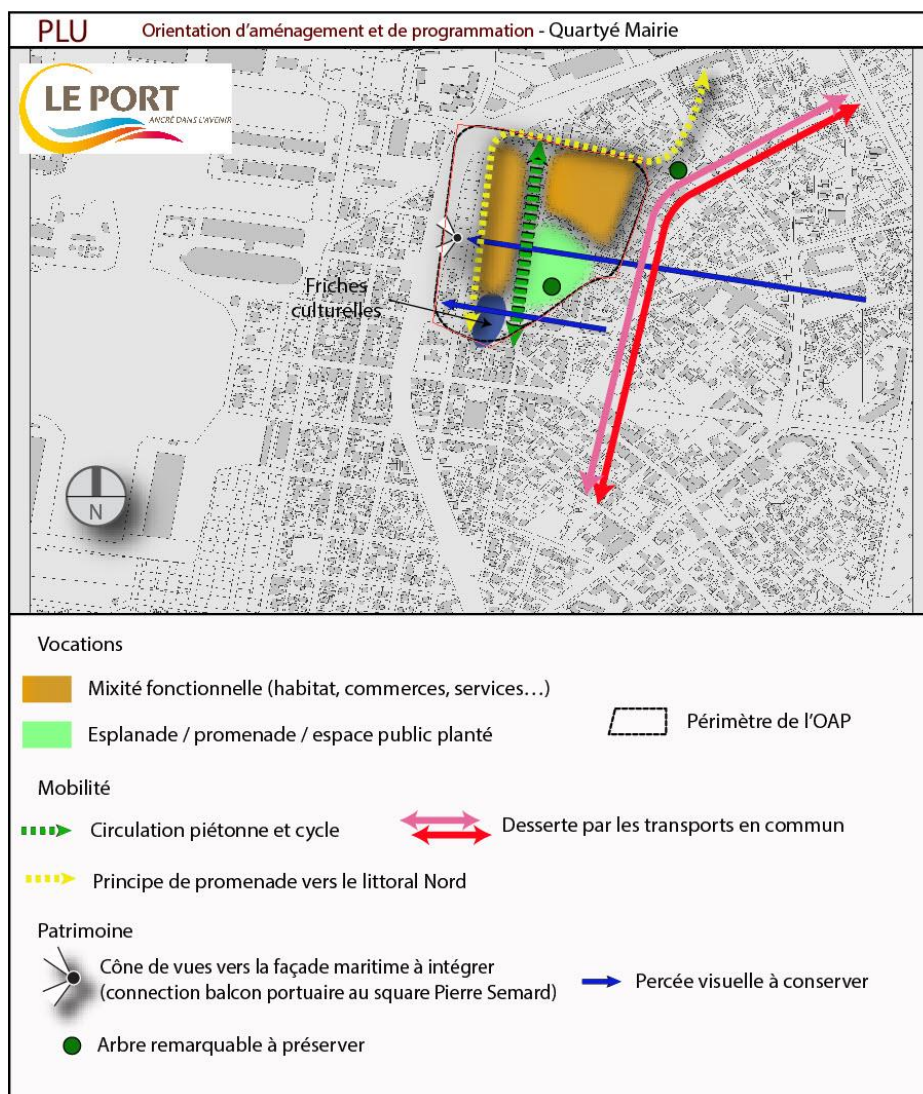
En contiguïté de l'OAP Portes de l'Océan, est localisée celle de « Kartyé Mairie ».

L'objet du projet repose sur :

- La reconquête de la façade maritime de la ville ;
- La création d'une véritable centralité dynamique et attractive.

Le Kartyé Mairie est un lieu possédant une forte identité historique et programmatique. Il représente une centralité importante de la ville. L'enjeu du projet urbain est notamment de profiter et d'exploiter les privilèges de cette localisation pour aménager des espaces publics de qualité et construire des logements en relation étroite avec les horizons maritimes.

Le projet vise également à prolonger vers le nord la promenade publique du balcon portuaire en cohérence avec le projet « Portes de l'Océan ».



2. L'OAP Mascareignes

Ce secteur, d'une surface d'ensemble de 65 hectares, est un des derniers secteurs d'urbanisation de la ville ; à ce titre, il représente un enjeu essentiel d'aménagement et de développement pour la commune. Cela tient d'abord à sa très bonne accessibilité générée par les trois voies à grande circulation qui l'entourent tout en le desservant : RN7, RN4a et RN 1001.

Cela tient aussi au fait que les principales réserves foncières de la ville du Port y sont concentrées.

L'ambition traduite dans le PLU est bien d'y réaliser un nouveau quartier de ville doté d'une grande mixité : habitat, équipements, activités économiques notamment tertiaires.

Tout autant que ce qui est prévu à « Portes Océan », il s'agit à Mascareignes de concrétiser cette priorité de la ville de faire évoluer son modèle urbain en diversifiant tant le parc résidentiel que la base économique vers plus de mixité sociale et fonctionnelle : plus de logements intermédiaires et libres mais aussi plus d'activités tertiaires dans les domaines de la santé et des services aux entreprises.

Son programme met en avant les cinq éléments constitutifs suivants :

- Le parc central, en continuité du Parc Boisé, lieu de préservation de la biodiversité floristique identifiée au SCoT et expertisée récemment avec la présence d'un taxon à enjeu fort, « Zornia Gibbosa », sur certaines portions du périmètre.
- Une zone mixte habitat-activités tertiaires qui assure la continuité avec la ZAE D2000 et, d'autre part, qui sera le lieu d'une offre résidentielle de quelque 200 à 300 logements aux formes urbaines diversifiées contribuant à la diversification du parc logement, priorité n° 1 du PLU ; activités économiques et commerciales ;
- Une composante de logements individuels localisée en lisière du parc central avec ce même principe de contribution à la diversification et montée en gamme des produits logement (Parc habité) ;
- Une offre commerciale diversifiée dans le prolongement du Cap Sacré Cœur ; et une offre de logements individuels et collectifs en

miroir des lotissements de la rue Brossolette et de part et d'autre de la route du Cœur Saignant

- Des équipements liés au domaine de la santé qui vont venir renforcer ce pôle existant, point fort de la base économique du Port ;
- Par ailleurs est prévue une trame de voies de circulation internes, en particulier adaptées aux modes actifs (cheminements piétons vers les points d'échanges multimodaux - ZATT - intégrés) ; et ce, en complément de la justification d'une demande de dérogation aux dispositions de l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme relative aux limites de recul des voies à grande circulation (75 mètres dans le cas d'espèce) ;
- Une attention particulière est portée sur le développement d'une architecture et d'aménagements bioclimatiques dans le but de favoriser le confort thermique de ses usagers. Les performances énergétiques et environnementales des aménagements et constructions sont définies à travers le choix des matériaux, la porosité des façades et protections solaires, l'ombrage des espaces, la gestion raisonnée des eaux pluviales conjuguée au projet paysager favorisant la biodiversité.

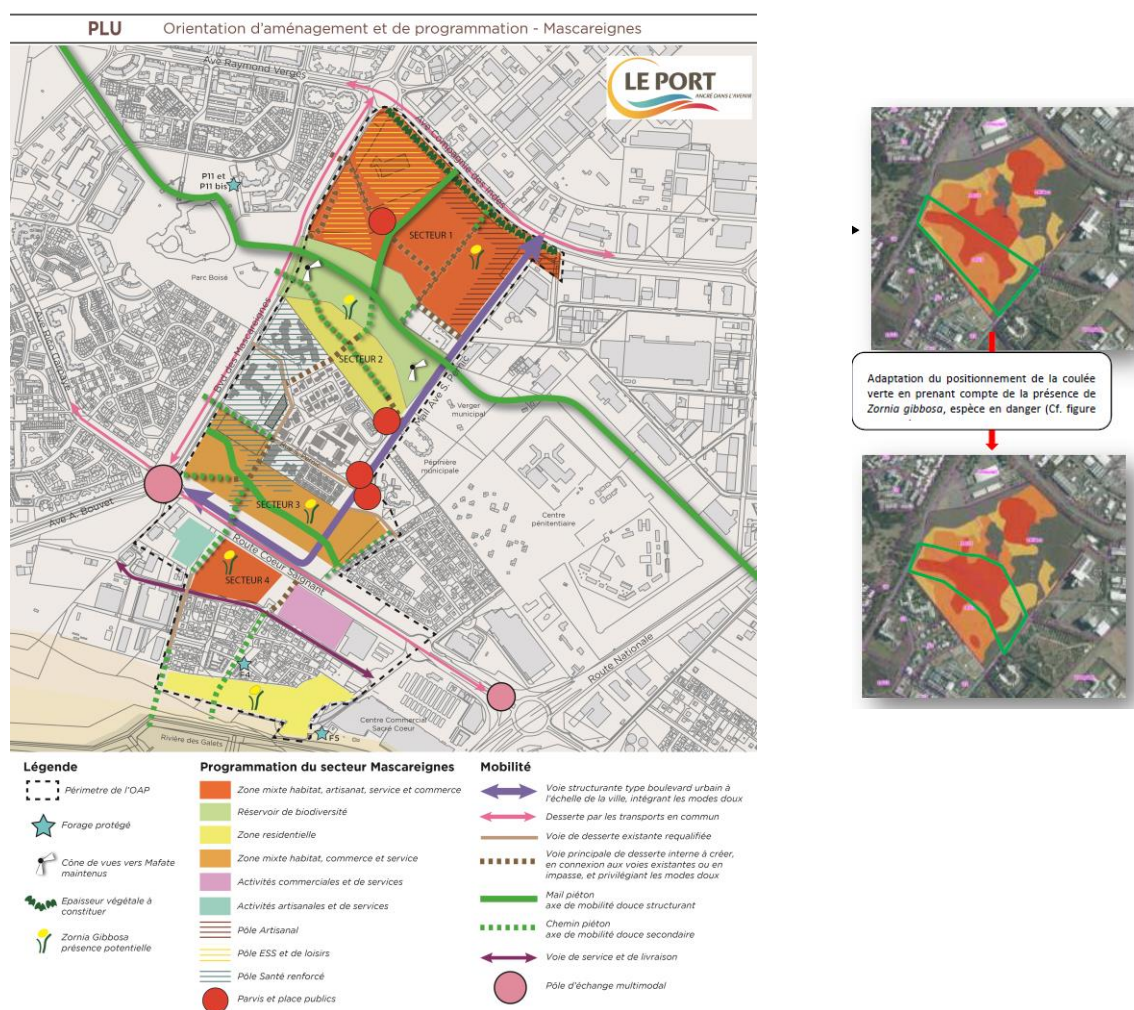
S'agissant de l'urbanisation du secteur Mascareignes, la question de la compatibilité avec le réservoir de biodiversité identifié par le SCoT de l'Ouest de La Réunion se pose. L'expertise commandée par la ville du Port a permis d'identifier le contenu et la localisation du réservoir en question. Ses limites sont celles des zones d'occurrence avérées de *Zornia gibbosa*, formations indigènes abritant une espèce d'intérêt patrimonial. L'analyse du projet d'OAP Mascareignes révèle alors une nette superposition.

Dans ce contexte d'une incidence environnementale négative, il est proposé un *mix* de réduction et de compensation.

- Réduction de l'incidence environnementale - L'OAP du secteur Mascareignes prévoit la réalisation ou maintien d'une coulée verte d'Est en Ouest, dite parc central. Une adaptation de sa localisation, à surface équivalente, permet d'intégrer un maximum du réservoir de biodiversité. Son classement en N et son identification en tant qu'« Espace Naturel à préserver » est approprié pour espérer conserver la savane et la flore présentant un intérêt écologique.
- Compensation de l'incidence environnementale. Une compensation peut être envisagée en termes de revalorisation

d'espaces conservés en zonages U mais dont les habitats naturels sont aujourd'hui dégradés. Un secteur d'une dizaine d'hectares a été identifié sur la partie aval des berges de la rivière des Galets. Il s'agirait alors de conforter les espaces de savane en bon état de conservation, d'étendre la zone d'occurrence de l'espèce *Zornia gibbosa*, de renforcer la biodiversité sur les berges de la Rivière des Galets et d'assurer une liaison avec les habitats littoraux en bon état de conservation. L'aménagement de ces espaces peut être envisagé sous réserve du déplacement des pieds de *Zornia gibbosa* avec une mesure compensatoire prévue en partie Sud. Cette opération devra faire l'objet d'un dossier de demande de dérogation au titre des « espèces protégées ».

Le choix d'une OAP sectorielle règlementée permet de définir les conditions d'encadrement d'aménagement et d'équipement interne de la zone.



3. L'OAP Zone arrière portuaire (ZAP)

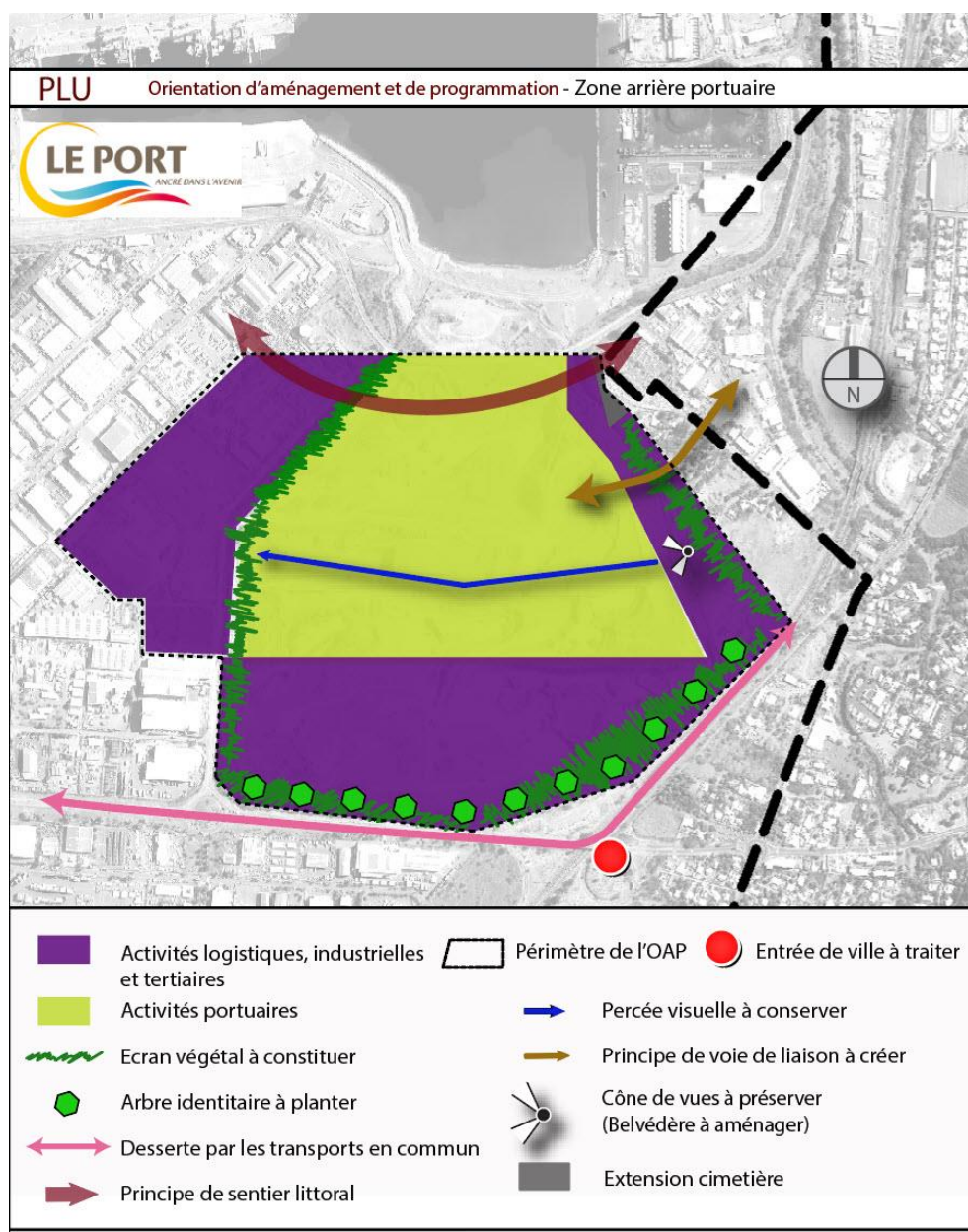
Depuis l'arrêté préfectoral du 14 août 2014, renouvelé le 27 juillet 2017, la qualification de « projet d'intérêt général » du projet d'aménagement qui affirme la vocation industrialo-portuaire et logistique exclusive de la zone arrière portuaire (ZAP) du port Est de Port Réunion vient « graver dans le marbre » la stratégie du Grand Port Maritime de La Réunion (le GPMLR).

La ZAP représente 5% de la surface de la ville : actuellement elle est en majorité un espace carrière ; son futur est évidemment un enjeu très important.

Depuis le plan local d'urbanisme de juillet 2004, ces terrains sont classés en 2AU, soit non ouverts à l'urbanisation sans procédure d'aménagement. Le présent projet de PLU confirme ce classement mais, par ailleurs, entend rendre possible une grande qualité de l'aménagement de la ZAP, s'agissant notamment de ses interfaces ou « lisières urbaines ».

Telle est la logique de l'OAP correspondante. Elle est mise en œuvre par les éléments programmatiques suivants :

- Mise en valeur du patrimoine existant grâce, notamment, à la réalisation de percées visuelles, de belvédères et de balcons végétalisés ;
- Etablissement d'une liaison directe avec le sentier du littoral venant de Saint Paul et allant vers La Possession ;
- Traitement paysager des lisières de la ZAP contribuant à créer une entrée de ville qualitative et verdoyante ;
- Création d'un principe de voie de liaison par les terrains du Conseil Départemental.

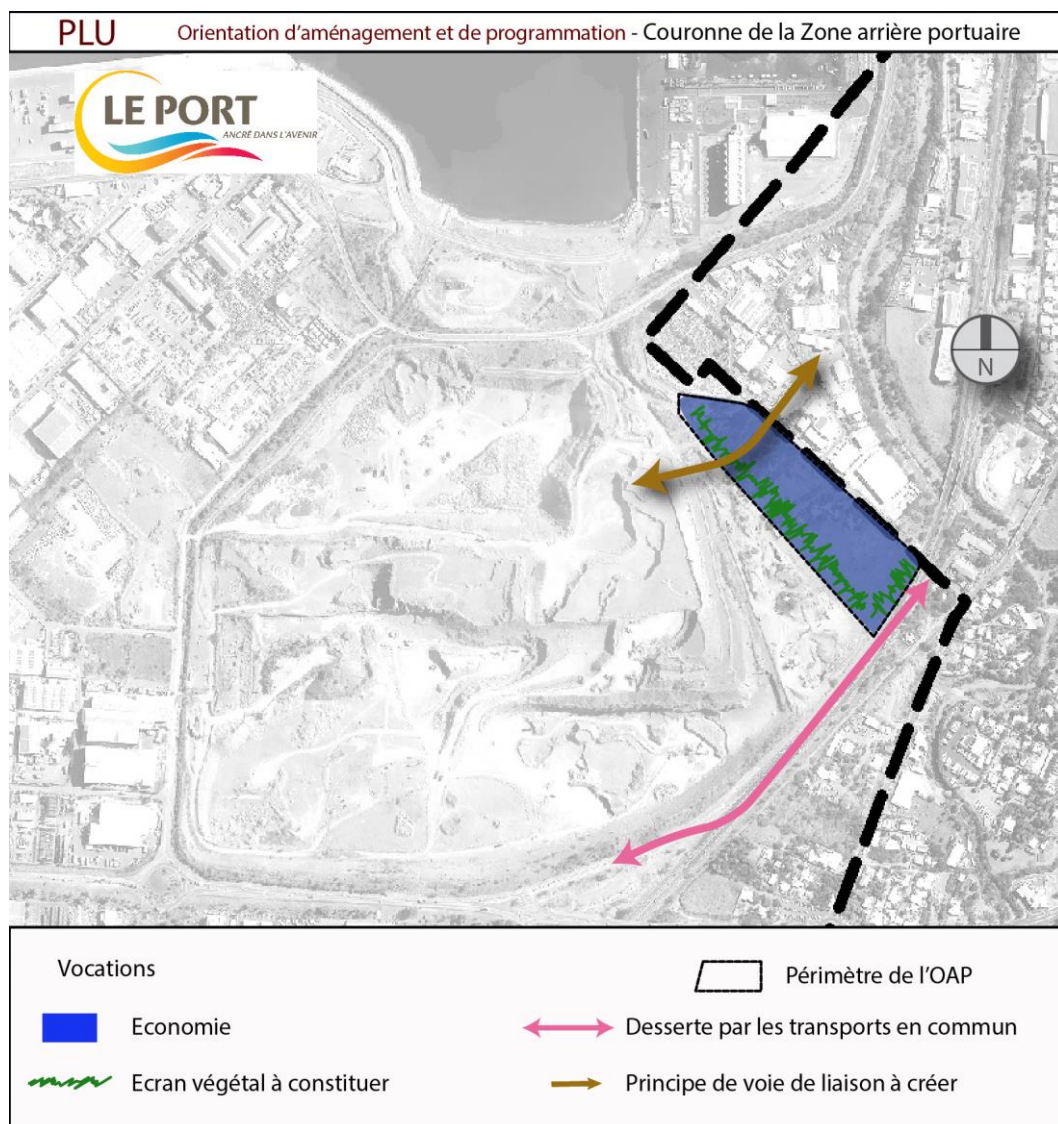


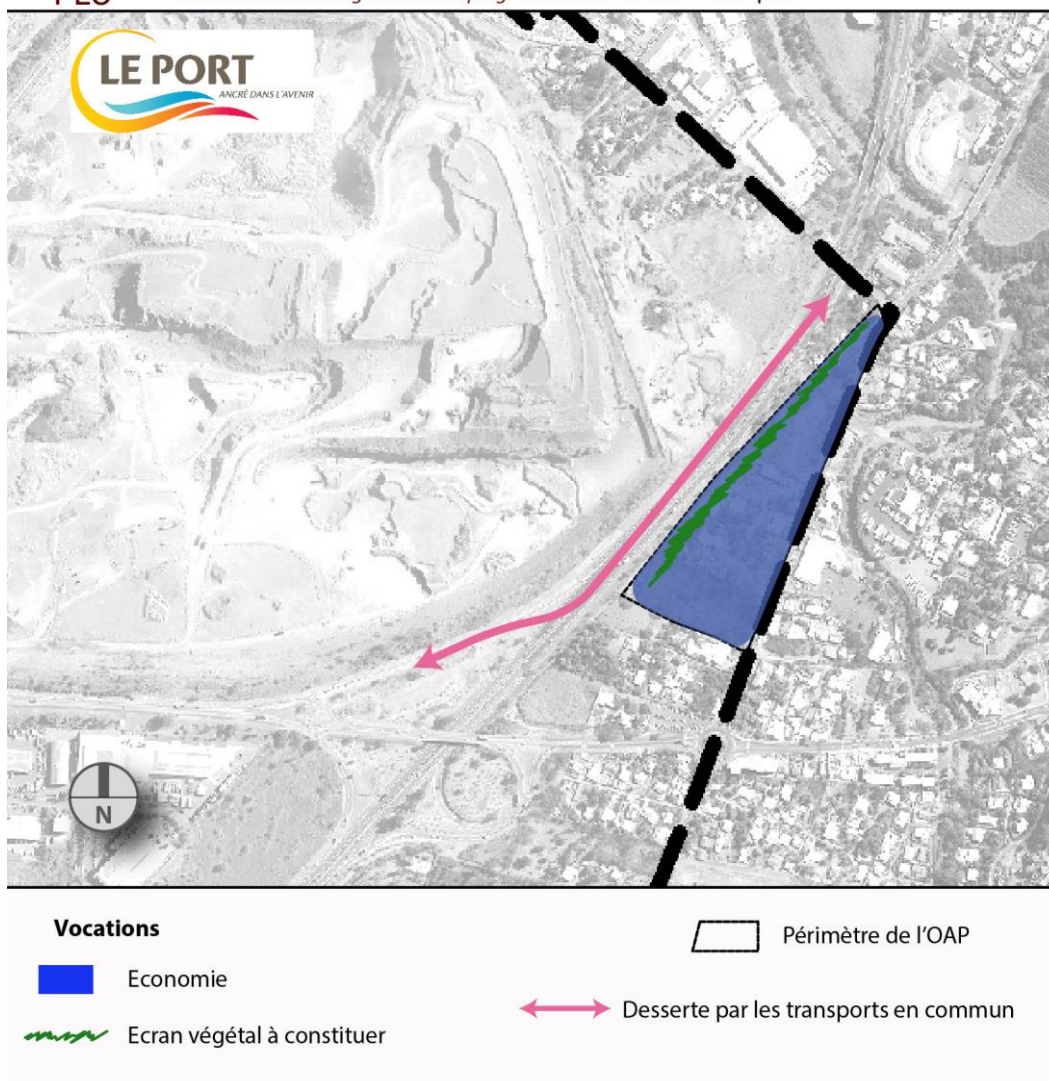
4. Les OAP Couronne de la Zone Arrière Portuaire et Ravine à Marquet

Ces deux zones, respectivement indicées 1AUe et 1AUem, couvrant au total quelque 9 hectares, sont situées en entrée de ville en contiguïté de la Zone Arrière Portuaire. Du fait de leur proximité directe avec la RN1, elles bénéficient d'un effet de vitrine marqué. Elles sont destinées à accueillir des activités économiques, sachant que dans celle de la Ravine à Marquet, l'industrie et les installations classées au titre de l'environnement (les ICPE) ne sont pas autorisées.

Un principe de voie par les terrains du Conseil départemental a été créé dans l'OAP Couronne de la Zone Arrière Portuaire afin de faciliter la desserte de la Zone Arrière Portuaire.

La mise en place d'écrans végétaux le long de la RN1 et de la Zone Arrière Portuaire doit être privilégiée.





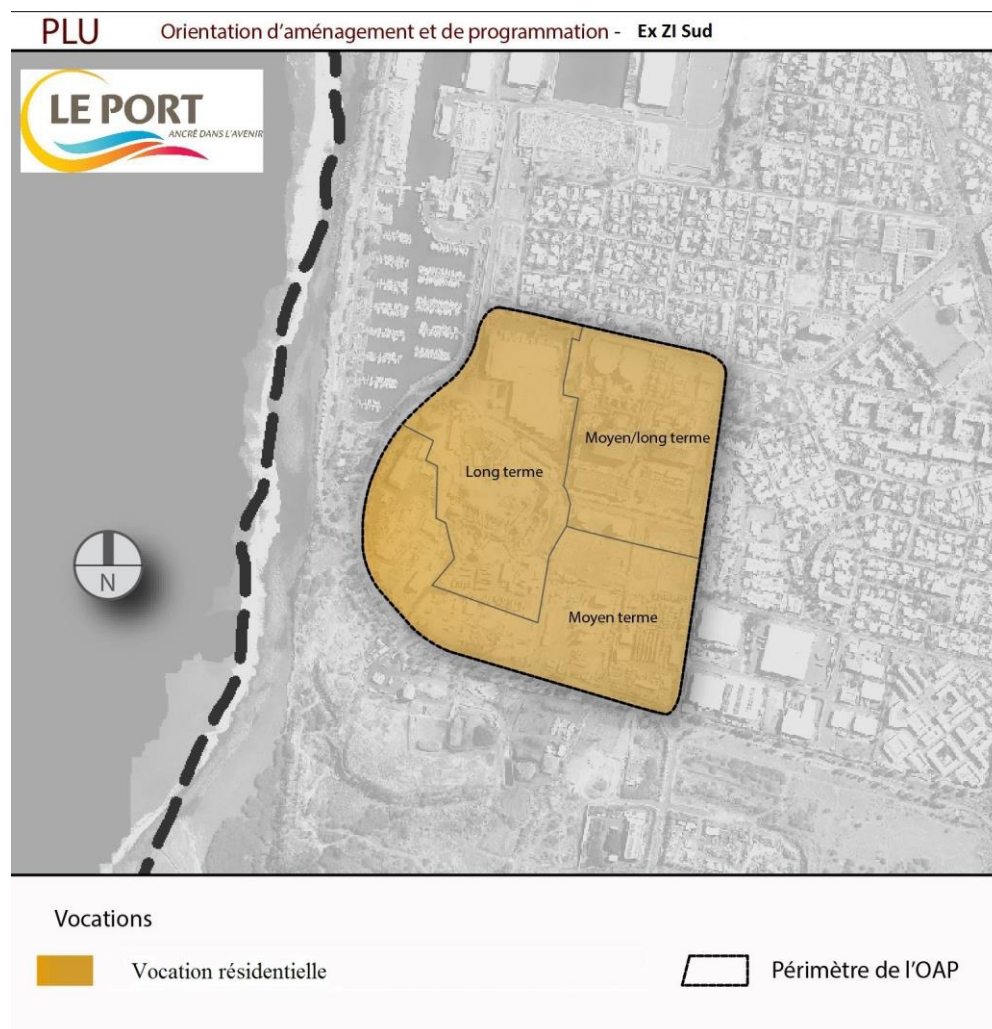
5. L'OAP Ex ZI Sud

Cette zone est destinée à accueillir une opération mixte à vocation résidentielle. Son aménagement ne pourra intervenir qu'après le démantèlement de la centrale, la dépollution du site effectuée et l'échéance des baux liant la commune de Le Port et les entreprises du secteur.

Il a donc été décidé de proposer sur cette zone un échéancier d'ouverture à l'urbanisation afin que soit pris en compte les différentes échéances de libération des parcelles.

Trois zones ont été identifiées selon que l'ouverture à l'urbanisation pourra être envisagée à moyen terme, à moyen/long terme ou à long terme. La partie sud de l'OAP sera celle qui pourra être ouverte en premier car les baux liants la Ville aux entreprises se termineront dans moins de 10 ans. La

partie droite de l'OAP pourra être ouverte après démantèlement de l'ancienne centrale EDF et dépollution. Ces opérations devraient se dérouler sur environ 10 à 15 années. Enfin, la partie gauche de l'OAP, occupée par une parcelle communale dont le bail court jusqu'à 2032 et par une parcelle d'un propriétaire privé sur laquelle les constructions sont principalement des entrepôts et des bureaux.



6. L'OAP Fil Vert

Au contraire des autres communes de l'Ouest de l'île, le territoire de celle du Port est peu doté en grands ensembles d'espaces agricoles et naturels ce dont témoignent, par exemple, la faible importance des espaces classés A et N : respectivement 65 et 224 hectares soit nettement moins de 20% du territoire communal.

Inversement les espaces artificialisés prédominent fortement. Au schéma de cohérence territoriale, la quasi totalité du territoire communal relève des espaces urbains de référence : ceux au sein desquels les développements urbains à réaliser à l'horizon 2026 sont, pour l'essentiel, localisés.

Et qui plus est, la catégorie de ceux qui sont déjà urbanisés ou équipés- les espaces urbains à densifier espaces classés U, au plan local d'urbanisme de 2013 - sont eux-mêmes très prédominants par rapport à l'autre catégorie constitutive des espaces urbains de référence que sont les espaces d'urbanisation prioritaire classés AU.

Très peu d'espaces naturels de protection forte, beaucoup d'espaces artificialisés : la problématique de la qualité environnementale est vraiment singulière au Port et bien différente de ce qu'elle est dans les autres communes de l'Ouest de l'île.

Cela ne veut pas dire que le principe d'équilibre entre l'urbanisation et, d'autre part, la préservation et valorisation des espaces naturels et agricoles ne soit pas à l'ordre du jour du projet de PLU ; mais cela veut dire qu'un certain déplacement du regard est nécessaire.

Dans ce contexte, ce dont il s'agit dans l'Axe 3 du PADD relève prioritairement de ce qu'on peut désigner comme une politique générale d'écologie urbaine. Celle où, aux thématiques de la *ville marché* (le développement de l'économie et de l'emploi : **Axe 1**) et de la *ville communauté humaine et sociale* (l'habitat, les services et les équipements au service des groupes sociaux : **Axe 2**), s'ajoutent celles de la *ville machine* (les réseaux et les mobilités tous modes) et de la *ville visible* (la perception et la pratique de la ville par ceux qui y habitent, y travaillent ou y viennent comme visiteurs).

Il a été dit ci-dessus que le *mantra* de ce projet de PLU est celui d'une ville qui attire. L'attirance va au delà des « pleins » : les bâtiments, équipements et zones d'activités ; elle se joue aussi au niveau des « vides » : les espaces non bâtis c'est-à-dire les espaces naturels, et agricoles mais aussi l'important ensemble de parcs, espaces verts et grandes infrastructures plantées qui caractérisent la ville du Port.

Ce vaste ensemble embrasse la totalité de la ville en réalisant un double maillage des espaces artificialisés :

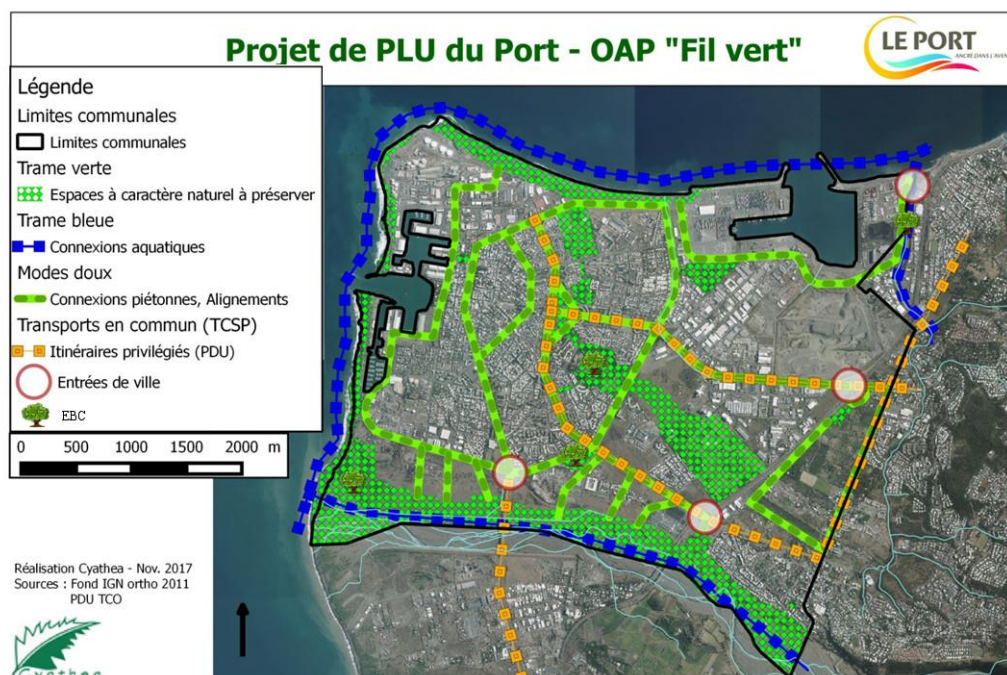
- D'abord, en rocade depuis les berges de la rivière des Galets jusqu'au littoral nord et la future ZAP ;
- mais aussi radial, depuis le Triangle agricole jusqu'au littoral nord en passant par la pépinière communale, la savane des Mascareignes et le Parc boisé.

Ce sont là quelque 500 hectares, pas loin du tiers du territoire, qu'il s'agit de mettre en mouvement afin de contribuer à ce qu'affirme le PADD dans son

Axe 3 : Le Port, une ville verte, douce et économe qui soigne son cadre de vie.

Telle elle est la logique de l'OAP correspondante. Elle est mise en œuvre par les principes programmatiques suivants :

- Traitement des interfaces ville/nature, ville/agriculture, espace bâti et entrées de Ville par des prescriptions spécifiques intégrées au règlement du PLU concernant le grand paysage perçu, la biodiversité, le traitement des espaces verts en bordure de parcelles bâties, les arbres remarquables, la végétalisation des toits et des façades et les clôtures ;
- Réalisation de connexions piétonnes et d'axes de déplacements en modes actifs entre les différentes composantes du Fil Vert, permettant ainsi de mettre en place un schéma général de circulations alternatives au mode motorisé dans l'ensemble de la ville ;
- Ouverture de la ville sur le littoral Nord et la rivière des Galets en renforçant les connexions aquatiques le long de son cours ;
- Mise en valeur des berges de la rivière des Galets, lieu central de l'Ecocité (TCO).



7. L'OAP NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute

Situé au Sud de la commune, à proximité de la Rivière des Galets et des axes majeurs d'entrée du centre-ville (avenues Politzer, Rico Carpaye et Amiral Bouvet), le quartier Ariste Bolon SIDR Haute élargi s'étend sur 50 hectares au cœur de l'Ecocité.

Bien que bordé d'axes majeurs, le quartier est aujourd'hui relativement introverti par l'absence de continuité ou de visibilité de la trame viaire. Seule l'avenue du 19 Mars 1946 constitue un axe traversant, irriguant le cœur de quartier mais dont l'accroche aux avenues « extérieures » est peu perceptible. Le secteur est aujourd'hui marqué par la prédominance de logement social dégradé, son manque de mixité programmatique et le contraste entre les grands ensembles collectifs et le tissu individuel. Il se place au cœur de l'Ecocité et de la trame verte portoïse, sans réellement y participer ou y contribuer.

L'ambition traduite dans le PLU est bien de changer l'image du quartier, de lui redonner de la lisibilité, du confort et de l'attractivité résidentielle.

Son programme met en avant les cinq éléments constitutifs suivants :

La création d'un cœur de quartier vivant animé autour d'un nouveau groupe scolaire, d'une maison de quartier et d'un parvis-place.

La requalification des espaces publics du quartier en redonnant une place majeure aux mobilités actives ; pour un quartier à nouveau désirable et parcourable. Dans ce cadre un fort dialogue paysager entre parcelle privée et domaine public sera recherché.

L'aménagement des espaces de sociabilité et de convivialité tout en développant une armature verte de qualité et décuplant le potentiel écologique du quartier. L'unité de référence sera celle de « la kour urbaine ou îlet urbain », qui devra faire l'objet d'une démarche de co-construction active et combiner les principes vertueux d'un aménagement bio-climatique et d'un mode d'habiter « créole ».

La diversification de l'habitat tant en termes de typologies (logement individuel, intermédiaire, petit collectif) que de programmes (proposer du logement en accession) avec une forte exigence de qualité et d'efficacité environnementale.

[illegible]

-  Périmètre de l'OAP
-  Pavis et places publiques
-  Pôle équipements
-  Ferme urbaine écologique
-  Espaces verts structurants
-  Zone résidentielle
-  Zone mixte habitat, commerce et service
-  Axe de ville planté intégrant les modes doux et les transports en commun
-  Axe interquartier planté accueillant les modes doux
-  Dessertes résidentielles principales à réaménager
-  Création de voie en connexion aux voies existantes
-  Verreilles paysagères accueillant les modes doux

B. La justification de la délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent

Dans un premier temps, en justification de la cohérence avec le PADD, sont analysées, au regard de ce qu'était la situation au PLU de 2013, les grandes évolutions relatives au zonage et au règlement. Dans un deuxième temps l'analyse de la justification est détaillée au niveau de chacune des zones délimitées par le projet de PLU.

1. Les grandes évolutions quant au zonage et au règlement

a. Evolutions quant au zonage et au règlement

Le tome 1 du rapport de présentation a analysé l'organisation spatiale de la ville en mettant en lumière ses trois composantes principales :

- **la ville résidentielle constituée ;**
- **la ville-outil constituée ;**
- **la ville verte et jardin.**

Chacune d'entre elles représente aux environs du tiers de la surface de la ville, avec, néanmoins, une légère prédominance pour la ville outil, qui couvre quelque 630 hectares, à comparer aux quelque 500 hectares respectivement de la ville résidentielle et de la ville verte et jardin.

La délimitation des zones du PLU s'inscrit dans cette trilogie, avec une claire volonté de le simplifier pour rendre plus et mieux visibles les orientations du PADD.

Comparaison nombre de zones PLU2013/PLU 2017

	PLU 2013	Projet de PLU 2017
Ville résidentielle	8 : Ua1, Ua2, Ua3 ; Ub ; Uc ;Uru1, Uru2, Uru3	5 : Ua ;Ub ;Uc ;Ud ; Umi
Ville outil	5 : Uem1,Uem2, Uem3 ; Uea ; Uep	4 : Ue ; Uem ; Up ; Us
Ville verte et jardin	1 Uv, 1 N, 1 A	1 Uv, 1 N, 1 A
Total	16	12

Le nombre de zones urbaines relevant de la ville résidentielle a été drastiquement réduit. En particulier les trois anciennes zones de rénovation urbaine (Uru1, 2 et 3) ont été regroupées en une seule indiquée Ud constituée par les grands ensembles résidentiels de grande hauteur, caractéristiques de l'urbanisation des décennies '70' et '80'. Par ailleurs le centre ville patrimonial et identitaire a été regroupé en une seule zone Ub, tandis que l'ensemble des quartiers d'habitat individuel ou de lotissements a été regroupé dans une seule zone Ua.

Le nombre de zones urbaines relevant de la ville outil a été réduit d'une unité. Mais, plus important, leurs destinations et donc le règlement qui les caractérisent, ont été profondément modifiés.

Le PLU de 2013 définissait des zones où l'installation de nouvelles activités industrielles n'était pas autorisée (en Uem1 et Uem2), et privilégiait l'installations d'activités logistiques (Uem3), artisanales (Uea) et portuaires (Up). Finalement, pouvait-on dire, l'industrie était « sortie de la ville » !

Le projet de PLU en cours, adopte un regard très différent vis-à-vis du portefeuille des activités économiques. En cohérence avec l'orientation 1.1. du PADD : *Confirmer et amplifier, en particulier au port Est, la vocation portuaire, industrielle et logistique*, il entend rendre possible en zone Ue, qui couvre rien moins que 226 hectares et donc la très grande part des ZAE de la ville, le développement et l'installation de toutes les activités, y compris

industrielles dont celles qui sont classées pour la protection de l'environnement.

Cela dit, la volonté d'aller vers une diversification de la base économique et une moindre dualité entre tissus économiques et tissus urbains persiste mais de manière plus ciblée et donc plus opérationnelle. Elle s'exprime d'abord par l'institution du zonage Uem qui caractérise des zones de transition entre l'industrie et la ville. Elle s'exprime, ensuite, par le contenu programmatique mixte (autorisant des activités économiques) des « OAP Portes de l'Océan » et « Mascareignes » qui sont deux points très forts du projet de PLU.

Par ailleurs le rôle très significatif de la ville du Port dans le domaine des équipements commerciaux est reconnu d'abord dans la situation actuelle par la zone Us en entrée de ville (pôle sacré cœur) et, vis-à-vis de demain, par la zone 1AUs en continuité.

b. Le passage du PLU de 2013 au PLU de 2017 - Détail des superficies du zonage

Comparaison zonage général PLU en vigueur/Projet de PLU

En vue d'assurer une continuité géographique des PLU sur le territoire, les limites « externes » des zonages du projet de PLU s'appuient sur la limite des communes issue de la base de données topographique de l'Institut Géographique National.

Suite à ces travaux, il en résulte que la superficie totale du PLU actuellement en vigueur (env. 1689 Ha.) et celle du projet de PLU (1715,6 Ha) ne soient pas les mêmes.

A titre d'exemple, les deux bassins des Ports Ouest et Est (env. 83 Ha de zone Uep) ne sont plus concernés par le zonage du projet de PLU. La figure ci-dessous illustre ces différences.

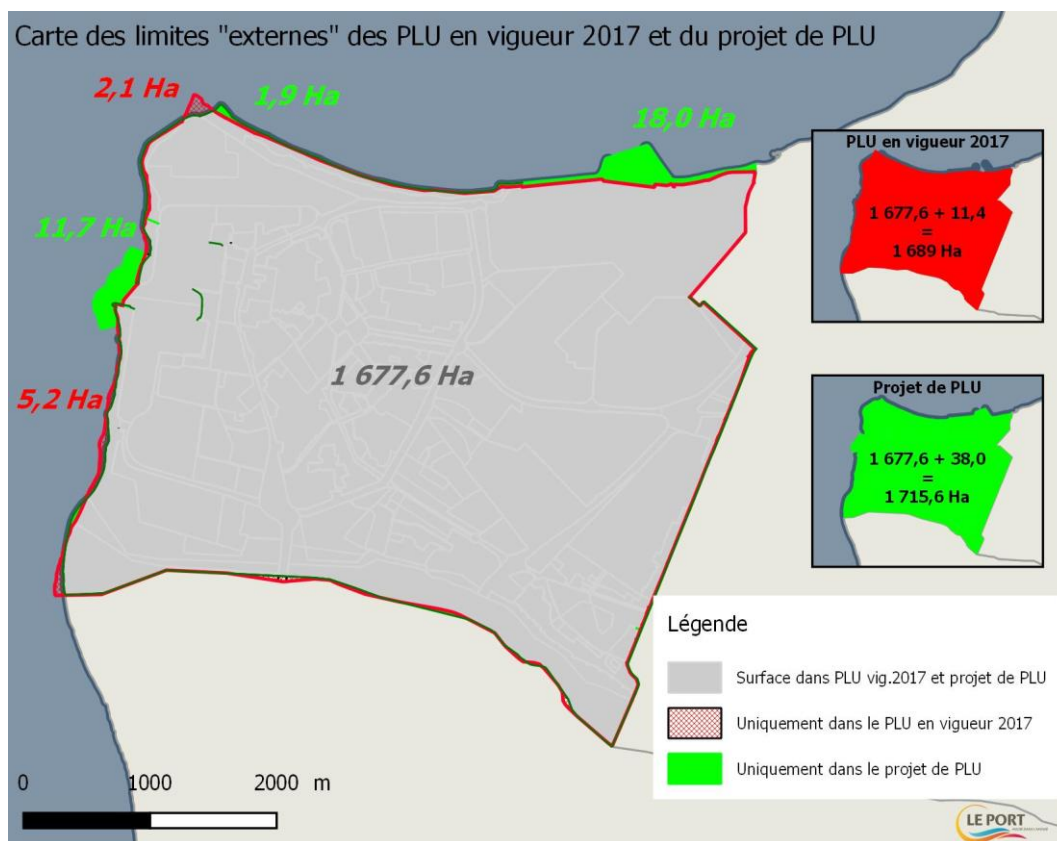


Tableau de comparaison zones PLU en vigueur/Projet de PLU

		Projet de zonage						
	superf. en Ha	U	AU	A	N	Non concerné	Total général	
Zonage PLU en vigueur au 07/11/2017	U	1 138,9	45,1	0,0	9,0	0,3	1 193,4	1 689,1
	AU	51,8	143,4		11,3	0,0	206,5	
	A	0,0		64,9			64,9	
	N	0,4	1,5		211,2	11,1	224,2	
	Non concerné	30,9	0,7	0,2	6,2		38,0	
	Total général	1 222,0	190,8	65,1	237,7	11,4		
		1 715,6						
		Superf. Projet PLU						

Exemple de lecture :

		Projet de zonage						
	superf. en Ha	U	AU	A	N	Non concerné	Total général	
Zonage PLU en vigueur au 07/11/2017	U	1 138,9	45,1	0,0	9,0	0,3	1 193,4	1 689,1
	AU	51,8	143,4		11,3	0,0	206,5	
	A	0,0		64,9			64,9	
	N	0,4	1,5		211,2	11,1	224,2	
	Non concerné	30,9	0,7	0,2	6,2		38,0	
	Total général	1 222,0	190,8	65,1	237,7	11,4		
		1 715,6						
		Superf. Projet PLU						

Pour 1193.4 Ha de zones de type U dans le PLU en vigueur, nous avons 1138.9 Ha qui se retrouve en U dans le projet, 45.1 Ha en AU, 0 Ha en A, 9.0 Ha en N et 0.3 Ha en non concerné.

		Projet de zonage						
	superf. en Ha	U	AU	A	N	Non concerné	Total général	
Zonage PLU en vigueur au 07/11/2017	U	1 138,9	45,1	0,0	9,0	0,3	1 193,4	1 689,1
	AU	51,8	143,4		11,3	0,0	206,5	
	A	0,0		64,9			64,9	
	N	0,4	1,5		211,2	11,1	224,2	
	Non concerné	30,9	0,7	0,2	6,2		38,0	
	Total général	1 222,0	190,8	65,1	237,7	11,4		
		1 715,6						
		Superf. Projet PLU						

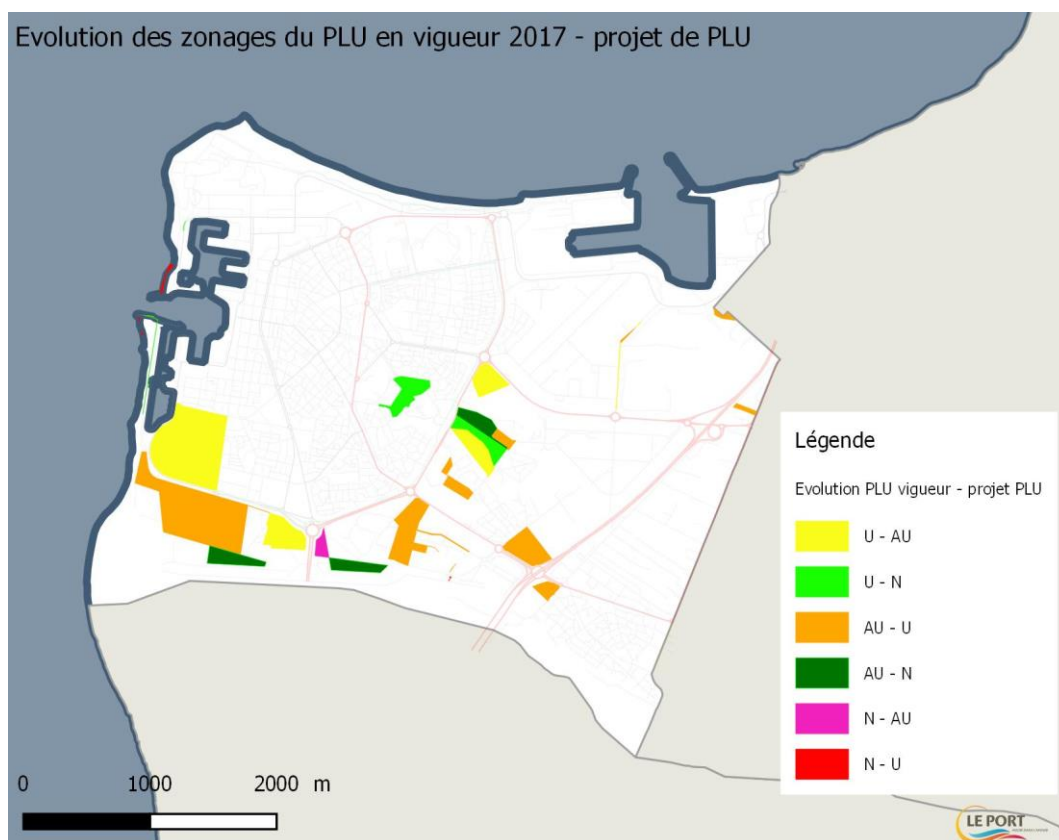
Pour 1222.0 Ha de zones de type U dans le projet de PLU, 1138.9 Ha étaient en U dans le PLU en vigueur, 51.8 Ha en AU, 0.0 Ha en A, 0.4 Ha en N et 30.9 Ha en non concerné.

La comparaison des surfaces des zones rend surtout compte de la différence de traitement relative à la surface des bassins en eau du Grand Port Maritime de La Réunion : classée U au PLU de 2013, elle est maintenant classée en « Autre » c'est-à-dire non concerné.

Elle ne rend pas compte, par contre, de l'évolution du modèle urbain de la ville qui se traduit, notamment, de deux manières :

- l'institution des deux OAP importantes que sont, respectivement, celles des « Portes de l'Océan » et de « Mascareignes » ;
- le changement du règlement relatif aux zones de la ville outil avec l'ouverture aux destinations industrielles et, d'autre part, la création des zones Uem, zones de transition entre la ville outil et la ville résidentielle.

Explication évolution de zonage (transformation)



Evolution zone U en AU

L'évolution concerne quatre secteurs :

- Site de l'ancienne usine Edf classé en Uem au PLU en vigueur et aujourd'hui classé en 2AUmut. A court et moyen termes, la création et l'extension d'activités sont interdites, seules les mises aux normes et extensions mesurées de locaux à usage de bureaux y sont autorisées ; à long terme, est affirmée leur vocation résidentielle, en lien avec le développement de la zone plaisance ;

- Zone située à gauche de l'axe mixte, classée en Uv au PLU en vigueur, aujourd'hui insuffisamment équipée. A moyen terme, cette zone permettra

de recevoir des activités économiques en extension de la zone Eco-Parc, elle est donc classée en 2AUem ;

- Zone de Mascareignes, la coulée verte d'Est en Ouest, dite parc central a fait l'objet d'une adaptation de sa localisation, à surface équivalente, permet d'intégrer un maximum du réservoir de biodiversité.

- Concernant le secteur de la Halle des Manifestations, classé en Uv au PLU en vigueur, il est aujourd'hui intégré à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Mascareignes » et classé en zone Um correspondant à un secteur de mixité activités/habitat.

Evolution zone U en N

- Port Ouest et Pointe des Galets. Les limites du zonage U du PLU ont été recalées pour correspondre aux limites parcellaires.

Evolution zone AU en U

- Ecoparc, cette zone classée en 1AUed au PLU en vigueur est aujourd'hui équipée et urbanisée en partie, elle a donc fait l'objet d'un déclassement en Ue.

- Village artisanal de Mascareignes I et II, cette zone classée en 1AUea et 1AUed au PLU en vigueur est aujourd'hui équipée et urbanisée, elle a donc fait l'objet d'un déclassement en Uem.

- Zone d'habitat individuel en extension du lotissement Petite Pointe et sur le secteur de Mascareignes, ces secteurs sont aujourd'hui équipés et urbanisés, ils ont donc fait l'objet d'un déclassement en Ua.

- Zone commerciale en entrée de Ville, cette zone en extension du pôle commercial sacré-cœur est ouverte à l'urbanisation, elle a donc fait l'objet d'un classement en Us.

Evolution zone AU en N

- Partie aval des berges de la rivière des galets : en compensation de l'incidence environnementale, une dizaine d'hectare a été identifié. Classé en 2AU au PLU en vigueur, aujourd'hui classé en N pour conforter les espaces de savane en bon état de conservation, étendre la zone d'occurrence de l'espèce *Zornia gibbosa*, renforcer la biodiversité sur les berges de la Rivière des Galets et assurer une liaison avec les habitats littoraux en bon état de conservation.

Evolution zone N en AU

- Secteur situé à droite de l'axe mixte, déclassement et reclassement en zone N en compensation de l'incidence environnementale.

Evolution zone N en U

- Afin d'anticiper d'éventuels travaux dépassant l'enclave des bassins, les zones des bassins portuaires ont été étendues au-delà des limites portuaires.

Evolutions du zonage sur le secteur Mascareignes

La volonté de développer sur le secteur Mascareignes un tissu mixte à dominante résidentielle et une offre commerciale de proximité entraîne une extension du zonage Uv de la Route du Cœur Saignant et une modification du zonage 1AUs entre la Rue Brossolette et la Route du Cœur Saignant.

Evolution zone 1AUC en Uv

Les abords de la route du Cœur Saignant s'inscrivent en zone Uv afin d'apporter les aménités d'un cadre de vie citadin au profil de la voie par l'aménagement d'espaces de vie de part et d'autre de la chaussée. Ces espaces sont prolongés par le positionnement d'une place publique entre la route du Cœur Saignant et la rue Brossolette.

Evolution 1AUs en Uv et 1AUm

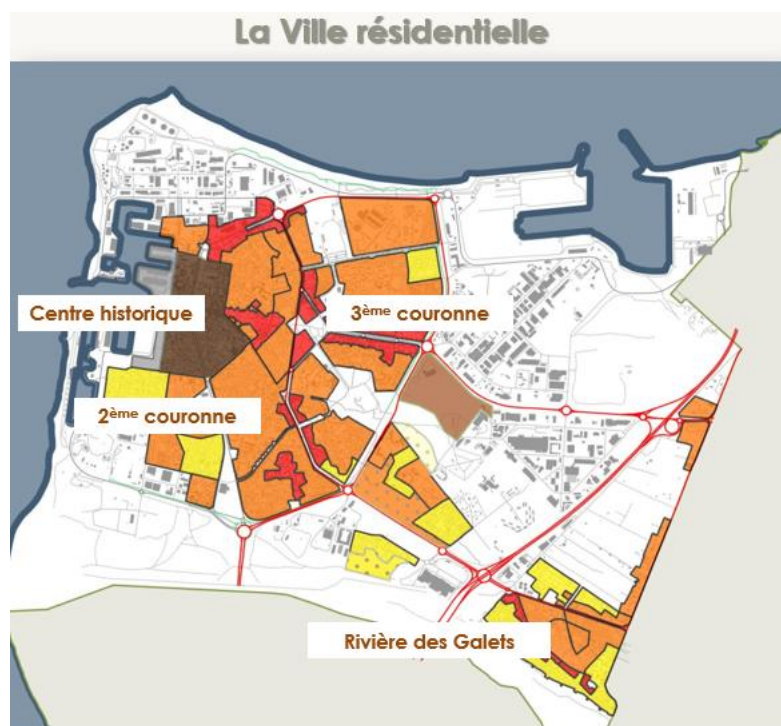
Le tissu économique largement développé sur Sacré-Cœur traduit le rôle très significatif de la Ville de Le Port dans le domaine des équipements commerciaux et son prolongement sur la zone 1AUs en continuité. Toutefois la volonté de développer une offre résidentielle en miroir du lotissement Brossolette et une offre mixte (logements, bureaux, commerces de proximité) animatrice de la route du Cœur Saignant se traduit par le positionnement d'une zone 1AUm remplaçant en partie la zone 1AUs.

2. Les zones urbaines de la ville résidentielle

La délimitation des zones du PLU, s'agissant de celles de la ville résidentielle, s'inscrit dans la logique et mise en œuvre de l'**Axe 2**-du PADD : **Le Port, une ville résidentielle au service de ses habitants.**

Elle identifie quatre types principaux de zones au regard de leur morphologie et des intentions d'aménagement : Ua, Ub, Uc et Ud.

Cette simplification entend contribuer à la lisibilité des orientations des politiques urbaines incarnées par le projet de PLU.



a. La zone Ua- Les quartiers pavillonnaires ou lotissements d'habitations individuelles.

Dans la diversité de leurs localisations ils concernent aux environs de 65 hectares.

A leur égard, les objectifs du projet de PLU sont de préserver leur caractère résidentiel, la qualité et diversité architecturales qui les caractérisent, de maintenir une densité cohérente avec la typologie

dominante d'habitat individuel et de protéger leur caractère paysager contribuant à leur attractivité.

Ainsi dans ces secteurs, les activités à caractère industriel ne sont pas autorisées et les commerces et l'artisanat n'y sont autorisés qu'à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

L'agriculture urbaine est autorisée dans cette zone, pour répondre à un besoin de la population.

Afin d'atteindre l'objectif de mixité fixé par le PLH et repris dans l'orientation n°4 du PADD, un plan de la mixité sociale (pièce graphique – plan des périmètres particuliers) fixe le pourcentage de logements libres et intermédiaires qui devront être réalisés dans la zone.

Dans le cadre général de la volonté d'intensification des zones urbaines de la ville, le règlement qui leur est appliqué prévoit pour les constructions une hauteur maximale de 9 mètres qui se substitue à la hauteur précédente de 6 mètres. L'augmentation de la hauteur n'aura pas de réel impact sur le paysage urbain et se justifie notamment par la prise en compte de nouvelles contraintes réglementaires s'imposant aux constructions (RTAADOM...).

Afin de préserver le caractère contributif à la ville jardin, le nouveau règlement diminue le coefficient d'emprise au sol maximal qui passe de 80% à 60% au profit des espaces perméables qui passent quant à eux de 20% à 30%. De même, le nombre d'arbres de hautes tiges qui doivent être plantés a été multiplié par deux dans cette zone.

Les normes relatives au stationnement ont également été modifiées suite à la prise en compte des nouvelles réglementations (bornes électriques, abattement pour les stationnements dans un rayon de 500m des pôles d'échange...) et traduire ainsi les objectifs fixés par l'orientation n°7 du PADD.

Règles alternatives de la zone :

Article Ua4	
Règles alternatives	Justification
Pour les constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Pour les projets présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées	Mesure incitative pour des projets de qualité
Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti	Permettre la préservation ou la restauration des éléments identifiés comme patrimoine bâti
Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables	Permettre la mise aux normes de certains bâtiments
Pour les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture	Permettre des aménagements de façade participants au confort thermique, paysager et architectural
Pour les balcons situés en surplomb du recul	
Pour les piscines, terrasses et les garages	Permettre la réalisation de piscines, terrasses et de stationnements clos et couverts qui renforcent le caractère résidentiel de la zone
Sur le secteur Mascareignes, autour de la future place publique du secteur 1	Permettre l'alignement des bâtiments au domaine public pour cadrer la place
Sur le secteur Mascareignes, au sein des lotissements et pour chaque lot issu d'une division	Permettre l'alignement des bâtiments au domaine public pour renforcer le caractère urbain résidentiel

Article Ua5

Règles alternatives	Justification
Pour les constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Pour les projets présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées	Mesure incitative pour des projets de qualité
Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti	Permettre la préservation ou la restauration des éléments identifiés comme patrimoine bâti
Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables	Permettre la mise aux normes de certains bâtiments
Pour les bassins de piscine	Permettre la réalisation de bassins de piscine qui renforce le caractère résidentiel de la zone
Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général	Faciliter la réalisation de projets d'intérêt général

Article Ua8	
Règles alternatives	Justification
Pour les ouvrages techniques	Permettre ponctuellement, la réalisation d'ouvrages techniques ayant une hauteur plus grande que celle de la règle générale et qui ne porte pas atteinte aux perspectives architecturales et paysagère par leur nature
Dans le cas de constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Faciliter la réalisation de projets d'intérêt général



Article Ua9

Règles alternatives	Justification
Pour les clôtures	Ne pas imposer de clôtures sur les portions d'alignement non bâties pour valoriser une diversité de traitement de l'interface public-privé

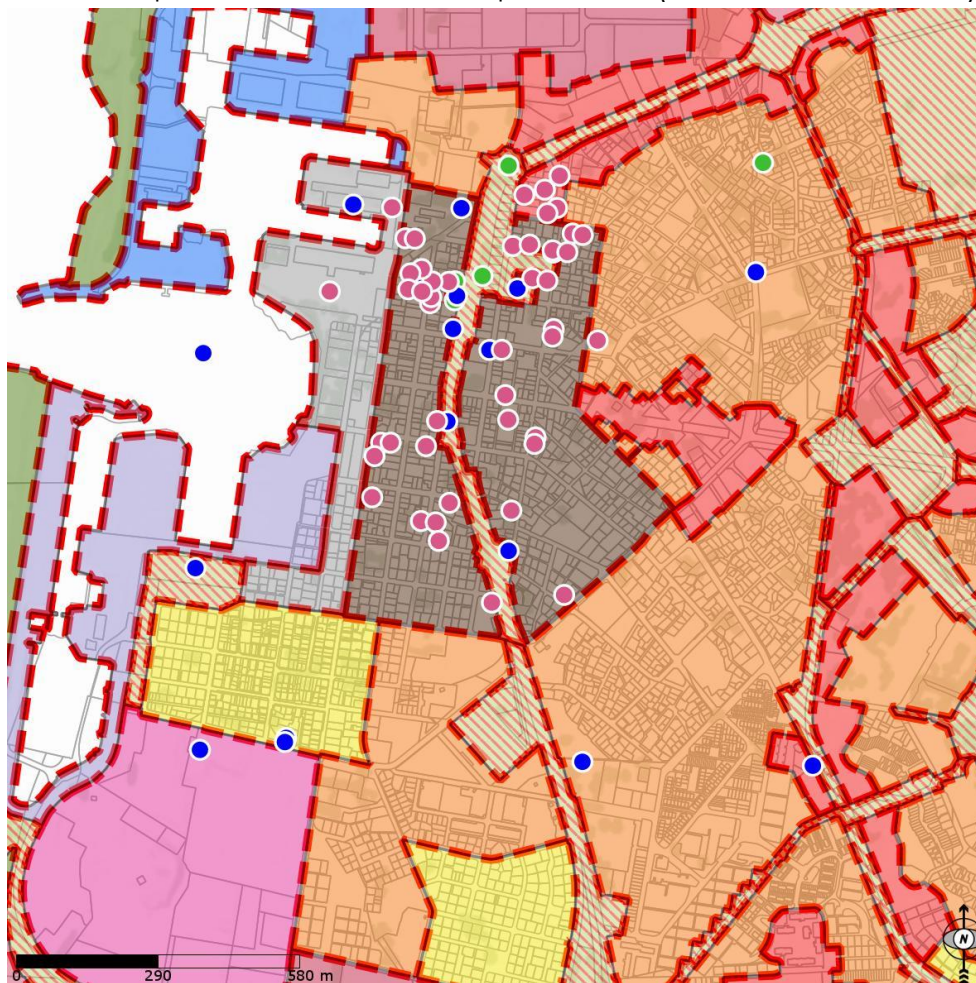
b. La zone Ub- Le centre ville historique et patrimonial.

Elle regroupe, en un seul tenant, les quelque 40 hectares du centre ville, cette partie de la ville qui fut, vis-à-vis de ce qui est devenu le port Ouest, le noyau urbain résidentiel, organisé selon le plan en damier hérité de la trame Filloz. Y sont notamment localisés nombre de services, de commerces et d'équipements collectifs : mairie, siège de l'équipement portuaire, église et anciennement la gare.

S'agissant de cette composante spatiale, la volonté exprimée par le projet de PLU est tout à la fois de préserver et valoriser le patrimoine historique, architectural et paysager qui le caractérise, mais aussi de rendre possible un net renforcement de l'outillage commercial du centre ville, notamment en favorisant les implantations de boutiques et services en pied d'immeuble par la mise en place d'un linéaire commercial.

La création d'une zone urbaine de protection patrimoniale se justifie notamment au regard de la localisation de la majeure partie des

éléments patrimoniaux dans le périmètre (cf. carte ci-dessous).



Afin d'atteindre l'objectif de mixité sociale fixé par le PLH et repris dans l'orientation n°4 du PADD, un plan de la mixité sociale (pièce graphique – plan des périmètres particuliers) fixe le pourcentage de logements libres et intermédiaires qui devront être réalisés dans la zone. Pour favoriser une mixité fonctionnelle dans cette zone et y conserver des activités économiques le long des rues commerçantes du centre-ville, toute création ou changement de destination au rez-de-chaussée seront limités le long des linéaires commerciaux strict et souple (cf pièce graphique linéaire commercial - périmètres particuliers).

L'agriculture urbaine est autorisée dans cette zone, pour répondre à un besoin de la population.

Dans le cadre général de la volonté d'intensification des zones urbaines de la ville, le règlement qui leur est appliqué prévoit pour

les constructions une hauteur maximale de 13 mètres qui se substitue à la hauteur précédente de 10 mètres. L'augmentation de la hauteur n'aura pas de réel impact sur le paysage urbain et se justifie notamment par la prise en compte de nouvelles contraintes réglementaires s'imposant aux constructions (RTAADOM, hauteur réhaussée sous plafond pour favoriser les commerces au rez-de-chaussée...).

Par ailleurs, le nouveau règlement augmente le coefficient d'emprise au sol maximal qui passe de 80% à 90%. Cette augmentation répond aux objectifs poursuivis de redynamisation du centre-ville.

Les normes relatives au stationnement ont également été modifiées suite à la prise en compte des nouvelles réglementations (bornes électriques, abattement pour les stationnements dans un rayon de 500m des pôles d'échange...) et poursuivent ainsi les objectifs fixés par l'orientation n°7 du PADD. Afin de favoriser le développement du commerce dans cette zone, aucune norme de stationnement ne sera imposée.

Règles alternatives de la zone :

Article Ub4	
Règles alternatives	Justification
Pour les constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Pour les projets présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées	Mesure incitative pour des projets de qualité
Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti	Permettre la préservation ou la restauration des éléments identifiés comme patrimoine bâti
Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables	Permettre la mise aux normes de certains bâtiments
Pour les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture	Permettre des aménagements de façade participants au confort thermique, paysager et architectural
Pour les balcons situés en surplomb du recul	

Article Ub5	
Règles alternatives	Justification
Pour les constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Pour les projets présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées	Mesure incitative pour des projets de qualité
Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti	Permettre la préservation ou la restauration des éléments identifiés comme patrimoine bâti
Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un	Permettre la mise aux normes de certains bâtiments

bâtiment, aux différents réseaux ou
nécessaire à la production d'énergies
renouvelables

Pour la réalisation d'un équipement
collectif d'intérêt général

Faciliter la réalisation de projets
d'intérêt général

Article Ub8	
Règles alternatives	Justification
Pour les ouvrages techniques	Permettre ponctuellement, la réalisation d'ouvrages techniques ayant une hauteur plus grande que celle de la règle générale et qui ne porte pas atteinte aux perspectives architecturales et paysagère par leur nature
Dans le cas de constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Toitures 4 pans	Inciter les toitures permettant d'améliorer le confort thermique et visuel dans le cadre des projets
Surtoiture	
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Faciliter la réalisation de projets d'intérêt général



c. La zone Uc - Les quartiers mixtes.

Concernant aux environs de 270 hectares, plus les 14 hectares correspondant à l'OAP Mascareignes (zone 1Auc) elle représente la majorité de la ville résidentielle et correspond également à la partie dominante des couronnes urbaines analysées au tome 1 du rapport de présentation.

A l'égard de cette composante spatiale, le projet de PLU exprime une volonté de mixités croissantes tant des fonctions que des formes urbaines. Cela veut dire rendre possible une diversification tant des produits logements que du tissu d'activités commerciales et artisanales notamment, qui est présentement insuffisant.

Afin d'atteindre l'objectif de mixité sociale fixé par le PLH et repris dans l'orientation n°4 du PADD, un plan de la mixité sociale (pièce graphique – plan des périmètres particuliers) fixe le pourcentage de logements libres et intermédiaires qui devront être réalisés dans la zone. Cette offre diversifiée en matière d'habitat sera complétée par des activités pour éviter une ville monofonctionnelle, rééquilibrer spatialement la présence des commerces et services et réduire les déplacements motorisés. Pour favoriser une mixité fonctionnelle dans cette zone et y conserver des activités économiques le long des rues commerçantes du centre-ville, toute création ou changement de destination au rez-de-chaussée seront limités le long des linéaires commerciaux strict et souple (cf pièce graphique linéaire commercial - périmètres particuliers).

L'agriculture urbaine est autorisée dans cette zone, pour répondre à un besoin de la population.

Un sous-secteur Uca a été créé pour prendre en compte l'absence de réseau d'assainissement collectif le long de l'avenue Jacques Prévert. La hauteur dans ce sous-secteur est donc limitée à 6 mètres. Dans un souci de mixité, y sont autorisés toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain (commerces, services...).

Dans le cadre général de la volonté d'intensification des zones urbaines de la ville, le règlement qui leur est appliqué prévoit pour les constructions une hauteur maximale de 16 mètres qui se substitue aux hauteurs précédentes de 6, 10 et 13 mètres qui s'appliquaient respectivement aux anciennes zones qui ont été regroupées en la

présente zone Uc. L'augmentation de la hauteur aura, certes, un réel impact sur le paysage urbain et se justifie notamment par la prise en compte de nouvelles contraintes réglementaires s'imposant aux constructions (RTAADOM, hauteur réhaussée sous plafond pour favoriser les commerces au rez-de-chaussée...).

Les normes relatives au stationnement ont également été modifiées suite à la prise en compte des nouvelles réglementations (bornes électriques, abatement pour les stationnements dans un rayon de 500m des pôles d'échange...) et poursuivent ainsi les objectifs fixés par l'orientation n°7 du PADD.

Règles alternatives de la zone :

Article Uc4	
Règles alternatives	Justification
Pour les constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Pour les projets présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées	Mesure incitative pour des projets de qualité
Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti	Permettre la préservation ou la restauration des éléments identifiés comme patrimoine bâti
Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables	Permettre la mise aux normes de certains bâtiments
Pour les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture	Permettre des aménagements de façade participants au confort thermique, paysager et architectural
Pour les balcons situés en surplomb du recul	

Article Uc5	
Règles alternatives	Justification
Pour les constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Pour les projets présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées	Mesure incitative pour des projets de qualité
Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti	Permettre la préservation ou la restauration des éléments identifiés comme patrimoine bâti
Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables	Permettre la mise aux normes de certains bâtiments
Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général	Faciliter la réalisation de projets d'intérêt général

Article Uc7	
Règles alternatives	Justification
Sur le secteur Mascareignes	Diminuer l'emprise au sol des constructions pour valoriser l'aménagement des espaces extérieurs

Article Uc8

Règles alternatives	Justification
Pour les ouvrages techniques	Permettre ponctuellement, la réalisation d'ouvrages techniques ayant une hauteur plus grande que celle de la règle générale et qui ne porte pas atteinte aux perspectives architecturales et paysagère par leur nature
Dans le cas de constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Toitures 4 pans	Inciter les toitures permettant d'améliorer le confort thermique et visuel dans le cadre des projets
Surtoiture	
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Faciliter la réalisation de projets d'intérêt général



d. La zone Ud- Les quartiers des grands ensembles.

Ils concernent une cinquantaine d'hectares répartis dans une dizaine de sites emblématiques de la « grande » époque de l'urbanisation de la ville dans les décennies '70' et '80'. Un des plus emblématiques d'entre eux est la voie triomphale, ils sont présents également à Say-Piscine, Ariste Bolon, Mail Océan et dans le quartier de la rivière des Galets. Avec la zone Uc précédente, ils constituent des couronnes urbaines analysées au tome 1 du rapport de présentation.

S'agissant de cette composante spatiale, le projet de PLU exprime la volonté de mettre en valeur les formes urbaines caractéristiques de la zone Ud ainsi que les grandes avenues plantées et arborées qui sont autant de composantes de l'OAP Fil Vert.

L'aspect architectural et paysagé de cette zone devra être conservés (prédominance du blanc, terrains densément plantés et jardinières en façade).

Afin d'atteindre l'objectif de mixité sociale fixé par le PLH et repris dans l'orientation n°4 du PADD, un plan de la mixité sociale (pièce graphique – plan des périmètres particuliers) fixe le pourcentage de logements libres et intermédiaires qui devront être réalisés dans la zone. Cette offre diversifiée en matière d'habitat sera complétée par des activités pour éviter une ville monofonctionnelle et rééquilibrer spatialement la présence des commerces et services.

L'agriculture urbaine est autorisée dans cette zone, pour répondre à un besoin de la population.

Dans le cadre général de la volonté d'intensification des zones urbaines de la ville, le règlement qui leur est appliqué prévoit pour les constructions une hauteur maximale uniforme de 22 mètres qui se substitue aux hauteurs précédentes de 6, 12 et 22 mètres qui s'appliquaient respectivement aux anciennes zones qui ont été regroupées en la présente zone Ud. L'augmentation de la hauteur n'aura pas un réel impact sur le paysage urbain et se justifie notamment par la prise en compte de nouvelles contraintes réglementaires s'imposant aux constructions (RTAADOM, hauteur rehaussée sous plafond pour favoriser les commerces au rez-de-chaussée...).

Les normes relatives au stationnement ont également été modifiées suite à la prise en compte des nouvelles réglementations (bornes

électriques, abatement pour les stationnements dans un rayon de 500m des pôles d'échange...) et poursuivent ainsi les objectifs fixés par l'orientation n°7 du PADD.

Règles alternatives de la zone :

Article Ud4	
Règles alternatives	Justification
Pour les constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Pour les projets présentant des qualités environnementales ou architecturales avérées	Mesure incitative pour des projets de qualité
Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti	Permettre la préservation ou la restauration des éléments identifiés comme patrimoine bâti
Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables	Permettre la mise aux normes de certains bâtiments
Pour les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture	Permettre des aménagements de façade participants au confort thermique, paysager et architectural
Pour les balcons situés en surplomb du recul	

Article Ud5	
Règles alternatives	Justification
Pour les constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Pour les projets présentant des qualités environnementales ou	Mesure incitative pour des projets de qualité

architecturales avérées

Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti

Permettre la préservation ou la restauration des éléments identifiés comme patrimoine bâti

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment, aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Permettre la mise aux normes de certains bâtiments

Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général

Faciliter la réalisation de projets d'intérêt général

Article Ud8

Règles alternatives

Justification

Pour les ouvrages techniques

Permettre ponctuellement, la réalisation d'ouvrages techniques ayant une hauteur plus grande que celle de la règle générale et qui ne porte pas atteinte aux perspectives architecturales et paysagère par leur nature

Dans le cas de constructions existantes

Conserver une harmonie d'ensemble

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Faciliter la réalisation de projets d'intérêt général



3. Les zones urbaines de la ville outil

La délimitation des zones du PLU, s'agissant de celles de la ville outil, s'inscrit dans la logique et mise en œuvre de l'**Axe 1** du PADD : **Le Port, une ville océano-portuaire au développement économique confirmé.**

Elle identifie trois types principaux de zones au regard de leur destination principale et des intentions d'aménagement : Up, Ue et Us.



a. La zone Up-Industriale-Portuaire.

Concernant quelque 160 hectares, elle correspond à peu près à la concession portuaire du grand port maritime de La Réunion (GPMLR).

S'agissant de cette composante spatiale, le projet de PLU exprime la volonté de distinguer deux parties au sein de cette zone Up : la première, très majoritaire en surface (environ 140 hectares), est celle où sont confirmées et autorisées toutes les activités industrielles-portuaires et logistiques.

La deuxième, indicée Uppp « plaisance et pêche », d'une superficie de 19 hectares, participe pleinement de l'évolution du modèle urbain de la ville vers la constitution d'un front de mer urbain à

dominante tourisme-loisirs-plaisance, et est contigüe de l'OAP Portes de l'Océan conformément à l'orientation n°2 du PADD.

De ce fait, et par contraste avec la zone indiquée Up, y sont autorisées les activités de services, d'hébergement hôtelier et les équipements de loisirs en lien avec le développement du port de plaisance.

Sont rattachés en plus à la zone Up les quelques 73 hectares de la zone arrière portuaire indiquée 2AUp et correspondant à l'OAP éponyme considérée *supra*.

Afin de répondre au mieux au fonctionnement et à la réalité des zones portuaires et en parfaite adéquation avec l'orientation n°1 du PADD sur la confirmation et l'amplification de la vocation portuaire, les règles concernant l'implantation, l'emprise au sol, la hauteur des constructions et les espaces perméables ont été soit supprimées soit réécrites. Ainsi, un recul par rapport aux bassins a été institué et des règles spécifiques relatives au traitement paysager pour les stationnements de plein air ont été ajoutées.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et de protéger la ressource en eau, le règlement impose que soit intégré un procédé de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation basé sur le mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération pour certaines constructions selon leur surface.

Les normes relatives au stationnement ont également été modifiées suite à la prise en compte des nouvelles réglementations (bornes électriques, abattement pour les stationnements dans un rayon de 500m des pôles d'échange...) et poursuivent ainsi les objectifs fixés par l'orientation n°7 du PADD.



b. La zone Ue- Industrielle-logistique et tertiaire.

Elle recouvre une surface très importante, aux environs de 250 hectares et correspond à l'ensemble des zones d'activités économiques (ZAE) dont on sait qu'elles représentent, au Port, pas loin de 40% du total régional correspondant.

Concernant cette composante spatiale, le projet de PLU, dans son registre simultanée de confirmation de la vocation industrielle de la ville, et d'autre part de diversification et d'accroissement de la mixité fonctionnelle, exprime la volonté d'y distinguer deux parties: la première, très majoritaire en surface (200 hectares), est celle où sont confirmées et autorisées toutes les activités industrielles, logistiques, d'artisanat de production, mais aussi tertiaires et de services aux entreprises ou aux ménages.

La deuxième, indicée Uem (50 hectares), correspond à des espaces de transition entre la vocation économique exclusive et les zones urbaines résidentielles contiguës : tel est le cas, notamment, du sud de la ZI n°1, du Village artisanal Mascareignes et de la zone correspondant à l'OAP ravine à Marquet. Dans ces zones, le maintien des activités d'industrie, est admis sous réserve qu'il soit réalisé dans les emprises des installations existantes. Les extensions visant à réduire les dangers et les nuisances sont également autorisées. De plus, les affouillements et exhaussements du sol sont également admis à condition d'être liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone.

Sont rattachées par ailleurs à la zone Ue, les zones de projet 1AUe et 1AUem, limitrophes de la ZAP, correspondant à l'OAP « Couronne de la Zone Arrière Portuaire » et « Ravine à Marquet ». La vocation économique y est affirmée et permettra concernant la couronne de la ZAP la réalisation d'une première tranche d'une zone économique préfigurant la future ZAP, et concernant le secteur Ravine à Marquet le développement d'activités en cohérence avec avec la dynamique économique existante en limite Est du territoire de la commune limitrophe.

D'autre part, ouvert à l'urbanisation dans un horizon de temps plus lointain, l'extension de l'Eco-parc classée en 2AUem.

Enfin, il convient de prendre note des zones 1AUmut et 2AUmut qui concernent, respectivement, les sites de l'ancienne centrale EDF de la ZI Sud et l'emprise Teralta localisée à l'entrée de ville côté Axe mixte. A court et moyen termes, ils ne peuvent pas changer d'affectation, seules les mises aux normes et extensions mesurées de

locaux à usage de bureaux y sont autorisées ; à long terme, est affirmée leur vocation résidentielle, en lien avec le développement de la zone plaisance pour le site de l'ancienne centrale EDF et avec la requalification de l'entrée de ville et le programme NPNRU pour le site actuellement occupé par Teralta.

Pour assurer une meilleure transition entre la ville outil et la ville résidentielle, la hauteur est limitée à 18 mètres dans les zones Uem contrairement aux zones Ue, où elle n'est pas limitée.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et de protéger la ressource en eau, le règlement impose que soit intégré un procédé de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation basé sur le mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération pour certaines constructions selon leur surface.

Les normes relatives au stationnement ont également été modifiées suite à la prise en compte des nouvelles réglementations (bornes électriques, abattement pour les stationnements dans un rayon de 500m des pôles d'échange...) et poursuivent ainsi les objectifs fixés par l'orientation n°7 du PADD.

Règles alternatives de la zone :

Article Ue4	
Règles alternatives	Justification
Pour les constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Pour les équipements techniques	Permettre la réalisation d'équipements techniques nécessitant un accès direct depuis la voie
Permettre la réalisation de rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite	Permettre la mise aux normes de certains bâtiments
Pour les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que	Permettre des aménagements de façade participants au confort

les débords de toiture

thermique, paysager et architectural

Article Ue8	
Règles alternatives	Justification
Pour les ouvrages techniques	Permettre ponctuellement, la réalisation d'ouvrages techniques ayant une hauteur plus grande que celle de la règle générale et qui ne porte pas atteinte aux perspectives architecturales et paysagère par leur nature
Dans le cas de constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Faciliter la réalisation de projets d'intérêt général



c. La zone Us- Pôle Commercial Sacré-Cœur.

La ville du Port est une place commerciale d'importance, à l'échelle de l'Ouest et significative à l'échelle de La Réunion. Dans la zone Us est localisé, sur une surface d'environ 20 hectares, en périphérie sud-est de la ville au croisement des RN1 et RN7, un pôle commercial d'importance dans la zone d'activité du Sacré Cœur.

Concernant les équipements commerciaux de détail, le projet de PLU affirme, dans l'orientation 5 de son PADD, sa volonté de **développer l'appareillage commercial en meilleure harmonie avec l'organisation urbaine de la ville.**

Cela concerne tout ce qui a trait à une mixité fonctionnelle croissante dans les couronnes urbaines (zones Ub, Uc), dans le front de mer Ouest et le centre-ville (zones Ub et l' OAP Portes de l' Océan) et dans les zones 1AUa et 1AUc couvrant l'OAP Mascareignes.

Mais cela concerne aussi les quelque 7 hectares de la zone 1AUs qui prolongent à l'ouest l'actuel pôle commercial de Sacré Cœur, dont l'extension sera réalisée sous forme de projet d'ensemble en favorisant la qualité architecturale et paysagère.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et de protéger la ressource en eau, le règlement impose que soit intégré un procédé de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation basé sur le mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération pour certaines constructions selon leur surface.

Par ailleurs des dispositions réglementaires complémentaires sont applicables pour tous projets situés dans le périmètre des forages existants et futurs.

Les normes relatives au stationnement ont également été modifiées suite à la prise en compte des nouvelles réglementations (bornes électriques, abattement pour les stationnements dans un rayon de 500m des pôles d'échange...) et poursuivent ainsi les objectifs fixés par l'orientation n°7 du PADD.

Règles alternatives de la zone :

Article Us4	
Règles alternatives	Justification
Pour les constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
Pour les équipements techniques	Permettre la réalisation d'équipements techniques nécessitant un accès direct depuis la voie
Permettre la réalisation de rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite	Permettre la mise aux normes de certains bâtiments

Pour les éléments de modénature et autres aménagements de façade, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les débords de toiture

Permettre des aménagements de façade participants au confort thermique, paysager et architectural

Article Us8	
Règles alternatives	Justification

Pour les ouvrages techniques	Permettre ponctuellement, la réalisation d'ouvrages techniques ayant une hauteur plus grande que celle de la règle générale et qui ne porte pas atteinte aux perspectives architecturales et paysagère par leur nature
------------------------------	--

Dans le cas de constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble
---	-----------------------------------

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Faciliter la réalisation de projets d'intérêt général
---	---

Article Us9	
Règles alternatives	Justification

Pour les clôtures	Favoriser le confort thermique par la végétation et le libre écoulement des eaux pluviales par la transparence des clôtures
-------------------	---

Article Us10	
Règles alternatives	Justification

Pour la production solaire	Favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques conformément à la Loi Climat et Résilience
----------------------------	---



4. Les zones urbaines de la ville verte et jardin

a. La zone Uv

Elle couvre, sur une surface d'environ 210 hectares, les principaux espaces publics supports de la trame verte du Port. Elle se compose à la fois des avenues et boulevards plantés et arborés et des équipements et services publics ouverts tels les équipements sportifs, culturels et cultuels.

Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement souligne la qualité des espaces verts de la commune. Le maintien et l'amélioration de ce patrimoine naturel et urbain est un objectif essentiel de la commune ainsi que la préservation des continuités écologiques (éléments de paysage identifiés – plan des périmètres particuliers – carte patrimoine).

L'agriculture urbaine est autorisée dans cette zone, pour répondre à un besoin de la population.

L'intention du projet de PLU, à leur égard, est bien de les intégrer dans l'OAP Fil Vert afin de valoriser leur rôle comme élément de cette grande trame verte, elle-même support du grand réseau de circulations actives irriguant l'ensemble de la ville.

b. La zone agricole A.

Elle couvre, sur une superficie de 65 hectares le secteur dénommé « Triangle agricole », ayant donné lieu à la réalisation d'investissements d'irrigation. En compatibilité avec le SCoT de l'Ouest, cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation. Afin de traiter les lisières un principe de recul végétalisé a été instauré entre la zone agricole et les zones urbaines (*Annexe au règlement - Prescriptions paysagères Fil Vert*).

c. La zone naturelle N.

Elle couvre, sur une superficie de 224 hectares, les espaces de la commune à ne pas ouvrir à l'urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux, et des paysages.

En cohérence avec l'orientation 8 du PADD : **valoriser une ville jardin conciliant ville et nature et adaptée aux fortes chaleurs et à l'aridité de la plaine côtière**, l'intention du projet de PLU, à l'égal de ce qui a été dit de la zone Uv, est bien de les intégrer dans l'OAP Fil Vert afin de valoriser leur rôle comme élément de cette grande trame verte elle-même support du grand réseau de circulations actives irriguant l'ensemble de la ville.

Pour permettre la libre circulation de la faune, le type de clôture autorisé en zone naturelle a été modifié en cohérence avec la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Règles alternatives de la zone :

Article N8	
Règles alternatives	Justification
Pour les ouvrages techniques, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables	Permettre ponctuellement, la réalisation d'ouvrages techniques ayant une hauteur plus grande que celle de la règle générale et qui ne porte pas atteinte aux perspectives architecturales et paysagère par leur nature Faciliter la réalisation de projets d'intérêt général Inciter le développement des énergies renouvelables
Dans le cas de constructions existantes	Conserver une harmonie d'ensemble



C. La justification des orientations du PADD relative à la protection de la ressource en eau et à la valorisation du patrimoine urbain

De manière en quelque sorte « dézonée » c'est-à-dire transversale, sont mises en œuvre deux orientations du PADD appelant respectivement à :

- Une ville économe de ses ressources naturelles ;
- Valoriser l'identité et le patrimoine du Port.

1. Protéger la ressource en eau

L'eau constitue la ressource naturelle la plus rare et, donc, la plus précieuse dans l'Ouest de l'île en général et au Port en particulier. Dans le contexte de la fermeture, à moyen terme, des ouvrages les plus vulnérables, la commune souhaite optimiser sa ressource en eau et sécuriser l'approvisionnement de ses usagers. La recherche et la mise en place de solutions de substitution a donc été jugée nécessaire.

À cet égard le plan local d'urbanisme entend bien se situer dans une relation de compatibilité avec le SCoT et, de ce fait, respecter les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et du schéma d'aménagement et gestion des eaux de l'Ouest (SAGE Ouest).

Il le fait en s'attachant aux particularités de la commune où plus que dans les autres communes de l'Ouest, sont importantes les surfaces imperméabilisées, la présence de captages et forages, les eaux industrielles et les risques de la pollution des sols suscitée par les éventuels dysfonctionnements de la gestion des déchets.

Dans cet esprit, a été réalisée une étude sur les solutions d'optimisation de la ressource en eau potable. Elle a permis d'identifier la situation relative à chacun des forages actuels et à venir en caractérisant chacune d'entre elles et en définissant les prescriptions qui en permettront la protection. Soit ce qui a été regroupé dans une annexe du règlement : « *Optimisation de la ressource en eau potable – Incidences sur le PLU* ».

C'est dans ce sens que l'orientation 10 du PADD détermine que le plan local d'urbanisme met en place l'ensemble des périmètres de protection des captages actuels et futurs et subordonne les éventuels développements urbains qui seraient amenés à y être localisés aux servitudes associées, et identifie les ressources mobilisables, préalablement à la réalisation des projets de développement urbain de toute nature.

2. Valoriser l'identité et le patrimoine du Port

Plus de 120 ans après l'inauguration des ouvrages du « port de la rivière des Galets », les milliers d'habitants qui y ont vécu dans la ville éponyme et leurs représentants élus ont contribué à forger un patrimoine, matériel et immatériel, vu et ressenti, constitutif d'une identité, en quelque sorte endémique, c'est-à-dire unique dans l'île.

C'est pourquoi, un important travail d'identification a été effectué. Successivement ont été concernés le patrimoine architectural et urbain d'abord limité à l'emprise de la démarche d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) puis étendu à l'ensemble de la ville. Plus récemment, ont également été recensés les composantes historiques paysagères et végétales, constitutives de l'identité du Port.

C'est ce patrimoine identitaire que le plan local d'urbanisme entend révéler, préserver et valoriser. L'attraction résidentielle n'est pas seulement affaire de logements, d'emplois et d'équipements mais aussi de mise en valeur aujourd'hui de tout ce qui a été légué au fil de 120 ans d'activités humaines.

C'est dans cet esprit que le document comprend une annexe intitulée « *Protections patrimoniales : Eléments bâtis et paysagers remarquables* » qui au-delà d'en dresser la liste, en définit les règles de protection et valorisation.

Tel est bien la volonté exprimée à l'orientation 6 du PADD qui, s'appuyant sur l'annexe en question affirme, s'agissant de l'ensemble de ces éléments patrimoniaux que le PLU « en définit les règles visant à sa protection et valorisation ».