

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du mardi 4 octobre 2022

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 20

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 24

Nombre de représentés : 04

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 28

Nombre de représentés : 04

Nombre de votants : 32

OBJET

Affaire n° 2022-141

**LANCEMENT DE LA
MODIFICATION DE DROIT
COMMUN N° 2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE LE
PORT**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le mardi quatre octobre, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert 4^{ème} adjoint, Mme Karine Mounien 5^{ème} adjointe, M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, M. Guy Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe, M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry Hippolyte, M. Jean-Max Nages, Mme Claudette Clain Maillot, Mme Danila Bègue, M. Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Jean-Claude Adois, Mme Garicia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville, M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme Barbara Saminadin, Mme Gilda Bréda.

Absents représentés : Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe par M. Henry Hippolyte, M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec 1^{ère} adjointe, Mme Paméla Trécasse par M. Didier Amachalla, Mme Aurélie Testan par Mme Véronique Bassonville.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe à 17 h 10 (affaire n° 2022-137), MM. Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint, Zakaria Ali et Mme Sophie Tsiavia à 17 h 16 (affaire n° 2022-138).

Départ(s) en cours de séance : néant.

Absents : M. Patrice Payet, M. Sergio Erapa, Mme Firose Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Annie Mourgaye (excusée), Mme Valérie Auber et Mme Patricia Fimar.

.....
.....

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du conseil municipal a été faite et affichée le 26 septembre 2022.

- la liste des délibérations a été affichée le 5 octobre 2022.

LE MAIRE


Olivier HOARAU

Affaire n° 2022-141

LANCEMENT DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 2018-143 du 02 octobre 2018 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Port,

Vu la délibération n° 2019-164 du 17 décembre 2019 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Port,

Vu le rapport présenté en séance le 4 octobre 2022 ;

Considérant qu'il convient d'engager une seconde procédure de modification afin de tenir compte de l'urbanisation actuelle et future, de répondre aux besoins et de poursuivre le développement communal, sans remettre en cause les objectifs énoncés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ainsi :

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

Considérant que l'évolution du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre par une procédure de modification dans la mesure où les changements envisagés ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

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

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 : de valider le lancement de la procédure de modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme selon les éléments sus exposés et en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme ;

Article 2 : de considérer, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, comme justifiée l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUp située dans le périmètre du Projet d'Intérêt Général d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire ;

Article 3 : d'autoriser le Maire à entreprendre toutes les démarches administratives nécessaires à cette modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Article 4 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

**POUR EXTRAIRE CONFORME
LE MAIRE**


Olivier HOARAU

LANCEMENT DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LE PORT

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur le lancement de la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Port.

Pour rappel, par délibération du 2 octobre 2018 le conseil municipal a approuvé le PLU et l'a modifié par la suite le 17 décembre 2019.

Il est nécessaire d'engager une seconde procédure de modification afin de tenir compte de l'urbanisation actuelle et future, de répondre aux besoins et de poursuivre le développement communal, sans remettre en cause les objectifs énoncés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ainsi :

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

Conformément au Code de l'urbanisme, ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun car elles n'ont pas pour conséquence :

- de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Toutefois, il est rappelé au conseil municipal que cette modification a notamment pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé aujourd'hui en zone 2AUp dans la Zone Arrière Portuaire. Dans ce cadre, l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme prévoit que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée (...) du conseil municipal justifie de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité*

opérationnelle d'un projet dans ces zones ». La justification de l'ouverture est
jointe en annexe du présent rapport.

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp se justifie.

Il est proposé au conseil municipal :

- de valider le lancement de la procédure de modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme selon les éléments sus exposés et en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme ;
- de considérer, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, comme justifiée l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUp située dans le périmètre du Projet d'Intérêt Général d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire ;
- d'autoriser le Maire à entreprendre toutes les démarches administratives nécessaires à cette modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme ;
- d'autoriser le Maire à exécuter cette décision et à signer tous les actes correspondants.

Pièce jointe :

- Annexe 1 : Justification de l'ouverture à l'urbanisation

Annexe 1 : Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp

Analyse de la capacité d'urbanisation encore inexploitée dans les zones déjà urbanisées :

La commune de Le Port dispose de deux zones d'activités portuaires sur son territoire, le Port Ouest et le Port Est. Ces zones sont aujourd'hui saturées et nécessitent donc une ouverture à l'urbanisation de la partie sud des bassins du Port Est afin de répondre aux besoins de développement des futures activités portuaires, permettant l'amélioration de la compétitivité du port, de sa zone industrialo-portuaire et de l'ensemble de la chaîne logistique réunionnaise.

Pour permettre l'extension de ces zones d'activités, une zone à urbaniser 2AUp a été créée au PLU, qui recouvre en totalité le périmètre du Projet d'Intérêt Général d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire.

Il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la partie nord de la Zone Arrière Portuaire, d'une surface d'environ 20 ha. Cette zone est actuellement occupée majoritairement par l'exploitation de la carrière de matériaux alluvionnaire de Teralta Granulat Béton Réunion.

Au regard de l'avancée des études menées par le TCO et le GPMDLR sur l'aménagement de la Zone Arrière Portuaire, et à la demande du GPMDLR, la Commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUp.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp de la Zone Arrière Portuaire répond à l'orientation n° 1 du PADD visant à confirmer et amplifier, en particulier au Port Est, la vocation portuaire, industrielle et logistique.

Par ailleurs, cet espace constitue un enjeu majeur pour le GPMDLR car il constitue le dernier espace utilisable au sein de la circonscription du Port Est et permet de répondre à deux objectifs essentiels pour l'économie de l'île :

- Besoin de plateformes portuaires permettant l'extension des zones actuelles de terre-pleins de stockage. Dans un contexte de forte croissance de ses activités, Port Réunion se doit d'adapter ses installations. Les risques de congestions à venir liés à l'absence de disponibilités foncières, vont rapidement créer des surcoûts pour l'ensemble des acteurs économiques réunionnais (industrie, commerce, bâtiment), un risque de déclassement du port de la part des compagnies maritimes et, plus généralement, un frein au développement économique de La Réunion ;
- Besoin de plateformes logistiques et industrialo-portuaires permettant l'amélioration de la chaîne logistique réunionnaise, mais aussi le développement d'activités de transformation rendu possible pour l'amélioration de la connectivité maritime liée au transbordement. Ces activités participeront à l'amélioration de la performance, à la création de valeur ajoutée et d'emplois sur le territoire.

La zone Up du Port Est recouvre une surface totale de 1 829 765,34 m². On propose ici une analyse des espaces à proximité des zones urbanisées qui sont non construits, non occupés ou n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construire en cours de validité. Cette analyse nous permet d'identifier alors les parcelles suivantes :

Parcelle	Propriétaire	Superficie en m ²
AX 163	Conseil départemental	6 242
AX 148	Conseil départemental	2 373
AX 146	Conseil départemental	14 974
AX 158	Conseil départemental	15 578
AX 149	Conseil départemental	242
AX 8p	GPMDLR	5 450*
AX 68p	GPMDLR	6 300*
AX 3p AX 68p	GPMDLR	7 120
Superficie totale des espaces non construits ou non occupés en m²		46 529
Part des espaces non construits ou occupés		2,5 %

Tableau de répartition des espaces non construits ou non occupés en zone Up du Port Est

**non comptabilisés*



Plan de localisation des espaces non construits ou non occupés en zone Up du Port Est



Il est à noter que sur ces 8 parcelles, 3 appartiennent au GPMDLR et 5 au Conseil Départemental.

Les parcelles AX8p et AX68p laissent apparaître des activités récentes, elles ne seront donc pas comptabilisées ici comme espace libre.

Les parcelles AX3 p et AX 68p sont analysées car elles sont situées en continuité d'un espace bâti et libre de toute construction ou occupation si ce n'est des plantations.

Les parcelles AX 148 et 163, propriété du Conseil Départemental sont libres de toute construction ou occupation.

Les parcelles AX 148, AX 149 et AX 158, propriété du Conseil Départemental mais baillées à SOTRAM sont libres de toute construction ou occupation.

Les espaces libres de toute construction ou occupation représentent au final 46 529 m² soit 2,5 % de la superficie totale de la zone Up du Port Est.

Vu le besoin de développement et de désengorgement du Port Est, il est donc bien justifié de procéder à une ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUp.

Zonage	Superficie en m ²
Zone Up Port Est	1 829 765,34
Zone 2AUp	727 593,85
Zone ouverture à l'urbanisation	200 000
Part de la zone 2AUp proposée à l'ouverture à l'urbanisation	27 %

Il est proposé ici d'ouvrir à l'urbanisation 20 ha soit 27 % de la surface totale de la zone 2AUp. Cette surface correspond à 11% de la surface totale de la zone Up du Port Est.

Faisabilité opérationnelle du projet dans la zone :

L'analyse de la faisabilité opérationnelle de la première phase du projet d'aménagement de la Zone Arrière Portuaire est faite sur la base des données relatives aux dessertes de la zone.

Le réseau routier

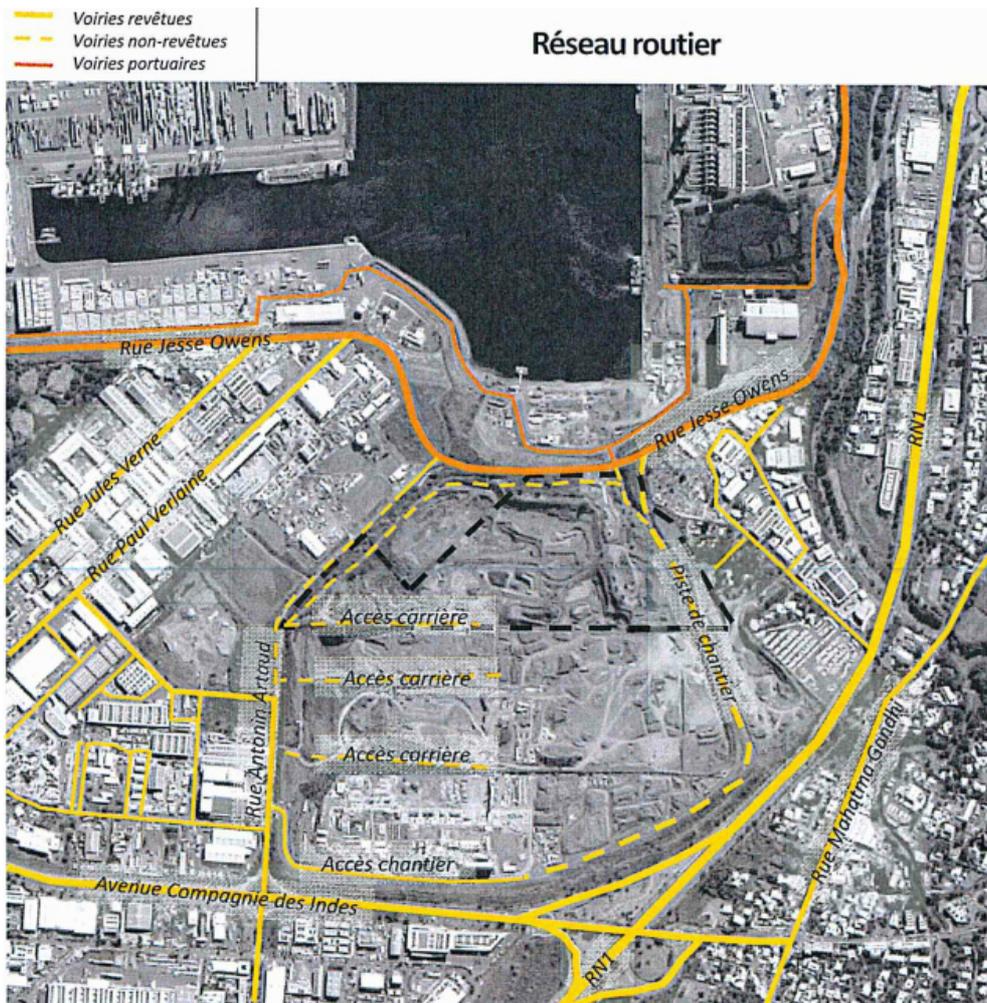
La partie Nord de la Zone Arrière Portuaire bénéficie d'une bonne accessibilité routière :

Depuis la RN1, la zone où l'urbanisation est souhaitée est accessible depuis les échangeurs de La Possession et de Sainte-Thérèse.

Au Sud, la RN1001 et la rue Antonin Artaud assurent l'accessibilité finale. Les pistes d'accès aux carrières permettent de desservir le Sud de la zone. Il est à noter que le dernier tronçon de la rue Antonin Artaud ainsi que les pistes de chantier des carrières ne sont pas revêtus.

Au Nord-Est, la zone est desservie par la rue Jesse Owens. Un accès de chantier lié aux besoins de la construction de la Nouvelle Route du Littoral permet la connexion. Une piste permettant la circulation de colis lourds assure l'accessibilité finale. Une connexion routière, via un passage sous la rue Jesse Owens, est également présente entre les terre-pleins portuaires situés au Nord et la zone.

Le réseau routier a, pour l'ensemble des voiries, une capacité résiduelle importante. La figure placée ci-dessous repositionne les voiries et la zone où l'ouverture de l'urbanisation est souhaitée.

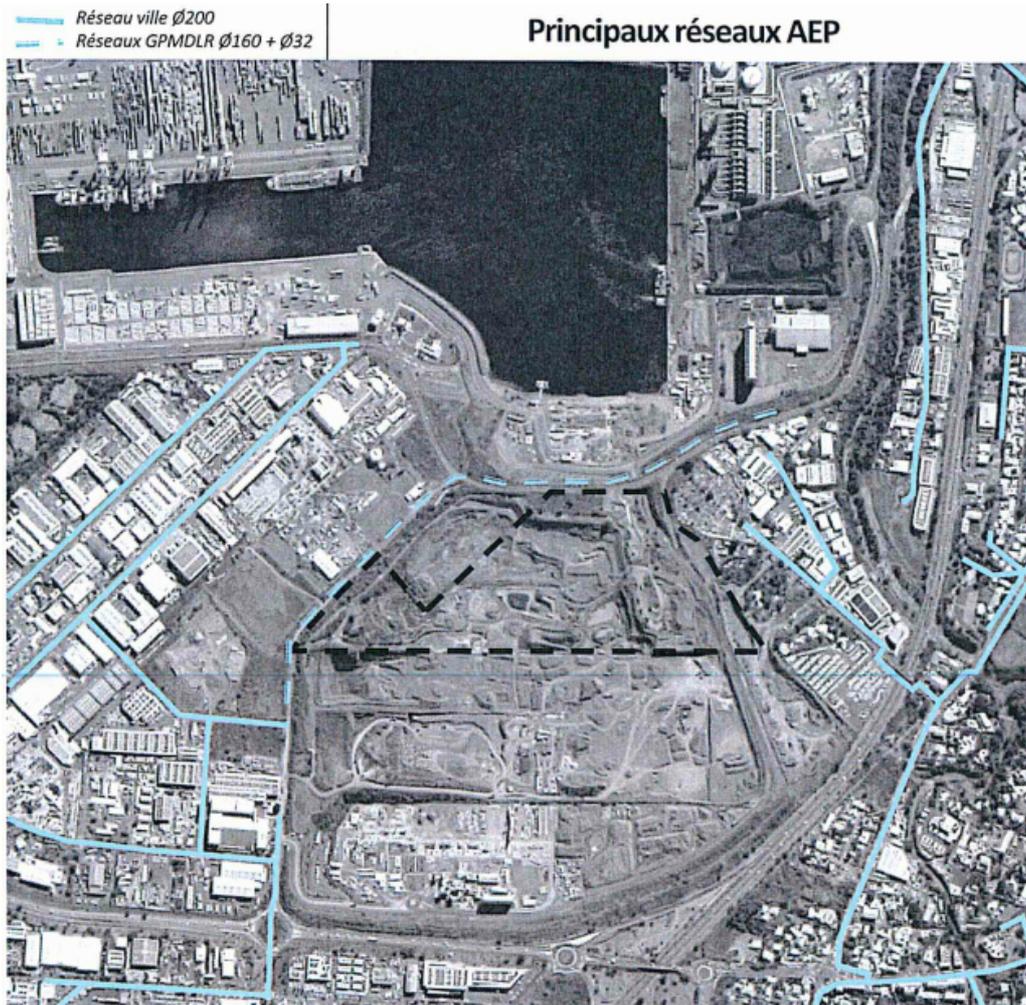


Les nouvelles activités consécutives de l'ouverture à l'urbanisation de la zone engendreraient des déplacements, mais ces derniers nécessiteraient un contrôle d'accès portuaire qui s'effectuerait à l'entrée du Port Est, et non directement au droit de la zone. La réserve de capacité du réseau routier est jugée suffisante pour absorber le nouveau flux.

Le réseau AEP

En ne considérant uniquement les réseaux principaux d'adduction d'eau potable, la zone où l'urbanisation est souhaitée dispose dans sa périphérie immédiate des réseaux suivants, eux-mêmes positionnés en première approche sur la figure ci-après :

- A l'Ouest : Réseau de la Ville de la Possession desservant la zone d'activité Ravine à Marquet : canalisations DN 200 en PVC ;
- A l'Est et au Nord : Réseau de raccordement à l'approvisionnement du GPMDLR pour la partie Est du Port Est : Double canalisation DN 160 et DN 32 en PEHD ;
- A l'Est et au Sud : Réseau de la Ville de Le Port desservant les zones industrielles n°2 et n°3 : canalisations DN 200 en PVC.



Même si la ressource en eau potable sur la commune de Le Port est un enjeu particulièrement sensible, les activités portuaires pouvant se développer dans cette première phase d'aménagement de la ZAP ne seront pas de nature à nécessiter une consommation importante en eau potable, et pourraient ainsi être supportées par la capacité actuelle des réseaux.

Les réseaux d'eau brute

Un réseau d'eau brute est présent au droit de la zone où l'urbanisation est souhaitée.

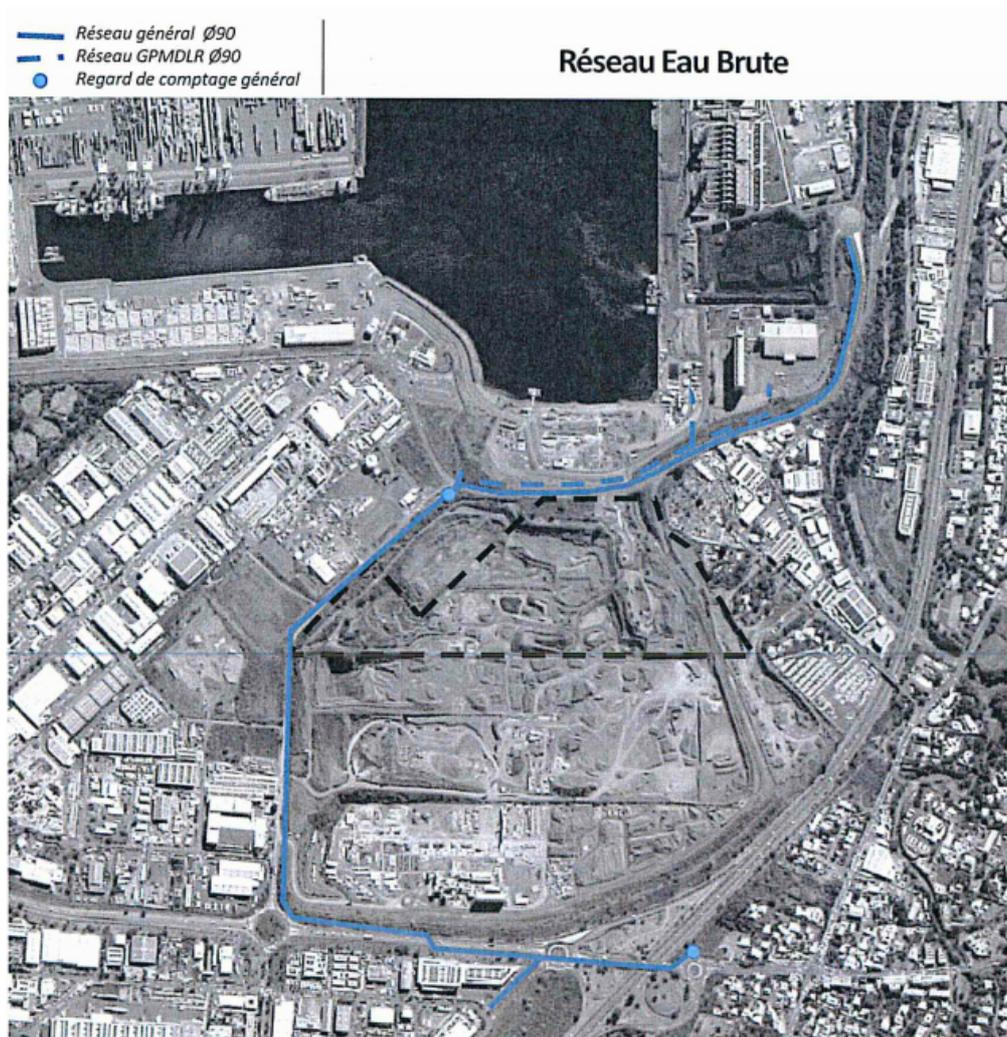
Ce réseau permet la distribution d'eau livrée en l'état à 2 clients, EDF PEI et le GPMDLR. Cette eau est non-potable et provient des quotas du Conseil Départemental du basculement réunionnais des eaux d'Est en Ouest. Elle n'est donc pas produite localement par les communes du TCO.

La gestion de ce réseau spécifique et de la facturation a été transférée au délégataire VEOLIA Eau depuis le 1er janvier 2012.

Le réseau, situé le long des rues Antonin Artaud et Jesse Owens, soit sur les limites Ouest et Nord de la zone, est composé de canalisation DN 90 en PEHD et permet aux 2 clients un débit de 10 L/s.

Au Nord de la zone, le réseau est doublé : l'un dessert les installations du GPMDLR et l'autre approvisionne EDF PEI plus au Nord-Est.

Le réseau est positionné en première approche sur la figure placée ci-dessous.



Une partie importante des besoins en eau liés au développement des nouvelles activités pourraient être satisfaite par l'utilisation de l'eau brute, où la limite de capacité est de 864 m³/j pour le GPMDLR.

Les réseaux EU

Plusieurs réseaux d'eaux usées sont présents au droit de la zone où l'urbanisation est souhaitée, et en périphérie immédiate, eux-mêmes positionnés en première approche sur la figure ci-après :

- Au droit de la zone : le réseau de Transport intercommunal des eaux usées en provenance de La Possession (réseau SIAPP). Ce réseau est constitué d'une canalisation DN 500 en PVC. C'est un réseau essentiel de transfert des eaux usées vers la station d'épuration de la Ville de Le Port ;
- A l'Ouest et au Sud-Ouest : le réseau d'assainissement de la ville de Le Port permettant notamment la récolte des eaux usées des zones industrielles n°2 et n°3. Ce réseau est constitué de canalisations DN 200 en PVC ;
- A l'Est : le réseau d'assainissement de la ville de La Possession permettant notamment la récolte des eaux usées des habitations et des entreprises situées dans la zone d'activité Ravine à Marquet. Ce réseau est notamment constitué de canalisations DN 200 en PVC.

L'ensemble de ces réseaux achemine les eaux usées vers la station d'épuration de la Ville de Le Port, située au niveau de la Pointe du Phare. Selon la commune, propriétaire de l'ouvrage, la station a une capacité de 87 500 Equivalents habitants (EH) et traite actuellement 60 000 EH. Une réserve de capacité de 27 500 EH est donc disponible.

La première phase d'aménagement des activités portuaires de la ZAP pourrait nécessiter un besoin de 200 EH, et pourrait alors être supportée par les installations actuelles d'assainissement.

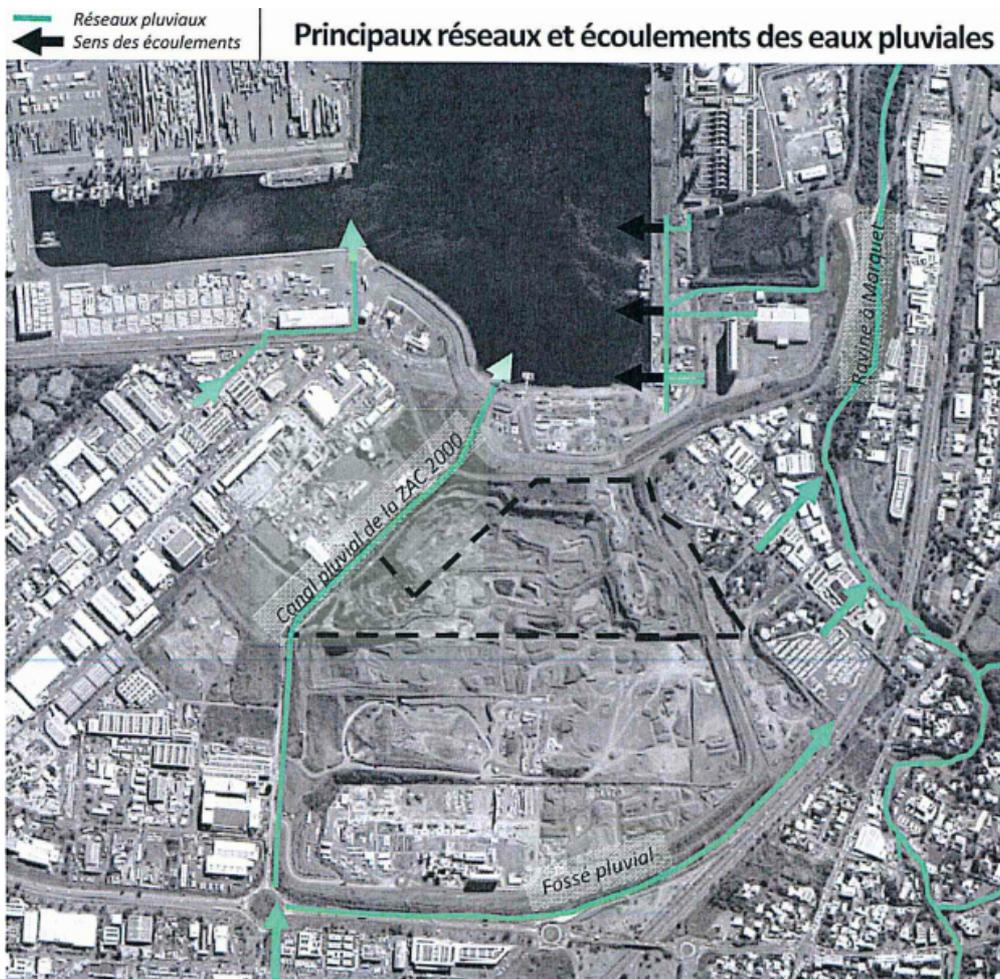


Les réseaux EP

Le bassin versant de la Zone Arrière Portuaire, et donc de la zone où l'urbanisation est demandée, ne reçoit pas d'eaux de ruissellement en provenance de bassin versant « amont » ou limitrophe. La figure ci-dessous montre en première approche que :

- Au Sud, les eaux pluviales de la RN1 et RN1001 sont recueillies dans un fossé bordant la voie et les eaux pluviales de la zone d'activité D2000 sont rejetées dans le canal pluvial longeant la zone et la rue Antonin Artaud. Les eaux de ce canal se déversent dans les bassins portuaires au Nord de la zone ;
- A l'Ouest, les eaux des zones industrielles n° 2 et n° 3 sont collectées par des canalisations et sont rejetées dans les bassins portuaires au niveau du poste à quai n° 15 ;
- Au Nord, les eaux des quais et des terminaux portuaires sont rejetées dans les bassins portuaires ;

- A l'Est, les eaux pluviales de la zone urbanisée de la Ravine à Marquet rejoignent le bassin versant de la ravine à Marquet.



Le canal d'évacuation des eaux pluviales de la zone d'activité D2000 a pour exutoire les bassins portuaires. Un élargissement de ce canal sur sa dernière partie se situant sur le domaine portuaire permettrait l'évacuation des eaux pluviales de la zone où l'ouverture de l'urbanisation est demandée.

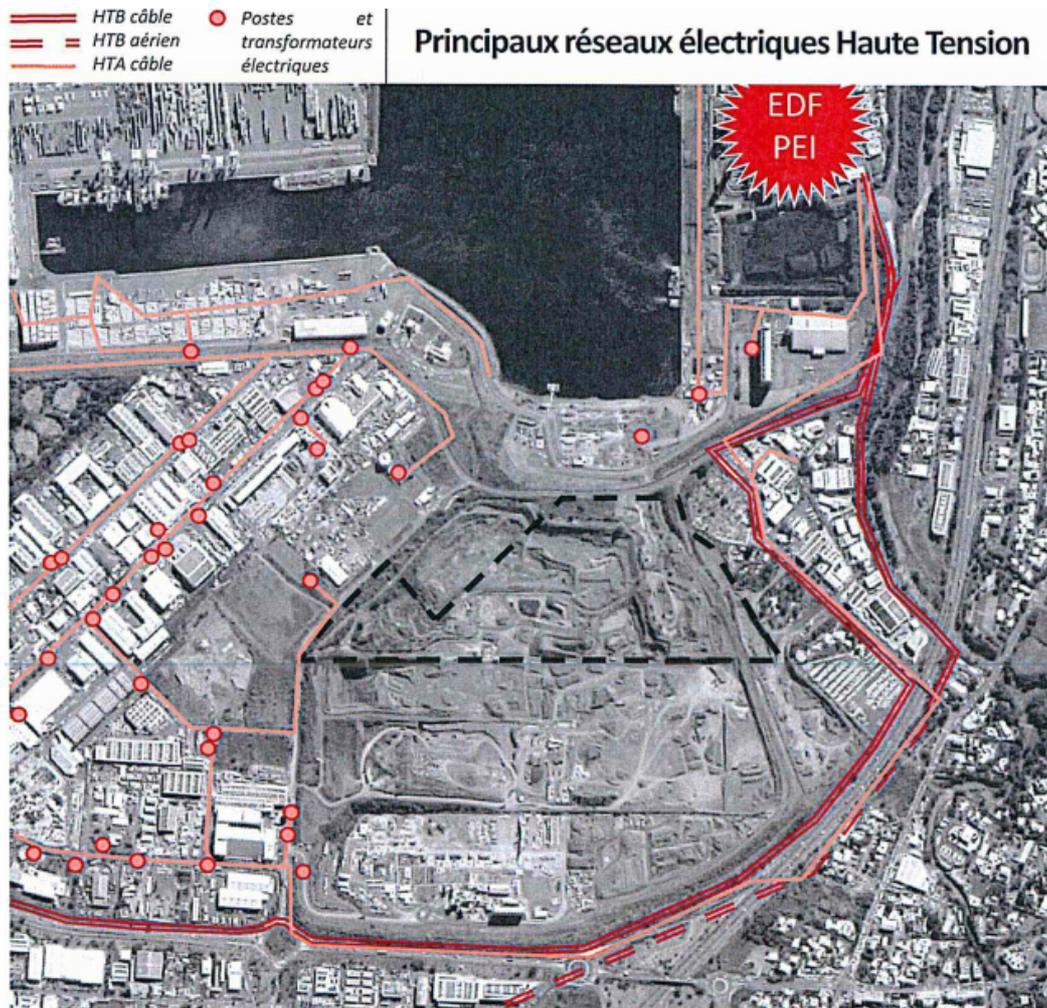
Les réseaux électriques

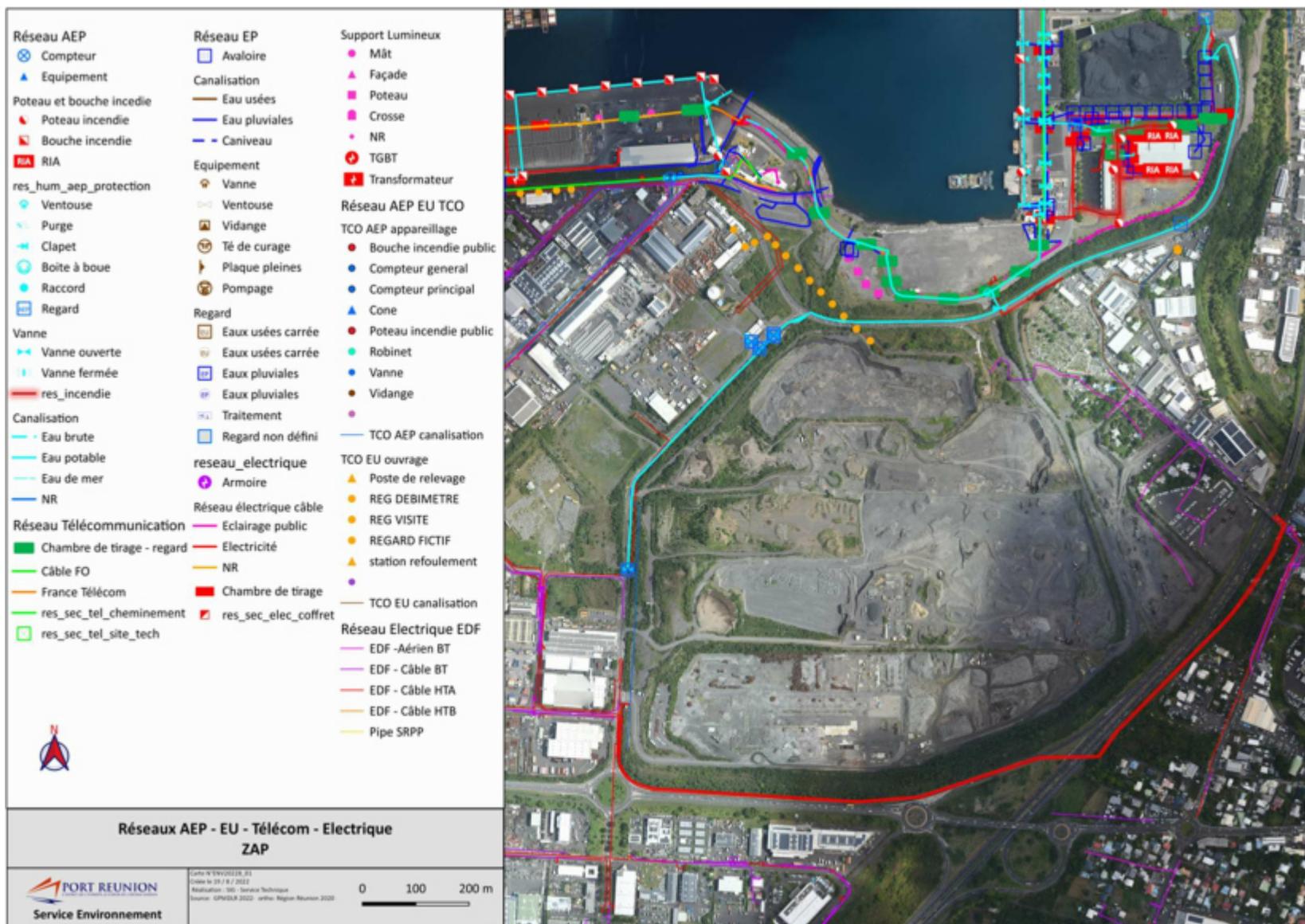
Des réseaux électriques de grande importance sont également présents à la périphérie de la zone où l'urbanisation est souhaitée (voir figure ci-après) :

- la ligne électrique 63 kV Le Port-Possession, Le Port-Digue, Le Port-Saint Paul (servitude 14) ; le réseau Gazelle qui suit le trajet de la ligne électrique 63kV ;
- le réseau électrique enterré reliant l'ancienne centrale du Port Ouest à la nouvelle du Port Est. Cette dernière longe l'avenue de la compagnie des Indes, côté ZAP.

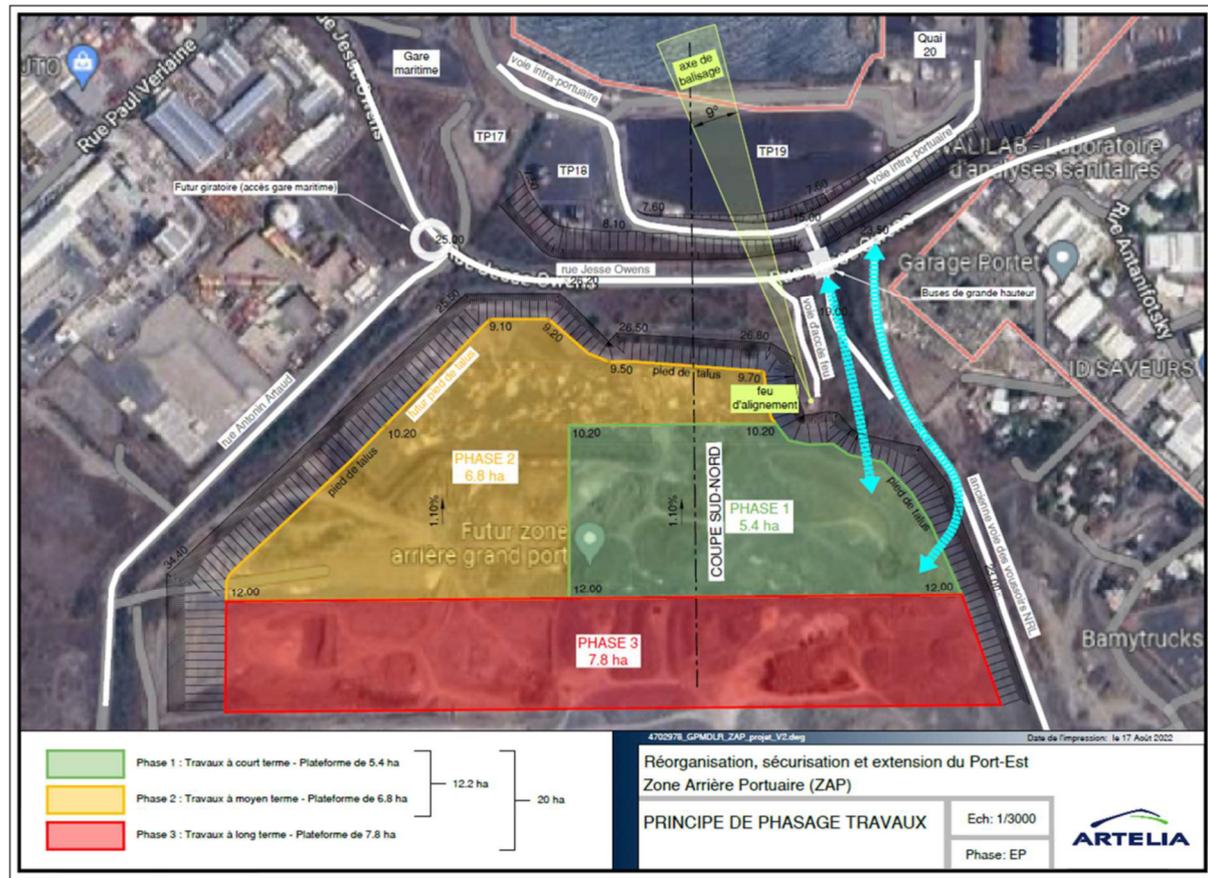
Ces réseaux ont pour origine la centrale thermique de production d'électricité du Port Est. Cette centrale possède une puissance globale de 210 MW et est exploitée par EDF PEI depuis le démarrage de son activité le 1er octobre 2013. Cette installation vise à répondre aux besoins en énergie de La Réunion pour les décennies à venir.

A proximité immédiate de la zone, les terminaux portuaires de la partie Est du Port Est sont desservis depuis le poste électrique situé au Sud des quais 20-21. Un raccordement de la zone depuis ce poste est envisagé.





Les principes de phasage des travaux



Conformément à l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, « lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

Comme l'a démontré l'analyse de faisabilité du projet, les voies et réseaux existant en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Il peut donc être envisagé une ouverture à l'urbanisation de type 1AU indiquée.