



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale  
de La Réunion  
sur la révision générale du PLU de la commune du Port**

n°MRAe 2018AREU6

### Préambule

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une «Autorité environnementale» désignée par la réglementation doit donner son avis sur le dossier présenté. En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la région Réunion.

**L'avis de l'autorité environnementale (Ae) est un avis simple qui ne porte pas sur l'opportunité du projet de PLU, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet de PLU. Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à sa réalisation, et n'est donc ni favorable, ni défavorable.**

Porté à la connaissance du public, cet avis vise à apporter un éclairage sur les pistes d'amélioration du projet de PLU dans la prise en compte des enjeux environnementaux qui ont pu être identifiés, et à favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions qui le concerne.

La MRAe Réunion s'est réunie le 17 avril 2018.

Étaient présents et ont délibéré : Bernard BUISSON, Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du conseil général de l'environnement et du développement durable, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

## Introduction

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, pose le principe que les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et qui fixent le cadre de décisions ultérieures d'aménagements et d'ouvrages, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale (Ae) a été saisie pour avis par la commune du Port, du projet d'élaboration de son PLU et en a accusé réception le 06 février 2018. Le service régional d'appui à la MRAe est la DEAL de La Réunion/SCETE/UEE qui instruit la demande.

Le présent avis de l'Autorité environnementale répond aux articles L.122-4 à L.122-12, R.122-17 à R.122-24 du Code de l'Environnement relatifs à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Il est transmis au maître d'ouvrage au plus tard trois mois après la date de réception de la saisine de l'Autorité environnementale. Il est mis en ligne sur le site internet de la MRAe et sera joint au dossier d'enquête d'utilité publique.

### Informations relatives aux références législatives et réglementaires

Conformément à l'article 12 (VI – al 2) du décret N° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (PLU) :

*« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016 ».* Dans les autres cas, l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur sont applicables au document (contenu du PLU modernisé).

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Port a été engagée par délibération du conseil municipal du 28 mars 2013.

Dans le cadre d'une révision générale, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doivent faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU. Ce conseil municipal s'est tenu le 03 mai 2016.

## Résumé de l'avis

Le projet de PLU arrêté du Port s'appuie sur un diagnostic de qualité, alimenté d'une part par des données existantes et d'autre part par de nouvelles données acquises permettant notamment d'affiner la cartographie des réservoirs de biodiversité.

- *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de compléter l'analyse sur les points suivants :*
- *apporter des explications spécifiques complémentaires en matière de perspectives démographiques retenues et donc de besoin de consommation d'espace ;*
- *préciser les superficies, au regard du bilan du POS, des zones à urbaniser NAU qui n'ont pas été urbanisées.*

### ■ Les enjeux prioritaires identifiés par l'Ae sont les suivants :

- la gestion durable de la ressource en eau et la qualité sanitaire de l'eau captée et distribuée ;
- la prise en compte des risques naturels et technologiques ;
- la dépollution des sites industriels pollués, la remise en état des exploitations de carrières et la maîtrise des énergies ;
- la préservation de la trame verte et bleue (TVB) et de la biodiversité, y compris en zone urbaine ;
- le développement des modes de déplacements doux, des transports en commun et de la sensibilité au patrimoine culturel, architectural et paysager urbain ;
- l'accentuation de la vocation agricole du « triangle agricole ».

### ■ Concernant l'état initial de l'environnement :

- *L'Ae estime que le rapport fait ressortir clairement les enjeux spécifiques du territoire communal ;*
- *L'Ae recommande d'apporter des préconisations plus poussées en matière de réduction des nuisances lumineuses nocturnes dans le règlement du PLU, le schéma directeur d'aménagement lumière et le règlement local de publicité, afin de réduire les impacts sur l'avifaune endémique survolant le territoire communal ;*
- *L'Ae recommande de privilégier les mesures d'évitement liées à la présence d'espèces végétales protégées avant d'envisager l'engagement d'une procédure de dérogation « espèces protégées » ;*
- *L'Ae recommande la réalisation d'un diagnostic de la qualité de l'air pour les zones d'activités existantes.*

### ■ Concernant la justification du projet :

- *L'Ae recommande de compléter, dans le rapport de présentation, l'analyse en expliquant « les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitutions*

*raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan », conformément à l'article R 151-3 alinéa 4° du code de l'urbanisme qui précise le contenu attendu de l'évaluation environnementale des PLU rénovés ;*

- *L'Ae recommande d'explicitier comment et en quoi le projet de PLU propose des alternatives à l'évolution au fil de l'eau de la pollution de l'air dans les espaces urbains du cœur d'agglomération, en articulation avec les documents de rang supérieur (SRCAE, PCET du TCO), par la mise en place d'une politique d'atténuation qui soit favorable à la santé publique ;*
  - *L'Ae recommande de préciser, dans le règlement - articles 11.1 « Obligations imposées « en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisir » - que cela concerne les règles d'imperméabilisation des parcelles en zonage urbain, conformément à l'article R 151-43 du code de l'urbanisme, au moyen du coefficient de biotope (CBS) et affirmer l'enjeu sur les espaces végétalisés complémentaires (au-delà des plantations d'arbres de haute tige) ;*
  - *L'Ae recommande de retenir une modification des zonages proposés dans le projet de PLU en tant que mesure d'évitement des impacts de la flore protégée et remarquable présente sur la ZAC des Mascareignes, le parc boisé et la zone située au Nord de la Rivière des Galets.*
- **Concernant l'analyse des incidences sur l'environnement et les mesures envisagées :**
- *L'Ae recommande, s'agissant de la protection de la ressource en eau, de préciser les mesures de réductions adéquates, notamment pour la protection des captages et puits de forages, comme pour des projets innovants de réutilisation d'eau traitées de stations d'épurations proches pour l'usage industriel et pour l'arrosage des espaces verts, sous réserve des garanties sanitaires ;*
  - *L'Ae recommande, s'agissant des risques technologiques, d'ajouter au règlement du PLU un zonage N indicé visant à écarter la promenade littorale de la zone à risque et sécuriser les cheminements piétons ;*
  - *L'Ae rappelle la prégnance des mesures d'évitement dans la séquence ERC, et partage avec le bureau d'étude environnemental le constat sur la nécessité de mieux préserver les secteurs de savane dans le projet de PLU du Port, en privilégiant un classement en zone N, tandis que le classement actuel retenu est en 1 AU et 2 AU ;*
  - *Par ailleurs, l'Ae estime innovante et intéressante la proposition de mesure compensatoire écologique de réhabilitation d'habitats naturels aujourd'hui dégradés, dans une zone N de 10 ha, au niveau des berges de la rivière des Galets. L'Ae soutient cette initiative à mettre en lien avec la préservation renforcée des périmètres de protection de captages d'eaux potable et la lutte contre les dépôts sauvages de déchets ;*
  - *L'Ae recommande également de compléter le dispositif de suivi par des indicateurs permettant de mesurer l'efficacité des orientations du projet de PLU et des mesures compensatoires envisagées.*

# Avis détaillé

## I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

### 1. Contexte général

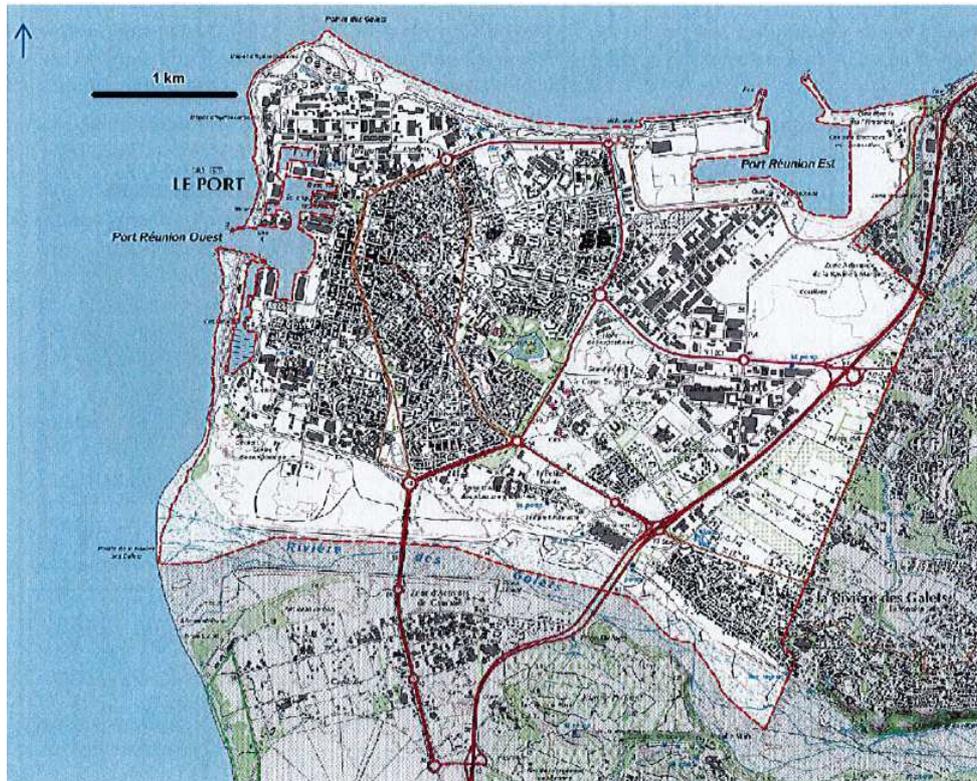
Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune du Port est en vigueur depuis le 29 juillet 2004. Il a fait l'objet de quatre procédures de modification.

### 2. Présentation du projet d'élaboration du PLU

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée par délibération du conseil municipal du 28 mars 2013 pour tenir compte du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé par décret du 22 novembre 2011, des évolutions du contexte réglementaire et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) arrêté au 16 décembre 2011.

Par délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2016, le Territoire de la Côte Ouest (TCO) a approuvé son nouveau SCoT, lequel sera exécutoire à l'issue des dernières démarches procédurales.

Par délibération du conseil municipal du 05 décembre 2017, la municipalité a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en respectant le formalisme défini par la réglementation en vigueur et elle a fait usage du droit d'option pour intégrer le contenu modernisé du PLU, conformément au décret du 28 décembre 2015.



*Délimitation du territoire communal (source IGN 1/25 000 de 2010)  
Extrait du dossier d'évaluation Environnementale (Tome 2a)*

## II. ANALYSE DE LA QUALITÉ DU RAPPORT DE PRÉSENTATION ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET

L'évaluation environnementale doit être menée dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes, et par l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme qui précise le contenu du rapport de présentation du PLU.

➤ *L'Ae note que la liste des items devant être traités dans le rapport correspond à ceux énumérés à l'article R 151-3 du code de l'urbanisme.*

### 1. Diagnostic du territoire communal et articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et documents de planification

■ Concernant l'évolution démographique et la construction de logements, le rapport rappelle que la population de la commune est estimée à 35 700 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2014, et fait le constat :

- d'une baisse de population continue et portée par le solde migratoire, avec une diminution constatée de 2 700 habitants entre 2008 et 2013 ;
- d'une évolution significative de la composition des ménages portois (diminution marquée des couples avec enfants) ;
- d'un vieillissement marqué de la population.

Le rapport établit trois hypothèses de prévisions démographiques en 2030 sur la commune, respectivement 33 000 habitants en scénario H2, 36 500 habitants en H1 et 38 000 habitants en H3.

Le rapport évalue à 1500 personnes supplémentaires de plus de 65 ans sur la commune entre 2016 et 2030 ; l'offre d'habitat médicalisé est donc un véritable enjeu pour la commune.

La synthèse des enjeux démographiques (p. 26) met en avant un enjeu majeur de reconquête de l'attractivité résidentielle du Port et une stratégie associée de « changement de paradigme » prégnante pour justifier le scénario tendanciel H3.

➤ *L'Ae estime les hypothèses optimistes au vu de la pyramide des âges de la population communale, de la dynamique du projet Eco-quartier de Cambaie/Saint Paul, de l'évolution attendue en 2030 pour l'intercommunalité du TCO et de l'attractivité résidentielle des communes limitrophes.*

➤ *L'Ae recommande de mener une analyse permettant d'identifier les forces, les orientations et les leviers d'action visant à renforcer l'attractivité résidentielle de la commune.*

■ Concernant le parc de logements, le rapport met en valeur :

- la singularité sociale du parc de logements, avec la moitié constituée en 2013 de logements locatifs sociaux ;
- la priorisation des besoins de réhabilitation de logements sur la construction neuve, en raison de la stagnation constatée du parc de logements entre 2008 et 2013 du fait d'opérations de démolitions et de reconstructions, majoritairement au sein d'une opération ANRU et de 5 opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ;
- Le DOO du SCoT précise que, concernant spécifiquement la ville du Port, le parc locatif

social représente près de 60 % du parc résidentiel dans le Cœur d'Agglomération du TCO et que l'objectif à terme est de réduire ce taux sur la commune à environ 50 %.

➤ *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de préciser les besoins liés au renouvellement du parc de logements dans le cadre des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et des programmations ANRU.*

#### ■ Concernant l'organisation urbaine :

Le rapport présente des constats et enjeux de l'organisation générale de l'espace et de dualité sociale (Cf paragraphes respectifs p. 28 et p. 32). En termes de foncier et d'immobilier de l'économie, la ville du Port présente une prééminence régionale concernant les zones d'activités économiques (ZAE) : 500 ha de foncier en ZAE, soit le quart de la surface de la ville, et 40 % de l'ensemble des ZAE de l'île de La Réunion.

L'organisation de la ville présente une dualité spatiale marquée : d'un côté, un espace portuaire industriel-logistique utile à l'ensemble de La Réunion et de l'autre, des quartiers résidentiels mono-fonctionnels au service des Portois. L'ossature de la ville comporte quatre composantes urbaines :

- le centre-ville organisé à partir du damier historique, sur une superficie de 100 ha ;
- les 2<sup>èmes</sup> et 3<sup>èmes</sup> couronnes urbaines, sur une superficie de 300 ha qui regroupent les 2/3 de la population communale ;
- les quartiers des Mascareignes, de la Rivière des Galets et du Triangle, répartis sur une superficie de 450 ha ;
- la « ville-outil » constituée du Port-Est et du Port-Ouest, sans population résidente. La ZI Sud libérée de son ancienne centrale thermique présente un espace potentiel de mutation urbaine.

#### ■ Concernant l'évolution de la consommation de l'espace :

✓ Pour les espaces naturels et agricoles, le rapport constate l'augmentation de 10,54 ha en dix ans (entre 2004 et 2014) de l'espace naturel classé N (soit près de 225 ha en 2017) et la superficie inchangée de l'espace agricole classé A, soit 65 ha situés essentiellement dans le « triangle agricole » entre la RN1 et la limite communale avec la ville de La Possession ;

✓ La surface des zones à urbaniser (AU) a réduit en 10 ans de 33,44 ha, tandis que la surface urbanisée (U) a augmenté de 26,58 ha

✓ Le rapport analyse la capacité de densification et de mutation urbaine de l'ensemble des espaces actuellement bâtis.

#### ■ Concernant le cadre de vie et le développement économique :

La composante « ville verte » constitue un atout du territoire pour le développement du cadre de vie urbain et de l'attractivité résidentielle, caractérisé par :

- la pénétrante large jusqu'aux abords du centre-ville, offrant une continuité verte et urbaine depuis le « Triangle agricole » de l'autre côté de la RN1, les espaces publics de la ZAC Mascareignes et du parc paysager et des artères urbaines principales des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> couronnes ;
- la « ceinture verte littorale et fluviale » depuis, au Nord, le cimetière paysager jusqu'au Sud en balcon sur la rivière des Galets ;
- l'espace bâti à usage économique occupant près de 500 ha, soit presque le tiers du territoire, et des potentialités de développement et de densification de la ZAC

Environnement et de la Zone Arrière Portuaire ;

- les enjeux de développement de l'économie urbaine au Centre-ville et son « waterfront » (front de mer) du port Ouest ;
- les enjeux de mutation progressive à plus long terme de la ZI Sud après le démantèlement et la dépollution du site de l'ancienne centrale thermique de l'EDF maintenant désaffectée ;



*La ville verte – extrait du dossier (Tome 1, diagnostic territorial)*

■ Concernant les déplacements :

Les orientations du SCoT demandent de « rendre le territoire accessible à tous dans la pluralité des modes de transports – y compris celui de l'information – réguler le trafic automobile » (objectif 10 du PADD et PDU en compatibilité avec le SCoT). Les actions précisées au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT se traduisent à l'échelle de la commune du Port par les axes suivants :

- Installer le réseau de transport en commun en site propre (TCSP), de bus de haut niveau de service (BHNS), qui desservirait à terme le port Est, le centre-ville (Aimé Césaire et le port Ouest), l'axe mixte (RN 7), le Sud de la ZAC Mascareignes, le quartier de la rivière des Galets et, sur la commune de Saint Paul, le site de Cambaie ;
- Mettre en œuvre trois zones d'aménagement et de transition liées aux transports (ZATT) : au centre-ville à Aimé Césaire, au Sud de la ville au rond-point des danseuses – avenue de l'amiral Bouvet et au droit du centre commercial du Sacré Cœur ;

- Favoriser le réseau cyclable pour développer la pratique du vélo sur le territoire communal qui a pour atouts des dimensions restreintes sans contraintes topographiques et une concentration importante d'équipements collectifs ;
- Favoriser les déplacements des piétons dans le cadre d'un projet d'ensemble « Fil vert » visant à offrir une ville mobile et accessible et à renforcer les continuités d'itinéraires entre les quartiers en mettant en valeur les espaces verts existants ;

■ Concernant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme et la prise en compte ou compatibilité avec les plans et programmes cités à l'article L.122-4 :

Le rapport présente une analyse de la compatibilité du projet avec les documents de norme supérieure (Cf. pages 14 à 25 de l'EE) : Schéma d'Aménagement Régional (SAR), Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), Schéma Départemental des Carrières, Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) approuvé le 18 décembre 2013, Programme Local d'Habitat (PLH) 2011-2016, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Ouest approuvé le 29 juillet 2015, Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 21 décembre 2016 et Plan de Déplacement Urbains (PDU) du TCO approuvé le 7 avril 2017. Il explicite l'orientation 14 du SCoT et la cohérence entre les politiques de transport et d'urbanisation communes au SCoT, au PDU et projet de PLU.

Le rapport présente la prise en compte du Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du TCO approuvé le 12 octobre 2015, du Plan d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI) de la Rivière des Galets approuvé le 30 janvier 2017, du projet stratégique du Grand Port Maritime de La Réunion (GPMDLR) 2014-2018 approuvé le 25 novembre 2014 et du Projet d'Intérêt Général de la Zone Arrière Portuaire (PIG de la ZAP),

Le rapport dresse un constat très mitigé de la mise en œuvre des objectifs du programme local de l'habitat (PLH) du Port à mi-parcours 2011-2016 : stagnation du parc de logements entre 2008 et 2013, 900 logements autorisés en 4 ans (au lieu de 1800 attendus), taux de réalisation de logements aidés à 24 % (au lieu du taux de référence attendu de 66%). S'agissant de l'objectif prioritaire de diversification du parc de logements, les résultats atteints fin 2014 sont peu satisfaisants.

L'orientation du PLU visant à valoriser le littoral pour la population est compatible avec les documents de rang supérieur : enjeux portant sur le littoral, sur un projet de bassin de baignade et un projet de zone d'activités liées à la mer (ZALM) du Port Ouest et Nord-Est prévue au SAR/SMVM (inscrits respectivement au SMVM en dispositions n° 104, 100 et 105).

- *L'Ae estime que pour chaque plan de rang supérieur, l'EE expose une évaluation ciblée et satisfaisante des contraintes et orientations de celui-ci à prendre en compte dans le projet de PLU.*

## **2. Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives de son évolution**

■ La gestion durable de la ressource en eau et la qualité sanitaire de l'eau captée et distribuée

La production d'eau potable pour la commune du Port est assurée par :

- des ressources souterraines : 9 forages et puits sur Le Port, qui présentent 80 % de la production totale en 2015 ;

- des ressources superficielles : les sources Blanche et Denise en rive gauche de la rivière des Galets et les eaux brutes du basculement des eaux d'est en ouest, sur la commune de la Possession, qui alimentent 20 % du volume consommé au Port<sup>1</sup> ;
- l'usine de microfiltration Pichette sur la commune de la Possession qui est alimentée par l'eau du transfert ILO (irrigation du littoral ouest).

Les principales fragilités constatées pour la pérennité de la ressource en eau portent sur :

- la nappe d'eau souterraine de la Plaine des Galets qui est soumise aux remontées du biseau salé et de pollutions ;
- le rendement des réseaux d'adduction qui ont été améliorés mais qui restent en deçà des objectifs réglementaires ;
- les consommations d'eau municipale pour l'arrosage des espaces verts par un système d'irrigation (débit de 30m<sup>3</sup> par jour et par hectare) ;

En lien avec les recommandations du SCoT, les orientations associées à l'enjeu fort de gestion durable de la ressource en eau portent sur :

- la préservation de la qualité de l'aquifère stratégique de la Plaine des Galets ;
  - la protection et la qualité des ressources en eau potable ;
  - la mise en place de mesures ambitieuses concourant à un usage économe de la ressource en eau, dans les process de production et dans la récupération des eaux de pluies des ICPE et des zones industrielles, économiques et artisanales ;
  - la réutilisation des eaux traitées par la station d'épuration pour satisfaire d'une part les besoins en eaux « industrielles » et d'autre part l'arrosage des espaces verts, sous réserve de l'absence de risque sanitaire (Projet REUSE) ;
- *L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter son rapport en démontrant la compatibilité du développement urbain (associé aux divers projets de ZAC notamment) avec l'enjeu de préservation de la qualité de la ressource en eau destinée à l'alimentation humaine.*
- *L'Ae constate que l'état des lieux des forages FR1 et FRG1bis est manquant et que des activités sont non autorisées dans le périmètre du forage F6.*

#### ■ La prise en compte des risques naturels et technologiques

La commune du Port est vulnérable aux risques naturels et notamment à l'érosion du trait de côte qui est forte au niveau de la Pointe des Galets. La commune est dotée d'un plan de protection des risques naturel (PPRN) inondations, mouvements de terrain et aléas côtiers approuvé le 26 mars 2012. Un enjeu associé aux projets de développement urbain, pour prévenir les risques d'aggravation des aléas naturels, porte sur la minimisation de l'imperméabilisation des sols et la réduction des écoulements d'eaux pluviales.

La commune du Port est dotée d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT), approuvé par arrêté préfectoral le 12 juin 2014, lié à l'activité de la Société Réunionnaise des Produits Pétroliers « SRPP ». Celui-ci met en place des servitudes de risque sur la pointe nord ouest de la commune, à proximité du site de la pointe du Phare (Cf. fig. 22 page 73 de l'EE).

1 Fiabiliser le pourcentage indiqué : 19,1% à l'usine Pichette en 2015 (page 230 du règlement) et 25% du volume consommé à Pichette (page 43 de l'EE).

Le règlement du PLU (page 214) affiche une volonté d'ouverture au public de l'ensemble du littoral nord, sans prise en compte de prescriptions à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques. Le zonage N facilite les possibilités d'accès et de fréquentation (piétonne, cycliste, aménagements de loisirs).

Par ailleurs, l'embouchure de la rivière des Galets est localisée en espace remarquable du littoral (ERL) au sens du L121-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions de la loi littorale, transcrites dans le code de l'urbanisme, n'y autorisent que les aménagements légers prévus aux articles R 121-5 et L121-26 du code de l'urbanisme. Or, le projet de PLU définit ces espaces en zone naturelle N, où sont autorisées des constructions et aménagements non prévus aux articles précités.

➤ *L'Ae recommande la mise en place de deux sous-zonages N indicés :*

*- de type « N1 » applicable aux zones à risques pour sécuriser celles-ci à l'instar du PLU actuel en vigueur, pour autoriser les actions d'entretien de la carapace de protection de la point du phare et pour interdire toute évolution favorisant la fréquentation du public en complétant en ce sens le PLU ;*

*- de type « NerL » applicable à l'embouchure, avec un règlement limitant les occupations du sol conformément au code de l'urbanisme.*

■ La dépollution des sites industriels pollués, la remise en état des exploitations de carrières et la maîtrise des énergies

#### Sites industriels pollués et sols pollués sur l'habitat précaire

La commune du Port est confrontée à une problématique sanitaire liée à la présence de plomb dans ses sols. Le document évoque cette problématique dans le rapport de présentation en indiquant que la ville poursuit les investigations sur ce point. Par la suite, la commune prendra en compte les résultats de ces investigations pour l'établissement de jardins dans la ville.

#### Remise en état des exploitations de carrières

La zone arrière-portuaire (ZAP) est située en espace carrière au Schéma Départemental des Carrières et elle est actuellement exploitée. L'extraction de matériaux dans la ZAP constitue un préalable à la mise en œuvre progressive du projet urbain.

#### Energie et gaz à effet de serre (GES)

Le Port joue un rôle essentiel dans l'importation d'énergies fossiles et la production d'électricité par la centrale EDF du Port Est.

La commune du Port dispose d'un potentiel de ressource en énergie solaire et en énergie marine et elle doit continuer à promouvoir la conception de programmes de logements « tropicalisés » peu énergivores tout en conciliant les enjeux liés aux nuisances sonores et olfactives.

■ La préservation de la TVB et de la biodiversité, y compris en zone urbaine

La rivière des Galets et ses berges, classée en ZNIEFF de type 1<sup>2</sup>, ainsi que le littoral Nord présentent une faune et une flore remarquables et constituent un corridor écologique essentiel. L'embouchure de la rivière des Galets est classée en Espace Remarquable du Littoral.

Le reste du territoire communal est fortement anthropisé.

La bande littorale des ports et alentours est classée au Domaine Public Maritime (bande des 50 pas géométriques).

Le rapport identifie un potentiel de reconquête de secteurs mutés vers des usages mieux respectueux de l'environnement qui répondent à des enjeux hydrogéologiques, des enjeux de biodiversité, de traitement d'îlots de chaleur et de déplacements urbains (coulées vertes, cheminements doux, usages de loisirs, replantation d'espèces végétales endémiques et indigènes : savane, forêt à lataniers, ébéniers et benjoins).

La ville verte présente un enjeu modéré de recours à des essences indigènes, adaptées au contexte pédo-climatique afin de limiter les besoins en arrosage des espaces verts.

Préserver et valoriser le patrimoine naturel, notamment le corridor biologique et les savanes, est un enjeu fort pour la rivière des Galets.

La commune constitue une voie de déplacement majeure du Pétrel de Barau. Elle représente également une des zones les plus importantes pour les échouages de pétrels. La limitation des pollutions lumineuses est par conséquent un enjeu fort, notamment lors de la période de nidification du Pétrel de Barau et un enjeu très fort lors de l'envol des jeunes pétrels.

- *L'Ae recommande au maître d'ouvrage d'apporter une localisation des zones de la commune les plus éclairées la nuit, car elles constituent des obstacles à la trame aérienne. Celui-ci pourrait s'appuyer sur les cartographies d'échouage des oiseaux de la SEOR et sur l'étude « Aube » du CEREMA finalisée en janvier 2018. L'Ae recommande d'appliquer la charte de réduction des pollutions lumineuses mise en place par la SEOR.*

Pour affiner les limites du zonage du PLU entre la zone à urbaniser (AU) et la zone naturelle (N), la commune a mené des expertises floristiques et des inventaires de terrain en mai 2017 sur des zones de savane repérées en tant qu'éléments de continuité écologique (Cf. Localisation des secteurs expertisés en figure 28 page 98). Il s'ensuit une localisation précise de réservoirs de biodiversité avérés et de réservoirs de biodiversité potentiels qui constituent des zones d'occurrence d'une plante herbacée menacée d'extinction (*Zornia gibbosa*, IUCN, 2010).

- *L'Ae précise qu'une plante herbacée, *Zornia gibbosa*, est inscrite sur la liste rouge actualisée par l'arrêté ministériel du 27 octobre 2017 relatif à la liste des espèces végétales protégées dans le département de La Réunion. L'Ae rappelle la nécessité d'appliquer la séquence « éviter, réduire, compenser ». Si les mesures d'évitement s'avéraient insuffisantes, la réglementation impose sur ces espaces, pour lesquels la conservation de l'espèce *Zornia gibbosa* est directement liée au maintien de la savane, une procédure de demande de dérogation espèces protégées.*

2 ZNIEFF de type 1 n° 0199 – cours de la Rivière des Galets et aval du Bras de Sainte-Suzanne

Par ailleurs, le maintien des savanes à *Heteropogon*, espèce indigène déterminante pour les ZNIEFF de type 2, est estimé possible sous réserve de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (*Prosopis julipis* et *Leucaena leucocephala* principalement). Ces savanes à *Heteropogon* présentent un intérêt à la fois floristique et paysager..

Le parc boisé, situé en 3<sup>ème</sup> couronne urbaine, présente une sensibilité environnementale avec la présence avérée de *Zornia Gibbosa*, ainsi que celle de 4 autres espèces de plantes en danger critique d'extinction et protégées depuis 2017, dont le bois puant *Foetidia mauritiana*.

■ Le développement des modes de déplacements doux, des transports en commun et de la sensibilité au patrimoine culturel, architectural et paysager urbain.

### Grand paysage, patrimoine et paysage urbain vert

En référence à l'Atlas des paysages de La Réunion, le rapport souligne le peu de contraintes topographiques offert par la plaine du Port et la plaine de Saint-Paul qui accueillent le cœur d'agglomération du SCoT Ouest : les centres-villes du Port, de la Possession et de Saint-Paul.

La ville du Port, construite à partir du port en eaux profondes de la Pointe des Galets sur un cône d'alluvions composés de galets et sables drainants, présente les caractéristiques du climat le plus chaud et sec de l'île. En contraste avec le paysage sec et aride, le paysage urbain bénéficie d'une architecture aérée qui offrent de l'ombrage, des îlots de fraîcheur et des lieux privilégiés pour les déplacements doux : grandes avenues plantées et 156 ha d'espaces verts, dont de nombreux squares, le « cimetière-parc » paysager Piémontais de 7 ha et le parc boisé « Fonkèr-Laurent-Vergès » de 17 ha qui offre un parcours botanique comprenant environ 150 espèces d'arbres. Conserver les grands arbres d'intérêt paysager et patrimonial constitue un enjeu fort.

Le patrimoine architectural s'articule essentiellement autour des ouvrages portuaires et de l'ancien tracé du Chemin de Fer de La Réunion (CFR) mis en service en 1882 jusqu'à la fermeture des autorails en 1976. Quatre maisons d'architecture coloniale, face au chenal d'entrée du Port, sont inscrites au titre des Monuments Historiques. Des cases isolées préservées au centre-ville ont été réhabilitées. Elles constituent des références à l'histoire de la ville. Des équipements ponctuent la ville de bâtiments significatifs : Médiathèque, École des Beaux-Arts, siège du TCO dit « le crayon », Halle des Manifestations, etc.

Les lisières urbaines du Port, caractérisées par le triangle agricole et les berges de la rivière des Galets présentent un enjeu modéré de valorisation paysagère et participent à la vie des quartiers : lieux de promenade, de jeux en plein-air, de baignade en rivière et un accès à Mafate. La reconquête du littoral, longtemps perçu comme un milieu hostile, est en cours.

### Cadre de vie et qualité de l'air

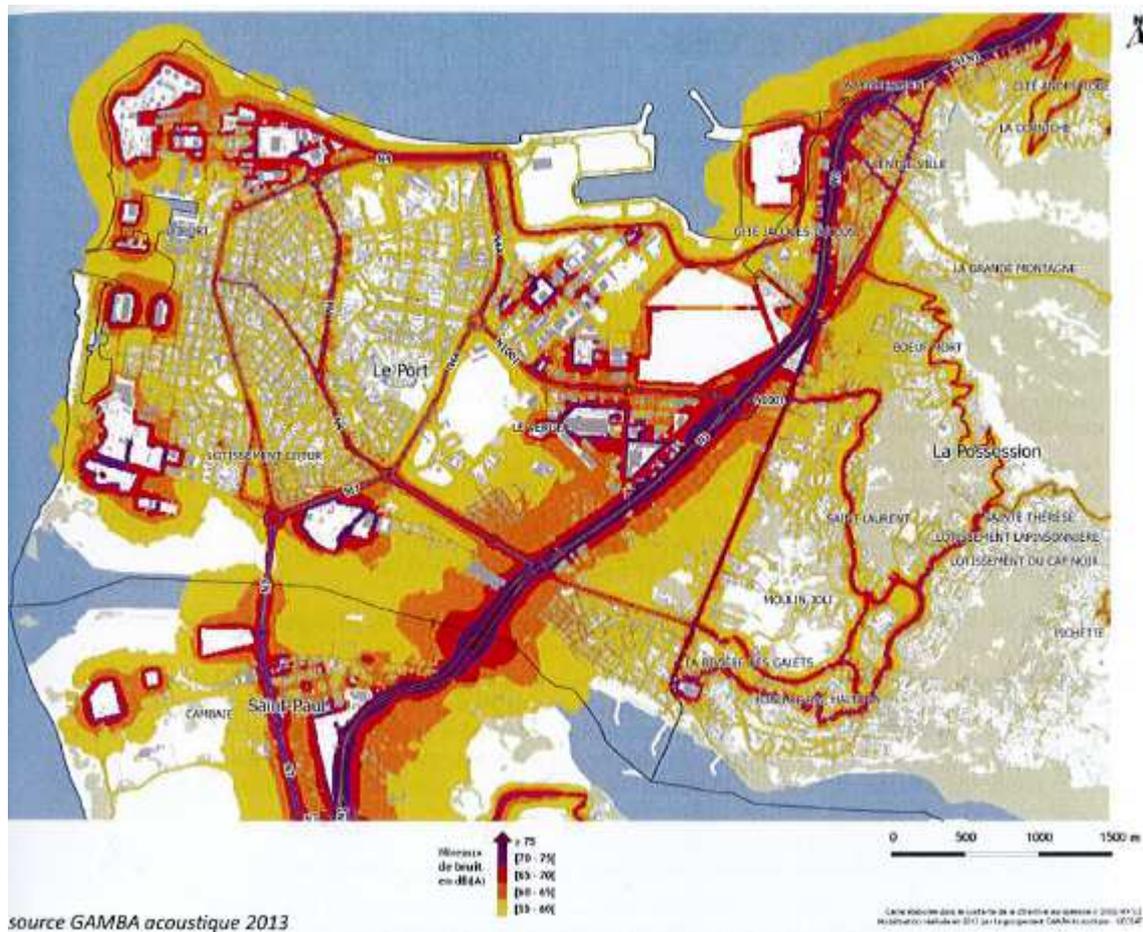
L'Observatoire Réunionnais de l'Air (ORA) effectue l'analyse des polluants atmosphériques à partir de stations fixes et mobiles. Entre 2004 et 2007 à l'échelle régionale, 11 parmi les 13 dépassements de seuils de recommandation et d'information pour la protection de la santé humaine ont concerné la ville du Port. La cause principale est la centrale thermique du Port.

Le rapport souligne que la commune du Port est particulièrement vulnérable aux poussières lors des exploitations de carrières et des activités de concassage. La qualité de l'air dégradée

présente des conséquences sanitaires pour la population (asthmes, infections pulmonaires). Le rapport souligne que cette problématique, notamment concernant les poussières, est d'autant plus contraignante qu'elle est antagoniste avec la conception climatique des bâtiments respectant la RTAADOM qui fixe des règles de porosité par façade et de ventilation naturelle traversante des logements neufs.

- L'Ae constate que la ville du Port a su compenser l'aridité du secteur en offrant un cadre de vie de « ville verte » favorable à la mobilité douce, qui concourt à conforter le ressenti d'espace urbain agréable et de qualité pour les habitants et pour les travailleurs portois.
- L'Ae souligne la vigilance à adopter concernant les nuisances sonores et le cadre de vie dégradé des quartiers limitrophes aux activités bruyantes, des « poches » d'habitat précaire situées sur les itinéraires des transports de camions et de matières dangereuses et des quartiers concernés par le risque de saturnisme (pollution au plomb qui n'est pas cantonnée au seul quartier de l'Oasis).
- L'Ae recommande également la réalisation d'un diagnostic de la qualité de l'air pour les zones d'activités existantes.

### Bruit routier et industriel sur la commune du Port



- carte isophonique du bruit routier et industriel sur la commune du Port sur 24h -  
- extrait du dossier EE -

La population dense de la commune du Port est soumise de façon homogène à des niveaux de bruit relativement élevés, compris entre 55 et 70 dB pour 66 % de la population<sup>3</sup>. Le rapport met l'accent sur ce niveau sonore dû essentiellement au bruit routier et à l'implantation des ICPE, et qui tend à augmenter en raison de l'intensification du trafic routier sur les RN en lien avec le projet d'Ecocité et avec les travaux liés à la Nouvelle Route du Littoral (NRL).

L'enjeu principal relatif aux nuisances sonores porte sur la réduction du bruit généré sur les routes nationales (RN 1, RN 4, RN 7 et RN 1001) via des mesures adaptées (murs anti-bruits, matériaux absorbants, végétalisation, etc.).

#### ■ L'accentuation de la vocation agricole du « triangle agricole »

Au SAR, les espaces à vocation agricole sur la commune du Port se limitent au « triangle agricole » et sont inclus en zone préférentielle d'urbanisation.

Le rapport constate une superficie de 39 ha en 2012, valorisée en agriculture maraîchère, fruitière et fourragère, soit 2 % de la superficie communale. Cette agriculture irriguée a une forte valeur ajoutée. La culture de canne à sucre est absente du territoire. Quinze exploitations agricoles produisent des fruits (essentiellement des mangues) et des légumes. Cinq petites exploitations font de l'élevage de volailles.

L'agriculture est menacée par la pression foncière urbaine et économique, par les occupations illégales qui risquent de dégrader la qualité du sol et des eaux souterraines, par l'identité floue de l'entrée d'agglomération dégradée par les panneaux publicitaires en bordure de RN1 et par des bâtiments d'activités sans aucune harmonie architecturale. L'enjeu consiste à renforcer et pérenniser le « triangle agricole », dont la vocation agricole participe indéniablement à l'attractivité et la valorisation paysagère de l'entrée d'agglomération. Le « triangle agricole » participe également à des enjeux de protection de la nappe stratégique de ressource en eau potable et de gestion des eaux pluviales. Le renforcement de l'activité agricole passe aussi par la reconquête des friches et la résorption des activités illégales en zone A.

Outre le triangle agricole, deux sites – le verger communal et l'exploitation par la société AKUO sous serres photovoltaïques agricoles dans l'enceinte du centre pénitentiaire et du centre d'insertion – ont un potentiel et/ou une activité agricole.

### **3. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions de substitution raisonnables**

Selon les dispositions de l'article L151-4 et de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement.

- *L'Ae recommande que le rapport complète « les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitutions raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan », conformément à l'article R 151-3 alinéa 4° du Code de l'Urbanisme.*

3 Nota : en critère de comparaison de l'intensité de bruit, 60 dB correspond à un niveau sonore de conversation au restaurant et respectivement 70 dB au bruit d'un aspirateur.

Le PADD présente les choix de politique publique retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable pour répondre aux enjeux de :

- tourner la ville vers ses ports et sa façade océanique ;
- rendre la ville attractive en s'appuyant sur des leviers de mutation urbaine ;
- concilier l'homme avec la nature, l'espace urbain, les déplacements et la ressource en eau ;



Figure 40 : Projet d'aménagement et de développement durable du Port (Novembre 2017)

PADD - Schéma de Principe - Extrait du dossier d'évaluation Environnementale (Tome 2a)

Concernant la zone naturelle, le rapport affirme la volonté de ne pas ouvrir à l'urbanisation la totalité de la zone N d'une superficie de 224 ha en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages. (Cf. Tome 3, justification des choix, page 48).

Concernant les zonages urbains, le rapport explicite les choix opérés pour les articles en zone U indicées par des règles alternatives justifiant la dérogation aux règles générales. Il s'agit notamment de permettre la réalisation de projets d'intérêt général, de conserver une harmonie d'ensemble, de permettre la mise aux normes de bâtiments existants (faciliter des aménagements de façades, débords de toitures et balcons et d'impulser des projets neufs de qualités environnementales et architecturales avérées).

- *L'Ae estime que le projet de PLU a intégré de manière satisfaisante la rédaction rénovée des PLU, suite à la loi accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, dans la rédaction du règlement notamment avec l'introduction de l'expression volumétrique des règles visant à concourir à la densité et à la qualité des formes urbaines (R 151-39 CU), en s'appuyant sur l'articulation des règles d'implantation et de hauteur pour une meilleure prise en compte des caractéristiques urbaines et paysagères existantes.*

Le projet de PLU institue sept orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui relèvent de trois catégories différentes :

- les OAP n° 1 à 5, sectorielles ;
  - l'OAP n°6 Portes de l'Océan, de secteur d'aménagement, non réglementée ; elle apporte de la souplesse de programmation et une garantie de cohérence avec les orientations du PADD ; elle fixe le cahier des charges d'un futur appel à projets (superficie de 13,6 ha comprenant à terme un lieu attractif et ludique de 4 ha, des activités économiques et commerciales de 7 000 m<sup>2</sup> et un bâtiment emblématique de bureau, 350 à 400 logements majoritairement libres, en accession et location, une esplanade de front de mer valorisée et la valorisation des quatre « Grandes maisons » inscrites à l'inventaire des monuments historiques) ;
  - l'OAP n° 7 Fil vert, thématique, qui couvre la majeure partie du territoire et qui s'impose dans les zonages du règlement du PLU ;
- *L'Ae relève la cohérence interne satisfaisante du PLU entre les orientations qualitatives, en particulier l'orientation 8 du PADD « valoriser une ville jardin ville et nature et adaptée aux fortes chaleurs et à l'aridité de la plaine côtière » et les règles prescriptives.*
  - *L'Ae demande que le PLU précise de quelle façon et avec quelles prescriptions et servitudes, le cheminement piéton au front de mer est compatible avec les risques industriels (PPRT liée aux cuves de stockage de produits pétroliers de la SRPP).*
  - *L'Ae recommande au maître d'ouvrage d'approfondir la concertation avec le GPMDLR (Grand Port Maritime de La Réunion) pour partager les réflexions d'aménagement futur et s'assurer de la cohérence entre les projets de la commune et les projets de l'établissement public de l'État, en particulier sur le projet d'intérêt général (PIG) de la Zone Arrière Portuaire, sur les projets d'exondement en mer, sur l'exploitation du terminal sucrier, et sur le chevauchement entre une partie du port-Ouest et l'OAP Portes de l'Océan.*
  - *L' Ae estime que la prise en compte du coefficient de biotope (CBS)<sup>4</sup> dans l'OPA thématique Fil Vert est particulièrement bien décrite et pertinente vis-à vis des enjeux d'intégration paysagère et de cadre de vie.*

4 CBS = (Surface perméable ou éco-aménageable) / (Surface de l'unité foncière). Le coefficient 0 correspond à une surface entièrement imperméabilisée, et le coefficient 1 à une surface de pleine terre.

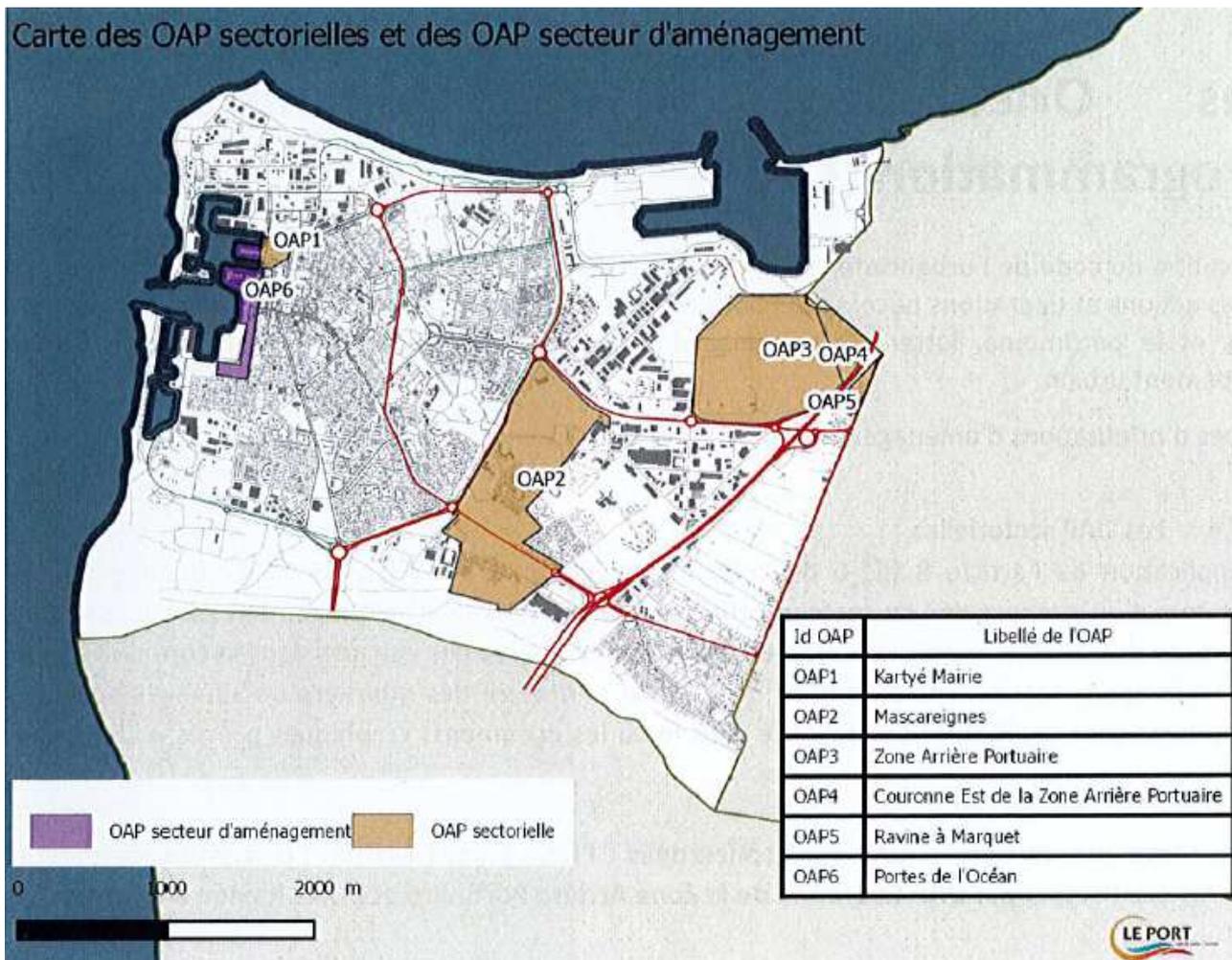


Figure 41 : OAP sectorielles et OAP secteur d'aménagement

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) -  
Extrait du dossier d'évaluation Environnementale (Tome 2a)

#### 4. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour les éviter, les réduire, les compenser

- L'Ae rappelle la prégnance des mesures d'évitement dans la séquence ERC, et partage avec le bureau d'étude environnemental le constat sur la nécessité de mieux préserver les secteurs de savane dans le projet de PLU du Port, en privilégiant un classement en zone N, tandis que le classement actuel retenu est en 1 AU et 2 AU.

#### Ressource en eau potable

Le règlement du PLU définit les périmètres de forages d'alimentation en eau potable, présente les scénarios d'optimisation de la ressource et caractérise les pressions de l'aménagement ou de l'agriculture (section III, pages 228 à 267 du règlement).

- L'Ae recommande de veiller à la compatibilité des projets d'aménagement avec les points de prélèvement d'eau potable en privilégiant les mesures d'évitement conduisant à un positionnement des aménagements hors des périmètres de protection rapprochée des forages, ou des mesures de réduction des impacts garantissant la préservation de la qualité de la ressource en eau actuelle.

## Ambiance sonore

Concernant la problématique des nuisances sonores, les OAP4 « Couronne Est de la Zone Arrière Portuaire » et OAP5 « Ravine à Marquet » concernent toutes les deux le développement d'activités industrielles et économiques à proximité de zones urbaines ou sur des secteurs comportant de l'habitat informel.

- *L'Ae regrette que la possibilité d'un risque d'exposition de ces populations à des nuisances sonores ne soit pas abordée dans le document OAP.*

Par ailleurs, l'ARS a été destinataire de plaintes concernant l'exploitation du Grand Port Maritime.

- *L'Ae constate que cet équipement n'est pas mentionné comme source de bruit lors de l'évaluation environnementale. L'Ae recommande de prendre en considération les nuisances sonores potentiellement générées par le Grand Port Maritime dans le développement de la commune.*

Le PLU du Port comporte dans son rapport de présentation une étude relative à la demande de dérogation à la Loi Barnier. Cette loi interdit toutes constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. La commune a identifié un périmètre d'aménagement concerné par la marge de recul de 75 mètres et pour lequel elle souhaiterait obtenir une dérogation. Ainsi, elle souhaite limiter ce recul à 45 mètres pour les zones résidentielles et les espaces publics, 25 mètres pour la zone économique et 15 mètres pour le secteur santé (cliniques, établissements recevant du public (ERP) dédiés à la santé).

- *L'Ae recommande à la commune de se conformer à la réglementation en vigueur dans l'attente de compléments d'études acoustiques qu'elle pourra éventuellement mener par ailleurs en fonction de ses échanges avec les services compétents.*

## Sites et sols pollués

L'évaluation des mesures ERC inscrit que « la commune poursuit le diagnostic élargi sols et sites pollués ainsi que les dossiers de dépollution (site de l'ancienne centrale EDF au port Ouest) et démantèlement. L'expérience EcoCité Sols Fertiles pourrait permettre de végétaliser et cultiver certains sols pollués au Plomb. ».

- *L'ARS préconisant de proscrire la culture sur des terres reconnues comme polluées, l'Ae recommande de limiter la végétalisation de ces espaces vulnérables à des plantations d'ornements, sans aucune éventualité d'utilisation alimentaire.*
- *L'Ae regrette qu'aucune orientation ou disposition réglementaire n'ait cependant été écrite concernant cet enjeu de dépollution.*
- *L'Ae recommande d'inscrire dans le PADD une orientation permettant d'intégrer la recherche de plomb dans les sols sur l'emprise des projets d'aménagement et de confronter les projets aux données recueillies, sur l'ensemble du territoire de la commune. L'objectif de cette orientation serait de pouvoir adapter de manière évolutive les choix d'aménagement en fonction des diagnostics établis et également de poursuivre l'identification des sites et sols pollués en fonction des contextes.*

## Habitat naturel (Savanes)

Les zonages U et AU du projet de PLU impactent des zones à fort enjeu écologique : les berges de la rivière des Galets et les Mascareignes (Cf. figures 33 et 34 pages 102 et 103 de l'EE).

- *L'Ae estime que les actions proposées de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (EEE) pendant 5 ans sont pertinentes, couplées aux actions de replantation d'espèces patrimoniales adaptées au climat.*

La zone nord de la rivière des Galets est l'un des deux réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune abritant une zone de savane à *Heteropogon contortus*, actuellement en bon état de conservation, abritant probablement *Zornia gibbosa*, plante menacée sur la liste rouge UICN comme indiqué par le rapport d'évaluation environnementale.

- *L'Ae estime que, concernant la zone Nord de la rivière des Galets, le PLU ne définit pas assez de mesures d'évitement d'impact. En effet, le zonage retenu en 2 AUem ne garantit pas le maintien de ces deux espèces de flore remarquable dont l'une, *Zornia gibbosa*, est menacée d'extinction. L'Ae rappelle que, cette espèce étant protégée, tout aménagement futur serait soumis à procédure de demande de dérogation de destruction d'espèces protégées au titre de l'article L411-1 du code de l'environnement. L'Ae recommande un classement en zone N de la partie où est présente *Zornia gibbosa* (9 ha).*

Concernant la ZAC des Mascareignes, ce secteur, constitué également d'une savane à *Heteropogon contortus* en bon état de conservation, abrite le deuxième réservoir de biodiversité de la commune. Elle abrite de manière avérée *Zornia gibbosa*, ainsi que des pieds de *Bulbostylis barbata*, plante classée en danger critique d'extinction sur la liste rouge UICN. Il est à noter qu'il a été observé le lépidoptère endémique de La Réunion, *Dichomeris ianthes*. La zone est classée en Uv pour la partie centrale (coulée verte, dont la forme a été adaptée pour couvrir une plus forte population de *Zornia gibbosa*) et en 1AU pour le reste.

La zone Uv est associée à l'OAP Mascareignes prévoyant le maintien de la coulée verte, et est également identifiée comme élément de patrimoine à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

- *Pour ce qui concerne la ZAC des Mascareignes, l'Ae recommande un classement en zone N de la partie où sont présentes *Zornia gibbosa* et *Bulbostylis barbata*.*

Le rapport propose une mesure compensatoire écologique de réhabilitation d'habitats naturels aujourd'hui dégradés, dans une zone N de 10 ha, au niveau des berges de la rivière des Galets (Cf. figure 51 page 144).

- *L'Ae estime que cette proposition portée par le PLU est innovante et intéressante.*

## Trame verte urbaine :

Le règlement du PLU définit une zone urbaine indicée Uv (urbaine verte) qui couvre les principaux espaces publics supports de la trame verte. La zone Uv apporte notamment un cadre de prescriptions réglementaires qui s'appuie sur les dispositions de l'OAP « Fil vert », concernant les clôtures, les plantations d'arbres de haute tige (1 par 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti) et l'intégration des enseignes dans le paysage urbain.

L'OAP Fil vert (section II pages 211 à 227 du règlement) prescrit des orientations spécifiques :

- croquis paysager des interfaces de clôtures entre espace public et espace privé offrant une largeur confortable de bande végétalisée et des transparences piétonnes ;
  - liste des espèces végétales proscrites en raison de leur pouvoir invasif et préconise une palette végétale plus restrictive que la liste DAUPI visant à une certaine homogénéité du paysage urbain.
- *L'Ae estime que l'impact est positif en termes de paysage, de verdissement des espaces publics et des cheminements doux, de préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.*
- *L'Ae recommande que cette disposition de la section II du règlement soit étendue sous forme de préconisation d'adhésion à la démarche DAUPI sur l'ensemble des zones de la commune.*

Le parc boisé est également classé en zone Uv.

- *L'Ae rappelle que l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose aux communes littorales de classer en espace boisé classé (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS).*
- *L'Ae recommande une alternative de classement du parc boisé au PLU en zone naturelle et en EBC après avis de la CDNPS, ce qui constituerait deux mesures d'évitement d'impact pour optimiser la protection de la flore présente sur la zone.*

#### Corridor écologique principal aérien :

Concernant l'avifaune marine, le règlement du PLU prévoit des dispositions pour limiter l'impact des pollutions lumineuses nocturnes sur les risques d'échouage. L'article 11 du règlement prévoit que tout nouvel aménagement situé en zones U ou 1AU doit optimiser le choix du modèle de luminaires et leurs emplacements.

- *L'Ae recommande que cette préconisation réglementaire soit étendue aux zones 2AU, ainsi qu'aux luminaires déjà en place.*
- *L'Ae estime que les recommandations listées dans le schéma directeur lumière (annexe au PLU) sont partiellement adaptées (longueurs d'onde des lampes, type de mobilier, extinction lors des périodes d'envol), à l'exception de l'éclairage de la trame végétale (fiche 27) et du balisage de sols pour les piétons (fiche 25) car trop visible du ciel par l'avifaune. L'Ae recommande une expertise par la SEOR.*
- *L'Ae recommande vivement que le secteur du Port-Est qui est l'un des plus impactant de La Réunion pour les Pétrels de Barau soit ajouté à ce schéma directeur.*

#### Agriculture

- *L'Ae recommande au maître d'ouvrage d'analyser les alternatives de zonage entre A (retenu au PLU) et Apf pour le Triangle Agricole. En effet, celui-ci constitue une ressource agricole stratégique, à forte valeur ajoutée maraîchère, fruitière et paysagère d'entrée de ville. Situé en périmètre irrigué, il participe à la préservation de la qualité des masses*

*d'eaux souterraines (prescriptions sur l'utilisation de produits phytosanitaires à conforter).*

### Densité des zones à urbaniser (AU)

Les surfaces des zones 1 AU résidentielles (1AUa, 1AUc, 1AUm) et 2 AUmut représentent environ 88 ha. Les OAP « Mascareignes » et « Porte de l'Océan » respectent la densité minimale de 50 logements par hectare, préconisée au SCoT (DOO orientation 8).

- *L'Ae retient qu'elles constituent un potentiel compris entre 3 000 et 4 500 logements, au vu de la densité de 50 logements à l'hectare, soit 2 à 3 fois les besoins identifiés. Leur taille excède donc les surfaces nécessaires pour couvrir les besoins en logements affichés.*
- *L'Ae recommande à la commune de justifier la nécessité de conserver ces zones. Des réductions pourraient notamment permettre de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire.*
- *L'Ae recommande que toutes les OAP respectent l'objectif de densité de 50 logements/ha.*

### Déplacements

Le PADD, en axe 3, fixe l'orientation n° 7 « *une ville mobile et accessible à tous dans la pluralité des modes de transport* ». En lien avec l'enjeu de renforcement de l'offre de transport en commun, le schéma de principe du PADD identifie deux pôles d'échanges, quatre points d'échange multimodal et une voie multimodale. Les axes de desserte par les transports en commun et des points d'échanges multimodaux sont décrits dans les OAP.

- *L'Ae constate que cette artère multimodale ne pénètre pas jusqu'au centre-ville. Elle recommande que ce choix soit justifié et que l'analyse de la compatibilité au PDU du TCO soit approfondie. L'Ae recommande de préciser comment les OAP intègrent les trois projets de ZATT identifiés au DOO du SCoT du TCO.*

## **5. Le dispositif de suivi**

En application de l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale propose des critères, des indicateurs et modalités d'évaluation du PLU.

- *L'Ae recommande, pour la thématique biodiversité, de distinguer les indicateurs de suivi qui sont associés à des mesures de réduction (surfaces de destruction des EEE) et ceux qui relèvent de la compensation.*
- *L'Ae recommande, pour l'état initial relatif au nombre d'oiseaux marins échoués, de préciser l'état initial avec les données de la SEOR, d'identifier les zones les plus impactées et d'ajouter un indicateur concernant les changements de luminaires par zones sensibles.*
- *L'Ae recommande également de compléter le dispositif de suivi par des indicateurs permettant de mesurer l'efficacité des orientations du projet de PLU et des mesures compensatoires envisagées.*

## **6. Le résumé non technique (RNT)**

Conformément à l'article R151-3 alinéa 7°, le RNT reprend les éléments principaux du PLU.

➤ *L'Ae estime que le résumé non technique est clair, synthétique et précis*