

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE PORT

## MODIFICATION N°2

### Notice d'auto-évaluation



**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 .....

**Modifié le :**  
17/12/2019

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

## Table des matières

I.	Historique du Plan Local d'Urbanisme .....	4
II.	Rappel de l'objet de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme .....	4
III.	Rappel des principaux enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement : .....	5
IV.	Cadre de la présente auto-évaluation : .....	8
V.	Evolution du Zonage.....	8
A.	Evolution de zonage dans le secteur Mascareignes.....	8
1.	Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité : .....	9
2.	Incidences sur l'eau potable : .....	9
3.	Incidences sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement : .....	9
4.	Incidences sur les risques et nuisances : .....	9
5.	Incidences sur l'air, l'énergie et le climat : .....	9
B.	Evolution du zonage Rivière des Galets .....	10
1.	Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité : .....	11
2.	Incidences sur l'eau potable : .....	13
3.	Incidences sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement : .....	13
4.	Incidences sur les risques et nuisances : .....	13
5.	Incidences sur l'air, l'énergie et le climat : .....	13
C.	Evolution de zonage à la demande de la station Engen - Vivo Energy.....	14
1.	Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité : .....	14
2.	Incidences sur l'eau potable : .....	14
3.	Incidences sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement : .....	15
4.	Incidences sur les risques et nuisances : .....	15
5.	Incidences sur l'air, l'énergie et le climat : .....	15
D.	Evolution de zonage à la demande de la commune de La Possession.....	15
1.	Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité : .....	15
2.	Incidences sur l'eau potable : .....	15
3.	Incidences sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement : .....	15
4.	Incidences sur les risques et nuisances : .....	15
5.	Incidences sur l'air, l'énergie et le climat : .....	15
VI.	Evolution des OAP .....	16
A.	L'OAP Portes de l'Océan.....	16
B.	L'OAP Mascareignes .....	16

C.	L'OAP NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute.....	17
1.	Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :.....	17
2.	Incidences sur l'eau potable :.....	17
3.	Incidences sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement :.....	17
4.	Incidences sur les risques et nuisances :.....	18
5.	Incidences sur l'air, l'énergie et le climat :.....	18
VII.	Le règlement.....	19
A.	Les corrections d'erreurs matérielles.....	19
B.	La clarification .....	19
C.	Evolution pour la prise en compte d'études .....	19
D.	Evolutions législatives .....	19
1.	La prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations.....	20
2.	La prise en compte de la loi Climat et Résilience .....	20
3.	La prise en compte de la loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.....	20
VIII.	La modification des annexes .....	21
IX.	Modification de l'étude de dérogation sur la Loi Barnier .....	21
X.	Conclusion de l'auto-évaluation.....	22

## I. Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Port a été approuvé le 02 octobre 2018 et modifié une première fois le 17 décembre 2019.

## II. Rappel de l'objet de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération n°2022-141 du conseil municipal en date du 04 octobre 2022, la ville a lancé la procédure de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

Il est prévu dans cette seconde modification du Plan Local d'Urbanisme :

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

### III. Rappel des principaux enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement :

Thématiques environnementales	Eléments de diagnostic	Sensibilité	Enjeux et Orientations associés
<b>Milieu Physique</b>			
<b>Climat</b>	<b>Zone littorale la moins pluvieuse et la plus chaude. Taux d'ensoleillement fort</b> (2500 h/an) et exposition aux vents élevée	<b>Forte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promouvoir la conception de programmes de logements « tropicalisés »</li> <li>développer les énergies renouvelables</li> <li>développer les modes de déplacement doux,</li> <li>relancer les programmes de maîtrise de l'énergie afin d'éviter le recours à la climatisation</li> <li>Dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales - Récupération et l'infiltration au niveau de la parcelle</li> <li>Végétaliser au maximum les abords des logements, locaux et cheminements</li> <li>Poursuivre le développement des modes de déplacements doux</li> <li>Encadrer l'exploitation de l'espace carrière en zone arrière-portuaire et préparer la remise en état du site et son urbanisation au terme de l'exploitation</li> <li>Encadrer les industries et activités agricoles (ou de stockage de déchets et autres) potentiellement polluantes</li> </ul>
<b>Géomorphologie, pédologie et ressource en matériaux</b>	<b>Cône alluvionnaire de la rivière des Galets.</b> Terrains plats, à très faible altitude. <b>Sols caillouteux et très drainants. La nappe phréatique est proche et très vulnérable.</b> La zone arrière-portuaire du Port-Est (118 hectares) est classée au SDC en espace carrière pour des alluvions.	<b>Forte concernant l'exploitation de la ressource en matériaux</b>	
<b>Eau</b>	<b>Le littoral</b> est sensible à la houle cyclonique et à l'érosion. La <b>Rivière des Galets</b> est très sollicitée pour les prélèvements d'eau (AEP, irrigation) et impactée par le braconnage, la pêche intensive et les ouvrages d'endiguement (rupture du continuum écologique). <b>La nappe d'eau souterraine de la Plaine des Galets</b> est soumise aux remontées du biseau salé et de pollutions. La <b>consommation d'eau</b> municipale dédiée à l'arrosage des espaces vert est à la hausse et le <b>rendement des réseaux n'atteint pas les objectifs</b> réglementaires.	<b>Forte</b>	
<b>Milieu Naturel et Agricole</b>			
<b>Milieu Naturel</b>	La <b>Rivière des Galets</b> et ses berges ainsi que le littoral Nord présentent une <b>faune et une flore remarquable</b> et constituent un <b>corridor écologique</b> très important. Le reste du territoire communal est fortement anthropisé.	<b>Forte au niveau de la Rivière des Galets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conserver les grands arbres d'intérêt paysager et patrimonial</li> <li>Mêler le végétal au bâti en vue d'une conception bioclimatique de l'aménagement</li> <li>Favoriser la plantation des espèces endémiques et indigènes</li> <li>Maintenir des espaces verts publics</li> <li>Limiter les pollutions lumineuses pour ne pas nuire à l'avifaune</li> <li>Préserver et valoriser le patrimoine naturel et notamment le corridor écologique de la rivière des Galets et les savanes</li> <li>Sensibiliser la population à la découverte et la préservation des milieux naturels</li> <li>Poursuivre l'effort de trame verte et bleue sur la commune du Port, notamment en lien avec coulée verte déjà bien amorcée.</li> <li>Renforcer la vocation agricole du triangle agricole : protection des terrains dans le PLU ; reconquête des friches ; résorption des activités économiques illégales en zone A.</li> <li>Préserver les perspectives paysagères</li> </ul>
<b>Milieu Agricole</b>	<b>Triangle agricole classé en zone Apf</b> <b>Pression foncière importante</b> et présence d'activités industrielles polluantes	<b>Forte au niveau du triangle</b>	

Paysage	Paysage urbain, étalé et arboré qui tend à s'ouvrir vers le littoral et le port Ouest en particulier	agricole	
		Modérée	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre l'effort de trame verte et bleue en lien avec coulée verte déjà bien amorcée.</li> <li>Mettre en valeur les savanes, les berges, le triangle agricole, travailler sur les lisières, en lien avec les travaux TCO</li> <li>Imposer une meilleure prise en compte du paysage dans les grands projets de zones industrielles et commerciales : cahier des charges ambitieux avec intégration paysagère, espaces tampons perméables, plantations (bassins, noues, haies, arbres...), fenêtre sur le grand paysage</li> <li>Valoriser le littoral pour la population (sentier du littoral, bassin de baignade et zone d'activités liées à la mer prévue au SMVM)</li> <li>Limiter les besoins en arrosage des espaces verts en ayant recours à des essences indigènes, adaptées au contexte pédo-climatique</li> </ul>
<b>Milieu Humain</b>			
Ambiance sonore	La plaine du Port est impactée de façon homogène par un <b>bruit relativement élevé</b> dû en grande majorité aux <b>infrastructures de transport</b> et aux <b>ICPE</b> , nombreuses sur le territoire.	Forte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas soumettre de nouvelles pollutions au bruit lié aux infrastructures de transport (RN1, RN4, RN7, RN 1001)</li> <li>Augmenter les mesures et suivi dans les quartiers résidentiels proches des axes très circulants</li> </ul>
Energie et Gaz à Effet de Serre	<b>Une part majoritaire de l'électricité (1/4) fossile très carbonée</b> est produite au Port via la <b>centrale EDF du Port Est</b> . <b>Stockage de tous les carburants importés</b> empruntant ainsi pour leurs trajets initiaux le réseau routier de la ville portuaire puis du Territoire de la Côte Ouest, <b>source d'émissions de GES</b> .	Forte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser l'énergie dans les bâtiments (chauffe-eau solaire)</li> <li>Promouvoir la conception de programmes de logements « tropicalisés » : ventilation naturelle, isolation, orientation, matériaux, écran végétal,...</li> <li>Développer les énergies renouvelables, notamment marines et solaires</li> <li>Maîtriser les consommations énergétiques des industriels et de la collectivité</li> </ul>
Sites et sols pollués	<b>4 sites industriels pollués</b> sont recensés et <b>2 activités industrielles illicites</b> sur la zone du triangle agricole sont susceptibles d'engendrer des pollutions des sols.	Forte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivre le diagnostic élargi sols et sites pollués et déterminer les solutions de dépollution/confinement des sols pollués</li> <li>Suivre les démarches en cours sur les sites industriels pollués</li> <li>Suivre les dossiers de dépollution (site de l'ancienne centrale EDF au port Ouest)</li> <li>Préserver les espaces agricoles des activités polluantes</li> <li>Améliorer la qualité de l'habitat, lutter contre l'habitat indigne</li> <li>Mieux connaître et contrôler la qualité de l'air, notamment dans les lieux publics et en lien avec le chantier de Nouvelle Route du Littoral</li> <li>Maîtriser la qualité sanitaire de l'eau captée et distribuée, Réduire les polluants de l'eau à la source</li> <li>Suivre le diagnostic élargi sols et sites pollués et déterminer les solutions de dépollution/confinement des sols pollués</li> </ul>
Santé humaine	Des épisodes de <b>pollution d'air</b> sont notables et peuvent générer des conséquences sanitaires pour la population proche de certains équipements (centrale thermique, industries, voies routières à forte fréquence...), De même, les <b>cas de saturnisme</b> liée à la pollution des sols représentent un enjeu important.	Forte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivre le diagnostic élargi sols et sites pollués et déterminer les solutions de dépollution/confinement des sols pollués</li> </ul>
Risques naturels	<b>Plan multirisques « inondations, mouvements de terrain et aléas côtiers »</b> approuvé le 26 mars 2012. La commune du Port est vulnérable aux risques naturels liés au vent, aux précipitations et à la houle et affectée par une érosion littorale.	Forte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Urbaniser en priorité les zones en aléa nul ou faible</li> <li>Limiter les imperméabilisations pour éviter les phénomènes de ruissellements rapides</li> <li>Favoriser l'infiltration et la rétention des eaux pluviales à la parcelle</li> <li>Protéger le territoire contre l'érosion côtière, les risques inondation et de submersion marine</li> </ul>
Risques technologiques	Concentration d'un <b>grand nombre d'activités industrielles</b> (48) visé par la législation des ICPE soumis au régime de l'autorisation. <b>3 établissements sont classés SEVESO</b> : la SRPP, COROI et la SRE. Le site de la SRPP est un site à "haut risque" dit AS et à ce titre il fait l'objet d'un <b>PPRT</b> . De plus, de par sa forte activité industrielle, le risque « Transport de Matières	Modérée	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trouver l'équilibre entre pérennité d'activités industrielles et portuaires et d'autre part le souhaitable développement urbain.</li> <li>Assurer l'information du public sur les nuisances et les risques technologiques en intégrant les servitudes d'urbanisme liées aux installations classées autorisées</li> <li>Respecter les règles d'utilisation des sols compatibles avec l'activité de l'installation classée, les projets de développement locaux et les intérêts des riverains</li> <li>Veiller à la cohérence entre les règles du PLU et celles du PPRT</li> </ul>

	Dangereuses » est également important sur la commune.		
<b>Déchets</b>	<p><b>Un grand nombre de déchets est encore mal ou n'est pas valorisé</b> Problématique des dépôts sauvages est importante (ratio de 17kg/hab).</p>	<b>Modérée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir la filière de compostage pour valoriser boues et déchets verts, en vue d'une utilisation comme amendement des sols et fertilisant pour les espaces verts publics</li> <li>• Promouvoir une meilleure gestion des déchets en habitat collectif social dans le cadre de nouvelles constructions</li> <li>• Promouvoir du compostage/paillage aux établissements scolaires, services communaux, professionnels et associations</li> <li>• Promouvoir le compostage individuel et collectif</li> <li>• Réserver du foncier en vue de créer une ressourcerie sur le territoire</li> <li>• Sensibiliser la population sur l'importance des actions de récupération et de valorisation des déchets</li> <li>• Relayer les actions du TCO en matière de prévention, réduction et valorisation des déchets</li> </ul>
<b>Qualité de l'air</b>	La qualité de l'air est bonne, mais des <b>pollutions chroniques</b> existent, notamment liées à la centrale thermique du Port Est. L' <b>impact</b> de la circulation automobile est également important, pour le dioxyde <b>d'azote et les PM10</b> .	<b>Modérée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la qualité de l'air sur la commune du Port, notamment au regard de l'importance des particules fines (PM 2.5 et PM10), en lien avec le PRSE2 par exemple.</li> <li>• Augmenter et pérenniser le suivi des mesures de qualité de l'air aux niveaux des sites sensibles (établissement accueillant du public, établissement de santé, écoles) et des infrastructures routières par rapport au chantier de la NRL et des activités connexes</li> </ul>
<b>Patrimoine architectural, historique et archéologique</b>	Patrimoine architectural qui s'articule essentiellement autour des <b>ouvrages portuaires</b> et de l'ancien tracé du Chemin de Fer de La Réunion (CFR). <b>Quatre maisons</b> , dites des ingénieurs, <b>sont inscrites au titre des Monuments Historiques</b> .	<b>Faible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les modes doux et le recours aux transports en commun, Limiter la place de la voiture</li> <li>• Poursuivre les actions de renouvellement urbain pour permettre une lisibilité de l'espace urbain en agissant sur la hiérarchisation des voies, l'épannelage des constructions et le traitement des espaces publics.</li> <li>• Identifier et protéger au PLU les éléments les plus remarquables, servitude associée aux Monuments historiques</li> <li>• Développer la sensibilité au patrimoine culturel architectural, paysager et urbain</li> <li>• Mettre en valeur le patrimoine bâti des villes littorales : cases créoles et jardins privés</li> </ul>

## IV. Cadre de la présente auto-évaluation :

L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le PLU, lors de son élaboration, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La réglementation en découlant prend donc en compte les problématiques suivantes : consommation et organisation de l'espace, mobilité et déplacements, questions énergétiques / climatiques et qualité de l'air, sols / sous-sols et agriculture, ressources en eaux et milieux aquatiques, biodiversité et milieux naturels, paysages et patrimoines, nuisances et pollutions, risques naturels et technologiques et déchets.

Le projet de modification de droit commun n°2 du PLU de la commune de Le Port porte sur une série d'objets. Il est proposé ici d'identifier les objets susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement au regard de leur nature.

## V. Evolution du Zonage

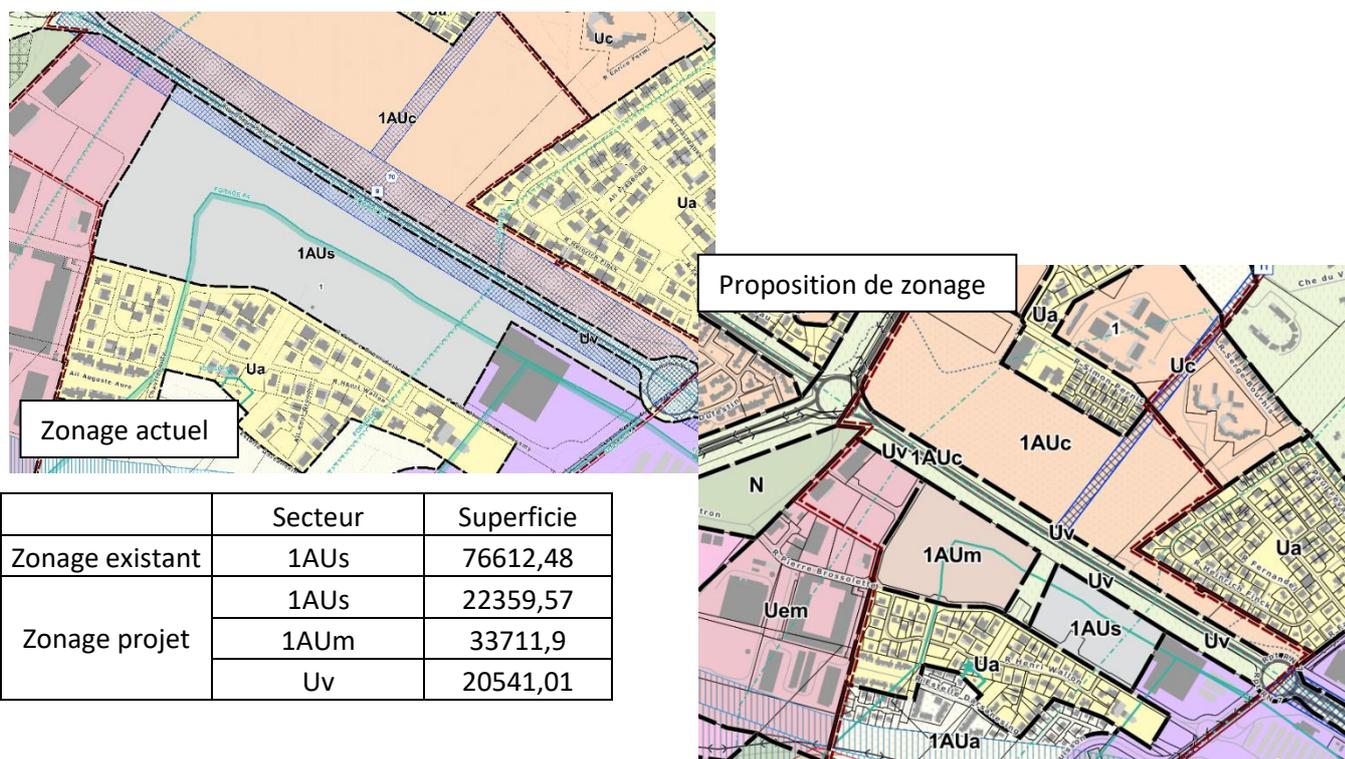
Les évolutions de zonage proposées sont les suivantes :

### A. Evolution de zonage dans le secteur Mascareignes

Dans le cadre des études sur le secteur Mascareignes et pour répondre aux besoins et poursuivre le développement communal une évolution du zonage était nécessaire.

Le projet de modification n°2 du PLU prévoit les changements suivants :

- Modification du périmètre de zonage 1AUs à vocation commerciale en un triple zonage 1AUs (relocalisé en partie voir point 2), 1AUm et Uv.



## 1. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

Ce changement de zonage n'aura pas d'impact sur les milieux dits naturels. En revanche, en créant 20 541.01 m<sup>2</sup> de zone Uv cela participera à améliorer le cadre de vie et la plantation d'espèces arbustives dans cette zone permettra d'avoir un impact positif sur le développement de la biodiversité.

## 2. Incidences sur l'eau potable :

Les secteurs concernés en partie par un périmètre de protection rapprochée et une zone de surveillance renforcée du forage d'eau potable F4. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, prévoyait déjà des règles plus contraignantes que l'arrêté de protection en vigueur dans les articles Us1, Uv1 et 1AU1 du règlement. Ainsi, l'évolution projetée du zonage n'aura pas d'incidence négative sur la ressource en eau. Au contraire, la réduction des possibilités de constructions en remplaçant 20541.01 m<sup>2</sup> de zone 1AUs par de la zone Uv devrait engendrer moins de pression sur la ressource.

## 3. Incidences sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement :

Ce changement de zonage n'aura pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement. Les équipements seront prévus au fur et à mesure de la livraison des aménagements de la zone (voirie...).

## 4. Incidences sur les risques et nuisances :

Les parcelles concernées sont impactées par un périmètre de classement sonore des infrastructures terrestres. Le changement de zonage n'aura pas d'impact sur la réglementation. Ainsi, des mesures d'isolation phonique devront être mises en œuvre pour les bâtiments dits sensibles.

## 5. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat :

La procédure n'aura pas d'influence négative sur la forme urbaine, le gabarit maximal autorisé restant globalement le même comparativement au PLU en vigueur. L'ajout d'un zonage Uv permettra au contraire d'adoucir la forme urbaine avec la création d'un mail planté.

La procédure n'a pas d'influence sur l'implantation d'établissements sensibles aux abords d'une source de pollution car il n'est pas prévu de réaliser de tels établissements sur ces secteurs et aucune source de pollution se trouve à proximité immédiate des parcelles concernées.

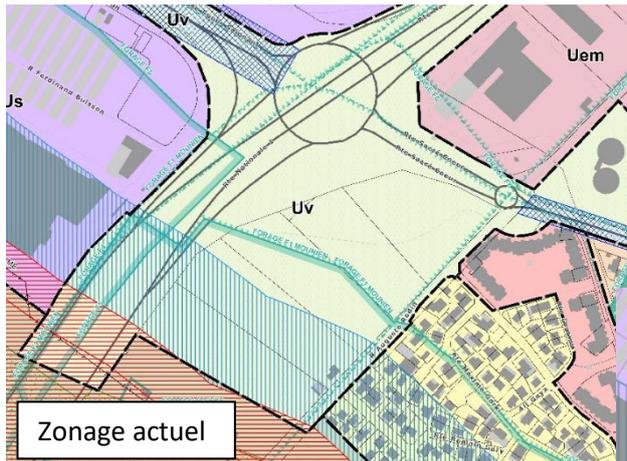
La procédure n'a pas d'influence négative sur la mobilité. La création d'un mail de 50 m de largeur de la RN7 permettra a contrario de fluidifier et diversifier les moyens de déplacement. Par rapport au zonage actuel, la vocation prévue dans la zone 1AUm entraînera moins de flux.

## B. Evolution du zonage Rivière des Galets

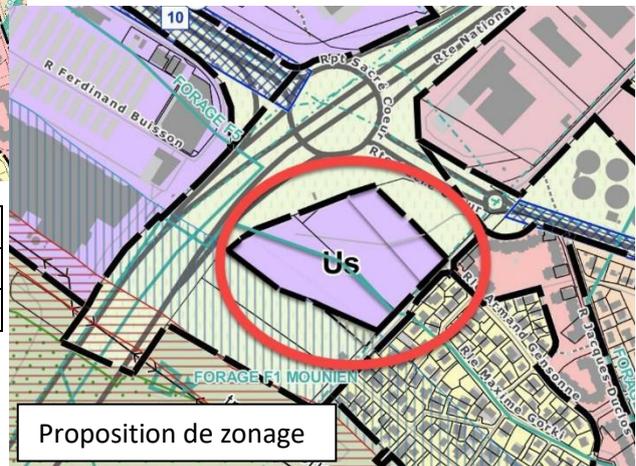
Dans le cadre des études sur le secteur Mascareignes, pour répondre aux besoins et poursuivre le développement communal et dans un objectif de rééquilibrage d'attractivité du secteur, une évolution du zonage était nécessaire.

Le projet de modification n°2 du PLU prévoit les changements suivants :

- Modification du périmètre de zonage Uv à vocation d'équipements publics en zonage Us à vocation commerciale.



	Secteur	Superficie
Zonage existant	Uv	20400
Zonage projet	Us	20400



### 1. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

Ce changement de zonage n'aura que peu d'impact sur les milieux dits naturels. Le terrain actuel est en grande partie non végétalisé (photographie n°1 et vue aérienne).



Seule la présence d'une zone d'évacuation d'eaux pluviales comporte un milieu végétal sans grand intérêt floristique ou faunistique (photographie n°2 et n°3).



Le terrain étant déjà constructible pour des équipements publics, l'incidence sur le milieu naturel du changement de zonage est identique.

## 2. Incidences sur l'eau potable :

Le secteur est concerné en partie par un périmètre de protection rapprochée du Forage F1 et deux zones de surveillance renforcée des forages d'eau potable F1 et F5. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, prévoyait déjà des règles plus contraignantes que l'arrêté de protection en vigueur dans l'article Us1 du règlement. Ainsi, l'évolution projetée du zonage ne devrait pas avoir d'incidence négative sur la ressource en eau et ce, d'autant plus que la superficie générale des zones Us ont été réduites (76612,48 m<sup>2</sup> actuellement contre 38561,2 m<sup>2</sup> projetée).

## 3. Incidences sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement :

Dans le cadre, de l'aménagement de la zone, il est prévu de dévier le réseau d'évacuation d'eaux pluviales. A ce titre, ce changement de zonage n'aura pas d'impact réel sur la gestion des eaux pluviales et en ce qui concerne l'assainissement, les réseaux sont déjà existant en périphérie immédiate de parcelle.

## 4. Incidences sur les risques et nuisances :

Les parcelles concernées sont impactées par un périmètre de classement sonore des infrastructures terrestres. Le changement de zonage n'aura pas d'impact sur la réglementation. Ainsi, des mesures d'isolation phonique devront être mises en œuvre pour les bâtiments dits sensibles. Le nouveau secteur se situe en limite de la zone B3 du PPR, à ce titre il n'est pas concerné par un risque.

## 5. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat :

La procédure aura une influence sur la forme urbaine comparativement au PLU en vigueur. La perception depuis la RN1 restera cependant limitée du fait de la présence d'un talus (voir photographie n°4) et par la mise en place d'un recul de 25 m dans le cadre de l'étude de dérogation à la Loi Barnier.



La procédure n'a pas d'influence sur l'implantation d'établissements sensibles aux abords d'une source de pollution car il n'est pas prévu de réaliser de tels établissements sur ces

secteurs et aucune source de pollution se trouve à proximité immédiate des parcelles concernées.

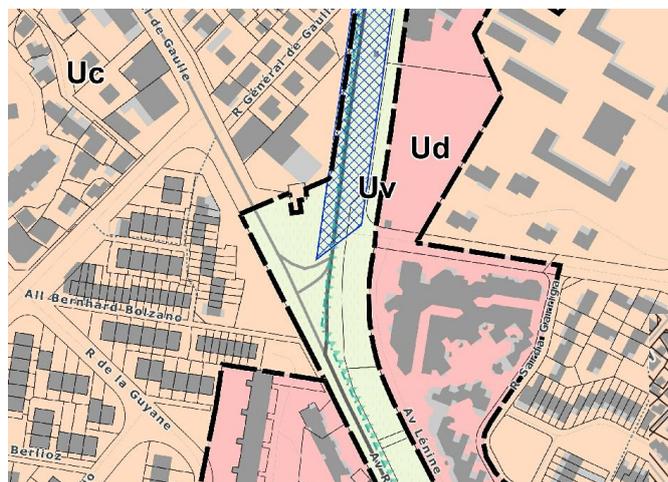
S'agissant de la mobilité, la création de ce zonage étant un report d'une partie de la zone commerciale prévue initialement dans la ZAC Mascareignes, n'aura au final pas d'influence négative sur cette thématique si on raisonne à l'échelle globale du PLU. A l'échelle du projet de zonage seul, la thématique mobilité devra faire l'objet d'une étude dans le cadre des éventuelles demandes d'autorisation d'exploitation commerciale.

### C. Evolution de zonage à la demande de la station Engen - Vivo Energy

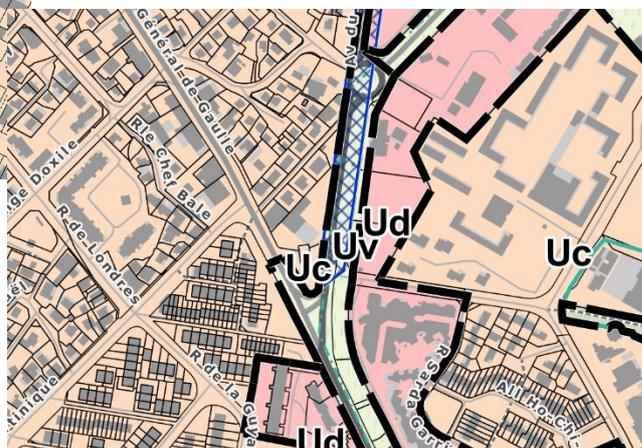
Par courrier en date du 1<sup>er</sup> avril 2020, la société Vivo Energy gérant de la station Engen sur le quartier de l'Oasis nous avait sollicité pour modifier le zonage de sa parcelle qui est situé actuellement en partie en zone Uv.

Le projet de modification n°2 du PLU prévoit les changements suivants :

Modification du périmètre de zonage Uv à vocation d'équipements publics en zonage Uc dans la continuité du zonage existant sur la station.



	Secteur	Superficie
Zonage existant	Uv	871.63
Zonage projet	Uc	871.63



#### 1. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

Ce changement de zonage n'aura pas d'impact sur les milieux dits naturels. Il s'agit d'un reliquat de parcelle en zone urbaine que l'on rattache à un zonage existant.

#### 2. Incidences sur l'eau potable :

Pas d'incidence sur l'eau potable, absence de périmètre de protection de forages d'eau potable sur la parcelle.

### 3. Incidences sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement :

Ce changement de zonage n'aura pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement.

### 4. Incidences sur les risques et nuisances :

La parcelle est concernée est impactée par un périmètre de classement sonore des infrastructures terrestres. Le changement de zonage n'aura pas d'impact sur la réglementation. Ainsi, des mesures d'isolation phonique devront être mises en œuvre pour les bâtiments dits sensibles.

### 5. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat :

La procédure pourrait avoir une influence sur la forme urbaine, le gabarit maximal autorisé restant globalement le même comparativement au PLU en vigueur.

La procédure n'a pas d'influence sur l'implantation d'établissements sensibles aux abords d'une source de pollution car il n'est pas prévu de réaliser de tels établissements sur ces secteurs et aucune source de pollution se trouve à proximité immédiate des parcelles concernées.

La procédure n'a pas d'influence négative sur la mobilité.

## D. Evolution de zonage à la demande de la commune de La Possession

Par courrier en date du 10 juin 2022, la commune de La Possession nous avait sollicité pour modifier le zonage d'une parcelle faisant l'objet de l'extension de leur cimetière.

Le projet de modification n°2 du PLU prévoit les changements suivants :

Modification du périmètre de zonage 2AUp à vocation portuaire en zonage 1AUv. Cette ouverture à l'urbanisation a fait l'objet d'une délibération ainsi que d'une justification.

### 1. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

Ce changement de zonage n'aura pas d'impact sur les milieux dits naturels. La parcelle était utilisée à des fins de carrière et d'extraction de matériaux.

### 2. Incidences sur l'eau potable :

Pas d'incidence sur l'eau potable, absence de périmètre de protection de forages d'eau potable sur la parcelle.

### 3. Incidences sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement :

Ce changement de zonage n'aura pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement.

### 4. Incidences sur les risques et nuisances :

La parcelle est située en zone B3 du PPR en vigueur. Le classement en zone 1AUv n'aura pas d'impact sur les risques déjà existants.

### 5. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat :

Outre la présence des clôtures du cimetières et de caveaux funéraires, il n'y aura pas d'impact sur le paysage. La procédure pourrait avoir une influence sur la forme urbaine, le gabarit maximal autorisé restant globalement le même comparativement au PLU en vigueur.

La procédure n'a pas d'influence sur l'implantation d'établissements sensibles aux abords d'une source de pollution car il n'est pas prévu de réaliser de tels établissements sur ce secteur et aucune source de pollution se trouve à proximité immédiate des parcelles concernées.

La procédure n'a pas d'influence négative sur la mobilité car il est prévu une extension du cimetière existant.

## VI. Evolution des OAP

Les modifications apportées aux OAP ont pour objectif la refonte des OAP Portes de l'Océan et Mascareignes pour tenir compte des études menées sur ces secteurs. Les principes d'aménagement y sont revus, sans remettre en cause aucune protection environnementale (biodiversité, milieux). Les enjeux environnementaux ont été vérifiés sur le fondement du dossier de PLU approuvé

Il est également prévu de créer une nouvelle OAP dans le cadre du NPNRU.

Il n'est aucunement prévu d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

### A. L'OAP Portes de l'Océan

Les évolutions de l'OAP Portes de l'Océan, concernent uniquement la partie écrite de l'OAP ainsi que les schémas de principe de voirie. Parmi les modifications apportées il est prévu :

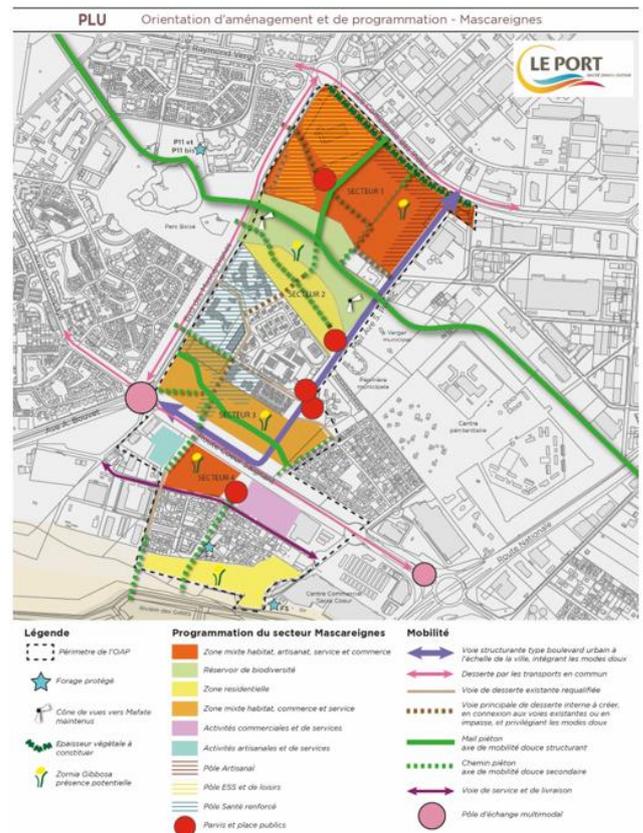
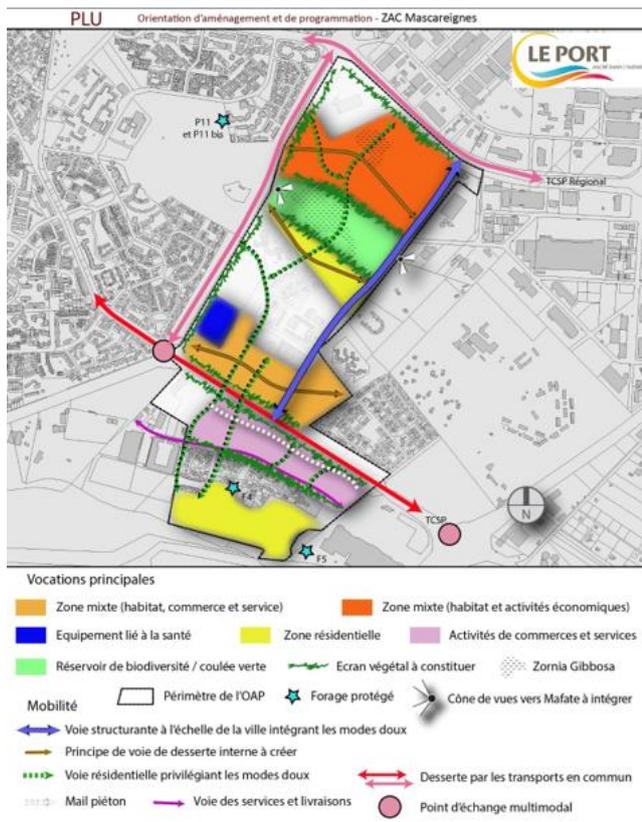
- De revoir le programme de l'opération en réduisant la densité pouvant développer entre 30000 et 45000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- D'ajouter d'une réglementation et d'orientations sur la qualité environnementale et paysagère ;
- De modifier des profils de voies de l'opération ;
- D'ajouter des règles concernant la gestion de l'eau pluviales et le réseau d'eaux usées ;
- D'ajouter un échancier prévisionnel de réalisation de l'opération.

Ainsi, les modifications apportées à l'OAP Portes de l'Océan n'auront pas d'incidences sur l'environnement.

### B. L'OAP Mascareignes

Les évolutions de l'OAP Portes de l'Océan, concernent tant la partie écrite de l'OAP que la partie graphique. Parmi les modifications apportées il est prévu :

- De revoir le programme de l'opération prenant en compte les nouvelles études menées sur le secteur ;
- D'ajouter des orientations sur la préservation de l'écosystème, la mise en valeur des continuités écologiques, les sols, les performances énergétiques et environnementales des aménagements dans l'OAP ;
- De modifier des profils de voies de l'opération ;
- D'ajouter des règles concernant la gestion de l'eau pluviales ;
- De modifier les principes de composition urbaine et paysagère ;
- D'ajouter un échancier prévisionnel de réalisation de l'opération ;
- De modifier le schéma de l'OAP.



Ainsi, les modifications apportées à l'OAP Mascareignes n'auront pas d'incidences sur l'environnement.

### C. L'OAP NPNRU Ariste Bolon SIDR Haute

Dans le cadre de la rénovation urbaine prévue dans le quartier Ariste Bolon SIDR Haute il est proposé la mise en place d'une OAP afin de proposer des grandes orientations d'aménagement sur le secteur.

Cette OAP n'a donc pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

#### 1. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

La création de cette nouvelle OAP n'aura pas d'impact sur les milieux naturels et la biodiversité car elle est située en plein cœur urbain de la ville et ne concerne aucune zone naturelle.

#### 2. Incidences sur l'eau potable :

Pas d'incidence sur l'eau potable, absence de périmètre de protection de forages d'eau potable sur la parcelle.

#### 3. Incidences sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement :

La création de cette nouvelle OAP n'aura pas d'impact sur la gestion des eaux pluviales et sur l'assainissement. Dans le cadre de l'opération des travaux de VRD seront prévus.

#### 4. Incidences sur les risques et nuisances :

La nouvelle OAP est impactée par un périmètre de classement sonore des infrastructures terrestres. Elle n'aura pas d'impact sur la réglementation. Ainsi, des mesures d'isolation phonique devront être mises en œuvre pour les bâtiments dits sensibles.

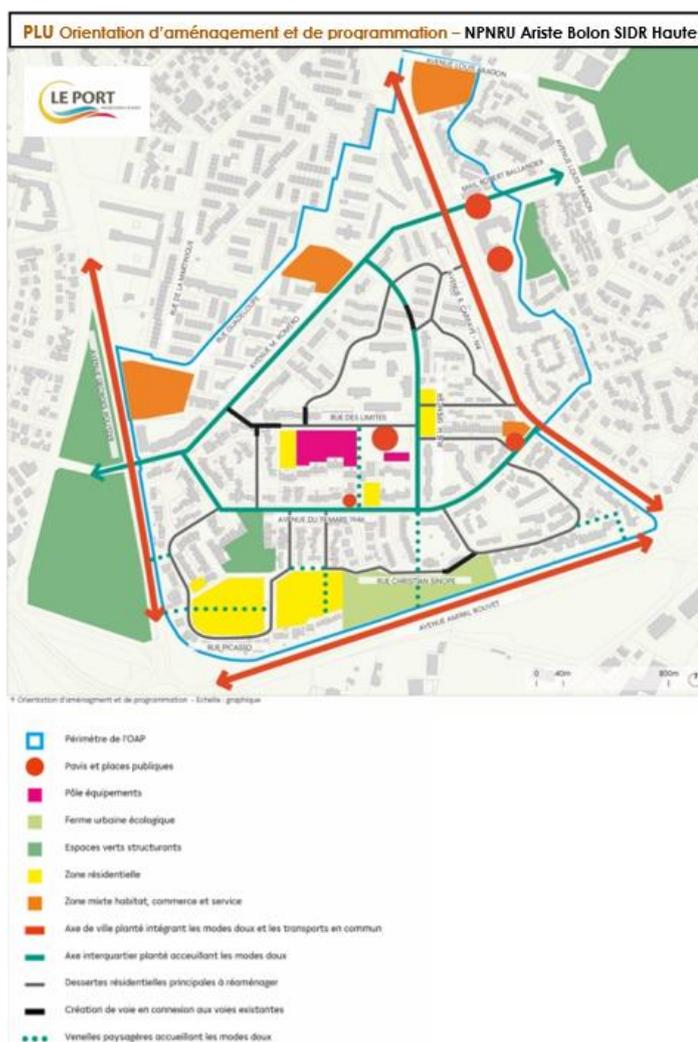
#### 5. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat :

La procédure n'aura pas d'influence sur la forme urbaine. Toutefois, des orientations qualitatives ont été prévues pour la conception des constructions et des espaces extérieurs publics et collectifs.

La procédure n'a pas d'influence sur l'implantation d'établissements sensibles aux abords d'une source de pollution.

La procédure n'a pas d'influence négative sur la mobilité. L'OAP prévoit les enjeux principaux suivants autour des voiries :

- Offrir une place majeure aux mobilités actives ;
- Retrouver des espaces de proximité et de convivialités ;
- Développer une armature verte de qualité.



La création de cette OAP n'aura donc pas d'impact sur l'environnement.

## VII. Le règlement

Les modifications prévues sur le règlement sont de quatre ordres :

- Celles qui relèvent de corrections d'erreurs matérielles ;
- Celles qui relèvent d'une nécessaire clarification ;
- Celles qui relèvent d'une évolution suite à la réalisation d'études ;
- Celles qui relèvent d'une évolution législative.

### A. Les corrections d'erreurs matérielles

Les modifications rendues nécessaires pour la correction d'erreurs matérielles, n'ont pas d'impact sur l'environnement. Il s'agit le plus souvent d'erreur d'écriture sur le règlement.

### B. La clarification

Les modifications apportées au règlement écrit ont pour objectifs d'apporter des précisions sur des règles existantes afin d'éviter toutes ambiguïtés lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Ici, deux modifications du règlement peuvent être analysées :

- la réécriture de la règle de stationnement (article 12) pour les habitations à proximité des gares ou stations de transport public ;
- la modification des schémas réglementaires de l'OAP Fil Vert.

La première modification n'entraîne pas d'incidence sur l'environnement car elle consiste juste en la reprise de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme dans le règlement. Au lieu d'être inscrit dans chaque zone, la règle est intégrée aux dispositions générales.

La deuxième modification concerne la correction des schémas réglementaires de l'OAP Fil Vert qui prévoyaient un recul par rapport à la limite parcellaire. Ce recul avait pour incidence de rompre la notion de « fil » vert car le parcellaire en bordure de voies n'est pas forcément linéaire. Ici le choix a été fait de proposer un recul par rapport à l'alignement.

Ces modifications n'auront pas d'incidence négatives sur l'environnement.

### C. Evolution pour la prise en compte d'études

Les modifications du règlement pour la prise en compte d'études sont relativement peu nombreuses mais se répercutent sur plusieurs zonages notamment dans le périmètre de l'OAP Mascareignes.

Ces modifications n'engendrent pas d'incidences négatives sur l'environnement. Certaines peuvent être considérées comme positives même. On peut citer la possibilité de faire de l'agriculture urbaine, la suppression de l'obligation de réaliser un mur bahut en zone d'activité afin de faciliter l'écoulement des eaux pluviales, l'ajout d'une règle de plantation en pleine terre en 3 strates.

### D. Evolutions législatives

Les présentes modifications relèvent des évolutions récentes du code.

Ainsi, parmi les modifications certaines méritent d'être analysée ici :

- La prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations ;
- La prise en compte de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La prise en compte de la loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

### 1. La prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations

La première modification concerne la prise en considération du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et de l'Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Ce décret et cet arrêté ont notamment ajouté parmi les sous-destinations les cuisines dédiées à la vente en ligne. Il était important de se saisir de l'opportunité donnée de règlementer cette sous-destination pour les PLU qui sont en cours de procédure.

Dans le cadre de cette modification du PLU, il est proposé d'autoriser l'implantation de ce type d'activité essentiellement dans les zones d'activités de la commune et ce, afin de préserver le cadre de vie des habitants de la ville.

En termes de mobilité, cela aurait pu avoir un impact sur les déplacements des livreurs. Mais, à ce jour, nous n'avons pas connaissance d'une telle activité sur notre territoire.

En ce sens, cette modification n'engendre pas d'incidence significative sur l'environnement.

### 2. La prise en compte de la loi Climat et Résilience

Cette modification concerne uniquement la règle concernant l'intégration d'un dispositif de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation sur les toitures et les parcs de stationnement selon leur emprise au sol.

La réduction des seuils pour lesquels l'obligation de réaliser un dispositif de production d'énergies renouvelables ou des toitures végétalisées ne peut qu'avoir un impact positif sur l'environnement.

### 3. La prise en compte de la loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée

La modification qui a été ici retenue est une modification concernant les règles de construction des clôtures en zone naturelle. Cette loi prévoit une limitation en hauteur des clôtures (1,20m) et une implantation à 30 centimètres au-dessus du sol pour pouvoir laisser librement passer la faune.

Cette règle aura donc une incidence positive sur l'environnement.

Ainsi, les modifications apportées au règlement écrit ne porteront pas atteinte à l'environnement par nature dans la mesure où elles ne font que préciser des règles existantes, renforcer la cohérence du règlement actuel ou respecter les nouvelles réglementations en vigueur.

## VIII. La modification des annexes

Le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu prévoit de nouvelles obligations concernant les annexes au PLU.

Ainsi, doivent être annexées, les cartes permettant de délimiter les périmètres où sont soumises à déclaration préalable les clôtures et où les démolitions sont soumises à permis de démolir.

La modification des annexes concerne donc l'ajout de ces périmètres qui couvrent notre territoire et n'ont pas d'impact sur l'environnement.

## IX. Modification de l'étude de dérogation sur la Loi Barnier

Cette modification concerne l'élargissement du périmètre d'étude de dérogation relative à la loi Barnier. Le nouveau périmètre est le suivant :



Figure 2 : Périmètre d'étude retenu

Cette extension du périmètre impacte la proposition de zonage Us côté Rivière des Galets. L'étude a été complétée par des prises de vues et une analyse de terrain. Comme pour la zone 1AUs il est préconisé un recul dérogatoire de 25m par rapport à l'axe de la voie.

