

## 01 – Rapport de Présentation – Tome 2

---

*Explications et justifications des choix retenus  
Evaluation environnementale*

**Prescrit le 23 mai 2012**

---

**Arrêté le 14 mars 2018**

---

**Approuvé le 12 juin 2019**

---

***Révision allégée approuvée  
le 15 décembre 2020***

***Révision allégée approuvée  
le 14 décembre 2022***

***Modification approuvée  
le 13 février 2023***

---

La présente version intègre l'ensemble des éléments des procédures suivantes :

<b>Procédure</b>	<b>Objet de la procédure</b>	<b>Date de l'approbation en Conseil Municipal</b>
Révision générale du PLU	Révision générale du PLU	12 juin 2019
Révision « allégée » n°1 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme	Prise en compte de la nouvelle programmation des ilots 12, 13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville	15 décembre 2020
Révision « allégée » n°2 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme	Rectifications et cohérence de zonage	14 décembre 2022
Modification n°1 au titre de l'article L153-36 du code de l'urbanisme	Adaptations réglementaires pour l'ensemble du territoire et la ZAC Cœur de Ville	13 février 2023

# Table des matières

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>6</b>
<b>PARTIE 1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b> .....	<b>7</b>
1. UN PROJET QUI RESPECTE LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	7
2. UN PROJET EN REPOSE AUX ENJEUX MAJEURS DE LA COMMUNE .....	8
2.1. <i>Synthèse du diagnostic territorial</i> .....	8
2.2. <i>Principaux enjeux d'aménagement et questionnements induits</i> .....	11
3. LA DECLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD .....	12
3.1. <i>Orientation 1 : Des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser</i> .....	12
3.2. <i>Orientation 2 : Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer</i> .....	13
3.3. <i>Orientation 3 : L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable</i> .....	14
<b>PARTIE 2 - LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES URBAINES</b> .....	<b>17</b>
1. ZONE UA – LES BAS DE LA POSSESSION .....	21
2. ZONE UB – LES ESPACES URBAINS DES MI-PENTES ET DES HAUTS .....	23
3. ZONE UE – LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES A VOCATION DE PRODUCTION .....	26
4. ZONE UEM – LA ZONE D'ACTIVITES DIVERSIFIEES DE LA ZAC MOULIN JOLI .....	27
5. ZONE UT – LES ZONES D'EQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS .....	28
<b>PARTIE 3 - LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES A URBANISER</b> .....	<b>29</b>
1. LA LOGIQUE DE REGLEMENTATION DES ZONES A URBANISER .....	30
2. LES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION, HERITAGE DU PLU DE 2005 .....	31
3. LES NOUVELLES EXTENSIONS URBAINES .....	32
3.1. <i>Les nouvelles extensions urbaines par la méthode dite de « redéploiement »</i> .....	32
3.2. <i>Les nouvelles extensions urbaines par « recalibrage »</i> .....	35
3.3. <i>Les nouvelles extensions urbaines spécifiques pour prendre en compte les demandes, recours et jugements administratifs</i> .....	36
3.4. <i>Synthèse des nouvelles extensions urbaines</i> .....	37
4. UNE DENSITE MINIMALE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS A APPLIQUER.....	38
<b>PARTIE 4 - LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>39</b>
1. L'EVOLUTION DE LA ZONE AGRICOLE ENTRE LE PLU DE 2005 ET LE PLU REVISE .....	40
2. LA REGLEMENTATION DE LA ZONE AGRICOLE .....	41
3. LA PRISE EN COMPTE DE LA BASE D'OCCUPATION DES SOLS.....	42
4. LES HAMEAUX NOUVEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT PAR L'OUTIL STECAL AU SEIN DE LA ZONE AGRICOLE .....	43
4.1. <i>Le contexte réglementaire général</i> .....	43
4.2. <i>Un secteur At qui traduit un projet communal agro-touristique</i> .....	45
4.3. <i>Un secteur Aba pour la prise en compte d'un milieu rural habité</i> .....	48
<b>PARTIE 5 - LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES NATURELLES</b> .....	<b>50</b>
1. L'EVOLUTION DE LA ZONE NATURELLE ENTRE LE PLU DE 2005 ET LE PLU REVISE .....	53
2. LA HIERARCHISATION REGLEMENTAIRE DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS.....	55
2.1. <i>Les espaces naturels à fort enjeux de protection</i> .....	58
2.2. <i>Les corridors écologiques et poumons verts</i> .....	58
3. LES HAMEAUX NOUVEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT PAR L'OUTIL STECAL AU SEIN DE LA ZONE NATURELLE .....	59
3.1. <i>Le contexte réglementaire général</i> .....	59
3.2. <i>Un secteur Nt qui traduit un projet communal naturo-touristique</i> .....	60
3.3. <i>Les zones habitées de Mafate</i> .....	63
<b>PARTIE 6 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>64</b>
1. L'OAP « CŒUR DE VILLE ».....	64
2. L'OAP « DEPLACEMENT ».....	66
2.1. <i>L'OAP portant sur le Plan de Déplacement Communal de la Possession</i> .....	66

2.2. Les OAP portant sur les Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports .....	66
2.3. L'OAP portant sur le chemin Bœuf Mort .....	68
3. L'OAP SUR LE PROJET DE FRONT DE MER .....	69
4. L'OAP DES ZONES A URBANISER (AU) .....	76
4.1. L'opération d'aménagement sur le pôle touristique des mi-pentes .....	76
4.2. L'opération d'aménagement sur un site d'équipement sur le secteur Sainte-Thérèse / Pichette .....	78
5. L'OAP PORTANT SUR LES STECAL .....	78
<b>PARTIE 7 - LA JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES.....</b>	<b>79</b>
1. LES CINQUANTE PAS GEOMETRIQUES .....	79
2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS .....	80
2.1. Le risque inondation et de mouvement de terrain .....	80
2.2. Les aléas côtiers.....	80
3. LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL .....	81
3.1. La protection du patrimoine bâti et paysager .....	81
3.2. Les espaces boisés classés .....	81
4. LES EMPLACEMENTS RESERVES .....	87
5. LES SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL .....	87
5.1. Les enjeux et la compatibilité avec le schéma départemental des carrières.....	87
5.2. L'analyse écologique du site.....	88
5.3. La remise en état du site.....	89
6. LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI « ENTREES DE VILLE » .....	90
7. LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU .....	91
8. LA MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE D'ETUDES .....	91
<b>PARTIE 8 - L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS.....</b>	<b>92</b>
1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU TCO .....	92
2. LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER.....	107
2.1. Les espaces proches du rivage.....	108
2.2. La bande littorale des 50 pas géométriques.....	108
2.3. Les Espaces naturels Remarquables du Littoral.....	109
2.4. Les coupures d'urbanisation .....	109
2.5. Les espaces marins .....	109
3. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT .....	110
4. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DU TCO .....	111
5. LE SDAGE ET LE SAGE .....	112
5.1. Rappel des enjeux du SDAGE 2016-2021 .....	112
5.2. Rappel des enjeux du SAGE Ouest .....	114
5.3. La prise en compte des enjeux du SDAGE et du SAGE Ouest dans le PLU.....	114
6. LE PARC NATIONAL DE LA REUNION.....	116
7. LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL .....	117
<b>PARTIE 9 - LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LES CONSEQUENCES EVENTUELLES DU PLU .....</b>	<b>118</b>
1. DES PATRIMOINES D'EXCEPTION A PRESERVER ET A VALORISER, LES INCIDENCES DU PROJET .....	119
2. UN CADRE DE VIE PRIVILEGIE A PRESERVER ET A AMELIORER, LES INCIDENCES DU PROJET .....	121
3. L'INTENSIFICATION DE L'URBANISATION POUR LA CREATION D'UNE VILLE DURABLE, LES INCIDENCES DU PROJET .....	123
<b>PARTIE 10 - LES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER .....</b>	<b>125</b>
1. LES BAS DE LA POSSESSION.....	125
1.1. Les mesures d'évitement et de réduction .....	125
1.2. Les mesures compensatoires .....	127
2. LES MI-PENTES.....	127
2.1. Les mesures d'évitement et de réduction .....	127
2.2. Les mesures compensatoires.....	129
3. LE BOURG DE PROXIMITE DE DOS D'ANE ET LES TERRITOIRES RURAUX HABITES .....	130
3.1. Les mesures d'évitement et de réduction .....	130
3.2. Les mesures compensatoires .....	131
4. LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	131

4.1.	<i>Les mesures d'évitement et de réduction</i> .....	131
4.2.	<i>Les mesures compensatoires</i> .....	132
<b>PARTIE 11 - LES INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR ANALYSER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU .....</b>		<b>133</b>
<b>PARTIE 12 - LE RESUME NON TECHNIQUE .....</b>		<b>137</b>
1.	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....	137
1.1.	<i>Orientation 1 : Des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser</i> .....	137
1.2.	<i>Orientation 2 : Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer</i> .....	138
1.3.	<i>Orientation 3 : L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable</i> .....	138
2.	LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES URBAINES .....	140
3.	LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES A URBANISER .....	141
4.	LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES AGRICOLES .....	142
5.	LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES NATURELLES .....	143
6.	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	144
7.	LA JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	144
8.	LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LES CONSEQUENCES EVENTUELLES DU PLU .....	146
9.	LES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER .....	149
9.1.	<i>Les bas de La Possession</i> .....	149
9.2.	<i>Les mi-pentes</i> .....	150
9.3.	<i>Le bourg de proximité de Dos d'Ane et les Territoires Ruraux Habités</i> .....	152
9.4.	<i>Les zones naturelles et agricoles</i> .....	153
10.	LES INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR ANALYSER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU .....	154
<b>PARTIE 13 - DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE .....</b>		<b>157</b>
<b>PARTIE 14 - EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU SUITE A LA REVISION « ALLEGEE » N°1 .....</b>		<b>158</b>
1.	MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE .....	158
1.1.	<i>Le plan de zonage modifié au niveau de la ZAC Cœur de Ville</i> .....	158
1.2.	<i>Le plan de zonage modifié au niveau de Pichette / Halte-là</i> .....	160
2.	MODIFICATIONS DU REGLEMENT .....	162
3.	MODIFICATIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	163
4.	LES EVOLUTIONS AU RAPPORT DE PRESENTATION .....	170

# Préambule

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.
- Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement.
- Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
- Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

# Partie 1 - Les choix retenus pour établir le PADD

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.

## 1. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la Ville à moyen/long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage et règlement notamment).

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti urbain et paysager, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature...

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de La Possession. Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « actifs » de déplacement.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du TCO
- le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)
- le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- le Plan de Déplacement Urbain (PDU)
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS) et le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ouest
- le Plan de Prévention des Risques (PPR)

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de La Possession sont développés dans le diagnostic du territoire. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de ville.

## 2. Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

L'élaboration du projet de PLU de La Possession résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Ainsi, l'ensemble des orientations et scénarios envisagés dans le cadre du PLU de La Possession traduit les choix stratégiques émergés lors des différentes réunions de travail et de pilotage avec les techniciens et les élus de la Ville, lors des réunions avec les services de l'Etat, le TCO et l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) concernant le diagnostic/enjeux/PADD/projet de PLU arrêté (en 2016 et en 2017) ainsi que lors d'ateliers spécifiques auprès d'élus et représentants de conseils de quartiers (1<sup>er</sup> semestre 2016), lors de la mise en débat du PADD en conseil municipal (août 2016) ou avec les habitants lors des réunions publiques (phases diagnostic, PADD et arrêt du PLU).

### 2.1. Synthèse du diagnostic territorial

#### 2.1.1. Un territoire peu contraint, riche et attractif

En comparaison aux autres communes de La Réunion, le territoire de La Possession présente peu de contraintes naturelles et possède même, par la qualité de son environnement, **un fort potentiel d'attractivité**. En effet, la présence d'une vaste plaine marquée par un relief avec des pentes régulières a permis et permet encore à l'homme d'occuper l'espace sur sa majeure partie. Les principales rivières qui marquent le paysage (la ravine de la Grande Chaloupe, la Grande Ravine des Lataniers, la rivière des Galets, ...) assurent le rôle de canalisateur hydraulique en réduisant l'éparpillement des chevelus de thalwegs. **De fait, le risque d'inondations, sans être inexistant, impacte modérément le territoire.**

Les caractéristiques climatiques confèrent au territoire des atouts pour son développement. Avec des températures clémentes toute l'année bien que plus fraîches en altitude, des pluies concentrées uniquement pendant l'été austral de décembre à mars, un ensoleillement important notamment sur le littoral et sur les premières pentes et un régime des vents dominés par les brises thermiques, les conditions climatiques représentent une richesse naturelle majeure dans le cadre d'une politique écologique de l'habitat et de l'agriculture.

Enfin, les entités naturelles remarquables garantissent à la fois des réservoirs de biodiversité, des zones de respiration et un paysage de qualité. Cet ensemble contribue à la qualité du territoire et renforce son attractivité.

#### 2.1.2. Un développement urbain soutenu par les communes du Port et Saint-Denis

**L'histoire du développement urbain de La Possession apparaît éminemment liée au développement des infrastructures de transport** en connexion avec la capitale départementale : route de la Montagne, Ti 'Train lontan, puis route du littoral dans les années 1960, confortée en 2X2 voies dans les années 1970 ; sans oublier les transports maritimes avec le développement progressif du Port, puis du Port Est. La commune de La Possession qui comptait moins de 16 000 habitants en 1990, totalisait plus de 32 000 habitants en 2014. **La Possession connaît ainsi une croissance démographique très élevée** (environ + 3,0% par an depuis 1999 avec néanmoins un léger ralentissement de cette croissance constatée depuis 2009), **bien au-dessus des moyennes de référence de l'Ouest ou du département** (environ +1% depuis 1999). **Cette croissance a été portée par un solde migratoire tout aussi important que le solde naturel, ce qui démontre l'attractivité du territoire communal.**

**Le développement urbain et démographique de La Possession apparaît finalement être une conséquence du développement économique de Saint-Denis et du Port.** Située aux portes de la première et en arrière-pays du second, le territoire communal possède une position géographique stratégique. La Possession présente ainsi un profil de commune hyper-résidentielle accueillant deux fois plus d'actifs résidents que d'emplois. **C'est le profil type de la ville dortoir qui vit et grossit par antagonisme avec ses voisins** du fait qu'elle offre, a priori, un avantage concurrentiel en termes de cadre de vie, considéré comme « plus » agréable. Il en résulte une situation de l'emploi très favorable pour La Possession qui compte parmi les communes les moins touchées par le chômage à La Réunion (25% avec un taux inférieur de 11 points à celui du département) et des ménages aux caractéristiques socio-professionnelles comparables aux moyennes nationales. Des disparités très nettes existent cependant entre les différents quartiers.

### 2.1.3. Des tendances engagées qui heurtent/bousculent la structure territoriale

Tous les quartiers sont concernés par la croissance. Ravine à Malheur, Pichette/Sainte-Thérèse et La Rivière des Galets/Saint-Laurent connaissent des niveaux de développement très soutenus depuis plus de 20 ans.

**Le développement a progressivement gommé les limites entre les quartiers.** Sur la Planèze Sud tout d'abord : La ZAC Moulin Joli vient clôturer l'urbanisation pour former un vaste ensemble urbain du lotissement Dodin / Bœuf Mort à La Rivière des Galets et incluant finalement les pentes de Sainte-Thérèse. Ces dernières voient par ailleurs s'estomper les limites avec Pichette.

La commune a ainsi toujours répondu à la pression urbaine par un développement maîtrisé mais se posant finalement peu la question des limites à l'espace urbain. **Les quartiers autrefois isolés sont devenus voisins. On ne pourra que constater aujourd'hui un manque de lisibilité de l'espace urbain probablement accompagnée d'une perte d'identité.**

De même, l'armature du territoire communal a pu sembler toujours évidente avec un centre-ville et des quartiers « secondaires ». **La situation démographique et urbaine actuelle nous montre finalement que plus de 60% de la population est aujourd'hui concentrée sur la planèze Sud sans, qu'au final, et c'est peut-être le plus regrettable, un pôle urbain multifonctionnel n'ait pu encore émerger sur cette partie du territoire.** Les derniers projets urbains étudiés ou engagés (opération Cœur de Ville, ZAC Moulin Joli) ainsi que la dynamique de construction constatée (bilan PC) nous montrent que **les tendances se poursuivent et même s'intensifient avec un changement prononcé des formes urbaines, un comblement progressif des dents creuses et au final une montée globale en densité, sans précédent.**

### 2.1.4. Une résultante économique propre de la ville dortoir avec des projets de rattrapage

**L'économie possessionnais est dite « résidentielle » ou « présente », soit une économie liée majoritairement à la présence de 32 000 résidents.**

La commune bénéficie d'un tissu d'entreprises correctement développé, plus particulièrement concernant les services. L'armature commerciale est portée par le petit commerce essentiellement présent dans les Bas. Le grand commerce est très peu développé notamment dans l'alimentaire. Ces carences seront bientôt comblées par la réalisation du programme commercial de la ZAC Moulin Joli puis, à moyen terme, par la ZAC Cœur de Ville. Les trois ZAE existantes sont mixtes et globalement remplies. Là encore le programme de la ZAC Moulin Joli viendra prochainement renouveler une offre à destination des entreprises de production mais aussi de services. Ces derniers devraient d'ailleurs voir leur place considérablement renforcée avec la mise en œuvre, à moyen terme, du programme de la ZAC Cœur de Ville.

**Les projets à vocation économique apparaissent nécessaires pour combler certains manques et une optique de rattrapage.** Le profil hyper-résidentiel ou dortoir de la commune n'en sera pas bouleversé. Comme pour l'essentiel des villes dortoirs, le déploiement économique et commercial est un complément au développement, sans en être l'origine. L'économie arrive après le développement démographique, il encourage donc une économie plutôt résidentielle, malgré des programmes prévisionnels très ambitieux (particulièrement sur la ZAC Moulin Joli).

L'activité touristique est un secteur non négligeable avec près de 600 lits essentiellement liés au cirque de Mafate. Dos d'Âne est un bourg rural qui possède un potentiel en tourisme rural, sports et nature que la commune entend renforcer par un projet important (complexe sportif des activités de pleine nature et aquatique). De ce point de vue, il faut le saluer, **le projet de Dos d'Âne apparaît novateur et plutôt catalyseur pour le développement touristique.**

#### Un impact non négligeable de la croissance urbaine sur l'équipement du territoire

**Le niveau d'équipement public ou d'intérêt collectif apparaît tout juste satisfaisant pour une commune de plus de 30 000 habitants.** Par ailleurs, la croissance démographique attendue implique d'anticiper la création de certains équipements :

- Les effectifs scolaires progressent et nécessitent une programmation spécifique : 15 à 60 classes supplémentaires d'ici à 2025 et éventuellement un nouveau collège selon l'hypothèse de croissance qui sera retenue. La création d'un second lycée deviendra aussi inéluctable.
- Si le niveau d'équipement sportif est globalement satisfaisant, il existe cependant un besoin en petits équipements au sein des quartiers. Le projet de complexe sportif de Dos d'Âne viendra considérablement renforcer l'offre sur les Hauts et pour l'ensemble de la commune.
- Les professionnels de santé sont globalement sous-représentés et totalement absents, ou presque, des quartiers à l'exception du centre-ville.
- Le vieillissement de la population implique de réfléchir à l'implantation de structures adaptées aux personnes âgées.
- Les modes d'accueil de la petite enfance ne couvrent que 30% des effectifs de moins de 3 ans et méritent d'être plus amplement développés.

### 2.1.5. Finalement, un quotidien qui s'annonce, malgré tout, de plus en plus difficile

#### Se déplacer : un enjeu majeur – une situation de plus en plus critique

Les trois échangeurs de la RN1 et la RN1E font des Bas de La Possession des secteurs facilement accessibles et donc attractifs. Si le réseau routier apparaît structuré dans l'ensemble, il manque de lisibilité plus particulièrement sur la planèze sud où les voiries assez récentes liées aux grandes opérations d'aménagement suppléent partiellement la RD1 axe historique de desserte de ces quartiers. **Le trafic a particulièrement augmenté sur l'ensemble du réseau en lien avec le fort développement urbain et démographique. Ce réseau apparaît aujourd'hui déjà saturé ou proche de l'être, tant sur les routes nationales que sur les voiries départementales et communales.**

**Si la desserte en transport en commun apparaît relativement dense aujourd'hui, elle n'en demeure pas moins insuffisante en termes de temps de parcours et d'infrastructures. L'absence de TCSP et de véritables pôles d'échanges est aujourd'hui préjudiciable au développement de la commune.** Ce manque ne sera comblé qu'à moyen et long terme par des projets plutôt ambitieux.

La marche à pied tient encore une place importante dans les déplacements des actifs des Hauts. Partout, **les aménagements en faveur des modes doux s'intensifient** à l'occasion de chaque projet d'aménagement et permettent d'envisager progressivement **une mise en réseau bénéfique tant pour les déplacements contraints que pour la promenade.**

Cependant, d'une façon générale, les actifs possessionnais privilégient largement le recours à la voiture pour leurs déplacements domicile-emploi et le recours aux TC reste faible mais dans la moyenne réunionnaise. **Vu les dynamiques en cours, il n'y a pas de véritables raisons de voir changer les choses à court terme.**

**La résultante de ce développement urbain effréné conjugué à une absence de projet majeur immédiat en matière de transport en commun est une augmentation de la dépendance au VP et une tension croissante des conditions de circulation impactant fortement le cadre de vie (temps de parcours allongé, nuisances sonores, pollution).**

#### Tension croissante sur les réseaux et les ressources

Les ressources en eau paraissent pouvoir accompagner un développement démographique important à court et moyen termes notamment du fait de la mise en service du forage FR2 situé aux confins des quartiers Saint-Laurent et Bœuf Mort. Cependant, des interrogations persistent au-delà de 2020 au rythme de développement actuel. En dehors du forage FR2, aucun point de prélèvement ne bénéficie de périmètre de protection approuvé.

**Le réseau de distribution AEP doit aussi considérablement évoluer pour gagner 15 points de rendement d'ici à 2021.** Malgré une capacité de stockage correcte (1 jour), le SDAEP estime que la **situation est à flux tendu entre production et distribution.** Cela semble logique étant donné le niveau de croissance urbaine et démographique.

**L'assainissement collectif s'est particulièrement bien développé et laisse encore quelques perspectives à court et moyen termes.** En effet, la STEP intercommunale située au Port peut encore traiter les effluents attendus des prochaines années. **Cependant, les contraintes réglementaires liées au projet de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la SRPP, pourraient interdire toute extension de l'actuelle station intercommunale. Néanmoins la Station d'Épuration du SIAPP est dimensionnée pour 87 500 habitants.** Le Port compte environ 35 000 habitants et la Possession environ 33 000 habitants. **Le bassin concerne donc 68 000 habitants, sachant que ne sont pas compris dans ces chiffres les fosses septiques. De fait, il est difficilement envisageable de considérer une saturation de la STEP du Port à court/moyen terme.** Dans ce cas des solutions alternatives doivent être trouvées pour le long terme.

**Notons qu'entre 2002 et 2012, la consommation électrique a augmenté nettement plus rapidement que la population avec +58% contre une augmentation de population de +39%, soit près de 20 points de différence. Cette évolution interroge fortement sur la pérennité du développement engagé.**

## 2.2. Principaux enjeux d'aménagement et questionnements induits

### 2.2.1. Maintenir un cadre de vie acceptable pour la population en place

**Les éléments précédents convergent en partie vers l'idée que le cadre de vie possessionnais, en tout cas celui qui rend attractif la commune, est potentiellement menacé.** La situation géographique de La Possession restera forcément attractive pour le travailleur portois ou dionysien. Cependant, l'offre en logements (toujours plus de collectif, prix de plus en plus dissuasif pour de l'individuel de plus en plus dense) transforme le cadre de vie. Combiné à la congestion annoncée des infrastructures routières, sans alternative valable ou presque, le changement de paysage urbain intimement lié à la perte d'identité des quartiers fait peser le risque du phénomène de « repoussoir ».

**La nécessité d'une posture affirmée sur la croissance démographique semble aujourd'hui incontournable.** Les hypothèses présentées dans le diagnostic constituent un premier support à ce positionnement.

**Poursuivre sur un principe de croissance démographique, même plus modérée qu'actuellement, c'est forcément changer de modèle urbain. Le temps d'une pause est-il venu ?**

### 2.2.2. Réussir une Ville équitable et durable

De Camp Magloire à Rivière des Galets, **La Possession s'oriente aujourd'hui fermement vers l'émergence d'un ensemble urbain continu du Nord au Sud**, mais aussi disparate. **D'importants projets urbains** (opération Cœur de Ville et ZAC Moulin Joli) y prennent place et **amorcent déjà des changements profonds dans la conception de la Ville** : réinterprétation de la place des modes doux dans les déplacements, constitution et émergence d'une trame verte forte, mixité fonctionnelle affirmée (...).

**Les limites de l'urbanisation sont-elles atteintes ?** Il faudra dorénavant penser la Ville autrement qu'en extension et s'assurer de l'existence et de la pérennité des aménités qui rendent la ville « désirable », au-delà du simple « acceptable ». C'est en tout cas le sens des évolutions législatives récentes (lois Grenelle, loi ALUR) et celui du cadre réglementaire régional (SAR) et intercommunal (SCoT).

**Les milieux naturels et agricoles, qui comme partout ont joué inexorablement le rôle de variables d'ajustement durant des décennies, devront désormais constituer la matrice du développement. Il y a lieu de s'interroger sur la définition d'une trame agricole et naturelle « intouchable ».**

### 2.2.3. Anticiper les grands changements

Deux grands projets d'envergure régionale, de nature fort différente, sont attendus pour 2020-2030.

**La nouvelle route du littoral**, non encore sortie de son cortège d'interrogations, devrait améliorer les échanges entre La Possession et Saint-Denis. Ce qu'on peut en attendre n'est pas tant une amélioration du trafic routier (même charge supportable qu'actuellement) mais une sécurisation de ce trafic et surtout la possibilité de mettre en place un transport en commun performant (via les voies en site propre). La réalisation de l'échangeur à l'entrée Nord de la ville permet d'envisager une ouverture de la Possession sur son littoral et implique, par la présence d'un pôle d'échanges du RRTG, d'y organiser une convergence de flux.

**Le projet d'éco-cité** au cœur de l'agglomération de l'Ouest (Saint-Paul/Le Port/La Possession) prévoit la création d'une ville nouvelle d'importance (15 000 logements), mixte et durable. Les ramifications de cette éco-cité portent au-delà de la Plaine de Cambaie et visent à intégrer directement l'espace urbain possessionnais du centre-ville à La Rivière des Galets. Plus qu'une couture urbaine, les projets de liaisons viaires et les opérations urbaines limitrophes (Triangle agricole et zone arrière portuaire) impliquent d'envisager, à long terme, l'avenir de La Possession au sein d'un ensemble urbain plus large : de la Ville à la conurbation.

### 3. La déclinaison des orientations du PADD

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la ville et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

Ainsi, le projet de La Possession s'inscrit autour de trois grandes orientations :

- Orientation 1 : Des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser
- Orientation 2 : Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer
- Orientation 3 : L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable

#### 3.1. Orientation 1 : Des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser

- Objectif 1 : Préserver et valoriser les sites exceptionnels du cirque de Mafate et de la Grande Chaloupe
- Objectif 2 : Protéger les forêts et les ravines comme structures porteuses des trames verte et bleue et préserver les biens et les personnes des aléas
- Objectif 3 : Préserver les paysages Possessionnais caractéristiques de l'île
- Objectif 4 : Privilégier des modes de déplacements respectueux de l'environnement et de la qualité de vie
- Objectif 5 : Protéger les espaces agricoles et promouvoir les bonnes pratiques agricoles en offrant aux agriculteurs des possibilités de s'adapter à leur contexte
- Objectif 6 : Affirmer Dos d'Âne comme un "village rural, loisirs et nature" des hauts

La Possession jouit d'un cadre environnemental exceptionnel, avec un relief marqué offrant des paysages attrayants, diversifiés et présentant un potentiel touristique important : littoral, mi-pentes, montagnes, rivières, ravines, cirque de Mafate, points de vue remarquables... Ce cadre est également très riche en matière de biodiversité et constitue donc un réservoir majeur pour les espèces (faune et flore) endémiques de la Réunion. La Possession a tourné trop longtemps le dos à son environnement, le subissant davantage comme une contrainte. Toutefois, cette solution raisonnée et simple à appliquer consistant à s'opposer à son propre environnement, ne peut être retenue, ne répondant pas aux objectifs sociaux, économiques et de sensibilisation à la protection écologique portés par la Municipalité. L'enjeu est de préserver ce cadre de vie de qualité pour les Possessionnais et de faire de la richesse patrimoniale du territoire un véritable atout de son développement. Ainsi, la mise en valeur du territoire s'appuie sur des solutions durables d'aménagement garantissant la valorisation du patrimoine et la protection de l'environnement.

Ainsi, le cirque de Mafate et la Grande Chaloupe constituent à tout point de vue des sites d'intérêt remarquables à protéger et à valoriser. En dehors de ces sites faisant l'objet de mesures particulières, la commune est recouverte par de larges forêts et est traversée par de longues ravines surplombées par des remparts. Les massifs forestiers sont principalement localisés entre Dos d'Âne et Ravine à Malheur sur un axe nord-sud et partagés avec la commune de Saint Denis. Les forêts surplombant le nord du Dos d'Âne correspondent à la forêt départemento-domaniale de la Roche Ecrite. A titre d'illustration, cette forêt est le territoire du Tuit tuit, oiseau forestier protégé endémique de la Réunion. Au nord de ce massif on retrouve le massif forestier de la Grande Montagne traversé entre autres par les ravines Gaspard et la Mare ainsi que les Petite et Grande Ravines des Lataniers. L'est du territoire est délimité par la Rivière des Galets dominée par la forêt départemento-domaniale de Mafate qui recouvre la totalité du rempart. Les espaces urbanisés des mi-pentes et des bas sont traversés par de nombreuses ravines : ravine Balthazar et ravine à Marquet.

Ces massifs forestiers et ces ravines constituent des espaces riches en biodiversité et forment des réservoirs et des corridors écologiques à protéger. Ils constituent la trame verte et la trame bleue de la commune. A ce titre des mesures d'inventaire et de protection existent sur ces espaces sensibles. Au-delà de cette question écologique, les forêts, les ravines, les remparts sont vecteurs d'aléas importants en matière de risques inondation, mouvements de terrains et feu de forêt. Aussi il convient de protéger les biens et les personnes en intégrant ces aléas au document d'urbanisme. La connaissance de ces risques implique d'adapter les activités humaines et les occupations du sol qui en découlent. Ces risques incitent donc à la plus grande prudence en matière de développement urbain.

La commune de La Possession occupe une place stratégique entre l'immense plaine de l'ouest en pente quasi-régulière à l'échelle du grand paysage et la commune portuaire du Port. Les bas de La Possession forment une entité urbaine continue qui se prolonge jusqu'au lit de la Rivière des Galets. Les pentes de la Possession, tenues entre le massif de la Montagne et la Rivière des Galets, s'allongent en un étroit passage menant au mini-cirque de Dos D'Âne, replat cerné de remparts et bordant le cirque de Mafate. Les pentes de Sainte-Thérèse et de la Ravine à Marquet, forment des bandes continues d'urbanisation séparées les unes des autres par de vastes « espaces de respiration » qui sont des espaces naturels. Les ravines des Lataniers et la Ravine à

Marquet découpent fortement ce paysage de pente. Ce paysage a évolué et évolue encore. Les spécificités de chaque entité paysagère doivent être considérées dans le cadre du PLU et l'évolution potentielle de ces paysages doit être accompagnée.

Tout le territoire communal et surtout les secteurs de Mafate et des hauts sont traversés par des sentiers de randonnées à forte valeur patrimoniale : sentier de la Grotte Kalla, Chemin Crémont, sentier de bord, sentier Roche Verre bouteille ainsi que l'ensemble des chemins traversant le cirque de Mafate... Ces sentiers permettent la découverte du territoire communal et favorisent le développement d'une mobilité douce respectueuse de l'environnement et du cadre de vie privilégié des Possessionnais. L'objectif communal est de relier ces sentiers aux secteurs urbanisés des mi-pentes et des bas et de formaliser les parcours existants par des actions ponctuelles portant sur la signalétique et un traitement plus qualitatif des itinéraires. La sécurité des déplacements sera ainsi assurée. Cette mobilité sera ainsi affirmée dans sa fonction récréative de loisirs et de tourisme et sera encouragée au quotidien pour les déplacements de proximité en milieu urbain.

L'activité agricole est encore présente sur le territoire communal. Principalement localisés sur le sommet des mi-pentes, les espaces agricoles affirment l'identité du territoire Possessionnais. La Charte agricole existante sur le territoire décrit les mesures à prendre et à encourager pour répondre à cet objectif de protection et de promotion. L'agriculture participe à l'identité et au cadre de vie de La Possession. Les espaces au bon potentiel agronomique assurent un maintien de l'activité agricole, qui contribue également au dynamisme économique de la commune.

Enfin, installé sur un replat entre 800 et 1 100 m, entre le cirque de Mafate et les pentes agricoles du plateau Sainte Thérèse, le village de Dos d'Âne est cerné d'imposants remparts, formant ainsi un mini-cirque. Sa localisation et son développement en font un village des hauts caractéristique du territoire réunionnais. Dos d'Âne reste agricole avec du maraichage et de l'élevage présents sur sa partie haute. Village agricole des hauts, Dos d'Âne est également une porte d'entrée du Parc National dans Mafate. Ces spécificités révèlent un potentiel touristique important à développer.

### 3.2. Orientation 2 : Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer

- Objectif 7 : Conforter le cadre de vie qualitatif des quartiers des mi-pentes
- Objectif 8 : Développer des lieux de centralité dans les quartiers des mi-pentes
- Objectif 9 : Organiser les mobilités entre les centralités
- Objectif 10 : Maintenir les espaces naturels présents dans les mi-pentes et préserver des continuités entre les hauts et les bas

Très majoritairement naturels et agricoles, les hauteurs de la Possession offrent des espaces de très grande qualité écologique, paysagère et patrimoniale aux Possessionnais et aux visiteurs. Si les hauteurs ont été préservées et sont aujourd'hui protégées par de nombreuses mesures, les mi-pentes de la Possession se sont urbanisées rapidement et ont connu un développement urbain peu maîtrisé. Ce développement se traduit par une juxtaposition d'opérations d'ensemble peu denses regroupant de très nombreux logements individuels. Ces opérations sont desservies par des voies en impasse le plus souvent fermées. Elles ont renforcé le cadre attractif de la commune et ont très largement permis l'accueil d'une population de catégories socio-professionnelles supérieures. Bien que répondant aux attentes de l'individu, ce tissu urbain reste uniforme et monofonctionnel et ne peut offrir tous les services nécessaires au confort de ses habitants. Ainsi, ce cadre de vie privilégié dans les mi-pentes doit être préservé mais surtout amélioré.

La solution alternative de maintenir cette continuité règlementaire et d'aménagement pour les mi-pentes n'a pas été retenue, tant dans une logique de cadre de vie pour les habitants que de protection environnementale. L'héritage d'un développement urbain à l'opportunité peu planifié induit de nombreux dysfonctionnements en matière de réseaux humides, de réseaux de voiries, de réseaux de transports en commun et d'équipements souvent mal dimensionnés. Avant d'imaginer toute mutation, toute densification de ce tissu urbain, la commune souhaite conforter son caractère en réorganisant le fonctionnement de ces sites. Les secteurs de Pichette, de Sainte Thérèse, de Bœuf Mort ou encore de Ravine à Malheur sont au centre de cette réflexion. Le confortement de ces secteurs passera nécessairement par une amélioration des réseaux existants.

Si le caractère résidentiel des quartiers des mi-pentes est affirmé, des emplois, des services, des équipements et des activités sont concentrés dans des petits pôles. Dans une logique de « droit à la centralité pour tous », il s'agit de conforter les lieux de vie existants par des équipements et du commerce de proximité tout en créant une offre originale et complémentaire, notamment artisanale.

De manière générale, la difficulté pour les habitants de se déplacer au sein même de leur commune participe à la perception d'une ville désorganisée et à la dégradation de la qualité du cadre de vie. A la Possession, si la desserte en transport en commun apparaît relativement organisée aujourd'hui, elle n'en demeure pas moins insuffisante en termes de temps de parcours, de cadencement et d'infrastructures, notamment dans les mi-pentes et les Hauts. Par ailleurs, le réseau routier apparaît structuré dans l'ensemble du territoire communal, mais manque de lisibilité plus particulièrement sur la planèze sud (de Saint-Laurent, Rivière des Galets à Sainte-Thérèse). Un nombre important de voies peut être considéré comme saturé réduisant ainsi la fluidité du trafic.

Dans les mi-pentes, les voiries paraissent en effet sous-dimensionnées. Du fait d'une topographie marquée, des nombreuses opérations fermées et de constructions trop proches des voiries, la création de liaisons transversales nécessaires à un meilleur maillage et à une meilleure dilution du trafic reste difficile. De plus, de nombreuses voiries n'ont pas été prévues pour accueillir des mobilités actives (vélo, piétons...).

L'amélioration de l'espace public traduit l'ambition d'offrir aux Possessionnais des espaces accessibles et supports de qualité de vie urbaine. A l'échelle de la ville, il s'agit de structurer une armature de paysages urbains et de mobilité, permettant de se déplacer, de mieux relier les centralités, les quartiers et les nouveaux projets entre eux, en améliorant aussi les qualités d'orientation et de repères. Cet objectif permettra également de conforter les sentiers de randonnées existants.

En plus des espaces naturels de Mafate et des hauts (forêt, massifs de la Montagne...) qui doivent être protégés, on retrouve de vastes espaces naturels dans les mi-pentes. Ces espaces sont connectés entre eux par les ravines qui traversent tout le territoire. Au même titre que les espaces naturels patrimoniaux, les espaces naturels des mi-pentes doivent être préservés. Le secteur bas entre les bas et Sainte Thérèse à une vocation de protection des captages, le secteur supérieur entre Sainte Thérèse et Pichette n'a pas de vocation définie. Ces espaces peu perceptibles depuis les axes principaux mais très visibles depuis la Planèze sont difficilement accessibles depuis les axes existants déjà saturés. Ainsi le projet de la commune vise à préserver ces espaces dans leur caractère naturel. L'espace haut pourrait accueillir de petits aménagements favorisant leur ouverture et leurs usages.

### 3.3. Orientation 3 : L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable

- Objectif 11 : Renforcer l'urbanisation des bas
- Objectif 12 : Faire pénétrer la nature en ville
- Objectif 13 : Ouvrir la ville au littoral
- Objectif 14 : Assurer une place à l'économie possessionnaise, créatrice d'emplois, dans le cœur d'agglomération
- Objectif 15 : Favoriser l'animation de la Possession
- Objectif 16 : Organiser une mobilité durable avec les territoires voisins
- Objectif 17 : Favoriser un urbanisme économe en ressources énergétiques

La commune de la Possession bénéficie d'une position géographique stratégique. Elle est le point de passage routier obligé pour accéder à trois pôles attractifs : Saint-Denis capitale administrative, Saint-Paul pôle d'emplois et station balnéaire, Le Port zone d'activités économiques et Port Maritime. L'enjeu principal est d'éviter de faire de La Possession une commune de transit et uniquement résidentielle : "on y habite mais on n'y vit pas".

Cette localisation stratégique accompagnée d'un cadre de vie de qualité fait de La Possession une commune très attractive. Mais la solution consistant à maintenir le développement de la commune avec la même logique que les années précédentes ou en considérant le territoire possessionnais comme homogène, n'a pas été retenue. En effet, la Ville souhaite porter une mutation de l'aménagement cohérente de son territoire afin de rattraper les erreurs historiques de la planification urbaine sur la commune : croissance démographique peu maîtrisée, offre d'emplois limitée, armature urbaine trop floue, circulation automobile faisant l'objet de saturation au quotidien, contrainte du relief mal intégrée... Pour répondre à ce dynamisme, la Ville cible les secteurs stratégiques qui feront l'objet d'une intensification urbaine maîtrisée, nécessaire au développement de la commune.

La densité, pour être acceptée, doit nécessairement s'accompagner de compensations pour améliorer la ville en apportant une plus-value aux usagers existants et futurs : le développement d'une offre qualitative de services, équipements et commerces de proximité, le renforcement de la nature en ville surtout dans les secteurs des plus denses, la réduction des nuisances liées aux grandes infrastructures de transports et aux activités économiques, l'embellissement et le traitement qualitatif de l'espace public, etc.

Le développement de la commune pourra se poursuivre à condition de maintenir les efforts de densification et de concentrer l'urbanisation en priorité dans les secteurs littoraux et de la planèze qui restent les espaces les mieux desservis par les réseaux divers et de transports en commun mais également à proximité des axes régionaux, des équipements publics, des commerces, des services, des activités... Sur ces secteurs, la mixité fonctionnelle est assurée par la présence de nombreux équipements (lycée, écoles, mairie, stades, parcs, aires de jeux...), de trois zones d'activités, de commerces, de services et également de très nombreux logements. Les logements recouvrent différentes formes d'habitats : individuels, intermédiaires et collectifs. On retrouve ainsi des lotissements de logements individuels, des opérations de logements collectifs publics et privés ainsi que les deux programmes de la ZAC Moulin Joli et de la ZAC Cœur de Ville. La cohabitation de ces formes d'habitats favorise une certaine mixité sociale. La mixité fonctionnelle et la mixité des formes urbaines sont à conforter et à renforcer.

Sur ces secteurs, le projet cherche à mobiliser les espaces libres en zone urbaine et à faire évoluer le tissu urbain existant. Cette évolution favorisera l'utilisation des friches urbaines et encouragera le renouvellement urbain via une volonté de rendre possible la densification urbaine. Elle permettra ainsi "la construction de la ville sur la ville" et une recomposition du tissu pavillonnaire monofonctionnel en un tissu plus mixte et mieux organisé. La collectivité veillera également à la bonne intégration des nouvelles constructions et à la qualité de leur traitement architectural. Le traitement des espaces publics sera l'objet de la même attention.

Par ailleurs, sur les secteurs bas, la Possession recèle quelques éléments bâtis d'intérêt architectural qui pourraient être intéressants de valoriser. Ce patrimoine discret est aujourd'hui peu perceptible mais devrait être recherché et rendu visible. Les propriétaires de ces constructions pourraient être sensibilisés à leur intérêt patrimonial.

L'objectif de densification et de renouvellement du tissu urbain rend indispensable la nécessité de donner une plus grande place aux espaces publics dont le traitement offrira une large part au végétal. Plus de nature en ville et des espaces publics embellis sont perçus comme les conditions d'acceptabilité de la densification. L'objectif est de développer une zone urbaine équilibrée avec des espaces verts permettant une oxygénation du territoire, minorant les impacts des inondations par la perméabilisation des sols, et augmentant l'attractivité des zones urbaines à travers un cadre de vie attrayant et des aménagements de proximité (coulées vertes, parc, sentier littoral...).

L'objectif principal est ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols en augmentant la part des surfaces perméables et du végétal dans les parties denses. Les risques seront ainsi mieux pris en compte et le confort des opérations sera accru. Il s'agit également de se réapproprier des espaces naturels présents au sein même des zones urbaines. Les ravines autour de la ZAC Moulin Joli accueilleront un parc urbain paysager. Le patrimoine paysager du Parc Rosthon-Lataniers sera réhabilité. Un mail tropical traversera la ZAC Cœur de ville.

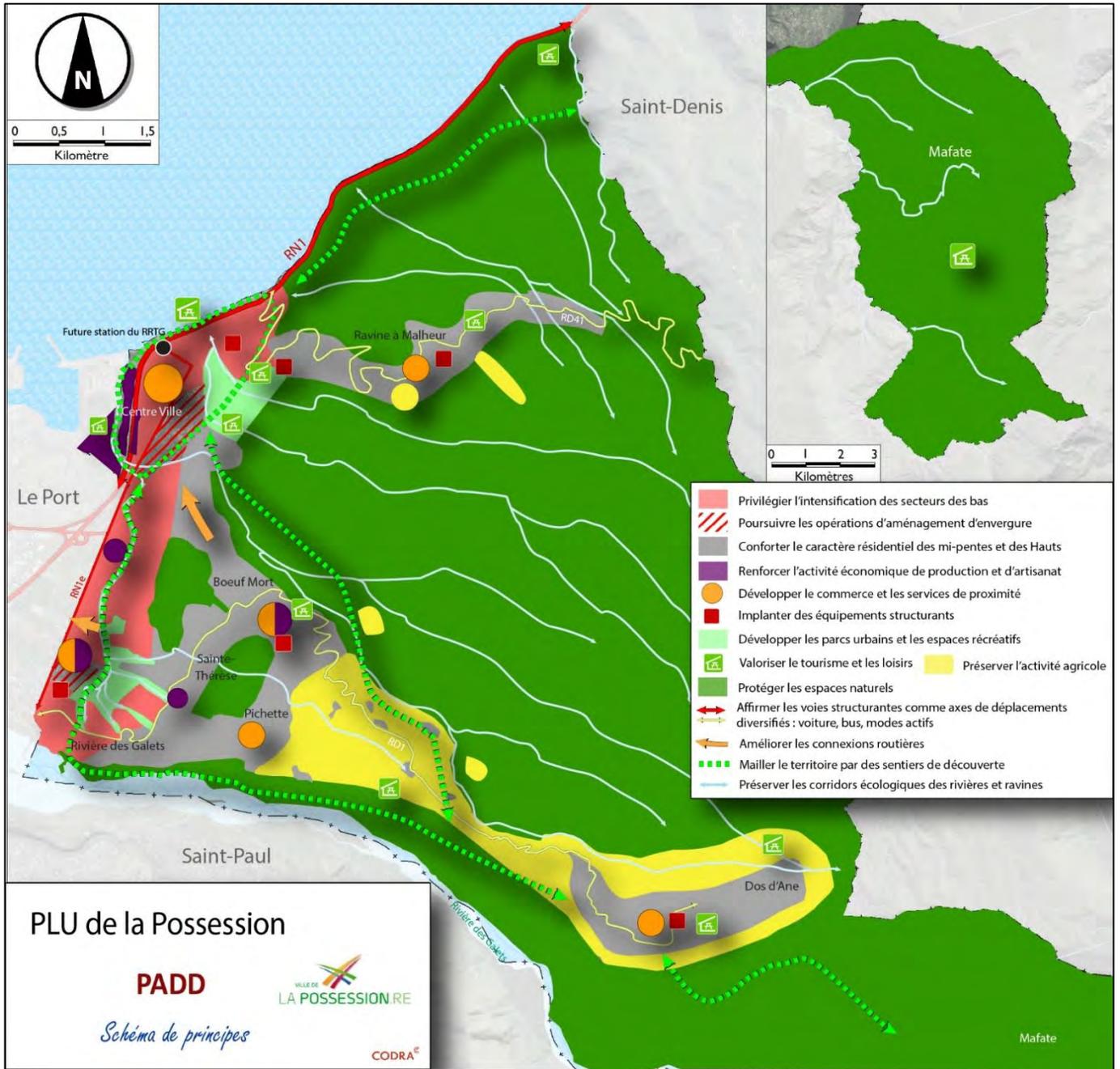
L'entrée de la nature en ville favorisera donc les continuités vertes entre les secteurs des hauts, des mi-pentes et le littoral que le projet cherche à reconquérir. En effet, la RN1 à quatre voies en direction de Saint-Denis et Saint-Pierre forme actuellement une frontière difficilement franchissable entre le secteur urbanisé et le littoral et de fait, ne favorise pas un accès direct vers le centre-ville de La Possession. La commune souhaite l'ouverture de son centre-ville sur son littoral et la mise en valeur des liens et des promenades jusqu'aux différentes ravines. Ce projet s'adresse à la fois aux résidents et aux touristes dans un but de réappropriation du littoral.

Si La Possession présente un profil de commune résidentielle, quelques entreprises existent ainsi que trois zones d'activités économiques mixtes globalement remplies. Par ailleurs, la ZAC Moulin Joli vise à compléter l'offre à destination des entreprises de production mais aussi de services. Néanmoins, le but est de renforcer la mixité des fonctions et des vocations de la ville à chaque fois que cela est pertinent dans le contexte urbain. La finalité est de préserver et de renforcer l'économie, de permettre l'égalité de l'accès aux commerces, aux services, aux emplois « près de chez soi ». Il est également souhaité de développer les initiatives à proximité de la zone arrière portuaire.

De plus, en matière d'économie touristique, la commune souhaite s'appuyer sur ses spécificités pour favoriser une nouvelle offre touristique. Porte de l'Ouest et de Mafate, proches des plages, La Possession a la volonté de créer sa propre identité touristique. L'objectif de la collectivité est de mener une politique touristique cohérente et innovante basée sur la valorisation de ses espaces naturels et agricoles. Cette politique doit couvrir l'ensemble du territoire et devra chercher à lier les projets entre eux.

Pour éviter l'image de ville dortoir peu animée, La Possession ambitionne de renforcer l'animation de ses quartiers notamment par l'implantation et l'aménagement de lieux appropriés, qui donnent l'envie de se promener ou se divertir. L'animation sera également favorisée par l'association de l'offre commerciale avec celles des services et des loisirs.

La Possession fait l'objet de plusieurs projets majeurs de transports à considérer dans le PLU. En effet, ces projets vont impacter le paysage urbain de la commune et la mobilité quotidienne des possessionnais dans leur agglomération voire dans le département : la Nouvelle Route du Littoral, la matérialisation dans le plan guide de l'Eco-cité du TCO de deux nouvelles connexions entre le Port et La Possession, un transport collectif en site propre (TCSP) prévu par le PDU du TCO, un projet de Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG), le Trans Eco Express de La Région Réunion, le réseau régional vélo... Si le PLU n'a pas pour objet de développer à lui seul les dessertes en transport en commun, sa vocation est de prendre en compte les dessertes actuelles et futures dans les modalités d'aménagement de la ville. L'arrivée de nouveaux types de transports en commun présente un enjeu fondamental de transformation pour la ville. L'orientation d'intensification urbaine souhaitée suit la priorité n°1 du PDU du TCO et recherche ainsi à articuler transports et aménagement urbain via le déploiement de Zone d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT). Ces zones spécifiques définissent un périmètre de 500 mètres autour de pôles d'échanges majeurs pour le territoire de l'Ouest. Deux ZATT sont prévues sur la Possession au PDU : la ZATT cœur de ville et la ZATT Moulin Joli. Au-delà du PLU, via son plan de déplacement communal, la commune de la Possession mène une réflexion plus large sur les déplacements et la gestion des mobilités par le déploiement de mode alternatif comme le câble urbain par exemple et souhaite mener une politique de stationnement cohérente avec sa politique globale d'aménagement.



## Partie 2 - Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

La commune de La Possession s'est dotée en 2005 d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a fait l'objet de plusieurs révisions et modifications.

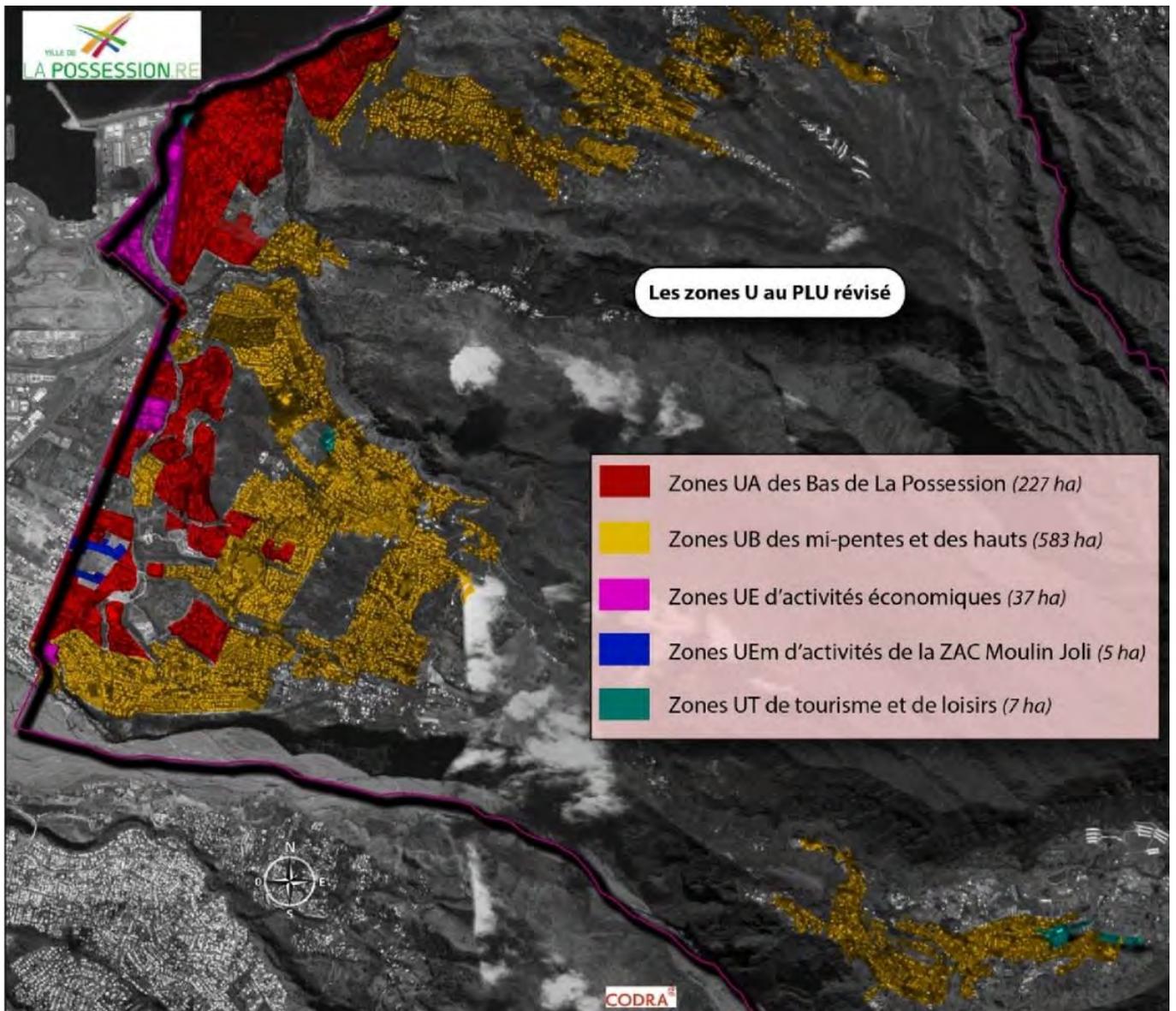
Le paysage règlementaire de la commune de La Possession est aujourd'hui morcelé et ne répond plus au contexte actuel. Cette juxtaposition complexe des zones et des règles applicables d'un document de planification a donc nécessité une refonte du document d'urbanisme.

Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes et souhaitées sur le territoire ainsi que des vocations particulières de certains sites. De fait :

- 2 zones ont été délimitées au regard des formes urbaines en présence et à la suite d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain : les zones UA et UB ;
- 3 zones ont été déterminées au regard de l'affectation et de la vocation spécifiques de certains sites : les zones UE, UEm et UT.

Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » :

Zones / Secteurs	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
<b>UA</b>	Bas de La Possession	143,6	1,2
<b>UAa</b>	Secteur situé le long de la RN1	15,2	0,1
<b>UApsfr2</b>	Zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2	32,4	0,3
<b>UAm</b>	Zone la plus dense de la ZAC Moulin Joli	23,3	0,2
<b>UAv</b>	Opération d'aménagement « Cœur de Ville »	12,9	0,1
	<b>Total UA</b>	<b>227,3</b>	<b>1,9</b>
<b>UB</b>	Espaces urbains des mi-pentes et des hauts	351	3,0
<b>UBa</b>	Lotissement Dodin	9,7	0,08
<b>UBb</b>	Bourg de Dos d'Ane	79,1	0,7
<b>UBc</b>	Territoires ruraux habités	88,0	0,75
<b>UBpszc</b>	Zone située au sein de la zone critique du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy	0,9	0,01
<b>UBpsfr2</b>	Zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2	54,9	0,5
	<b>Total UB</b>	<b>583,6</b>	<b>4,9</b>
<b>UE</b>	Zones d'activités économiques à vocation de production	37,4	0,3
<b>UEm</b>	Site d'activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli	5,1	0,04
<b>UT</b>	Zone d'équipements touristiques et de loisirs	5,6	0,05
<b>UTfr2</b>	Zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2	1,4	0,01
	<b>Total UT</b>	<b>7</b>	<b>0,6</b>
<b>Superficie totale de la zone U</b>		<b>859,9 ha</b>	<b>7,2%</b>



La superficie des zones urbaines a augmenté ces dix dernières années, passant de 790 à 860 hectares entre le PLU de 2005 et le PLU révisé, soit 70 ha supplémentaires.

En effet, environ 91,7 ha des zones ouvertes à l'urbanisation au PLU de 2005 (zones AU) ont été bâtis et par conséquent basculés en zone urbaine au PLU (zone U), essentiellement dans les mi-pentes (Pichette, Sainte-Thérèse, Ravine à Malheur) ainsi que dans le quartier de la Rivière des Galets.

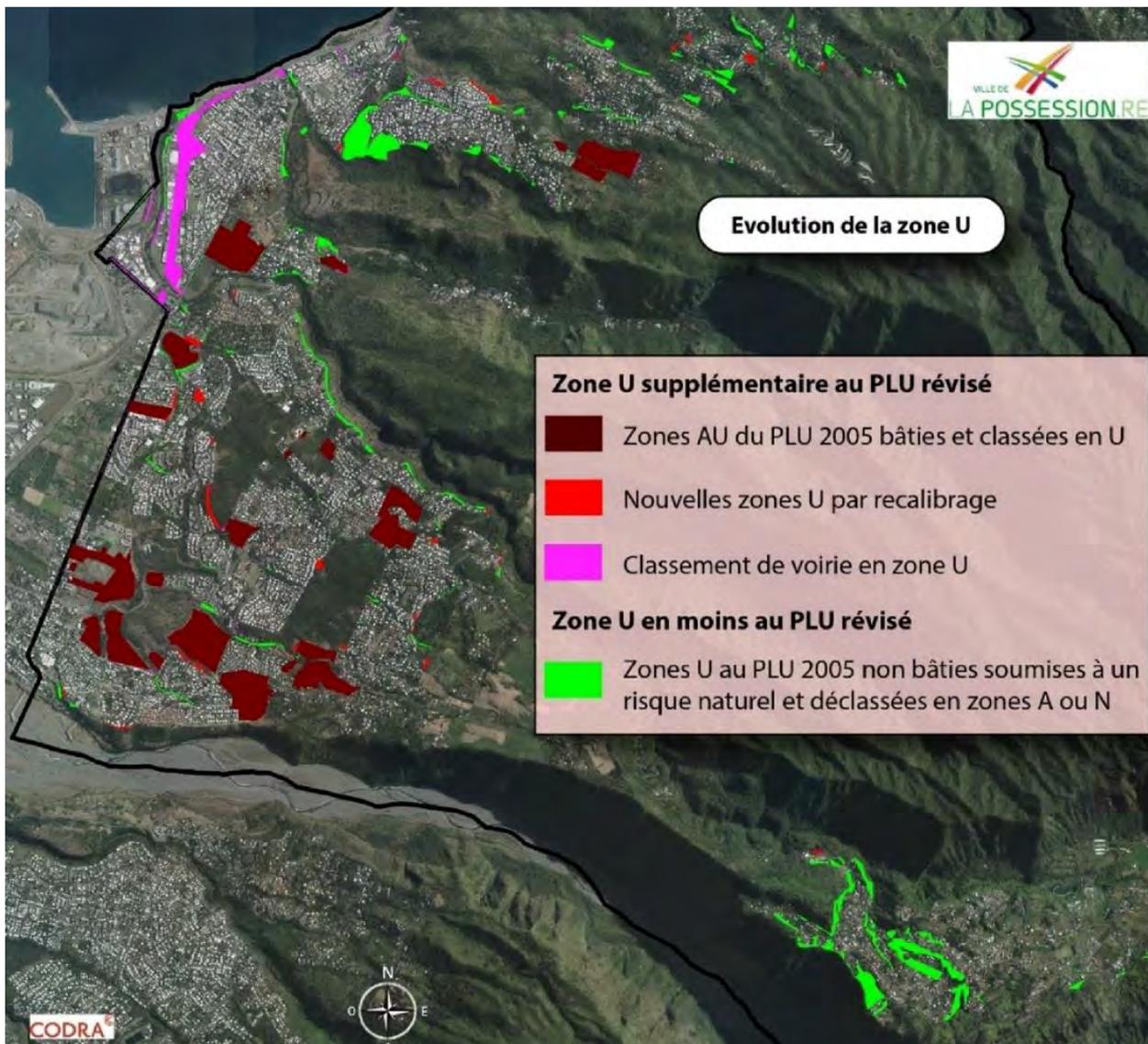
Par ailleurs, les plans de zonage réglementaires, utilisant la planche cadastrale numérisée, sont élaborés conformément aux obligations en vigueur, notamment en termes de précision géométrique, de cohérence logique, d'exhaustivité et de précision sémantique. De fait, une voirie publique ou privée porte obligatoirement le même zonage que la zone qu'elle traverse. Lorsqu'elle traverse deux zones distinctes, la limite séparant les deux zones est l'axe de la voie. Ainsi, alors que le PLU approuvé en 2005 classait intégralement la RN1 et ses échangeurs en zone N et ce, même en pleine ville, **le PLU révisé corrige cette erreur et reclasse la voirie en zone U lorsqu'elle traverse l'agglomération**. Il en est de même, mais beaucoup plus ponctuellement, sur le reste de la commune. **La zone U progresse ainsi de 16,1 ha pour cette mise à jour rectificative.**

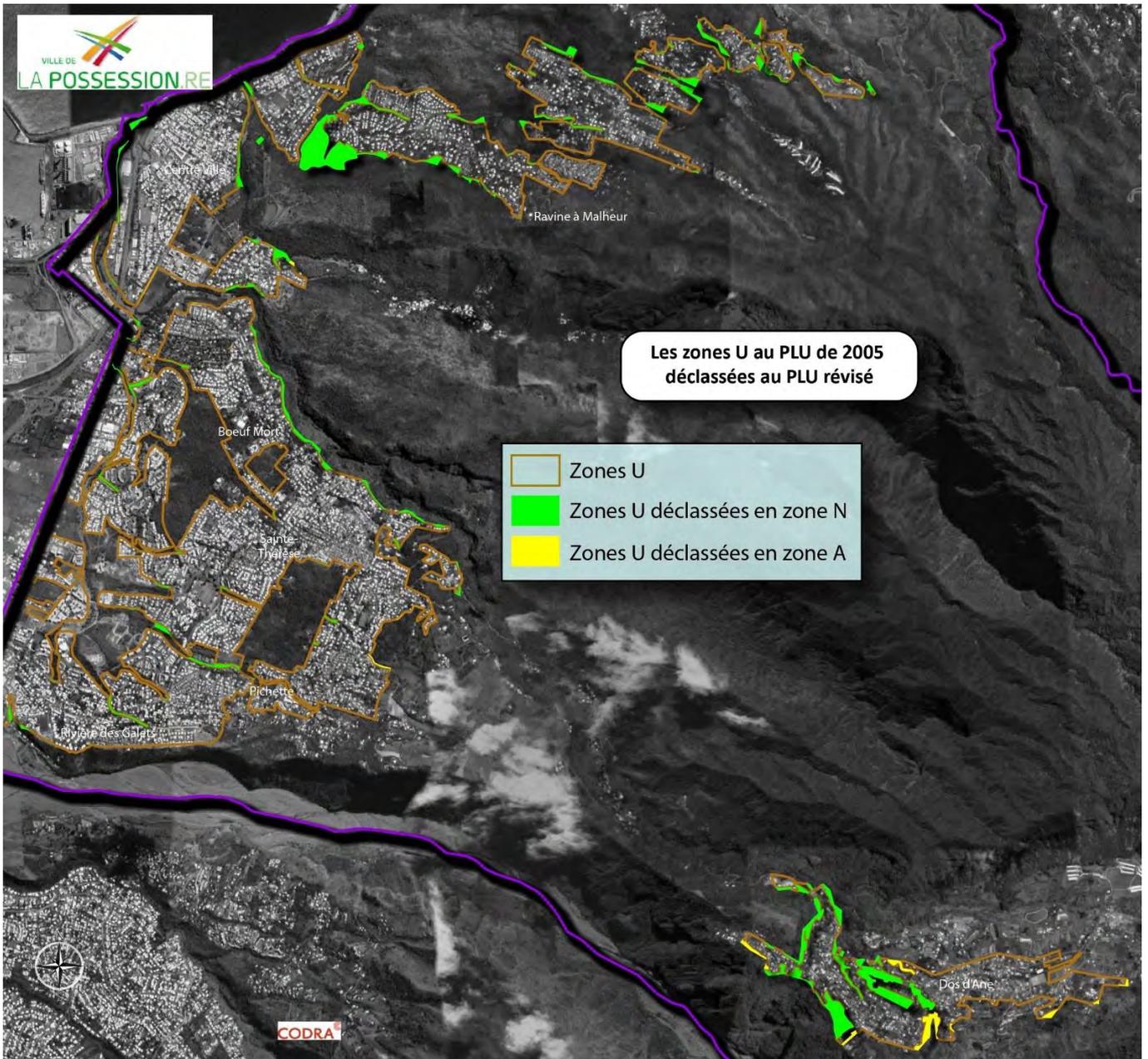
De plus, 5,6 ha de terrains non constructibles au PLU de 2005 mais en réalité intégralement bâtis et en continuité du tissu urbain existant, ont été classés en zone U étant donné leur caractère artificialisé ne pouvant être réaffecté à un usage agricole ou à une vocation naturelle. Il s'agit de rectifier des oublis et erreurs matérielles de l'élaboration du PLU approuvé en 2005 par un travail dit de « recalibrage ». En effet, cette adaptation du plan de zonage est ainsi en concordance avec les planches cadastrales numérisées mais également une correction du document de planification antérieur **puisque elle réintègre en zone U des constructions autrefois en zone constructible et légalement bâties qui, par erreur, avaient été déclassées en zone A ou N**. En contrepartie, la Ville fait le choix d'ôter la superficie occupée par ces terrains de ses possibilités d'extensions urbaines autorisées par le SCOT dans le cadre du principe de « redéploiement » (voir « partie 3 - Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser / 3.2. Les nouvelles extensions urbaines par « recalibrage »).

Par ailleurs, 0,3 ha de zone U supplémentaire est identifié afin de prendre en considération des demandes spécifiques pour donner suite à des contestations, recours ou jugements administratifs.

En parallèle, **43,5 ha de zones U au PLU de 2005 non bâties et essentiellement soumises à un aléa élevé au plan de prévention des risques (PPR) ont été déclassées en zone agricole (A) ou naturelle (N) au PLU révisé** afin de limiter le nombre d'habitants exposés aux risques naturels. Les secteurs de Dos d'Ane et de Ravine à Malheur, plus exposés à ces risques, sont les plus concernés par ce déclassé (voir « *partie 3 - Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser / 3.1.2. Les zones urbaines déclassées* »).

La croissance de la zone U intègre donc le développement légitime du territoire au cours de ces dernières années.





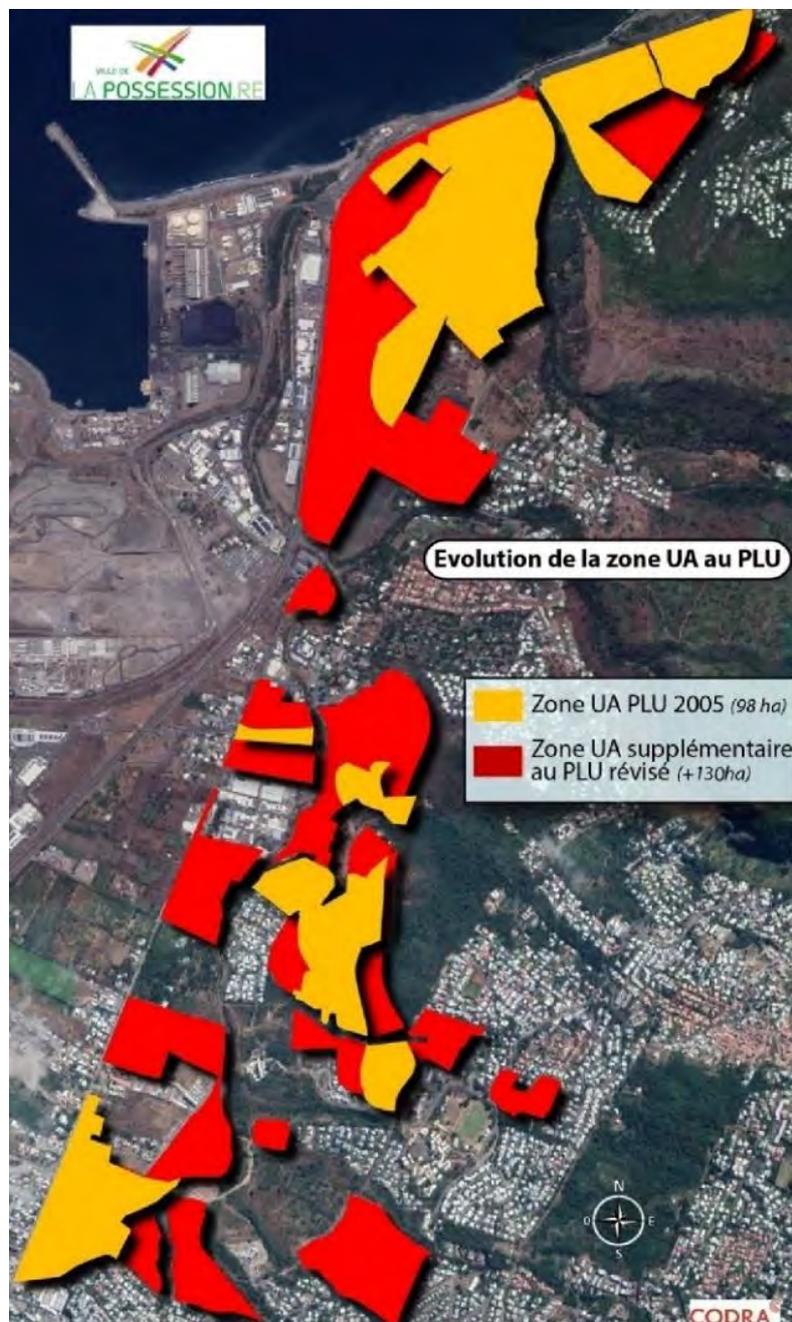
## 1. Zone UA – Les bas de La Possession

La zone **UA** correspond aux bas de La Possession dont le tissu urbain doit évoluer en privilégiant une densification harmonieuse, cette partie de la ville étant la mieux desservie par les transports en commun et les divers réseaux. La mixité fonctionnelle et la mixité des formes urbaines sont affirmées. La zone UA comprend quatre secteurs spécifiques :

- le secteur **UAa**, correspondant à la zone située le long de la RN1, dont l'objectif est de contenir le nombre de personnes soumis aux nuisances de la voie,
- le secteur **UAm**, correspondant à la zone la plus dense de la ZAC Moulin Joli,
- le secteur **UAv**, pour l'opération d'aménagement « Cœur de Ville ». Ce secteur est divisé en plusieurs îlots opérationnels pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont fixées,
- le secteur **UApsfr2**, correspondant à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2.

Cette zone de forte densité couvre ainsi le centre aggloméré de la commune, caractérisés par un tissu urbain dense et continu. Elle regroupe les principaux équipements publics, les commerces et les services, ainsi que les équipements de loisirs.

Comme dans le PLU en vigueur, l'objectif du PLU est de maintenir les fonctions centrales en accueillant, outre de l'habitat, les activités notamment de commerces et de services de proximité qui structurent ce rôle dynamique du centre et des bas.



Le PLU a pour ambition de répondre aux besoins en logements de La Possession en priorisant l'intensification urbaine dans ce secteur des bas. Ainsi, la zone UA a augmenté de 130 ha par rapport au PLU de 2005 recouvrant une partie des zones UB et UC du PLU en vigueur de 2005 au caractère résidentiel largement évolutif au regard des nouvelles règles appliquées. De plus, près de 7 ha environ de dents creuses sont recensées et potentiellement constructibles. On considère que la mutation du tissu urbain va être encouragée par un potentiel de production de près de 1 500 logements dans les 10 prochaines années avec, en parallèle, les logements livrés très récemment ou en chantier dans le cadre des opérations Cœur de Ville et Moulin Joli déjà en zone UA. Cet objectif est en cohérence avec le SCOT du TCO qui intègre cette zone en cœur d'agglomération, pôle principal de l'intercommunalité devant produire environ 55% à 60% des futurs logements avec Le Port, Cambaie et Saint-Paul centre.

Pour satisfaire aux objectifs de la zone, les principales dispositions retenues prévoient notamment :

- les constructions dont la destination est incompatible avec le caractère de la zone sont interdites. C'est le cas des constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ainsi que des constructions à usage agricole et forestier. En secteur UAv (et en zone AUAv), la vocation agricole et forestière est autorisée afin de pouvoir développer une agriculture urbaine au sein de la ZAC, notamment par des projets innovants (aquaponie, ruches...).
- En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, assurant la mixité sociale dans la zone. Cette règle est nouvelle par rapport au PLU approuvé en 2005. Il a été fait le choix d'imposer un seuil de surface de plancher relativement bas tout en proposant une part minimale raisonnable de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, afin de favoriser le développement du logement social de façon équilibrée dans la zone plutôt que les grosses opérations très concentrées, potentiellement sources de problèmes de gestion. C'est la raison pour laquelle le secteur UAm (Moulin Joli), présentant déjà un fort taux de logements aidés, est exempté de cette règle. Cette règle ne concerne pas également le secteur UAv, l'OAP concernant l'opération Cœur de Ville inscrivant déjà des dispositions ambitieuses de production de logements sociaux et aidés.
- Dans le secteur UAa, afin de contenir les populations exposées aux nuisances de la RN1, les constructions à usage d'habitation sont interdites mais l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants est admise.
- Dans le secteur UApfr2, les constructions, ouvrages et travaux soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont interdits, afin d'éviter la pollution des sols dans les périmètres de protection rapprochée du Puits Samy (essentiellement) et du forage FR2 (sur une petite partie).
- Les constructions doivent être implantées en recul de la voie. Cette implantation permet d'agrémenter la marge de recul de plantations visibles de la voie publique et limiter l'impression de densité. Dans les secteurs UAv et UAm, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. Cette règle permet de conserver un front bâti dense et structuré ou de prendre en compte les caractéristiques hétérogènes du tissu urbain inscrites dans ces ZAC. L'alignement peut être propice à l'implantation d'activités commerciales ou de services en rez-de-chaussée des constructions.
- les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Cette règle permet à la fois de composer un front urbain hétérogène mais aussi un front urbain semi-continu, cohérent avec un tissu dense de centre.
- l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour favoriser la densification de ce quartier. Toutefois, afin de garantir des espaces libres de qualité, le PLU inscrit des règles ambitieuses. Ainsi, au minimum 35% du terrain doit être traité en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée, dont au moins la moitié d'un seul tenant. Par ailleurs, au minimum 50% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre, conférant un aspect aéré et verdoyant à la rue. Enfin, le règlement insère une possibilité d'un traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope. En secteur UApfr2, les espaces perméables sont portés à 40% minimum du terrain, afin de garantir une végétalisation notable au sein des périmètres de protection rapprochée du Puits Samy et du forage FR2. Il s'agit ainsi de proposer une mesure compensatoire supplémentaire de protection des ressources au regard d'un développement urbain attendu dans les secteurs de la commune concernés par ces périmètres pouvant conduire à une perte de végétalisation et de boisement, notamment dans les zones ouvertes à l'urbanisation (zone AUT de Bœuf Mort). De même, dans ce secteur, les espaces perméables doivent accueillir préférentiellement des espèces végétales favorisant le pouvoir géo-épurateur du sol.
- la hauteur des constructions est limitée à 16 mètres au faitage. Afin de garantir une constructibilité supplémentaire par la verticalité des bâtiments en restant compatible avec le souci d'intégration des constructions dans le paysage, des hauteurs supplémentaires non négligeables sont autorisées sous condition. Ainsi, si les niveaux situés à partir de 16 mètres sont implantés en retrait d'au moins deux mètres par rapport au nu de la façade sur rue, dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est de 19 mètres. De plus, une hauteur jusqu'à 22 mètres est autorisée sur 30% de l'emprise de la construction à condition que les niveaux situés à partir de 19 mètres soient implantés en retrait d'au moins deux mètres par rapport au nu de la façade sur rue de l'étage compris entre 16 mètres et 19 mètres. La règle de hauteur du PLU révisé est ainsi augmentée de 7 mètres maximum par rapport à la règle de la zone UA du PLU de 2005, soit environ deux niveaux, voire de 12 mètres pour des terrains qui n'étaient pas classés en UA auparavant,

soit quatre niveaux environ. Afin de limiter la surdensification au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy et du forage FR2 et de protéger la ressource en eau, la hauteur maximale du secteur UApsfr2 est limitée à 12 m. En secteur UAa, la hauteur est réduite à 9 m afin d'éviter les impacts sur le paysage depuis la RN1.

- le PLU régleme davantage l'aspect extérieur des constructions par rapport au PLU de 2005, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine. Ainsi, pour les façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, un traitement architectural séquentiel d'animation des façades est imposé. De même, les façades sur rue ne pourront avoir une longueur supérieure à 45 mètres.
- l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle. Des prescriptions supplémentaires sont insérées en secteur UAv (Cœur de Ville), notamment concernant les plafonds de consommation énergétique, la porosité des façades et le facteur solaire.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- « L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable »,
- « Renforcer l'urbanisation des bas »,
- « Répondre aux besoins actuels de la population et à la croissance démographique attendue »,
- « Mobiliser les dents creuses et privilégier les opérations d'aménagements relativement denses dans les bas »,
- « Concrétiser les opérations d'aménagement d'envergure en cours ou en projet »,
- « Renforcer l'harmonisation, l'esthétisme et l'adaptation architecturale urbaine »,
- « Favoriser un urbanisme économe en ressources énergétiques ».

## 2. Zone UB – Les espaces urbains des mi-pentes et des hauts

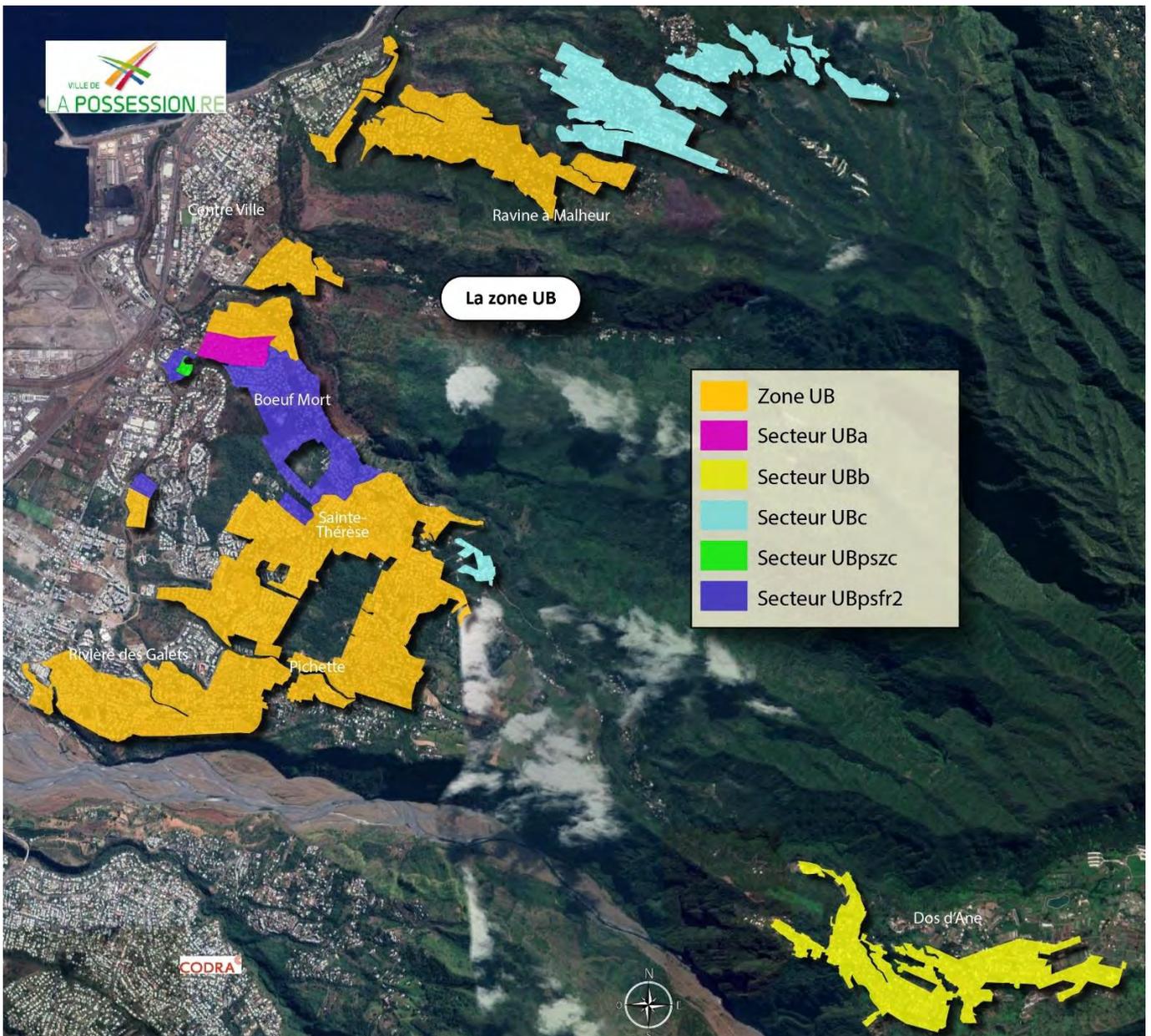
La zone **UB** couvre les espaces urbains des mi-pentes et des hauts à dominante d'habitat individuel. Le développement est à contenir et l'intégration du bâti à considérer de façon harmonieuse dans le paysage agricole et naturel environnant.

Le renforcement de la diversification des vocations urbaines doit contribuer à conforter les lieux de vie et consolider les centralités. La zone UB comprend cinq secteurs spécifiques :

- le secteur **UBa**, qui couvre le lotissement Dodin,
- le secteur **UBb**, qui correspond au bourg de Dos d'Ane dont le caractère de village des hauts est à affirmer,
- le secteur **UBc**, qui correspond aux territoires ruraux habités essentiellement situés à Ravine à Malheur,
- le secteur **UBpszc**, qui correspond à la zone située au sein de la zone critique du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy,
- le secteur **UBpsfr2**, qui correspond à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2.

La zone est caractérisée par une densité moyenne ou limitée, parfois issue d'une urbanisation contemporaine.

D'une superficie de 583 ha, la zone UB est la zone urbaine la plus étendue puisqu'elle recouvre une grande partie des zones UC et UD du PLU de 2005.



Pour satisfaire aux objectifs de la zone, les principales dispositions retenues prévoient notamment :

- les constructions dont la destination est incompatible avec le caractère de la zone sont interdites. C'est le cas des constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ainsi que des constructions à usage agricole et forestier.
- Dans les secteurs UBpszc et UBpsfr2, les constructions, ouvrages et travaux soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont interdits, afin d'éviter la pollution des sols dans les périmètres de protection rapprochée du Puits Samy et du forage FR2. De plus, afin d'éviter toute activité potentiellement polluante au sein de la zone critique du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy, seule la vocation d'habitation est autorisée au sein du secteur UBpszc.
- A l'exception des secteurs UBa, UBb et UBc, moins bien desservis par les différents réseaux et les transports, afin de favoriser la mixité sociale, en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, assurant la mixité sociale dans la zone. Il a été fait le choix d'imposer un seuil de surface de plancher relativement bas tout en proposant une part minimale raisonnable de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, afin de favoriser le développement du logement social de façon équilibrée dans la zone plutôt que les grosses opérations très concentrées, potentiellement sources de problèmes de gestion.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de la voie. Cette règle permet une implantation hétérogène, alternant fronts bâtis continus ou semi-continus et marges de recul avec des plantations visibles de la voie publique limitant l'impression de densité. Accessoirement, la marge de recul de 3 m en zone UB peut permettre de garer un véhicule sur la parcelle devant la construction, et éviter ainsi le stationnement sur la voie publique.

- les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Cette liberté d'implantation prend en compte les caractéristiques hétérogènes du tissu urbain des mi-pentes et des hauts. Les distances de retrait minimales (au moins 3 mètres) permettent de réaliser un aménagement paysager, d'éviter les passages trop étroits par rapport aux clôtures et d'instaurer des marges d'isolement entre propriétés riveraines.
- l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée mais est maîtrisée par l'obligation de prévoir au minimum 35% du terrain en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée, dont au moins la moitié d'un seul tenant. Ce pourcentage est porté à 50% en secteur UBa et 40% en secteurs UBb et UBc pour tenir compte du caractère plus aéré ou en pente de ces quartiers. La surface perméable est également portée à 40% minimum en secteurs UBpszc et UBpsfr2, afin de réduire les possibilités de constructibilité dans les mi-pentes au sein des périmètres de protection rapprochée du Puits Samy et du forage FR2, dans un objectif de protection de la ressource eau. Il s'agit ainsi de proposer une mesure compensatoire supplémentaire au regard d'un développement urbain attendu dans les secteurs de la commune concernés par ces périmètres pouvant conduire à une perte de végétalisation et de boisement, notamment dans les zones ouvertes à l'urbanisation (zone AUT de Bœuf Mort). De même, dans ces secteurs, les espaces perméables doivent accueillir préférentiellement des espèces végétales favorisant le pouvoir géo-épurateur du sol. De plus, pour la zone UB, au minimum 50% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre, conférant un aspect verdoyant à la rue. Enfin, le règlement insère une possibilité d'un traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope.
- la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12 mètres au faîtage (7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage pour les secteurs des hauts), permettant une certaine verticalité des constructions dégressive par rapport au centre-ville plus dense. Les mi-pentes gagnent ainsi une hauteur maximale de 2 mètres supplémentaires par rapport au PLU approuvé en 2005, offrant une légère possibilité de densification. Afin d'éviter la surdensification au sein de la zone critique du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy et de protéger cette ressource en eau, la hauteur maximale du secteur UApzc est limitée à 7 m.
- le PLU réglemente davantage l'aspect extérieur des constructions par rapport au PLU de 2005, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine. Ainsi, pour les façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, un traitement architectural séquentiel d'animation des façades est imposé. De même, les façades sur rue ne pourront avoir une longueur supérieure à 45 mètres. Enfin, afin de garantir la qualité urbaine paysagère et locale à Dos d'Âne, des règles spécifiques pour les toitures et les façades sont inscrites en secteur UBb.
- l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- « Conforter le cadre de vie qualitatif des quartiers des mi-pentes »,
- « Conforter le caractère résidentiel des mi-pentes »,
- « Développer des lieux de centralité dans les quartiers des mi-pentes »,
- « Affirmer Dos d'Âne comme un "village rural, loisirs et nature" des hauts ».

### 3. Zone UE – Les zones d'activités économiques à vocation de production

La zone **UE** couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de conditionnement.

Afin de respecter les prescriptions du SAR, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux et d'équipements sont admis dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone UE d'implantation.

Il s'agit notamment de la zone artisanale de la Ravine à Marquet, la zone d'activités Gustave Eiffel et la zone d'activités Balthazar.

La création d'une zone à vocation de production est cohérente avec les orientations du PADD suivantes :

- « Assurer une place à l'économie possessionnaise, créatrice d'emplois, dans le cœur d'agglomération »,
- « Permettre l'amélioration de l'accessibilité, la requalification, la modernisation et la densification des zones d'activités économiques de production existantes »,
- « Soutenir l'implantation d'activités artisanales sur le territoire ».

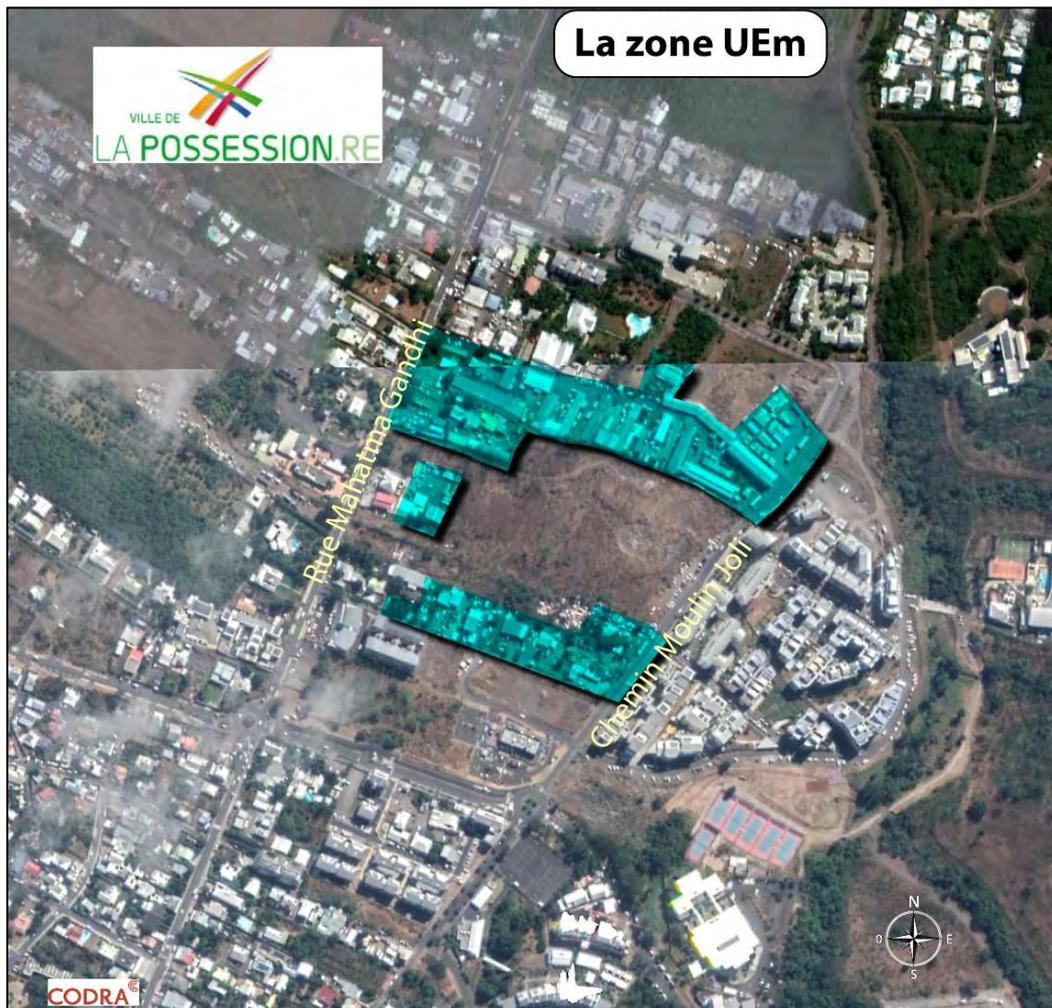


## 4. Zone UEm – La zone d'activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli

La zone **UEm** couvre l'ensemble des espaces situés dans la ZAC Moulin Joli destinés à une vocation large d'activités. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des établissements.

La création d'une zone à vocation économique diversifiée est cohérente avec les orientations du PADD suivantes :

- « Assurer une place à l'économie possessionnaise, créatrice d'emplois, dans le cœur d'agglomération »,
- « Permettre l'amélioration de l'accessibilité, la requalification, la modernisation et la densification des zones d'activités économiques de production existantes »,
- « Soutenir l'implantation d'activités artisanales sur le territoire ».



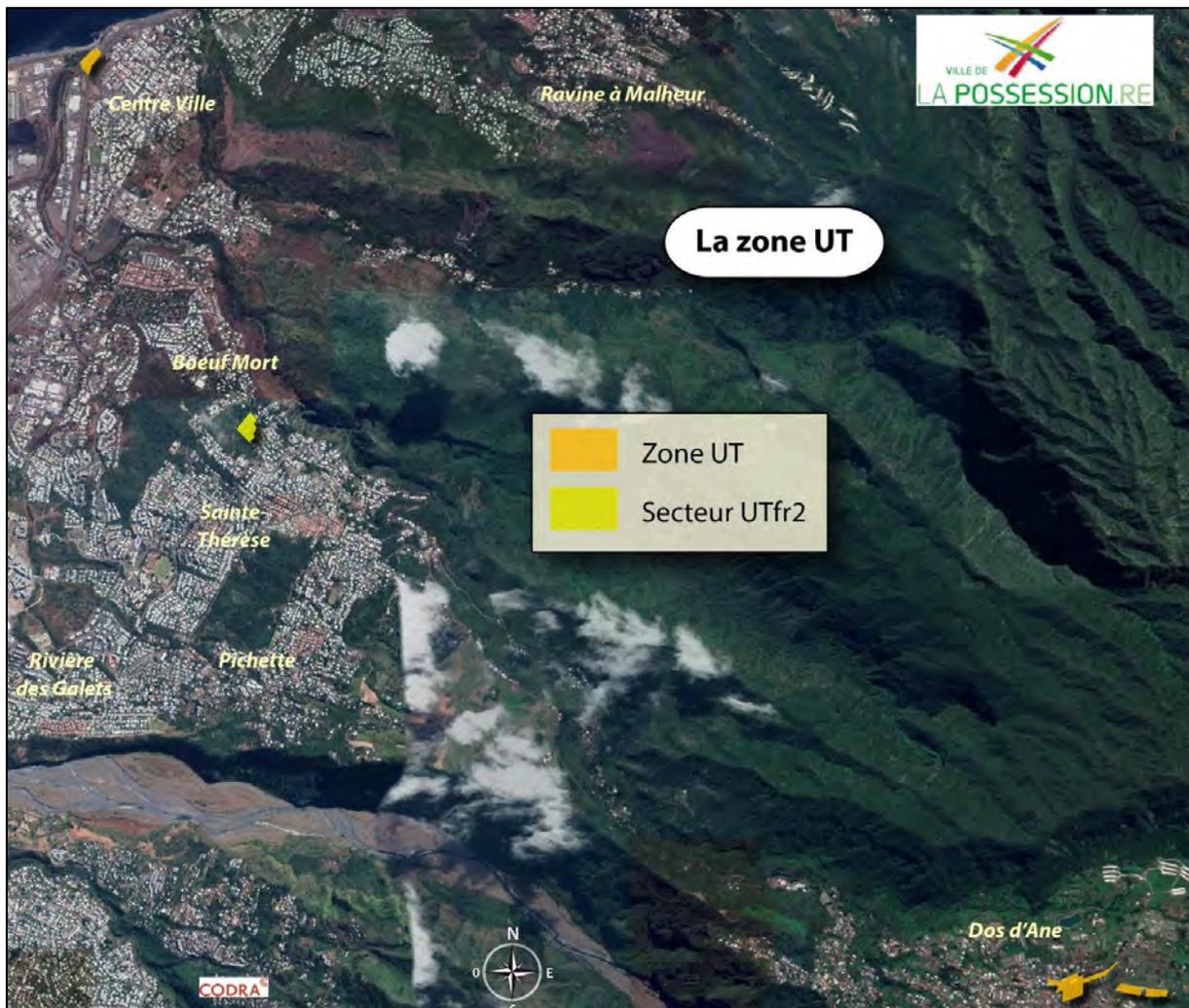
## 5. Zone UT – Les zones d'équipements touristiques et de loisirs

La zone **UT** correspond aux secteurs d'équipements touristiques et de loisirs. Ces équipements ont une vocation d'animation et parfois de mise en valeur d'espaces naturels. Un secteur spécifique **UTfr2** correspond à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2. La zone UT conserve sa fonction touristique déjà affirmée dans le PLU de 2005. De plus, cela est cohérent avec l'objectif de la commune de La Possession qui vise à renforcer l'attractivité du village de Dos d'Âne, positionné comme « Porte du Parc national de La Réunion ».

Ne sont admises essentiellement que les occupations et utilisations du sol destinés à la pratique de sports, de loisirs, de la détente et du tourisme (restauration, bar, spa, thalasso, points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. En secteur UTfr2, les espaces perméables sont portés à 40% minimum du terrain (contre 30% pour le reste de la zone), afin de garantir une végétalisation notable au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2. Il s'agit ainsi de proposer une mesure compensatoire supplémentaire de protection des ressources au regard d'un développement urbain attendu dans les secteurs de la commune concernés par ces périmètres pouvant conduire à une perte de végétalisation et de boisement, notamment dans les zones ouvertes à l'urbanisation (zone AUt de Bœuf Mort à proximité). De même, dans ce secteur, les espaces perméables doivent accueillir préférentiellement des espèces végétales favorisant le pouvoir géo-épurateur du sol.

La création d'une zone à vocation de tourisme et de loisirs est cohérente avec les orientations du PADD suivantes :

- « Affirmer Dos d'Âne comme un "village rural, loisirs et nature" des hauts »,
- « Assurer le développement des activités liées aux loisirs et au tourisme à Dos d'Âne »,
- « Ouvrir la ville au littoral, »
- « Valoriser le littoral en facilitant son accessibilité, en développant les promenades et les activités : nautiques, restaurants, bars, kiosques, espaces de pique-nique... »
- « Développer les activités de loisirs sur le front de mer ».

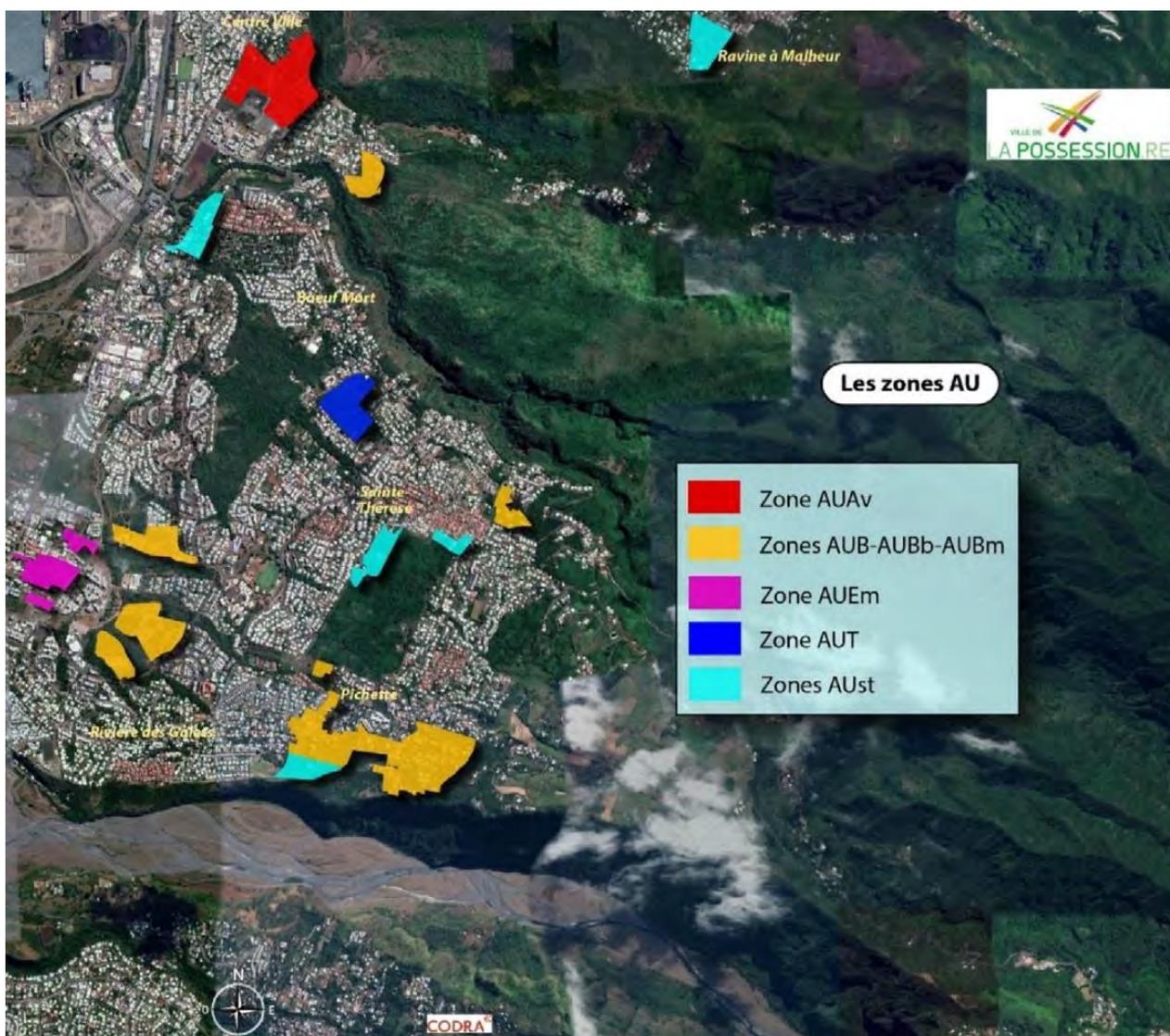


# Partie 3 - Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par le sigle « AU » :

Zones	Descriptif de l'extension urbaine	Superficie	
		Hectares	%
AUAv	Opération d'aménagement « Cœur de Ville »	12,6	0,1
AUB	Zone des mi-pentes et des hauts	27,8	0,2
AUBb	Bourg de Dos d'Ane	1	0,01
AUBm	Vocation résidentielle au sein de la ZAC Moulin Joli	14,1	0,1
<b>Total AUB</b>		<b>42,9</b>	<b>0,4</b>
AUEm	Site d'activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli	6,0	0,1
AUT	Zone d'équipements touristiques et de loisirs	5,8	0,05
AUst	Zone ouverte à l'urbanisation à condition des réseaux et d'une modification du PLU	15,5	0,1
<b>Superficie totale de la zone AU</b>		<b>82,8 ha</b>	<b>0,7%</b>



## 1. La logique de réglementation des zones à urbaniser

Il est identifié plusieurs types de zones à urbaniser qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR, héritage du PLU approuvé en 2005, et aux extensions urbaines inscrites au titre du principe de redéploiement du SCOT :

- les zones AU indicée, dont le règlement se réfère à celui des zones urbaines correspondant à l'indice (ex : pour la zone AUB, il convient de se référer au règlement de la zone UB – *idem pour UAv/AUv ; UBb/AUBb ; UEm/AUem ; UT/AUT*),
- la zone AUBm, correspondant à un secteur spécifique de la ZAC Moulin Joli à dominante résidentielle, n'ayant pas d'équivalent en zone urbaine (zone U).
- Les zones classées au PLU révisé en zone AUst, majoritairement non bâties, dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des zones concernées. Conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que par la réalisation préalable d'études déterminant le programme d'aménagement et à une modification du PLU, afin de garantir la qualité du projet et une opération d'ensemble. De fait, l'aménagement n'est pas envisagé à court terme et pourrait être dédié à une autre vocation que le résidentiel.



Dans les zones AU, 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.

## 2. Les zones ouvertes à l’urbanisation, héritage du PLU de 2005

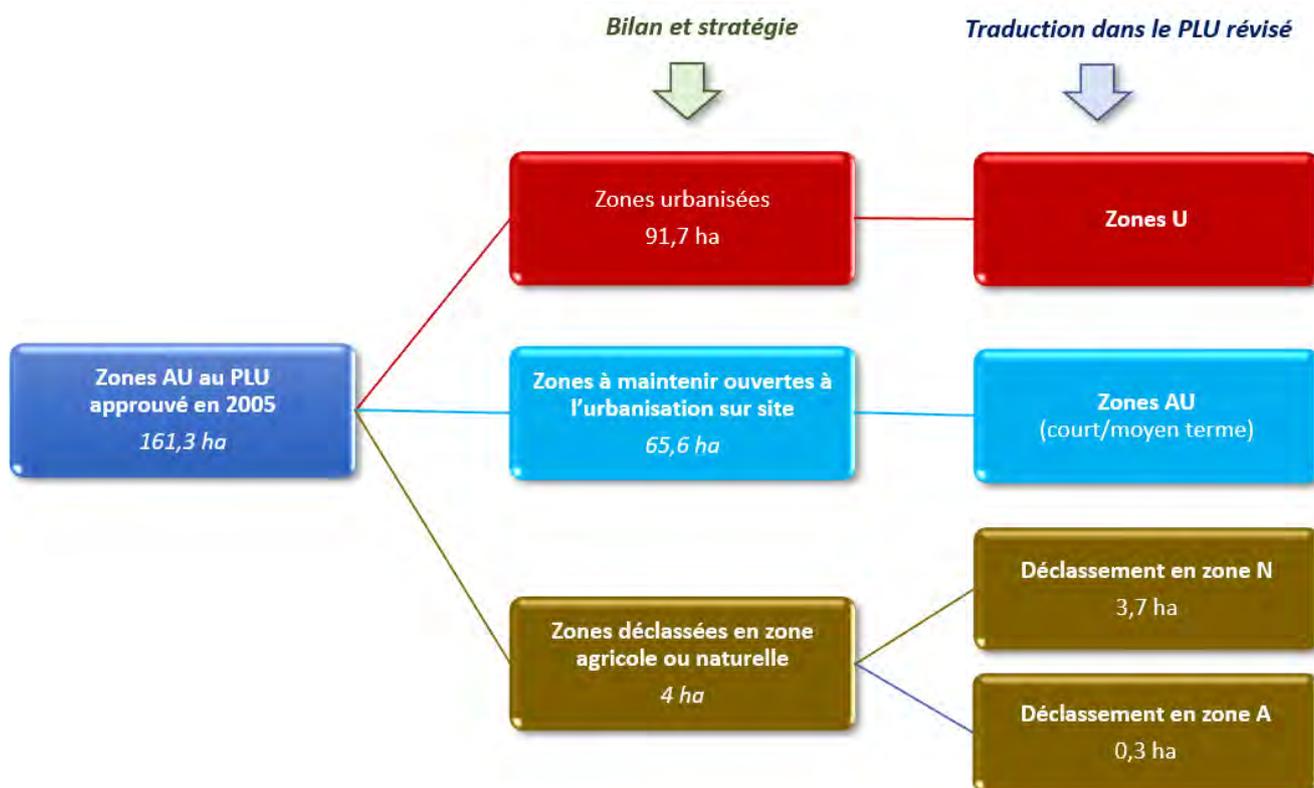
Le PLU de 2005 ouvrait à l’urbanisation 161,3 ha<sup>(1)</sup>. 91,7 ha ont été bâtis ou partiellement bâtis, et par conséquent classés en zone U au PLU révisé.

Sur les hectares restant non aménagés et par conséquent vierges de toute construction, la Ville a souhaité conserver ouverts à l’urbanisation 65,6 ha. Ces zones maintenues sont identifiées au SAR comme espaces d’urbanisation prioritaire, reconduites ainsi par le SCOT du TCO. Elles sont essentiellement liées aux opérations de Moulin Joli et Cœur de Ville, ainsi que des projets d’aménagement dans le secteur de Pichette / Sainte-Thérèse. 12 ha environ sont dédiées exclusivement à de l’activité économique diversifiée à Moulin Joli ou du tourisme à Bœuf Mort.

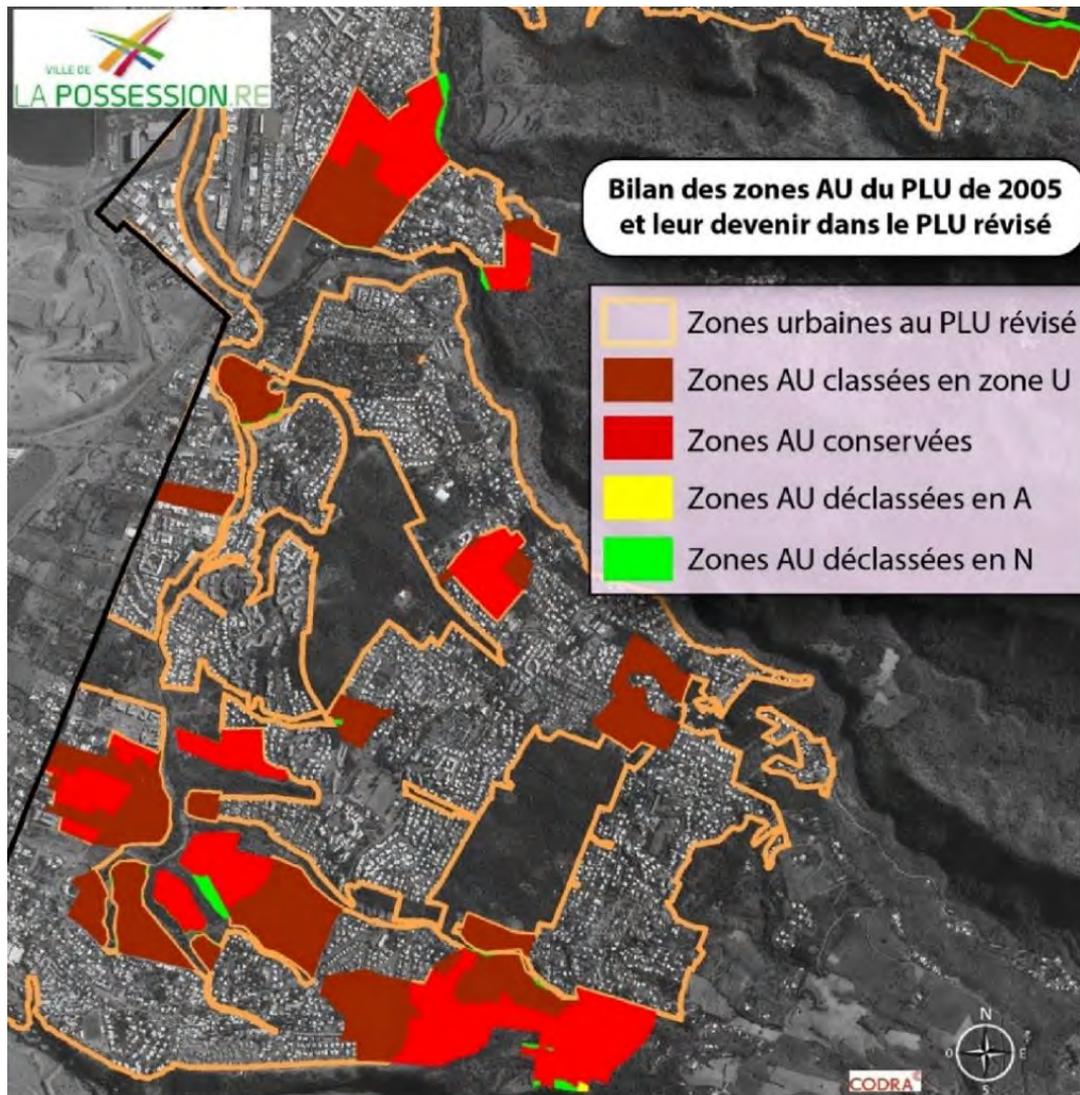
Il s’agit principalement de zones en cours d’aménagement ou souvent engagées avec des sites parfois bâtis, mités, artificialisés ou desservis partiellement par les réseaux ou à proximité immédiate de ceux-ci. Certains permis ont déjà été autorisés ou sont en cours d’instruction. De fait, il convient de considérer une partie de ces zones davantage comme des zones urbaines semi-constituées plutôt que des zones à urbaniser pures. Ces zones ne sont pas classées en U au PLU révisé afin de maintenir une cohérence d’aménagement, sur des projets qui sur le terrain ne sont pas entièrement finalisés, livrés et suffisamment desservis pour l’implantation de l’ensemble des constructions projetées.

Au regard du caractère naturel, de la valeur écologique, du potentiel agronomique, du risque naturel avéré au plan de préventions des risques et de l’absence de projets cohérents connus sur les terrains concernés, la Ville a fait le choix de déclasser 4 ha de zones ouvertes à l’urbanisation au PLU en vigueur non bâties en zone agricole et naturelle au PLU révisé, garantissant ainsi la conservation écologique et la pérennisation de la culture de ces zones.

### SYNTHESE DU TRAITEMENT DES ZONES AU DU PLU DE 2005 DANS LE PLU REVISE



<sup>(1)</sup> En tenant compte des modifications/révisions allégées ayant eu lieu ultérieurement ayant pu conduire à l’augmentation des zones AU depuis 2005



### 3. Les nouvelles extensions urbaines

#### 3.1. Les nouvelles extensions urbaines par la méthode dite de « redéploiement »

##### 3.1.1. La méthode de redéploiement selon le SCOT

Alors que le SAR définit des possibilités de nouvelles extensions urbaines pour la commune de La Possession, le SCOT du TCO approuvé le 21 décembre 2016, premier document supra-communal de rang supérieur dont le PLU doit être compatible, **redéfinit les modalités pour ces nouvelles extensions.**

Ainsi, contrairement au SAR, **le SCOT n'offre pas de quotas pour de nouvelles extensions urbaines** à La Possession. Toutefois, l'orientation n°7 B) du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT **autorise des possibilités d'urbanisation selon une modalité d'application du principe général qualifiée de redéploiements** des possibilités d'extension urbaine.

Les redéploiements des possibilités d'extension urbaine sont admis dans les deux cas suivants :

- les espaces non construits, rendus inconstructibles par les dispositions des plans de prévention des risques approuvés depuis l'approbation du SCOT1 ;
- les espaces urbains de référence ne faisant pas l'objet d'un projet de développement urbain ou non ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur à la date d'approbation du schéma.

Ces redéploiements satisfont concomitamment aux conditions suivantes :

- 1°) Ils ne remettent pas en cause, pour l'essentiel, le principe de hiérarchisation de l'armature urbaine et sont donc prioritairement effectués en faveur de localisations relevant des rangs respectivement supérieur ou équivalent à celles correspondant aux espaces urbains de référence donnant lieu à redéploiements.
- 2°) Ils s'accompagnent, dans les PLU, d'un classement en N ou A des espaces urbains de référence concernés et ce pour une surface a minima égale à la surface redéployée.
- 3°) Au sein des zones préférentielles d'urbanisation définies au SAR ils sont localisés en continuité des espaces actuellement urbanisés, à proximité des lieux d'échange des transports en commun et dans une zone où la disponibilité de la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable est assurée.

En d'autres termes, si le **DOO du SCOT permet de conserver dans le PLU révisé les zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU en vigueur (zones AU), il interdit toute nouvelle forme d'extension urbaine sauf par déclassement des zones constructibles au PLU en vigueur (zones U ou AU) en zone agricole (A) ou naturelle (N) au PLU révisé, permettant, à surface équivalente, d'inscrire de nouvelles zones d'extension urbaine au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR localisées dans des secteurs de rangs supérieur ou équivalent fixées par l'armature urbaine du SCOT.**

### 3.1.2. Les zones urbaines déclassées

A ce titre et afin de réduire l'exposition des habitants à un risque naturel et de garantir la vocation agricole ou naturelle des sites, **la Ville a fait le choix de reclasser en zone agricole (A) ou naturelle (N) au PLU révisé des zones urbaines (U) au PLU approuvé en 2005 qui sont non bâties et soumises à un aléa élevé au plan de prévention des risques (PPR) approuvé le 13 juillet 2018.**

Dès lors, ces terrains réintégrés à l'agriculture ou au monde naturel peuvent concernés de grandes plaques ou franges des zones U à risque au PLU de 2005, voire parfois participés au développement de la trame verte et bleue au sein du tissu urbain.

De plus, certaines zones U du PLU de 2005 déclassées lors de l'arrêt du PLU révisé en conseil municipal (14 mars 2018) car recensées en risque élevé au PPR de 2012 ou lors des premiers travaux d'élaboration du nouveau PPR portés à connaissance à la Ville avant cet arrêt du PLU, et qui sont désormais recensées hors risque au PPR récemment approuvé (approbation ayant eu lieu après l'arrêt du PLU), sont néanmoins maintenues en zone N ou A au regard du caractère réel du terrain concerné.

De cette manière, **43,5 ha de zones U au PLU approuvé en 2005 ont été déclassés au PLU révisé.**

Secteur	Zones U au PLU approuvé en 2005 déclassées en zones naturelles (N) ou agricole (A) au projet de PLU révisé
Centre urbain (les bas)	4,6
Mi-pentes (Sainte-Thérèse, Pichette, Bœuf Mort, les bas de Ravine à Malheur...)	15,8
Dos d'Ane	16,7
Territoires Ruraux Habités (TRH)	6,4
<b>Superficie totale</b>	<b>43,5</b>

Ce déclassement est compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- « Protéger les forêts et les ravines comme structures porteuses des trames verte et bleue et préserver les biens et les personnes des aléas »,
- « Prendre en compte les risques et aléas, inondation et mouvement de terrain notamment, dans l'aménagement du territoire et dans la définition des zones constructibles »,
- « Reconquérir l'activité agricole »,
- « Encourager l'agriculture à Dos d'Âne »,
- « Maintenir les espaces naturels présents dans les mi-pentes et préserver des continuités entre les hauts et les bas ».

### 3.1.3. Les zones redéployées

#### Une extension urbaine privilégiée dans les bas et les mi-pentes

En plus de la mutation de la zone urbaine déjà constituée, afin de répondre à une croissance démographique importante et à une pression foncière forte, l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser par la technique du redéploiement doit également assurer le développement inéluctable de la commune.

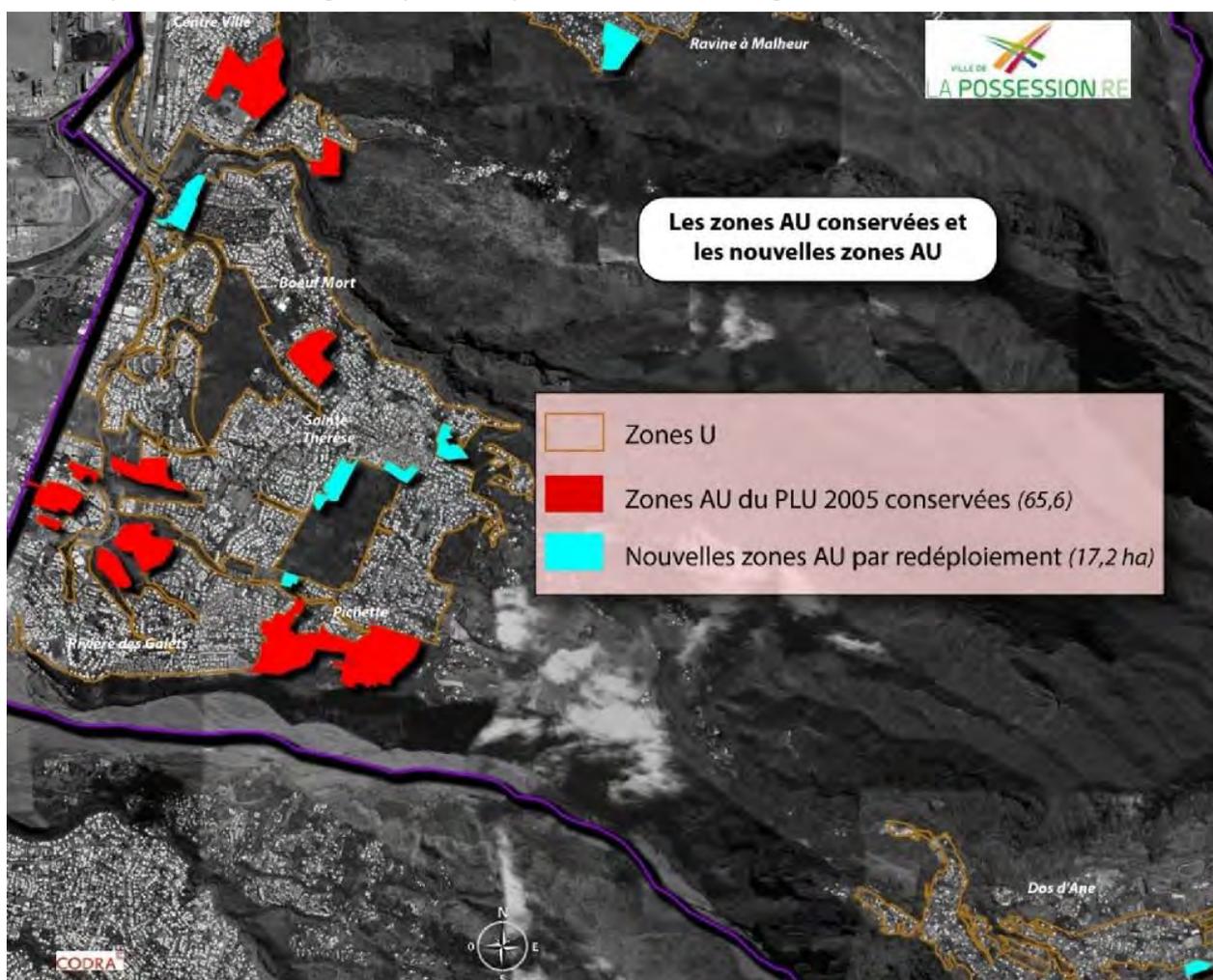
Ainsi, **17,2 ha de nouvelles zones à urbaniser (AU) ont été déployées dans le PLU révisé**. Dans une vision de l'aménagement du territoire communale traduite par le présent PLU et intercommunale exprimée dans le SCOT du TCO, les extensions urbaines ont été géographiquement localisées en priorité dans les bas (4,3 ha) et les mi-pentes (11,9 ha), soit en cœur d'agglomération. Ainsi, aucune zone AU n'a été envisagée dans les territoires ruraux habités, dont l'objectif est d'y contenir l'urbanisation au regard d'une desserte en transports en commun et de réseaux limitée. De même, dans le quartier de Dos d'Ane, recensé comme bourg de proximité de niveau 4 selon l'orientation n°5 du DOO du SCOT, seule une zone de 1 ha a été positionnée.

Secteur	Nouvelles zones d'extensions urbaines par redéploiement (zones AU)
Centre urbain (les bas)	4,3
Mi-pentes (Sainte-Thérèse, Pichette, Bœuf Mort, les bas de Ravine à Malheur...)	11,9
Dos d'Ane	1
Territoires Ruraux Habités (TRH)	0
<b>Superficie totale</b>	<b>17,2</b>

Les zones AU redéployées ont été réalisées au détriment de 2,6 ha de zones agricoles et 14,6 ha de zones naturelles au PLU approuvé en 2005.

Cette stratégie de développement est compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- « Affirmer Dos d'Âne comme un "village rural, loisirs et nature" des hauts »,
- « Conforter le cadre de vie qualitatif des quartiers des mi-pentes »,
- « Renforcer l'urbanisation des bas »,
- « Concrétiser les opérations d'aménagement d'envergure en cours ou en projet, dont les ZAC Moulin Joli et Cœur de Ville, qui contribueront en grande partie à répondre aux besoins en logement de la commune ».



### 3.2. Les nouvelles extensions urbaines par « recalibrage »

Certains terrains classés en zone agricole (A) ou naturelle (N) au PLU approuvé en 2005 ont été classés directement en zone urbaine (U) au PLU révisé. En effet, il s’agit dans le présent PLU à la fois d’adapter le plan de zonage en concordance avec les planches cadastrales numérisées mais également de corriger les documents de planification antérieurs en réintégrant en zone U des constructions autrefois en zone constructible et légalement bâties qui, par erreur, avaient été déclassées en zone A ou N.

Cette extension représente au total 5,6 ha (voir carte « Evolution de la zone U » de la « Partie 2 - Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines »). Ce recalibrage a été fait au détriment de 0,8 ha de zone A et 4,8 ha de zone N du PLU approuvé en 2005.

En contrepartie, la Ville fait le choix d’ôter de ses possibilités d’extensions urbaines autorisées par la technique dite de redéploiement du SCOT, la superficie totale de ce travail dit de « recalibrage ».

Secteur	Zones U supplémentaires de « recalibrage »
Centre urbain (les bas)	2,3
Mi-pentes (Sainte-Thérèse, Pichette, Bœuf Mort, les bas de Ravine à Malheur...)	2,5
Dos d’Ane	0,1
Territoires Ruraux Habités (TRH)	0,7
<b>Superficie totale</b>	<b>5,6</b>

#### EXEMPLES DE « RECALIBRAGE »





**3.3. Les nouvelles extensions urbaines spécifiques pour prendre en compte les demandes, recours et jugements administratifs**

Deux terrains classés en zone naturelle (N) au PLU approuvé en 2005 ont été classés directement en zone urbaine (U) au PLU révisé (0,3 ha) dans les bas de Ravine à Malheur et à Sainte-Thérèse. En effet, il s’agit dans le présent PLU d’adapter le plan de zonage pour donner suite à des demandes, recours et jugements administratifs conduisant la ville de La Possession à rendre constructible ces terrains.



### 3.4. Synthèse des nouvelles extensions urbaines

Sont donc considérées comme extensions urbaines les nouvelles zones à urbaniser (AU) appliquées par la technique de « redéploiement » inscrite dans le DOO du SCOT du TCO, ainsi que les nouvelles zones urbaines (U) adaptées par la technique de « recalibrage » ou pour prendre en compte les demandes, recours et jugements administratifs.

Secteurs	Total des possibilités de redéploiement et d'extensions urbaines (déclassement de zones U et AU en zones A et N)	Superficie totale des nouvelles zones constructibles au projet de PLU révisé (zones U et AU)	Différence entre les possibilités d'extensions urbaines et les nouvelles zones constructibles inscrites au PLU
Centre urbain (les bas)	6,8	9,6	-2,8
Mi-pentes (Sainte-Thérèse, Pichette, Bœuf Mort, les bas de Ravine à Malheur...)	18,8	14,5	4,3
Dos d'Ane	16,7	1,1	15,6
Territoires ruraux habités (TRH)	6,4	0,7	5,7
<b>TOTAL</b>	<b>48,7</b>	<b>25,9</b>	<b>22,8</b>

En hectare

Au total la Commune a déclassé **48,7 ha de zones constructibles** (zones U et AU confondues) au PLU de 2005 en zones A (5 ha) ou N (42,5 ha) au PLU révisé. A contrario, **elle a classé 25,9 ha de nouvelles zones constructibles** au détriment de zones classées A (3,4 ha) ou N (19,7 ha) au PLU approuvé en 2005.

Par conséquent, au regard de la volonté de maîtriser la croissance urbaine et démographique et de préserver les espaces naturels les plus sensibles et les terres agricoles de qualité, la Ville a fait le choix de ne pas utiliser d'ores et déjà l'intégralité de ses possibilités d'extensions urbaines dans son projet de PLU révisé. Ainsi, ce sont **22,8 ha qui n'ont pas été consommés dans la présente révision**, soit plus de la moitié de ses possibilités d'extensions obtenues par le déclassement. De fait, le **PLU est compatible avec l'orientation n°7 B) du DOO du SCOT** concernant le principe de redéploiement et de compensation.

Ces 22,8 ha sont néanmoins **conservés comme un potentiel de futures extensions urbaines** dans le cadre de prochaines procédures d'évolution de PLU.

## 4. Une densité minimale de production de logements à appliquer

Afin de respecter l'orientation n°8 du DOO du SCOT du TCO, une **densité minimale obligatoire à respecter est inscrite dans le règlement** du PLU pour toutes les zones AU :

- en zones AUA et AUA<sub>v</sub>, 50 logements par hectare,
- en zones AUB et AUB<sub>m</sub>, 30 logements par hectare,
- en zone AUB<sub>b</sub>, 20 logements par hectare avec une densité maximale de 30 logements par hectare.

Le SCOT intègre les bas de La Possession (zones UA et AUA au PLU) et les mi-pentes (zones UB et AUB) en cœur d'agglomération avec des valeurs-guides de densité devant conduire les opérations d'aménagement à atteindre au minimum 50 logements par hectare. Toutefois, **le PLU affine ces valeurs.**

En effet, la Ville **souhaite privilégier l'intensification urbaine dans les bas**, puisqu'il s'agit des espaces de la commune les mieux desservis par les réseaux divers et de transports en commun mais également à proximité des axes régionaux, des équipements publics, des commerces, des services, des activités. Par conséquent, **la densité minimale de 50 logements par hectare exigée par le SCOT pour le cœur d'agglomération est reprise dans le règlement** du PLU pour la zone AUA.

Pour les mi-pentes, **l'héritage d'un développement urbain à l'opportunité peu planifié induit de nombreux dysfonctionnements** en matière de réseaux humides, de réseaux de voiries, de réseaux de transports en commun et d'équipements souvent mal dimensionnés. Avant d'imaginer toute mutation, toute densification de ce tissu urbain, la commune **souhaite conforter son caractère en réorganisant le fonctionnement de ces sites**. Les secteurs de Pichette, de Sainte Thérèse et de Bœuf Mort sont au centre de cette réflexion et c'est pourquoi **une densité minimale de 30 logements par hectare est appliquée au PLU** pour les zones AU situées dans ces secteurs.

Néanmoins, au regard d'une zone UA, dont la réglementation dans le PLU révisé augmente considérablement les droits à construire, du maintien de zones AU pour les opérations de ZAC de Moulin Joli et de Cœur de Ville avec une programmation très importante en termes de logements, **les prescriptions réglementaires du PLU tendent à respecter les objectifs de production de logements inscrits dans l'orientation n°5 du DOO du SCOT pour le cœur d'agglomération**. En effet, il est estimé qu'entre **4 000 et 5 000 logements seront produits en cœur d'agglomération de La Possession dans les 10 ans** à venir.<sup>1</sup>

De plus, l'OAP Cœur de Ville affine le règlement de la zone UAv/AU<sub>v</sub>, en inscrivant **l'objectif de produire 1 850 logements** à termes, soit une densité de plus de 70 logements/ha, hors équivalents logements.

A noter enfin que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur les Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT), en compatibilité avec l'orientation 14 du SCOT du TCO et à la prescription 9 du SAR, impose que dans un rayon de 500 mètres à partir de la localisation des ZATT, la densité minimale des opérations de développement urbain soit de 50 logements/ha.

Cette densité minimale exposée est compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- « *Affirmer Dos d'Âne comme un "village rural, loisirs et nature" des hauts* »,
- « *Conforter le cadre de vie qualitatif des quartiers des mi-pentes* »,
- « *Maitriser en limitant la densification sur les quartiers de Ravine à Malheur, Sainte Thérèse, Pichette, Bœuf Mort et Rivière des Galets* ».
- « *Renforcer l'urbanisation des bas* »,
- « *Concrétiser les opérations d'aménagement d'envergure en cours ou en projet, dont les ZAC Moulin Joli et Cœur de Ville, qui contribueront en grande partie à répondre aux besoins en logement de la commune* »

<sup>1</sup> Voir Tome 1 du rapport de présentation « Partie 1 – Le diagnostic territorial / chapitre 3.3 – Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis »

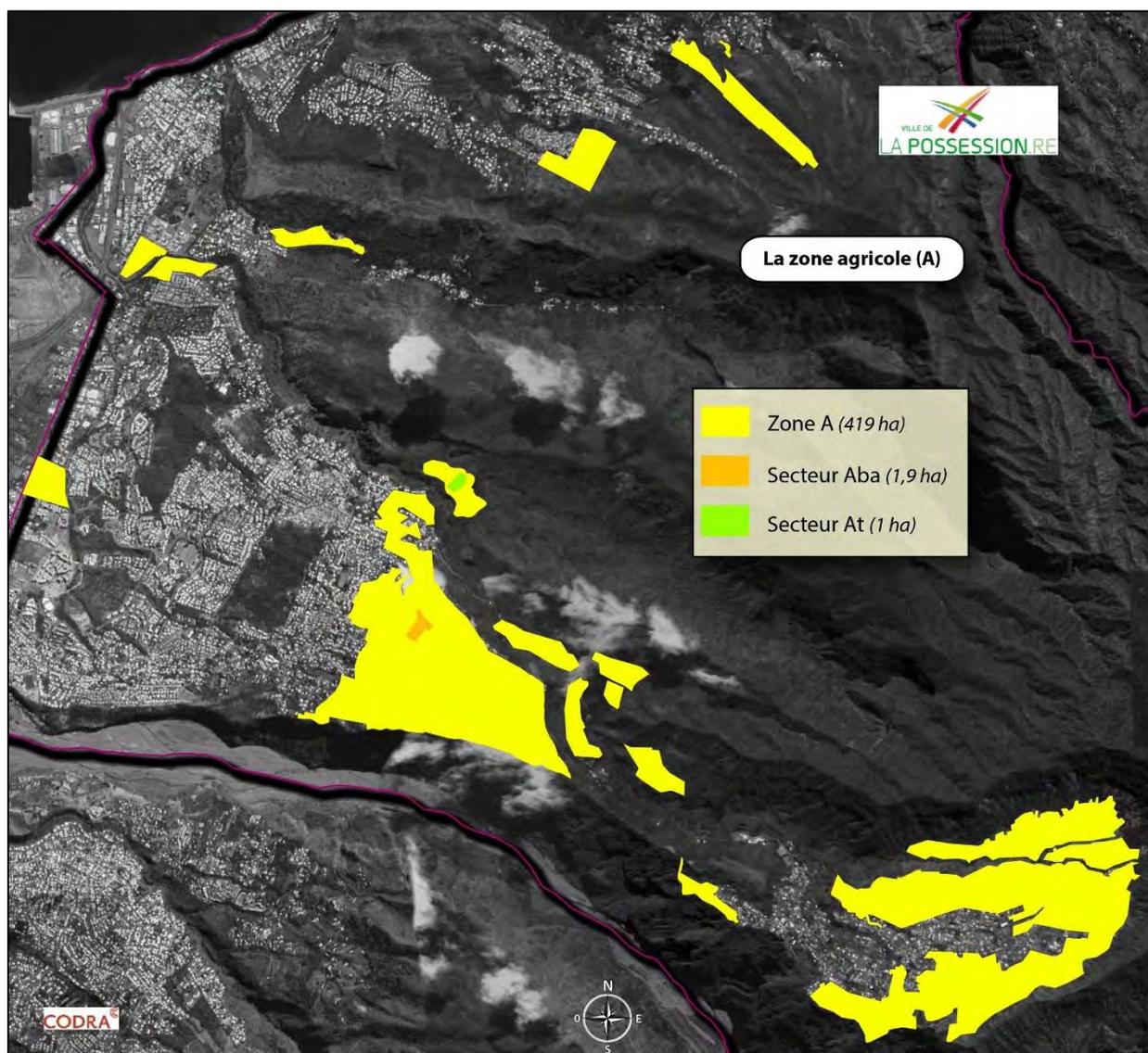
## Partie 4 - Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

La zone A couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elle comprend deux secteurs distincts :

- **Aba** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en milieu rural habité,
- **At** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour la vocation touristique.

Zones / Secteurs	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
<b>A</b>	Zone agricole	418,8	3,5
<b>Aba</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en milieu rural habité	1,9	0,02
<b>At</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour la vocation touristique	1,0	0,01
<b>Total de la zone A</b>		<b>421,7</b>	<b>3,6</b>



## 1. L'évolution de la zone agricole entre le PLU de 2005 et le PLU révisé

Avec une superficie de **422 ha correspondant à 3,5% de la surface communale**, la zone A est la troisième zone la plus vaste du PLU de La Possession après la zone naturelle et la zone urbaine. Sa superficie a diminué d'environ 65 hectares par rapport au PLU de 2005.

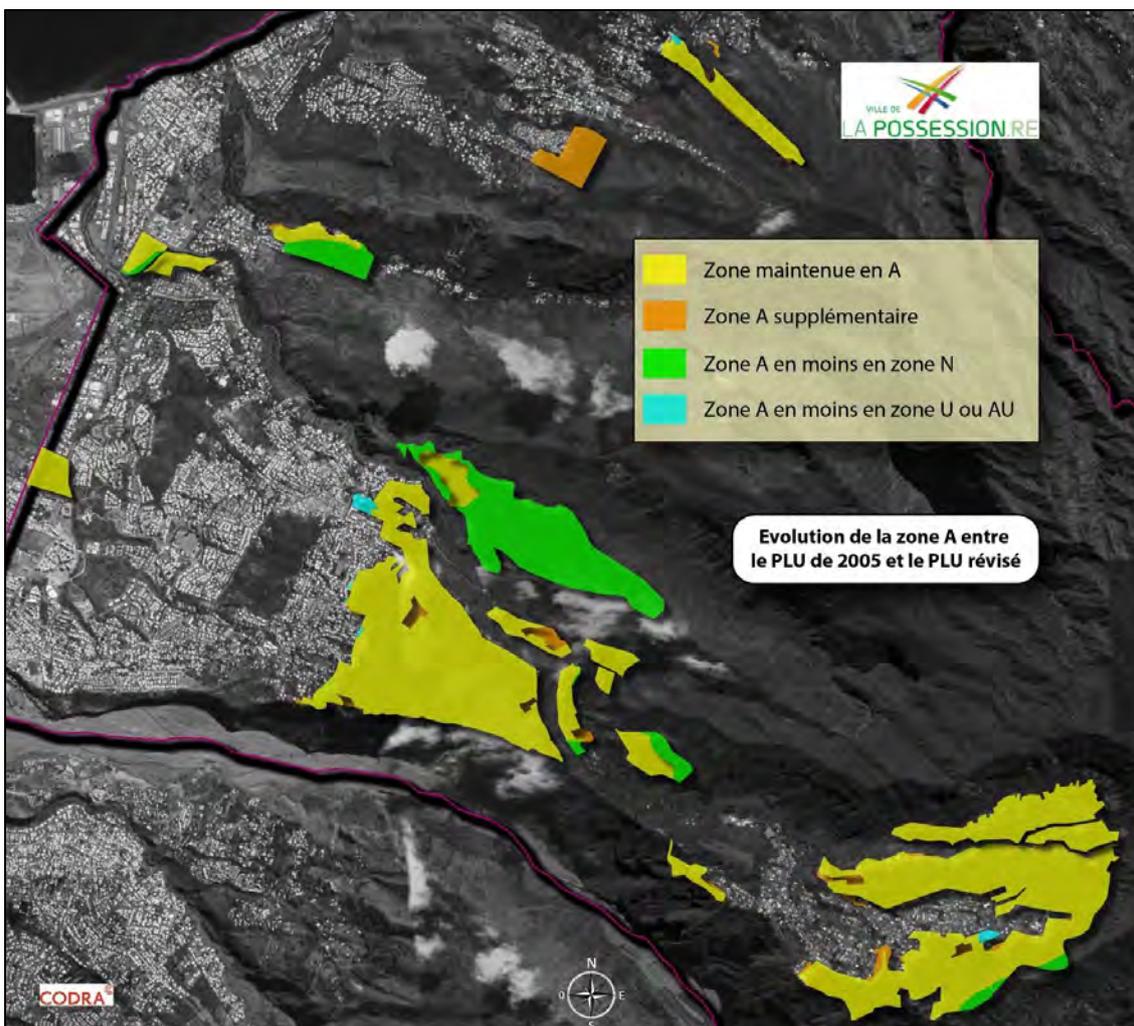
Cette baisse est notamment due au fait que le PLU de 2005 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone N les terrains ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole notamment dans les secteurs des Lataniers, Plateau Sainte-Thérèse, Sainte-Thérèse La Mare, Dos D'Ane, et dont la qualité environnementale est en particulier :

- réglementairement reconnue par la loi et les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU : espaces remarquables du littoral essentiellement ;
- inventoriée en raison de son caractère remarquable : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 ;
- identifiée par les travaux de la DEAL Réunion : réservoirs de biodiversité avérés ; corridors écologiques avérés et potentiels.

**5 ha** de zones urbaines (zones U) ou ouvertes à l'urbanisation (zones AU) dans le PLU approuvé en 2005 **ont été déclassés en zone agricole au PLU révisé**. A l'inverse, **3,4 ha** de zones agricoles au PLU de 2005 **ont été classés en nouvelles zones d'extensions urbaines au PLU révisé**.

**23,9 ha** de zones N au PLU de 2005 **sont reclassés en zone A** au PLU révisé, puisque s'agissant de zones cultivées, dans les mi-pentes, à Ravine à Malheur et à Dos d'Ane.

Dès lors, une diminution de la zone A est observée en termes « surfacique de zonage PLU ». En réalité, les **terres réellement cultivées sont dans l'ensemble maintenues dans le PLU révisé voire font l'objet d'un classement en zone A** contrairement au PLU précédent. Le classement du zonage agricole est ainsi **plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra aux exploitations existantes d'avoir un règlement davantage adapté** à leur vocation et à leur développement. En parallèle, cela permet **une amélioration de la protection de zones naturelles à forte valeur écologique**.



## 2. La règlementation de la zone agricole

Les constructions admises dans cette zone sont strictement encadrées et concernent notamment :

- Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.
- Les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant et de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 30%, et sans que la construction existante et son extension n'excède une surface totale finale de 120m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage agritouristique ou destinées à la vente sont admises sur le terrain d'assiette d'une exploitation existante dès lors qu'elles permettent la découverte et la mise en valeur des produits issus de l'exploitation, assurant pour l'exploitant un complément de revenu à son activité principale. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé dans l'enveloppe des bâtiments existants ou bien accolés à ceux-ci dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- des exceptions et des règles spécifiques sont définies pour le secteur A afin de prendre en compte la possibilité de constructions destinées à l'usage d'habitation.
- des exceptions et des règles spécifiques sont définies pour le secteur At afin de prendre en compte la possibilité de constructions destinées à l'usage d'hébergement touristique mobile/insolite.

L'importance de l'agriculture traduite dans les documents règlementaires est cohérente avec les orientations du PADD suivantes :

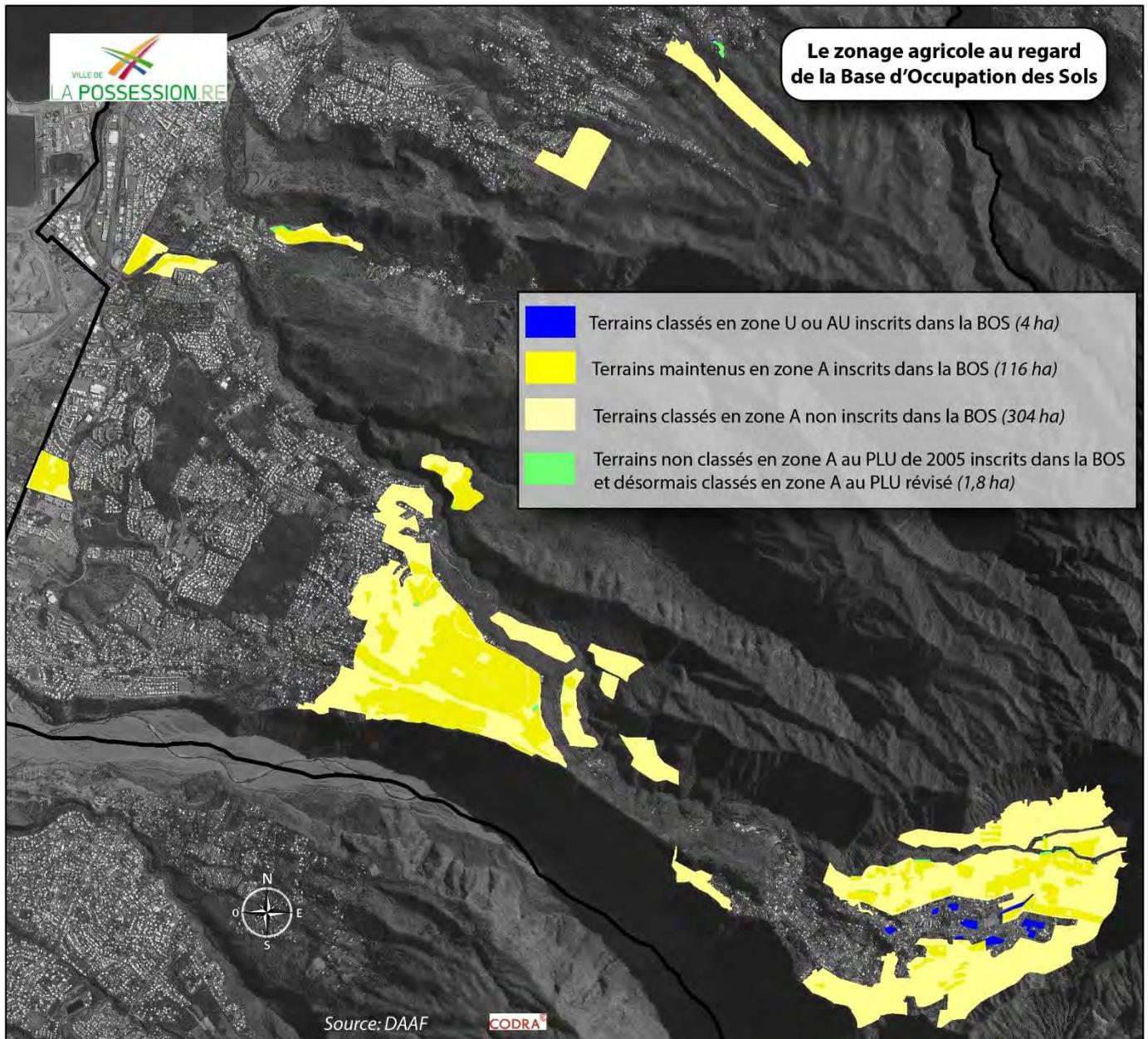
- « Garantir les ressources agricoles vivrières qui participent aussi à la valorisation des paysages, à la gestion de la biodiversité, au développement touristique et à la découverte du patrimoine culturel »,
- « Protéger les espaces agricoles et promouvoir les bonnes pratiques agricoles en offrant aux agriculteurs des possibilités de s'adapter à leur contexte »,
- « Sauvegarder le plateau agricole de Sainte Thérèse/Pichette »,
- « Préserver le potentiel agricole des mi-pentes »,
- « Favoriser le développement touristique lorsqu'il est cohérent et ne remet pas en cause son environnement et le territoire agricole : fermes et ranch pédagogiques, ferme agri-scolaire, découverte des exploitations agricoles, renforcement du terroir par vente directe des produits locaux et artisanaux... »,
- « Reconquérir l'activité agricole en cohérence avec les documents supra-communaux (SAR, SCOT du TCO...) et la Charte de Développement Agricole de la Possession dont le projet de Zonage Agricole de Long Terme prévoit d'étendre la zone agricole à des zones de reconquête »,
- « Remobiliser et valoriser les espaces agricoles inexploités »,
- « Encourager l'agriculture à Dos d'Âne »,
- « Préserver l'activité agricole des Hauts, identitaire du secteur de Dos d'Âne »,
- « Développer les cultures maraichères qui représentent un potentiel à valoriser, d'un point de vue touristique et économique ».

### 3. La prise en compte de la Base d'Occupation des sols

Pour évaluer les impacts du zonage agricole du PLU de La Possession, la Base d'Occupation des Sols (BOS) de la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) est un outil majeur à prendre en compte puisqu'elle recense les terrains exploités, recensement issu de déclarations faites par les agriculteurs complété par des données fournies par les partenaires de la DAAF. Cette base identifie environ 180 hectares de terres exploitées sur le territoire communal.

**1,8 ha de terrains constructibles ou classés en zone N au PLU approuvé en 2005 inscrits dans la BOS sont désormais classés en zone A au PLU révisé.** Ce classement en zonage agricole est ainsi **plus cohérent avec la réalité du terrain** et permettra à la fois à de nouvelles activités agricoles de s'implanter mais aussi aux exploitations existantes **d'avoir un règlement davantage adapté** à leur vocation et à leur développement.

A l'inverse, **les zones urbaines ou à urbaniser impactent 4 ha de terrains recensés dans la BOS** pour la culture de légumes si leur aménagement se concrétisait.



## 4. Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement par l'outil STECAL au sein de la zone agricole

### 4.1. Le contexte réglementaire général

#### 4.1.1. La loi littoral

Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite loi « littoral ») concernant le domaine de l'urbanisme sont codifiées aux articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43.

En tant que commune littorale au sens de l'article L312-2 du code de l'environnement, **la commune de La Possession est soumise au champ d'application de la loi « littoral »**. Toutefois, les articles L121-12, L121-13, L121-16, L121-17 et L121-19 ne sont pas applicables aux communes littorales des départements d'outremer.

Cette loi pose le principe d'un **équilibre entre protection et développement du littoral**.

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, **soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement**. La loi littoral reste imprécise sur la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement ».

Selon une jurisprudence, un hameau intégré à l'environnement correspond à une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales (en ce sens CE 3 avril 2014, req n°360902). Par ailleurs, ces hameaux doivent être préalablement et explicitement prévus par le PLU. Ainsi, un permis de construire ou un permis d'aménager ne peut être délivré sur le territoire d'une commune littorale pour la réalisation d'une construction qui n'est pas en continuité avec les agglomérations et villages existants qu'à la condition que le projet soit conforme à la destination d'une zone définie par le document local d'urbanisme destinée à accueillir des hameaux nouveaux. L'insertion de STECAL autorisée par le code de l'urbanisme (voir ci-après) est l'outil utilisé pour mettre en forme ces hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

#### 4.1.2. Les STECAL

En pratique, puisque les hameaux sont situés à l'écart de l'agglomération existante, dans des espaces essentiellement naturels ou agricoles, ils **devront de fait être conçus dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)** définis par l'article L.123-15 du code de l'urbanisme. Le règlement de la zone devra impérativement encadrer les constructions pour respecter les critères du hameau nouveau.

En effet, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », a introduit la possibilité de délimiter des STECAL dans les documents d'urbanisme, en stipulant :

*« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».*

Cette disposition a permis, dans les zones naturelles et agricoles, le pastillage d'une construction ou d'un ensemble de constructions pour permettre l'évolution du bâti existant et le faire échapper à l'inconstructibilité de principe de ce type d'espace.

Afin d'éviter toute dérive en reproduisant ce que les zones NB des Plans d'Occupation des Sols (POS) autorisaient, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a encadré cette disposition en rendant ce pastillage exceptionnel et en le soumettant à l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), aujourd'hui remplacée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF). La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture a précisé ces dispositions, notamment pour le changement de destination des constructions existantes dans les zones agricoles ou naturelles.

Désormais, selon le code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut :

« 6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine ».



## 4.2. Un secteur At qui traduit un projet communal agro-touristique

Dans son orientation 1, le PADD met avant la volonté communale de "préserver ce cadre de vie de qualité pour les Possessionnais et de faire de la richesse patrimoniale du territoire un véritable atout de son développement". La commune souhaite ainsi **valoriser le tourisme et les loisirs** et ce sur l'ensemble de son territoire, de Mafate au littoral en passant par les mi-pentes jusqu'à Ravine à Malheur. La collectivité envisage donc de **développer une offre touristique complémentaire** avec les principaux points d'attraction existants : Dos d'Âne, La Grande Chaloupe, Mafate... La nouvelle offre touristique doit permettre de **fixer les touristes autour d'un schéma d'itinérance touristique** via notamment la possibilité laissée aux porteurs de projet privé de **développer des hébergements touristiques insolites** sur différents secteurs du territoire communal.

Toutefois, la commune **porte une attention particulière à ce que ce développement ne porte préjudice à l'environnement et à l'agriculture**. Il s'agit d'une volonté de **découverte du monde rural et d'une complémentarité de l'activité agricole en place, et non d'un remplacement de l'activité agricole**. La traduction réglementaire en zone agricole dans le PLU exprime un projet agro-touristique.

Ainsi **un projet** a été identifié à travers le secteur dénommé « At ». Le projet du Domaine de la Mare propose la création de structures **type Habitation Légère de Loisirs tournée autour de la valorisation des espaces naturels et agricoles**. Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les constructions peuvent être autorisées à **condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement** et qu'elles **soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone**.

Au demeurant, afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et d'y réduire l'impact, plusieurs normes exigeantes complètent le règlement spécifiquement pour le secteur At :

- seules sont autorisées les constructions destinées à l'hébergement touristique à condition d'être mobiles et/ou insolites de forme habitation légère de loisirs . Les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'hébergement touristique sont admises dans la limite totale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (*article 2*) ;
- toutes les constructions citées préalablement doivent s'intégrer dans leur environnement sans le dénaturer et ne pas porter atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers (*article 2*) ;
- la distance par rapport à la voie est identique au reste de la zone A afin de contenir la constructibilité et de garantir des marges de recul avec de l'activité agricole ou des plantations visibles de la voie publique (*articles 6*) ;
- la distance minimale entre constructions sur le même terrain est imposée alors qu'elle n'est pas règlementée pour le reste de la zone A (*article 8*) ;
- au minimum 45% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des arbres et devant recevoir un traitement paysager végétal, alors que non règlementée pour le reste de la zone A (*article 13*).

**La superficie du secteur At est de 1 ha, soit 0,2% de la zone agricole du PLU et 0,01% du territoire communal**. Sachant qu'au moins 45% de l'unité foncière doit être perméable, que des distances minimums de retrait sont imposées pour les constructions par rapport aux voies de desserte, aux limites séparatives et entre elles lorsqu'elles sont implantées sur le même terrain, les possibilités de constructibilité sont en réalité bien inférieures à la superficie du secteur.

Afin de garantir l'insertion des constructions autorisées dans le secteur At, une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique** a été réalisée sur ce secteur.



Le domaine de la Mare est situé dans les mi-pentes de la Possession à 360 mètres d'altitude environ. Il se localise à l'est des quartiers de Sainte Thérèse et de Pichette. Le domaine correspond à un petit plateau incliné vers le nord-ouest en pente douce. Ce plateau est bordé au nord-est par la Ravine de la Mare et au sud-ouest par la Ravine à Marquet. Ces deux ravines sont très marquées et donnent une dimension exceptionnelle à ce plateau.

Très proche de la RD1, seulement 600 mètres, le site reste facilement accessible mais paraît très isolé et semble quelque part coupé du monde.

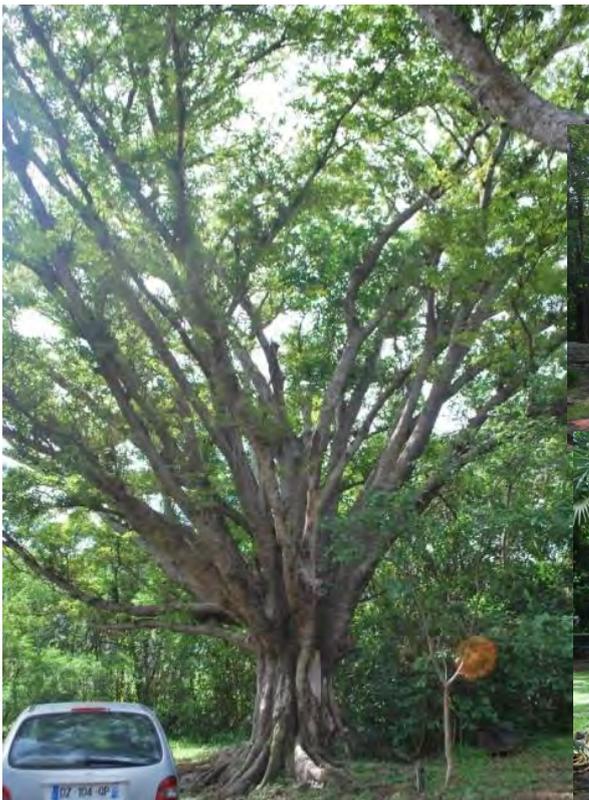
Ce plateau difficilement mécanisable est encore exploité pour moitié. Le reste des anciens espaces cultivés est aujourd'hui en friche. Sur ces friches de nombreuses invasives prospèrent.

Le domaine de la Mare regroupe aujourd'hui sur environ 7 hectares :

- une pépinière d'endémiques à l'entrée du site ;
- un parc-verger autour de la Villa Créole ;
- un petit champ de cannes entre la pépinière et le verger ;
- un grand champ de cannes en amont du verger.

Le sentier Kalla passe au-dessus de la Mare. Un chemin relie le site de projet à ce sentier.

*Vue sur l'accès et la Ravine à Marquet*

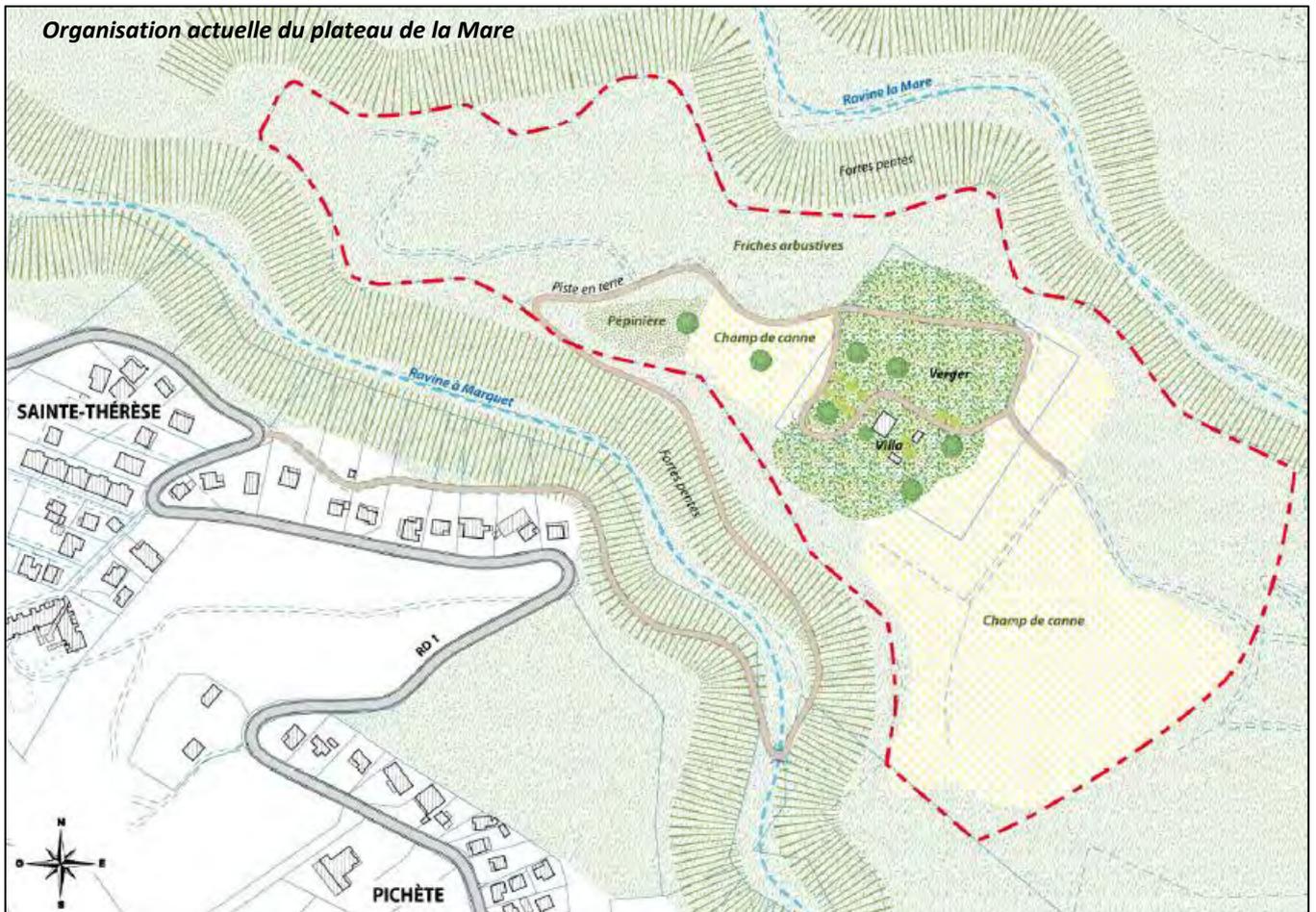


*Arbres existants majestueux, façades de la maison et annexes à réhabiliter.*

Sur ce site il est projeté de développer un projet à vocation touristique par la construction d'un éco-lodge implanté sur le plateau à l'arrière de la maison. Des lodges seraient implantés en partie amont de la ravine de la Mare pour profiter des larges panoramas. Des suites seraient quant à elles regroupées sur l'emplacement de l'ancien verger.

La villa créole serait rénovée et accueillerait les bureaux, la réception et la restauration de la structure. Une extension pourrait être nécessaire pour agrandir sa capacité. Des annexes complémentaires à ce type d'équipement pourraient également être proposées comme un espace de détente et spa, une piscine, des jeux... Au regard de la localisation du site et des nombreux arbres déjà présents, la réalisation d'un sentier botanique et la mise en valeur de sentiers de randonnée déjà existants mettraient encore plus en valeur ce site exceptionnel.

Il serait également souhaitable de lutter contre les invasives très présentes dans les ravines bordant le plateau en réintroduisant des espèces endémiques caractéristiques de la forêt semi-sèche des hauts.



### 4.3. Un secteur Aba pour la prise en compte d'un milieu rural habité

L'objectif du secteur **Aba** (1,9 ha) du hameau du plateau Sainte-Thérèse – chemin Heurtin **est de permettre une constructibilité à vocation d'habitation de manière extrêmement limitée et encadrée.**

Le hameau du chemin Heurtin se localise sur la partie basse du plateau Sainte Thérèse à environ 500 mètres d'altitude au-dessus du quartier de Pichette. Le secteur est déjà très construit et compte environ une quinzaine de maisons. Le hameau est accessible depuis la RD 1 et est desservi par une voie privée ouverte à la circulation publique bétonnée sur la première partie.

Les habitations, qui existent depuis plusieurs décennies, bénéficient d'une desserte routière satisfaisante et d'une alimentation en eau potable et électricité. La logique **ne consiste pas à encourager la densification de tels écarts, mais de permettre les travaux d'entretien, de mise aux normes des logements existants et d'autoriser une structuration mesurée de ces lieux de vie pour mieux lutter contre le mitage.**

D'un point de vue paysager le hameau n'est pas visible depuis la RD et offre des vues exceptionnelles sur le littoral.

Ce secteur compte un potentiel d'environ dix constructions à usage d'habitation. Ces habitations et plus largement toutes les constructions présentes sur ce hameau ont été autorisées et régulièrement construites sous le régime des précédents documents d'urbanisme antérieurs au PLU de 2005. Le périmètre tel qu'il est défini aujourd'hui n'a pas évolué par rapport aux périmètres définis dans les précédents documents d'urbanisme. Ce potentiel correspond à des dents creuses présentes dans l'enveloppe du hameau déjà existant qui sont toutes desservies par la voirie existante.

Les parcelles identifiées comme dents creuses n'ont plus de fonction agricole.

Sur ce secteur Aba, la BOS ne recense qu'une micro zone destinée à l'exploitation de la banane, mais en réalité en grande partie non exploitée.

Sachant qu'au moins 45% de l'unité foncière doit être perméable, que des distances minimums de retrait sont imposées pour les constructions par rapport aux voies de desserte, aux limites séparatives et entre elles lorsqu'elles sont implantées sur le même terrain, les possibilités de constructibilité sont en réalité bien inférieures à la superficie totale du secteur Aba.

Au demeurant, afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et d'y réduire l'impact, plusieurs normes exigeantes complètent le règlement spécifiquement pour le secteur Aba :

- seules sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation dans la limite totale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (*article 2*) ;
- toutes les constructions citées préalablement doivent s'intégrer dans leur environnement sans le dénaturer et ne pas porter atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers (*article 2*) ;
- la distance par rapport à la voie est identique au reste de la zone A afin de contenir la constructibilité et de garantir des marges de recul avec de l'activité agricole ou des plantations visibles de la voie publique (*articles 6*) ;
- la distance minimale entre constructions sur le même terrain est imposée alors qu'elle n'est pas règlementée pour le reste de la zone A (*article 8*) ;
- au minimum 45% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des arbres et devant recevoir un traitement paysager végétal, alors que non règlementée pour le reste de la zone A (*article 13*).

Afin de garantir l'insertion des constructions autorisées dans le secteur Aba, **une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique** a été réalisée.



*Le secteur Aba – vue aérienne*



*Le secteur Aba – superposition avec la BOS*



*Une des parcelles aujourd'hui disponible comprise dans l'enveloppe du hameau*



*Accès à une parcelle déjà construite et voie de desserte*



*L'aménagement de la voirie semble nécessaire sur la deuxième partie de la voirie*



*Vue sur l'extrémité sud du hameau qui bascule dans une petite ravine boisée.*

Le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation du site est le suivant :

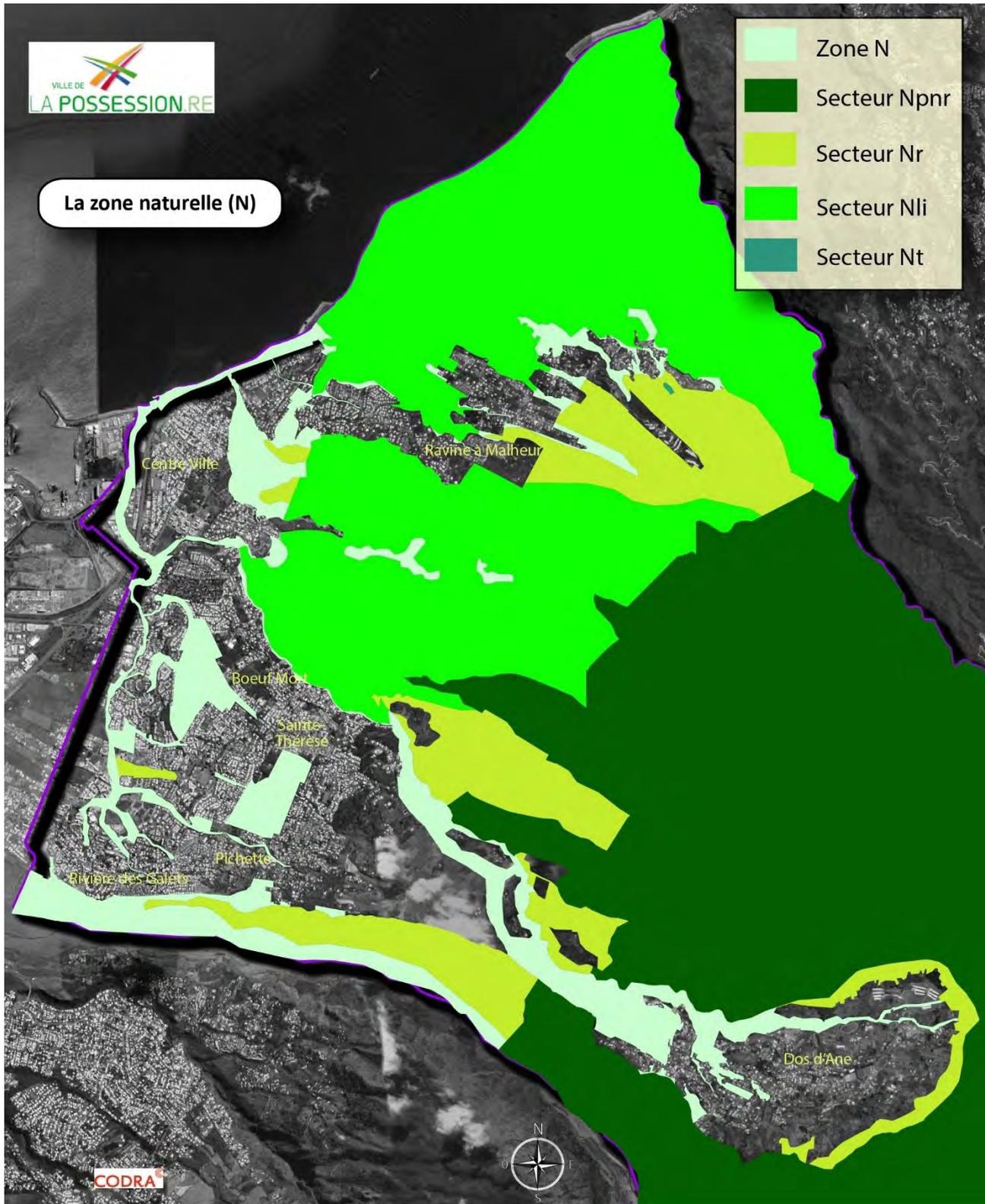
## Partie 5 - Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

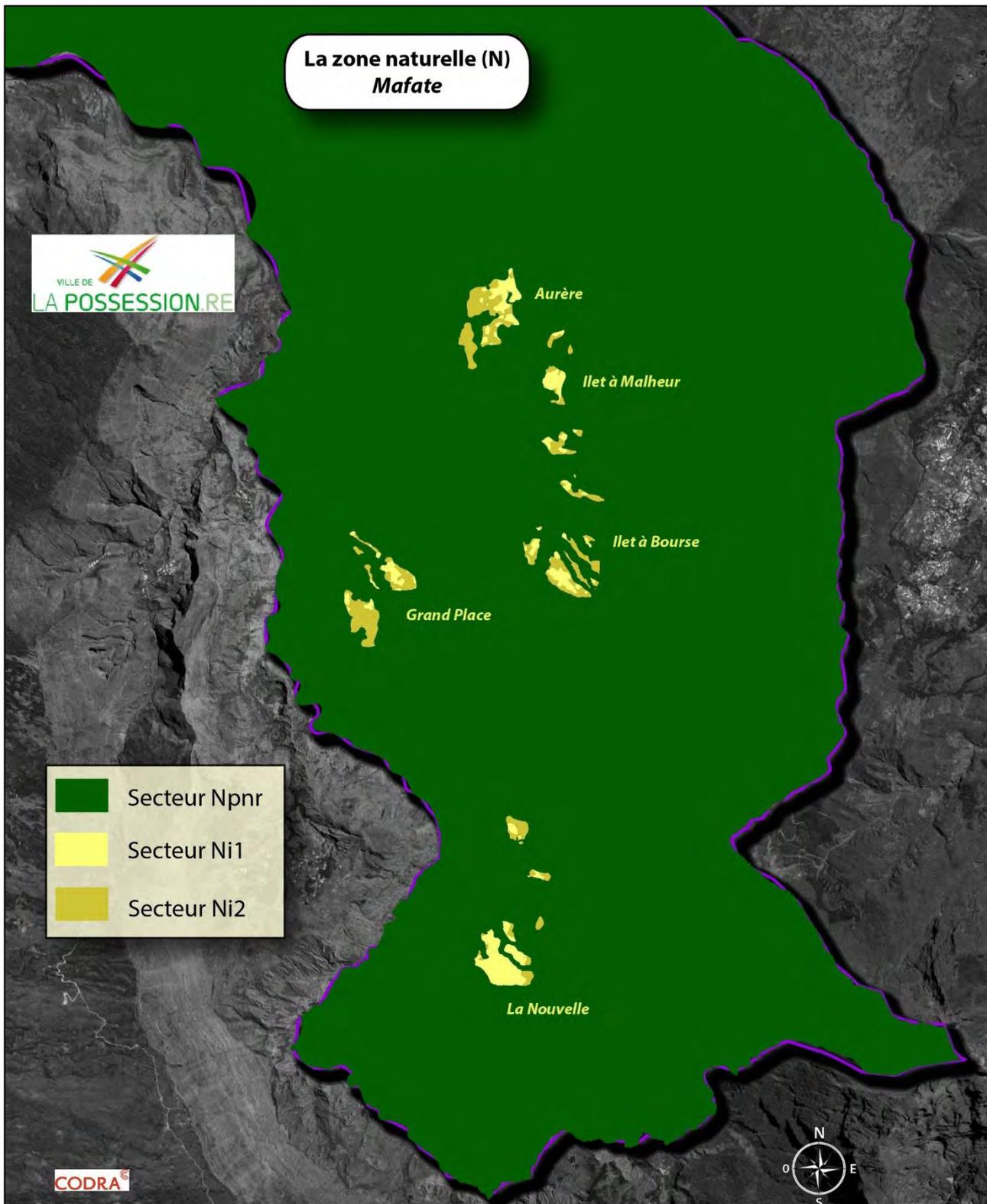
Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N » :

Zones / Secteurs	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
<b>N</b>	Zone naturelle : parcs, squares, espaces verts	524,7	4,4
<b>Npnr</b>	Espaces situés dans le Cœur du parc national de la Réunion	7 842,7	66,1
<b>Nr</b>	Réservoirs de biodiversité	527	4,4
<b>Nli</b>	Espaces remarquables du littoral à préserver	1 511,3	12,7
<b>Nt</b>	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pour la vocation touristique	0,5	0,004
<b>Ni1</b>	Zones habitées prioritaires du cirque de Mafate	41,9	0,4
<b>Ni2</b>	Zones potentiellement occupable dans le cirque de Mafate	51,1	0,4
<b>Total de la zone N</b>		<b>10 499,3 ha</b>	<b>88,5%</b>

Avec une superficie de **10 500 ha**, la zone naturelle représente **88,5%** du territoire communal, soit nettement la zone la plus vaste de La Possession.





## 1. L'évolution de la zone naturelle entre le PLU de 2005 et le PLU révisé

La superficie de la zone naturelle a **augmenté de près de 90 ha** entre le PLU approuvé en 2005 et le PLU révisé. Cette hausse est notamment due au fait que le PLU de 2005 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole. De fait, la présente révision de PLU **reclasse en zone N les terrains ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole** notamment dans les secteurs des Lataniers, Plateau Sainte-Thérèse, Sainte-Thérèse La Mare, Dos D'Ane, et dont la qualité environnementale est en particulier :

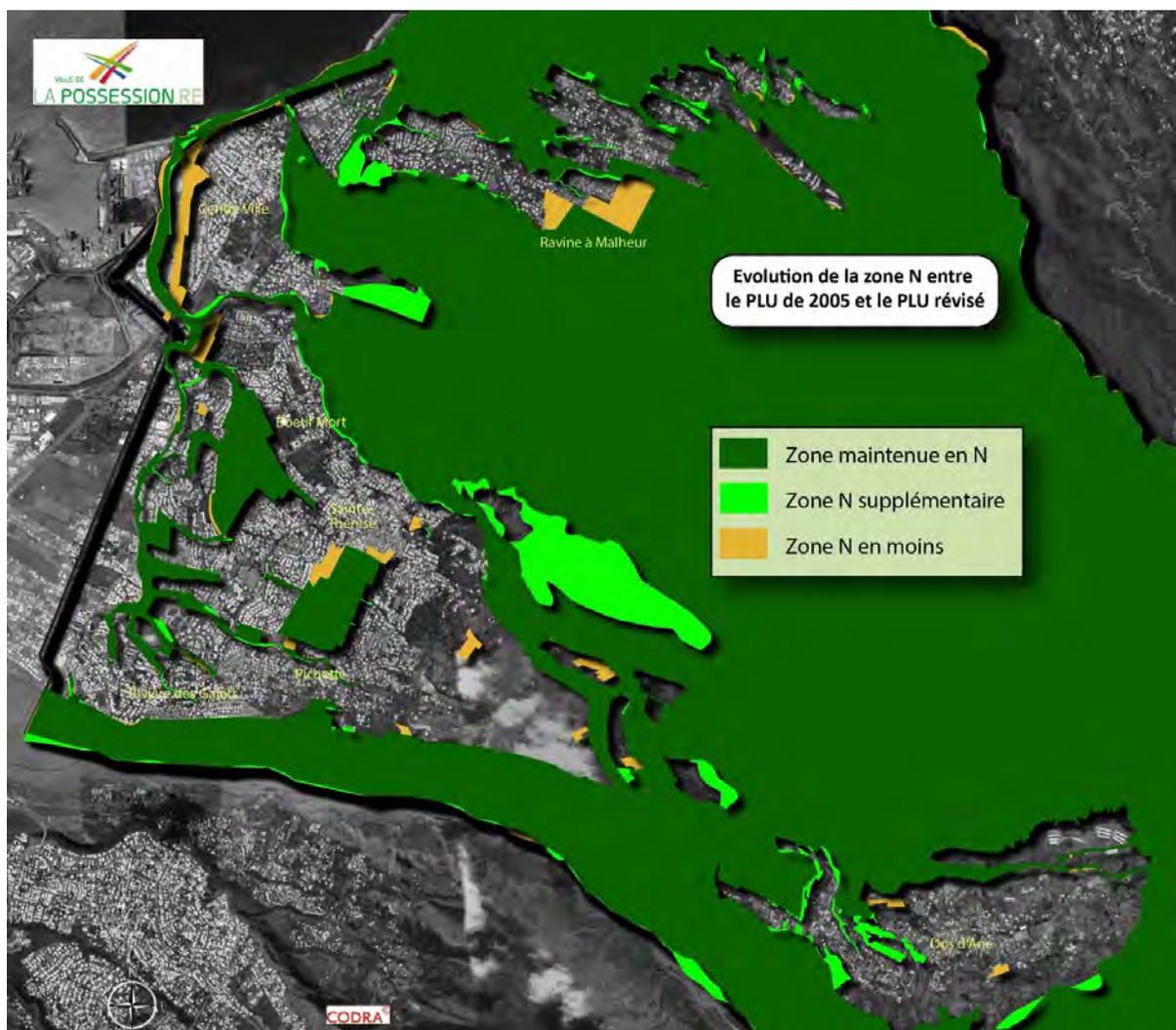
- règlementairement reconnue par la loi et les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU : espaces remarquables du littoral essentiellement ;
- inventoriée en raison de son caractère remarquable : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 ;
- identifiée par les travaux de la DEAL Réunion : réservoirs de biodiversité avérés ; corridors écologiques avérés et potentiels.

De plus, la Ville a souhaité **déclasser près de 43 ha de zones constructibles au PLU de 2005 en zone naturelle**, sur des terrains vierges de toute construction, essentiellement soumis à un risque élevé au plan de prévention des risques (PPR) et dont la vocation naturelle est avérée.

A l'inverse, plus de **19 ha de zones naturelles au PLU de 2005 ont été classés en nouvelles zones d'extensions urbaines au PLU révisé**.

De même, **23,9 ha de zones N au PLU de 2005 sont reclassés en zone A au PLU révisé**, puisque s'agissant de **zones cultivées**, dans les mi-pentes, à Ravine à Malheur et à Dos d'Ane.

Enfin, le PLU approuvé en 2005 classait intégralement la RN1 et ses échangeurs en zone N et ce, même en pleine ville. **Le PLU révisé corrige cette erreur et reclasse la voirie en zone U lorsqu'elle traverse l'agglomération**. Il en est de même, mais beaucoup plus ponctuellement, sur le reste de la commune.



***EXEMPLES DE ZONES N AU PLU DE 2005 CLASSEES EN ZONE A AU PLU REVISE***



## 2. La hiérarchisation réglementaire de la protection des espaces naturels

Une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique. De fait, **les zones naturelles les plus sensibles**, représentant la grande majorité de la zone N, **sont davantage considérablement protégées réglementairement** dans le PLU révisé que dans le PLU approuvé en 2005.

Ainsi, la zone N intègre les éléments suivants, pouvant se recouper :

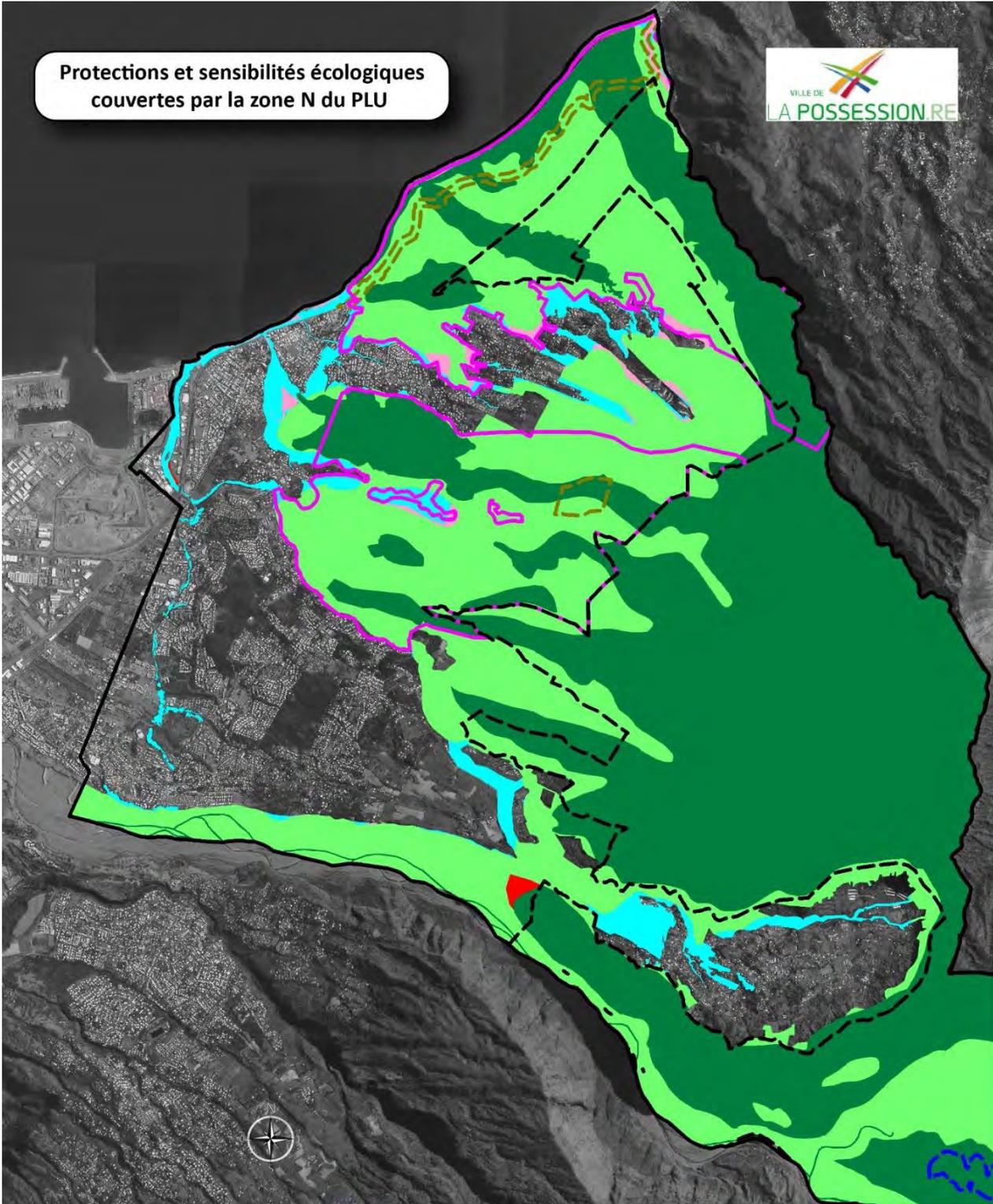
- 8 209 ha au cœur du parc national de la Réunion
- 6 347 ha de ZNIEFF de type 1
- 3 637 ha de ZNIEFF de type 2
- 51 ha d'espace naturel sensible (ENS)
- 864 ha de réservoir biologique
- 15 ha de réservoirs de biodiversité avérés hors ZNIEFF
- 44 ha de réservoirs de biodiversité potentiels hors ZNIEFF
- 243 ha de corridors écologiques potentiels hors ZNIEFF (*pas de corridors avérés recensés sur la commune*).

L'intégralité du cirque de Mafate est maintenue en zonage naturel.

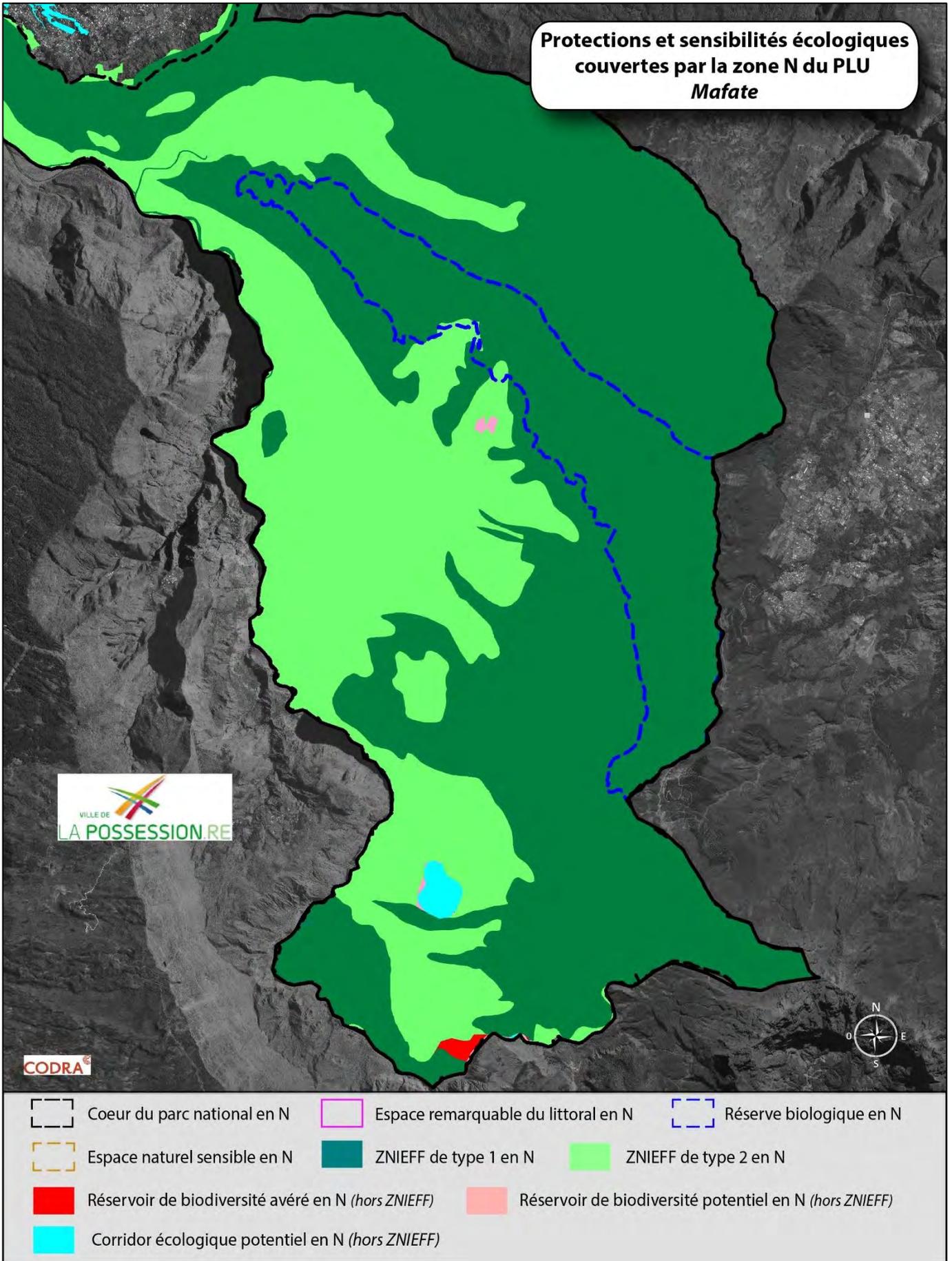
La forte volonté de protéger et valoriser les espaces naturels et paysagers de la commune dans les documents réglementaires, notamment par une hiérarchisation des protections, est cohérente avec les orientations du PADD suivantes :

- « *Préserver et valoriser les sites exceptionnels du cirque de Mafate et de la Grande Chaloupe* » ;
- « *Assurer une offre en hébergement touristique s'intégrant au contexte environnemental exceptionnel du site de Mafate* » ;
- « *Protéger les forêts et les ravines comme structures porteuses des trames verte et bleue et préserver les biens et les personnes des aléas* » ;
- « *Protéger tous les secteurs de La Possession inclus dans le cœur du Parc national de la Réunion, inscrit au patrimoine de l'Unesco* » ;
- « *Prendre en compte et valoriser les milieux naturels remarquables et les zones humides* » ;
- « *Intégrer et respecter les corridors écologiques (ravines, zones forestières, frange littorale) et les continuités écologiques dans l'aménagement du territoire* » ;
- « *Préserver les autres espaces naturels et les espèces endémiques (faune et flore) qui structurent l'environnement naturel du territoire communal* » ;
- « *Maintenir les espaces naturels présents dans les mi-pentes et préserver des continuités entre les hauts et les bas* ».

Protections et sensibilités écologiques couvertes par la zone N du PLU



- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Coeur du parc national en N                        |  Espace remarquable du littoral en N                    |  Réserve biologique en N |
|  Espace naturel sensible en N                       |  ZNIEFF de type 1 en N                                  |  ZNIEFF de type 2 en N     |
|  Réservoir de biodiversité avéré en N (hors ZNIEFF) |  Réservoir de biodiversité potentiel en N (hors ZNIEFF) |   |
|  Corridor écologique potentiel en N (hors ZNIEFF)   |  |   |



## 2.1. Les espaces naturels à fort enjeux de protection

Les espaces situés dans le **Cœur du parc national** de la Réunion, hors espaces remarquables du littoral, sont repérés en **secteur Npnr et couvrent 7 843 ha, soit environ 66% du territoire communal**, ce qui est considérable. Dans ce secteur, aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale du Parc National. Hors zones habitées, le cirque de Mafate intègre le secteur Npnr.

Les **espaces les plus remarquables** hors parc national de la Réunion sont inscrits en **secteur Nr avec une superposition d'espaces boisés classés (EBC), représentant 527 ha**. Il s'agit des espaces qui correspondent aux réservoirs à biodiversité et aux corridors écologiques. On retrouve principalement des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR, les ZNIEFF de type 1 ainsi que les milieux de très grand intérêt sur le plan écologique ou paysager dont l'intégrité doit être préservée et dans lesquels les possibilités de valorisation sont pour l'essentiel très strictement encadrées par les dispositions réglementaires.

Sur la façade littorale, le **secteur Nli correspond aux 2 espaces naturels remarquables du littoral** identifiés par le SAR et son chapitre particulier le SMVM : les ravines à Marquet, La Mare et des Lataniers ; de la ravine à Jacques à la ravine à Malheur avec la Grande-Chaloupe et les massifs de la forêt sèche. L'objectif dans ce grand secteur de **1 511 ha**, est d'autoriser uniquement les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme. Il convient de noter qu'une portion des espaces naturels remarquables du littoral est localisée au sein du cœur du parc national. Un zonage Nli a été attribué au détriment d'un zonage Npnr, car la réglementation de ce dernier secteur ouvre plus de possibilité de constructions que celles offertes par le code de l'urbanisme dans les espaces remarquables du littoral. Le niveau réglementaire est ainsi adapté.

Enfin, la **zone N avec une superposition d'espaces boisés classés (EBC) correspond aux espaces de continuité appartenant à la même unité naturelle que les espaces recensés ci-dessus** et qui sont par conséquent réputés avoir le même caractère significatif, essentiellement identifiée par les inventaires comme les ZNIEFF de type 2 ou les corridors/réservoirs potentiels. Cette zone N avec EBC couvre **189 ha**.

Au total, ce sont **10 070 hectares qui sont protégés de manière stricte, soit 96% de la zone naturelle et 85% du territoire communal**.

## 2.2. Les corridors écologiques et poumons verts

La zone N sans EBC, d'une superficie de **336 ha**, a une double fonction car elle :

- **participe directement à la trame verte et bleue** du territoire. Elle se fonde sur les espaces de « continuité écologique » identifiés au SCOT qui sont complétés par d'autres espaces naturels repérés qui peuvent garantir le même objectif, à savoir relier les sites importants pour la préservation de la biodiversité, essentiellement les espaces naturels de protection forte. Ils forment des « corridors écologiques » facilitant les échanges et déplacements nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage, permettant ainsi de diminuer la vulnérabilité de la faune et de la flore qui résulte de la fragmentation des habitats naturels et des habitats d'espèces ;
- **couvre par défaut les espaces naturels ordinaires**, qui jouent le plus souvent un rôle de zone tampon entre des sites naturels remarquables et des zones agricoles.

### 3. Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement par l'outil STECAL au sein de la zone naturelle

#### 3.1. Le contexte réglementaire général

##### 3.1.1. La loi littoral

Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite loi « littoral ») concernant le domaine de l'urbanisme sont codifiées aux articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43.

En tant que commune littorale au sens de l'article L312-2 du code de l'environnement, **la commune de La Possession est soumise au champ d'application de la loi « littoral »**. Toutefois, les articles L121-12, L121-13, L121-16, L121-17 et L121-19 ne sont pas applicables aux communes littorales des départements d'outremer.

Cette loi pose le principe d'un **équilibre entre protection et développement du littoral**.

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, **soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement**. La loi littoral reste imprécise sur la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement ».

Selon une jurisprudence, un hameau intégré à l'environnement correspond à une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales (en ce sens CE 3 avril 2014, req n°360902). Par ailleurs, ces hameaux doivent être préalablement et explicitement prévus par le PLU. Ainsi, un permis de construire ou un permis d'aménager ne peut être délivré sur le territoire d'une commune littorale pour la réalisation d'une construction qui n'est pas en continuité avec les agglomérations et villages existants qu'à la condition que le projet soit conforme à la destination d'une zone définie par le document local d'urbanisme destinée à accueillir des hameaux nouveaux. L'insertion de STECAL autorisée par le code de l'urbanisme (voir ci-après) est l'outil utilisé pour mettre en forme ces hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

##### 3.1.2. LE STECAL

En pratique, puisque les hameaux sont situés à l'écart de l'agglomération existante, dans des espaces essentiellement naturels ou agricoles, ils **devront de fait être conçus dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)** définis par l'article L.123-15 du code de l'urbanisme. Le règlement de la zone devra impérativement encadrer les constructions pour respecter les critères du hameau nouveau.

En effet, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », a introduit la possibilité de délimiter des STECAL dans les documents d'urbanisme, en stipulant :

*« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».*

Cette disposition a permis, dans les zones naturelles et agricoles, le pastillage d'une construction ou d'un ensemble de constructions pour permettre l'évolution du bâti existant et le faire échapper à l'inconstructibilité de principe de ce type d'espace.

Afin d'éviter toute dérive en reproduisant ce que les zones NB des Plans d'Occupation des Sols (POS) autorisaient, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a encadré cette disposition en rendant ce pastillage exceptionnel et en le soumettant à l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), aujourd'hui remplacée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF). La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture a précisé ces dispositions, notamment pour le changement de destination des constructions existantes dans les zones agricoles ou naturelles.

Désormais, selon le code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut :

« 6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. »

### 3.2. Un secteur Nt qui traduit un projet communal naturo-touristique

Dans son orientation 1, le PADD met avant la volonté communale de "préserver ce cadre de vie de qualité pour les Possessionnais et de faire de la richesse patrimoniale du territoire un véritable atout de son développement". La commune souhaite ainsi **valoriser le tourisme et les loisirs** et ce sur l'ensemble de son territoire, de Mafate au littoral en passant par les mi-pentes jusqu'à Ravine à Malheur. La collectivité envisage donc de **développer une offre touristique complémentaire** avec les principaux points d'attraction existants : Dos d'Âne, La Grande Chaloupe, Mafate... La nouvelle offre touristique doit permettre de fixer les touristes autour **d'un schéma d'itinérance touristique** via notamment la possibilité laissée aux porteurs de projet privé de développer des hébergements touristiques insolites sur différents secteurs du territoire communal.

Toutefois, la commune porte **une attention particulière à ce que ce développement ne porte préjudice à l'environnement et à l'agriculture**. Il s'agit d'une volonté de **découverte du monde rural et d'une complémentarité de l'activité agricole en place, et non d'un remplacement de l'activité agricole**. La traduction réglementaire en zone naturelle dans le PLU exprime un projet naturo-touristique.

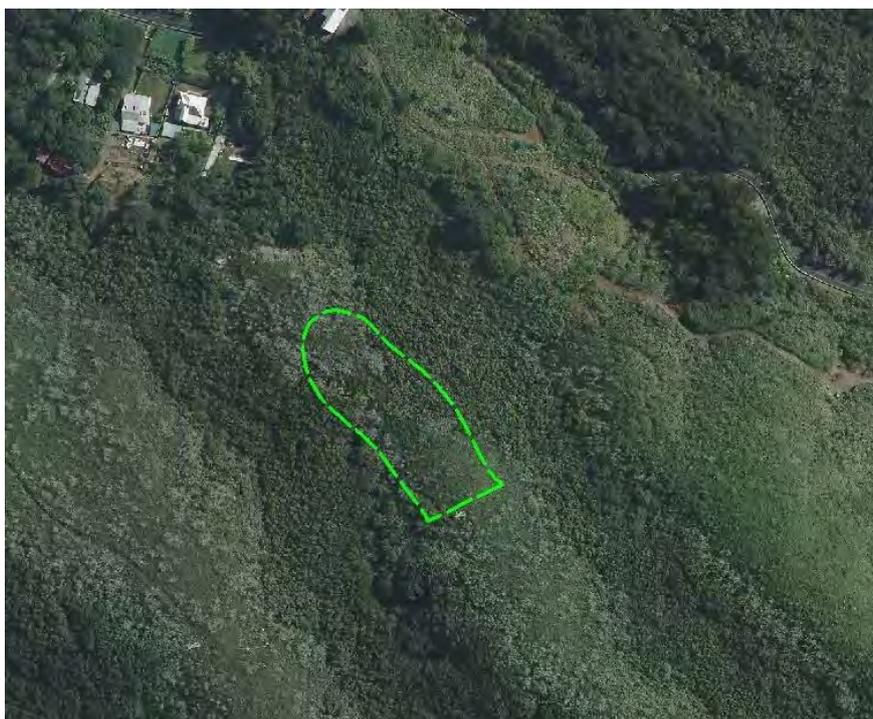
Ainsi, un **projet** a été identifié à travers un secteur dénommé « Nt » dans les hauts de Ravine à Malheur. Ce projet propose la **création de structures type Habitation Légère de Loisirs tournée autour de la valorisation des espaces naturels et agricoles**. Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les constructions peuvent être autorisées à **condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement** et qu'elles **soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone**.

Au demeurant, afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et d'y réduire l'impact, plusieurs normes exigeantes complètent le règlement spécifiquement pour le secteur Nt :

- seules sont autorisées les constructions destinées à l'hébergement touristique à condition d'être mobiles et/ou insolites de forme habitation légère de loisirs. Les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'hébergement touristique sont admises dans la limite totale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les constructions ne doivent pas dépasser 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total sur l'unité foncière (*article 2*) ;
- toutes les constructions citées préalablement doivent s'intégrer dans leur environnement sans le dénaturer et ne pas porter atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers (*article 2*) ;
- un recul obligatoire par rapport à la voie est imposée afin de limiter la constructibilité et de garantir des marges de recul avec des plantations visibles de la voie publique (*articles 6*) ;
- la distance minimale entre constructions sur le même terrain est imposée alors qu'elle n'est pas règlementée pour le reste de la zone N (*article 8*) ;
- au minimum 45% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des arbres et devant recevoir un traitement paysager végétal (*article 13*).

**La superficie du secteur Nt est de 0,5 ha, soit 0,005% de la zone naturelle du PLU et 0,004% du territoire communal**. Sachant qu'au moins 45% de l'unité foncière doit être perméable, que des distances minimums de retrait sont imposées pour les constructions par rapport aux voies de desserte, aux limites séparatives et entre elles lorsqu'elles sont implantées sur le même terrain, les possibilités de constructibilité sont en réalité bien inférieures à la superficie du secteur Nt.

Afin de garantir l'insertion des constructions autorisées dans le secteur Nt, **une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique** a été réalisée sur le secteur.



Le secteur de la partie haute de Ravine à Malheur se situe à environ 550 m d'altitude. Il est localisé entre la Ravine de Tourris et la ravine Moulin. La parcelle est aujourd'hui accessible depuis la RD41. La partie basse accueille des maisons à usage d'habitation. On rejoint la partie haute via un chemin bétonné. La parcelle, de 5 200m<sup>2</sup>, est desservie en réseau via la RD41 et nécessitera l'installation d'un surpresseur à la charge du porteur de projet.

Entre deux ravines sur une crête, le terrain bénéficie d'une localisation exceptionnelle et offre des vues importantes sur le massif de la Montagne au sud et à l'est et sur l'océan au nord.

Sur ce secteur, le projet vise à accueillir des petites structures de type habitations légères de loisirs, de créer une micro-ferme et un jardin comprenant des espèces indigènes et endémiques ainsi que des plantes aromatiques et médicinales. Le site aurait vocation à accueillir entre 6 et 8 unités d'habitation.

Le site compte déjà un certain nombre de plantes aromatiques dont de la citronnelle, de la verveine odorante, de l'ayapana, du géranium rosat... Des arbustes ont déjà été plantés : corossol, ti jacques, citronnier, avocats, bois d'arneth, palmiste rouge, bananiers, combava, ambaville... Des ruches sont également présentes sur le site.

Le secteur n'est pas inventorié en tant que ZNIEFF de type 1, c'est-à-dire comme secteur de grand intérêt biologique ou écologique. De même, il n'est pas reconnu comme réservoir de biodiversité avéré ni corridor écologique avéré. Il est recensé en ZNIEFF de type 2 « Forêt de mi-pentes du nord » et en tant que réservoir de biodiversité potentiel, comme une grande partie des hauts de Ravine à Malheur.



Vues sur l'accès depuis la RD41 et sur la voie bétonnée permettant d'accéder à la crête.

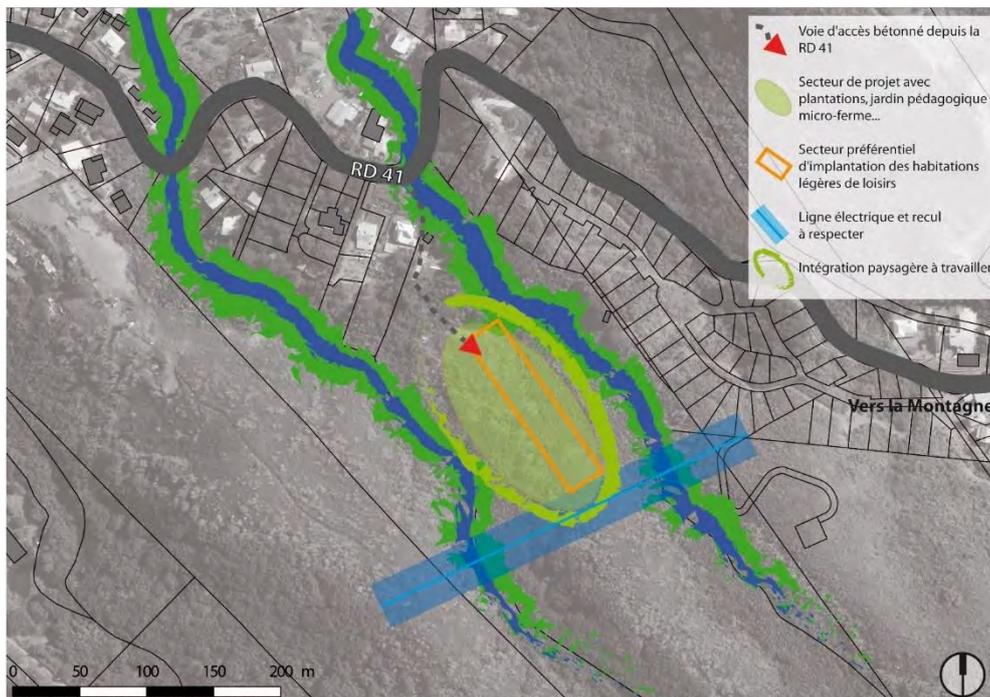
**Depuis la crête, le site offre des vues formidables vers l’océan et les espaces naturels de la Ravine à Malheur.**



**Vue prise en direction de la montagne. Le site bénéficie d’un isolement le rendant très attractif.**



Le schéma de l’orientation d’aménagement et de programmation du site est le suivant :



### 3.3. Les zones habitées de Mafate

Le territoire « Mafate et la zone forestière » est couvert essentiellement par un zonage Npnr, correspondant aux espaces situés dans le Cœur du parc national de la Réunion soumis à une protection stricte. Toutefois, afin de prendre en considération les zones habitées du cirque et leur évolution, **deux secteurs spécifiques** ont été insérés :

- Un **secteur Ni1, correspondant aux zones habitées prioritaires du cirque de Mafate**, où sont autorisées les constructions à usage d'habitation, les rénovations et extensions, dans le cadre des concessions délivrées par l'organisme gestionnaire ainsi que la création de ferme auberge et de gîtes, les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou touristiques et les commerces et services de proximité (*article 2*). Il s'agit de zones constructibles situées en dehors des aléas moyens, élevés et très élevés « mouvement de terrain » du porter à connaissance du 17 février 2014, et qui correspondent à des concessions ONF bâties ou divers (camping, terrain de sport, réservoir, etc...) ou des occupations sans titre bâties. Les zones à fort enjeux environnementaux (Mare d'Aurère, Plaine aux sables, Piton Calumet...) sont néanmoins exclues de cette logique et de fait, du zonage Ni1.
- Un **secteur Ni2, correspondant aux zones potentiellement occupables dans le cirque de Mafate**, où sont autorisées les mêmes constructions que dans le secteur Ni1, à condition que l'occupation de l'ensemble du secteur Ni1 de l'îlet concerné soit entreprise ou qu'il soit démontré la non possibilité d'occuper techniquement l'ensemble du secteur **Ni1** de l'îlet concerné (*article 2*). Il s'agit du reste du potentiel situé en dehors des aléas moyens, élevés et très élevés « mouvement de terrain » du porter à connaissance du 17 février 2014, y compris des concessions ONF non bâties, les concessions agricoles et les occupations sans titre non bâties. Les zones à fort enjeux environnementaux (Mare d'Aurère, Plaine aux sables, Piton Calumet...) sont néanmoins exclues de cette logique et de fait, du zonage Ni2.

Afin de bien cadrer la constructibilité, une emprise au sol maximale est déterminée dans le règlement pour les secteurs Ni1 et Ni2 contrairement au reste de la zone N (*article 9*). Ainsi, l'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 120 m<sup>2</sup> par concession pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 400 m<sup>2</sup> par concession pour les constructions à usage d'hébergement et de restauration touristique, avec un maximum de 81 m<sup>2</sup> par module,
- 50 m<sup>2</sup> par concession pour les constructions à usage de commerces et services,
- non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

De même, dans ces secteurs, la hauteur est très restreinte afin de préserver le paysage remarquable du cirque. Ainsi, alors que la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres pour la zone N, voire 10 mètres au faitage pour le secteur Nt, dans les secteurs Ni1 et Ni2, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage.

Enfin, afin d'intégrer les constructions dans leur environnement, dans les secteurs Ni1 et Ni2, sont interdits les toits de couleurs très claires ou blanc, les tôles non peintes, les menuiseries non peintes ainsi que les menuiseries en d'autres matériaux que le bois. De plus, sont recommandés les toits à deux pentes, la composition verticale des ouvertures et les clôtures végétales ou en bois, ou en appareillages de pierres sèches (*article 13*).

Les concessions ONF localisées en espaces d'aléas moyens, élevés et très élevés au porter à connaissance mouvements de terrain sont intégrées en secteur Npnr sans être couvertes par des espaces boisés classés, notamment afin de permettre le développement d'activités agricoles nécessaires à la vie du cirque ou autre équipements techniques comme par exemple les ouvrages indispensables à la distribution d'énergie.

Le reste du cirque est classé en secteur Npnr superposé avec des espaces boisés classés.

## Partie 6 - Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.**

Conformément aux articles R.123-1 et L123-1-4 du code de l'urbanisme, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. ».

Il a été fait le choix de créer plusieurs OAP aux enjeux différents :

- l'OAP pour l'opération « Cœur de Ville » ;
- celles relevant des déplacements qui permettent d'intégrer le Plan de Déplacement Communal au PLU, et les Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports définis par le TCO dans ces documents cadres que sont le SCoT et le PDU. Quatre OAP ont ainsi été définies, l'une porte sur la totalité de la commune et plus particulièrement les bas. Les deux autres portent sur les secteurs Moulin Joli et du Centre-Ville. La dernière porte sur le chemin Bœuf Mort ;
- celle traitant du projet de front de mer ;
- Celles traitant des zones à Urbaniser spécifiques pouvant être aménagées à l'approbation du PLU. Les autres zones à Urbaniser ne font l'objet d'aucune orientation d'aménagement et de programmation dans la mesure où pour certaines, elles nécessitent une procédure adaptée de modification du document d'urbanisme. Deux secteurs font l'objet d'OAP. Ces secteurs sont plutôt localisés dans les mi-pentes : une proche du secteur Sainte Thérèse et une en lien avec la Rue Ho Chi Minh.
- Celles relevant des Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées dit STECAL. On compte trois OAP pour traiter des STECAL. Deux de ces STECAL faisant l'objet d'OAP sont localisés en zone agricole dans les mi-pentes, et une autre au sein de la zone naturelle sur le secteur de Ravine à Malheur.

### 1. L'OAP « Cœur de Ville »

L'OAP « Cœur de Ville », intégrée au PLU de 2005 suite à une révision simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en 2012, a été conservée et mise à jour en tenant compte de l'évolution du projet. L'OAP « Cœur de Ville » comporte un niveau général d'orientations propre au secteur de la ZAC Cœur de ville et commun à l'ensemble des îlots.

Le secteur Cœur de Ville est situé dans le centre-ville de la Possession le long de la rue Leconte Delisle, entre la ravine des Lataniers, au Nord et la Ravine à Marquet au Sud et entre les quartiers Cité Jacques Duclos à l'Ouest et le lotissement Grande Montagne à l'Est. Il est traversé par le chemin Bœuf Mort et le chemin des Lataniers.

Le site bénéficie d'une situation privilégiée le long de l'axe structurant, rue Leconte Delisle, future voie devant accueillir le TCSP. Il est localisé à proximité des commerces, le chemin des Lataniers poursuivant la rue commerçante Sarda Garriga. Il est caractérisé par la présence de grandes parcelles pour quelques propriétaires. Un patrimoine paysagé de forte qualité est recensé ainsi qu'une importante biodiversité liée aux deux ravines. Le secteur est en continuité immédiate du centre urbain, bénéficiant de la proximité d'infrastructures.

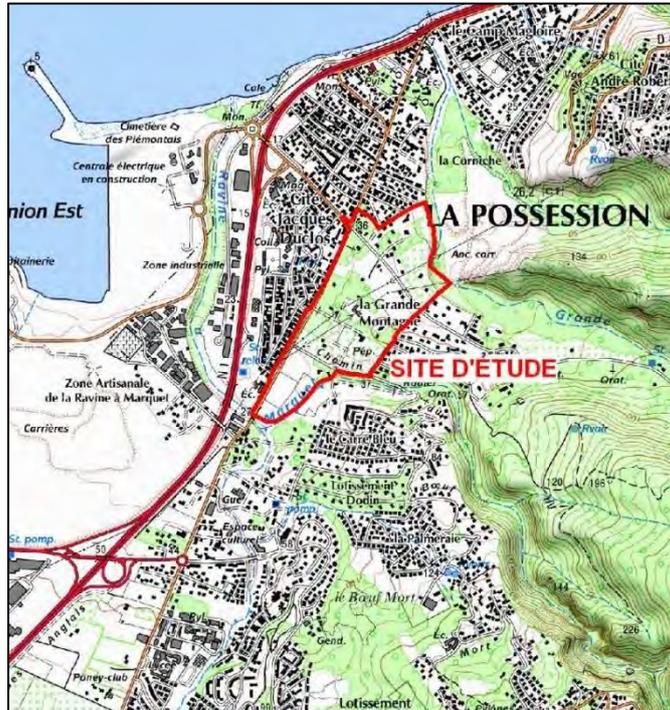
Le projet ZAC « Cœur de Ville » répond à l'absence de centralité au sein du territoire communal de la Possession. Localisé en dent creuse dans un périmètre déjà urbanisé, le projet vise à renforcer la fonction centrale de ce secteur et à compléter la trame urbaine actuelle.

Dans une logique de cohérence d'ensemble, l'OAP Cœur de Ville couvre à la fois la zone AUAv mais également la zone UAv récemment construite (îlots 9,10 et 11).

A noter qu'à titre indicatif, le référentiel développement durable et changement climatique de la ZAC Cœur de Ville est intégré au dossier « Annexes et servitudes d'utilité publique » du présent plan local d'urbanisme comme outil d'aide à la conception.

Cette OAP est cohérente avec les orientations du PADD suivantes :

- « Mobiliser les dents creuses et privilégier les opérations d'aménagements relativement denses dans les bas, lorsque la desserte en réseaux et transports en commun le permet, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation de nouveaux espaces »,
- « Concrétiser les opérations d'aménagement d'envergure en cours ou en projet, dont les ZAC Moulin Joli et Cœur de Ville, qui contribueront en grande partie à répondre aux besoins en logement de la commune ».



**Plan de périmètre sur cadastre existant**



## 2. L'OAP « Déplacement »

### 2.1. L'OAP portant sur le Plan de Déplacement Communal de la Possession

La commune de la Possession a mis à jour son Plan de Déplacement Communal en 2017. Cette mise à jour visait à repenser les déplacements, optimiser l'espace public, développer les transports en communs et les modes doux, permettre la cohabitation de tous les modes de déplacement et réorganiser les stationnements. Le scénario retenu précise les cinq objectifs principaux suivants : adapter le réseau viaire à l'évolution démographiques pour les véhicules légers, favoriser la pratique des transports en commun, sécuriser la marche à pied, développer le maillage de réseau cyclable, repenser la politique de stationnement. Les projets d'aménagement et de constructions devront ainsi être compatibles avec les grandes orientations de ce Plan de Déplacement Communal de la Possession.

### 2.2. Les OAP portant sur les Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports

Le Plan de Déplacement Urbain de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest identifie deux Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) : une sur le secteur Cœur de Ville ; une sur le secteur Moulin Joli.

Ces ZATT correspondent à des lieux d'échanges entre les différents modes, types et réseaux de transports. Ces ZATT définissent un secteur dans lequel le réinvestissement ou le développement urbain sont des priorités. Dans ces zones, l'objectif en matière d'aménagement est de favoriser la densité et la mixité fonctionnelle dans un périmètre théorique de 500 mètres autour des pôles d'échange.

Sur la commune de la Possession, les deux ZATT correspondent à des secteurs en partie couverts par des périmètres opérationnels. Les programmes définis dans ces deux ZAC ainsi que les règles d'urbanisme répondent aux objectifs définis par le Plan de Déplacement Urbain du Territoire de la Côte Ouest. Ces ZATT font parties des secteurs d'intensification urbaine définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. La présence de deux programmes opérationnels en cours permet d'assurer la bonne capacité des réseaux sur les deux secteurs identifiés.

Le maillage viaire et notamment les infrastructures supportant les modes actifs ont été définis dans les programmes opérationnels des opérations. Ces cheminements seront très largement arborés et recevront un traitement qualitatif.

Les OAP sur ces deux secteurs exposent également les grands principes auxquels l'objectif d'intensification doit répondre. Pour certains ces grands principes sont en cours de déploiement opérationnel via les procédures de ZAC, pour d'autres ils sont encore en réflexion. Ces grands principes dépassent également les aspects strictement réglementaires attendus dans un PLU et s'intéressent pour partie à la gestion urbaine. Globalement, ces OAP visent à inscrire la mise en œuvre de la ville nature dense suivant différentes thématiques :

- la thématique des mobilités et des transports ;
- la thématique de la nature en ville et de l'agriculture urbaine ;
- la thématique des équipements en général et des équipements scolaires et culturels en particulier ;
- la thématique du commerce et des nouveaux modes de travail ;
- la thématique de la ville intelligente.

Certaines des thématiques ci-dessus ne peuvent être traitées par la seule commune de la Possession, ni à sa seule échelle. Il en va ainsi des thématiques mobilités transports et ville intelligente. Il convient d'ajouter également qu'en l'état du droit, certaines ne trouvent pas encore de déclinaison dans les documents d'urbanisme. On pense ainsi à l'agriculture urbaine par exemple ou à la ville intelligente.



Aménagement cyclable et Transport en Commun en Site Propre (TCSP) dans le périmètre de la ZAC Moulin Joli.



Dans le périmètre de la ZAC Cœur de Ville, la Rue Leconte de Lisle accueillera un Transport en Commun en Site Propre via le déploiement des Itinéraires Privilégiés du TCO ainsi qu'une voie verte déjà présente mais encore à aménager (vue hors périmètre ZATT)



Dans le périmètre de la ZAC Cœur de Ville, le Chemin Boeuf Mort en limite de ZATT a reçu un aménagement paysager. (vue limite sud du périmètre ZATT)



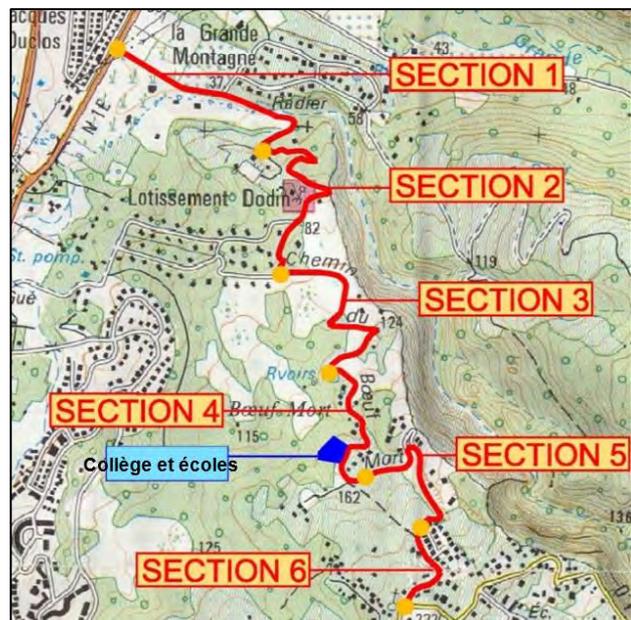
Dans le périmètre de la ZAC Cœur de Ville, le mail tropical est dédié aux modes actifs. Il assure la desserte de l'ensemble de l'opération. Il vient doubler la voie verte comprise dans le périmètre des Itinéraires privilégiés le long de la rue Leconte de Lisle qui aura un usage moins récréatif et plus fonctionnel. Ces clichés rendent compte du traitement paysager de cet espace. Les aménagements dédiés aux modes actifs sont très largement et densément végétalisés. Ces aménagements permettent également le traitement des eaux pluviales via des noues.



Les différentes voies (chemin bœuf Mort) et cheminements (mail tropical) accueillent des noues permettant le traitement des eaux pluviales. Le cliché de droite présente une impasse servant de desserte à certains îlots et à un équipement scolaire qui est prolongé par un cheminement mode actif qui permet de connecter cette impasse avec le mail tropical et donc l'ensemble de l'opération. Le déploiement de la trame piétonne est ainsi assuré dans l'opération.

### 2.3. L'OAP portant sur le chemin Bœuf Mort

Entre 2006 et 2008, la collectivité avait lancé une procédure de plan d'alignement sur le chemin Bœuf Mort. Suite à l'enquête publique, cette procédure a été abandonnée pour des raisons de coûts d'acquisition et de réalisation trop importants. Le commissaire enquêteur avait également émis un avis défavorable à la réalisation de ce plan d'alignement.



Les 6 séquences issues de l'étude de 2006. La carte IGN de l'époque montre le peu de construction présente à cette période.



Cette orientation d'aménagement et de programmation présente l'état du chemin Bœuf Mort et d'un chemin cadastré dans le domaine public qui a fait l'objet de nombreux empiètements. Elle propose des pistes dans la définition des emplacements réservés et d'actions à mener.

Le travail de terrain a permis de séquencer le chemin Bœuf Mort en 5 séquences. La première correspondant à la ZAC Cœur de Ville ainsi que la séquence 3 en sens unique ne méritent pas de s'y attarder. Les deuxième, quatrième et cinquième séquences nécessiteraient des aménagements impliquant la mise en œuvre d'emplacements réservés sur certaines sections du linéaire.

Ces OAP sont cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- « Privilégier des modes de déplacements respectueux de l'environnement et de la qualité de vie »,
- « Requalifier l'espace public en faveur des modes actifs de déplacements, aux personnes à mobilité réduite et de manière générale aux modes de déplacements alternatifs à la voiture »
- « Organiser une mobilité durable avec les territoires voisins »,
- « Anticiper les projets de transports en commun : le Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG) et le Trans Eco Express qui prévoient le réaménagement partiel de la RN1E en faveur des transports collectifs »,
- « Développer les infrastructures de co-voiturage et de véhicules électriques pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et les polluants atmosphériques ».

### 3. L'OAP sur le projet de front de mer

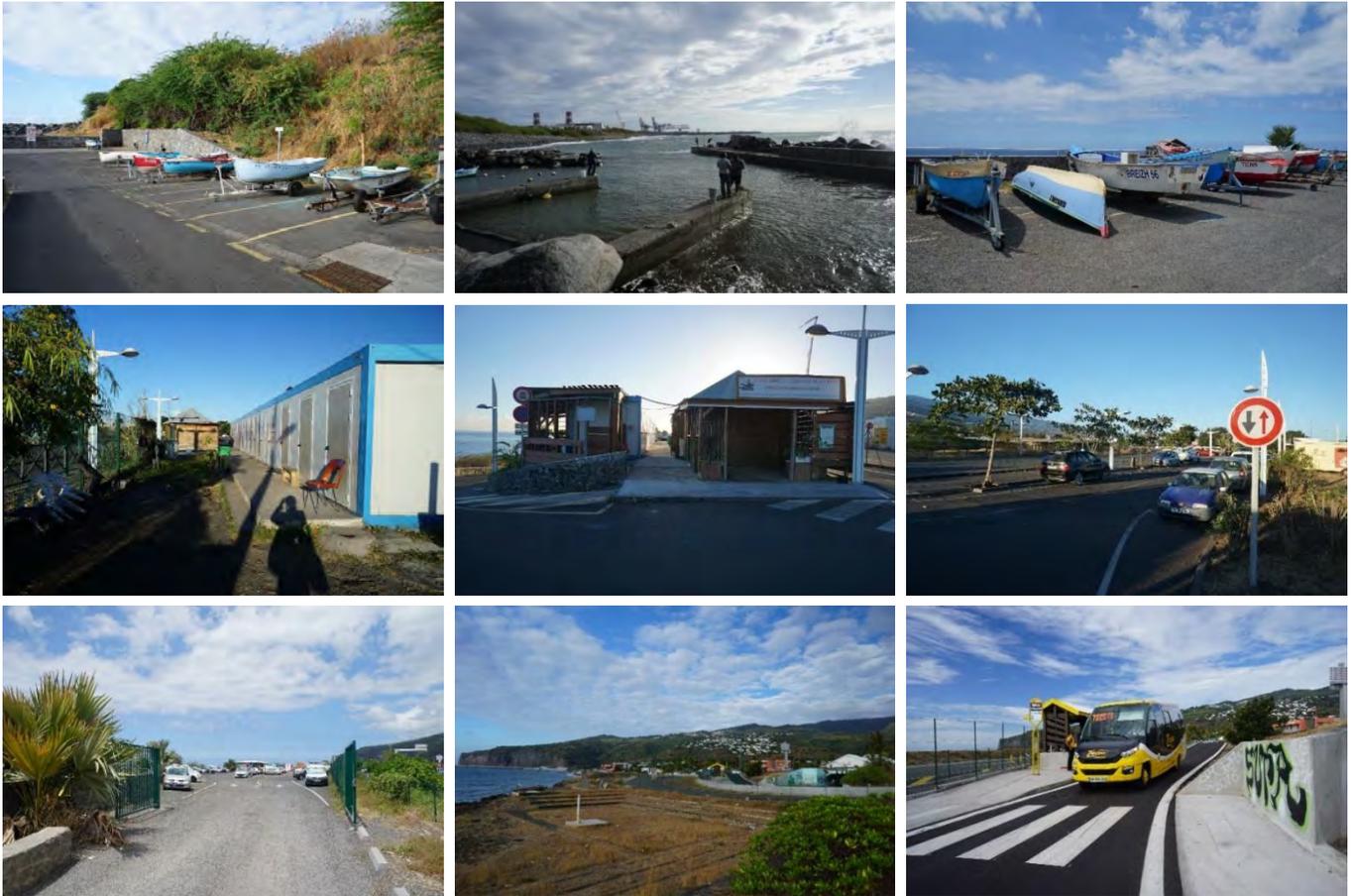
Le PADD dans son objectif 13 propose d'ouvrir la ville au littoral. Ce projet d'ouverture de la ville sur l'océan a fait l'objet d'études et rentre aujourd'hui dans sa phase opérationnelle. A ce titre une programmation détaillée est déjà établie et prévoit des aménagements qui seront réalisés dans les années à venir.

Le diagnostic sur le secteur front de mer fait ressortir les enjeux suivants :

- Un site proche du centre-ville actif mais isolé, déconnecté ;
- Une situation bénéficiant d'un cadre naturel exceptionnel ;
- Une reconquête écologique du littoral ;
- Une valorisation des usages existants : abris côtiers, snack, amphithéâtre, pêche, snack...



*Axonométrie illustrant le projet de reconquête écologique du littoral qui passe par une faible empreinte de l'urbanisation et un projet paysagé dense. – ce document n'a pas de valeur réglementaire*



*Clichés présentant les barques, l'abri côtier, les installations du chantier de la Nouvelle Route du Littoral, les box des pêcheurs, les stationnements, l'amphithéâtre, l'arrêt de bus et le passage souterrain sous la route nationale.*

Le programme du projet d'ouverture de la ville sur la mer propose les éléments suivants :

- Création :
  - o d'un cheminement doux sécurisé et confortable au-dessus de la RN1 ;
  - o Deux grands axes de déplacements doux : un mail littoral pour les ballades une voie verte pour les déplacements rapides et sportifs ;
  - o D'un bassin de baignade et de sa plage ;
- Construction :
  - o Du village des pêcheurs : intégration des box existants, positionnement des barques en vitrine, aire de carénage ;
  - o De la Marina avec vue sur mer : un restaurant en lien avec les produits de la mer et deux snacks autour d'une place ;
- Valorisation :
  - o Des plages vertes de loisirs ;
  - o Des Jardins littoraux ;
  - o Des espaces scéniques et lieux d'observation : les amphithéâtres existants magnifiés ;
  - o Des parkings paysagés.

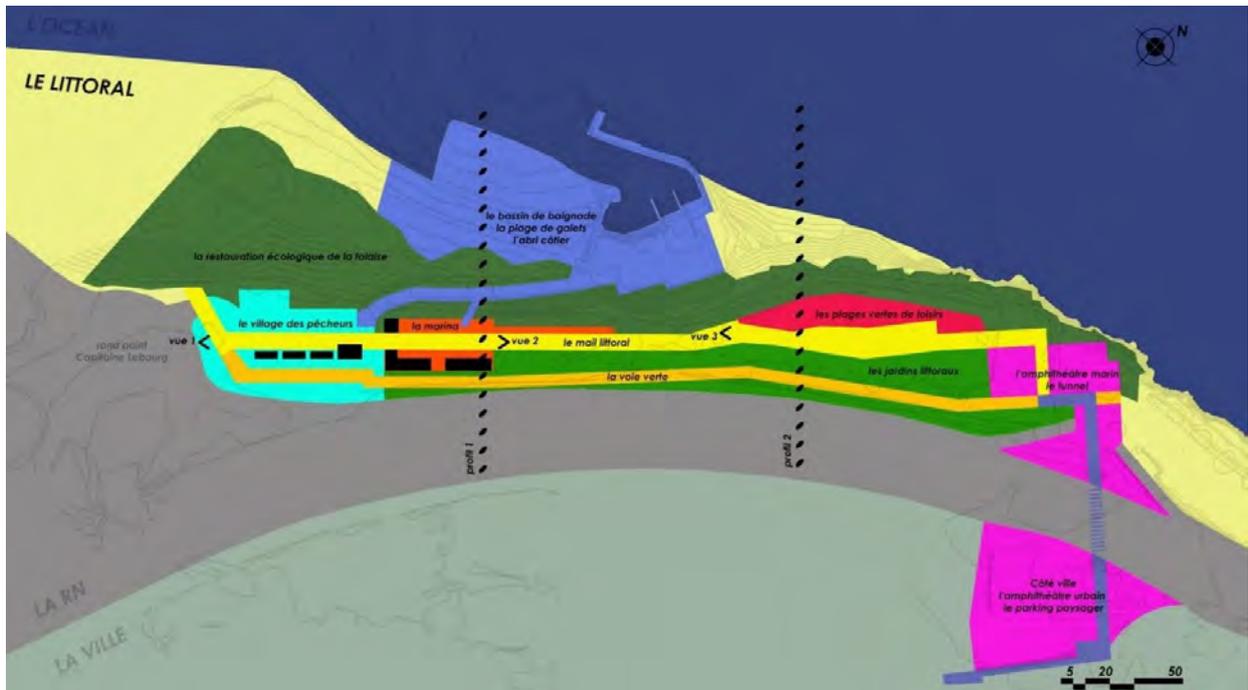


Ce programme se décompose en différentes séquences d'aménagement :

- Le village des pêcheurs ;
- Le bassin de baignade et l'abri côtier ;
- Les jardins littoraux et ses plages de loisirs ;
- L'amphithéâtre marin, le belvédère de la croix ;
- L'amphithéâtre urbain et le parking côté ville.



Esquisse du projet en date d'octobre 2016 – ce document n'a pas de valeur réglementaire



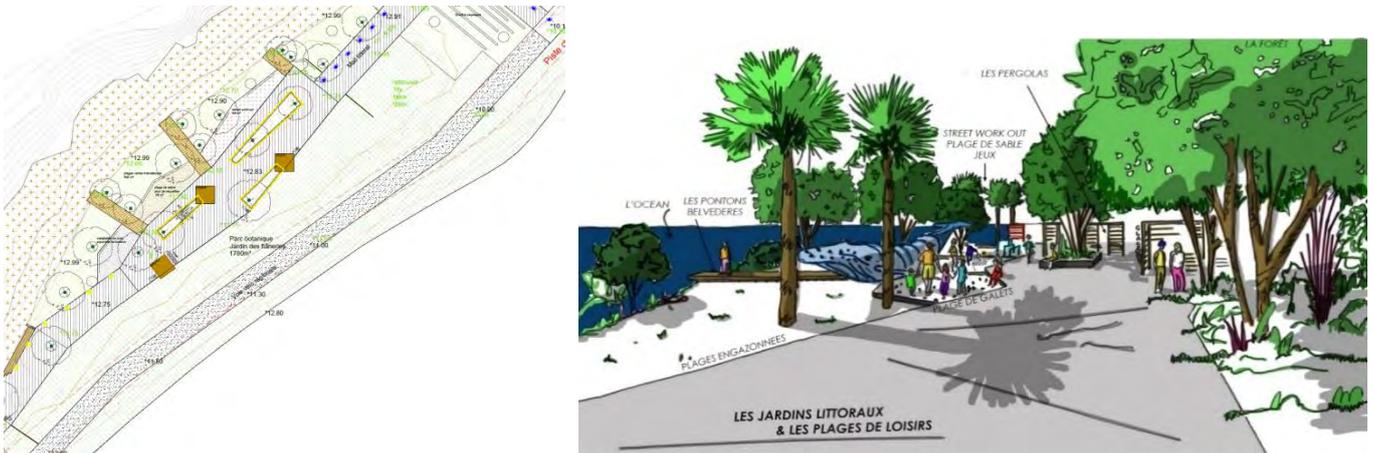
Les différentes séquences d'aménagement - ce document n'a pas de valeur réglementaire



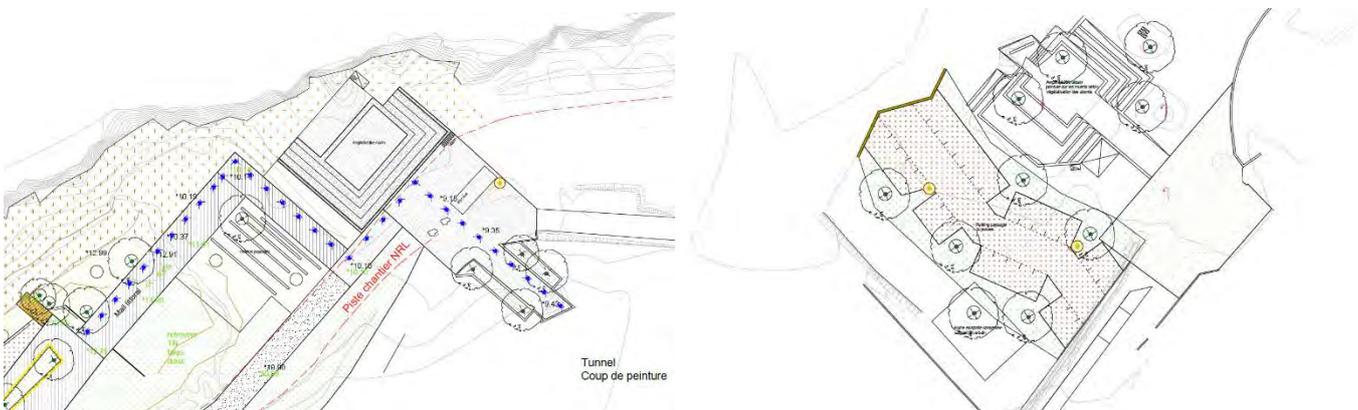
Illustration d'ambiance du village des pêcheurs– ce document n'a pas de valeur réglementaire



Plan d'avant-projet présentant le bassin de baignade, l'abri côtier et la marina. Coupe et illustration d'ambiance de la marina présentant ses jardins et son pôle de restauration – ces documents n'ont pas de valeur réglementaire



Plan d'avant-projet et illustration d'ambiance des jardins littoraux et ses plages de loisirs – ces documents n'ont pas de valeur réglementaire



Plan d'avant-projet de l'amphithéâtre marin et de l'amphithéâtre urbain – ces documents n'ont pas de valeur réglementaire

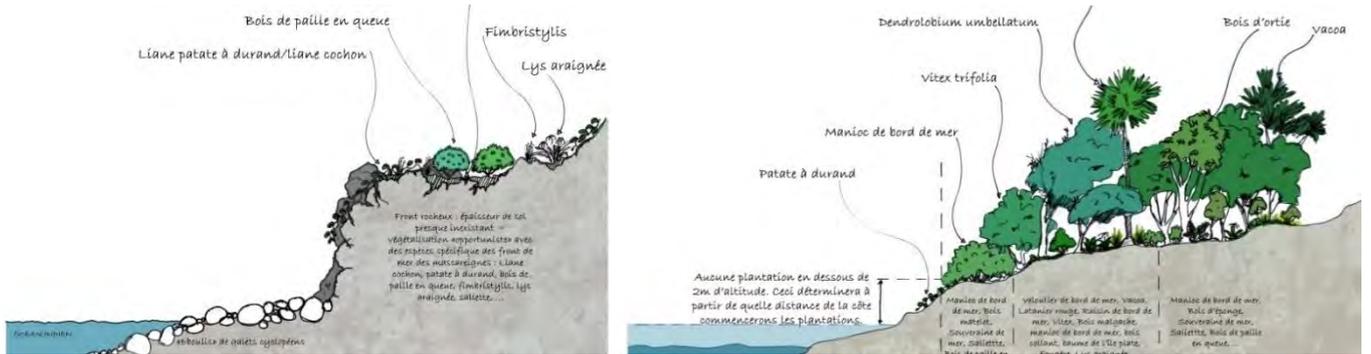
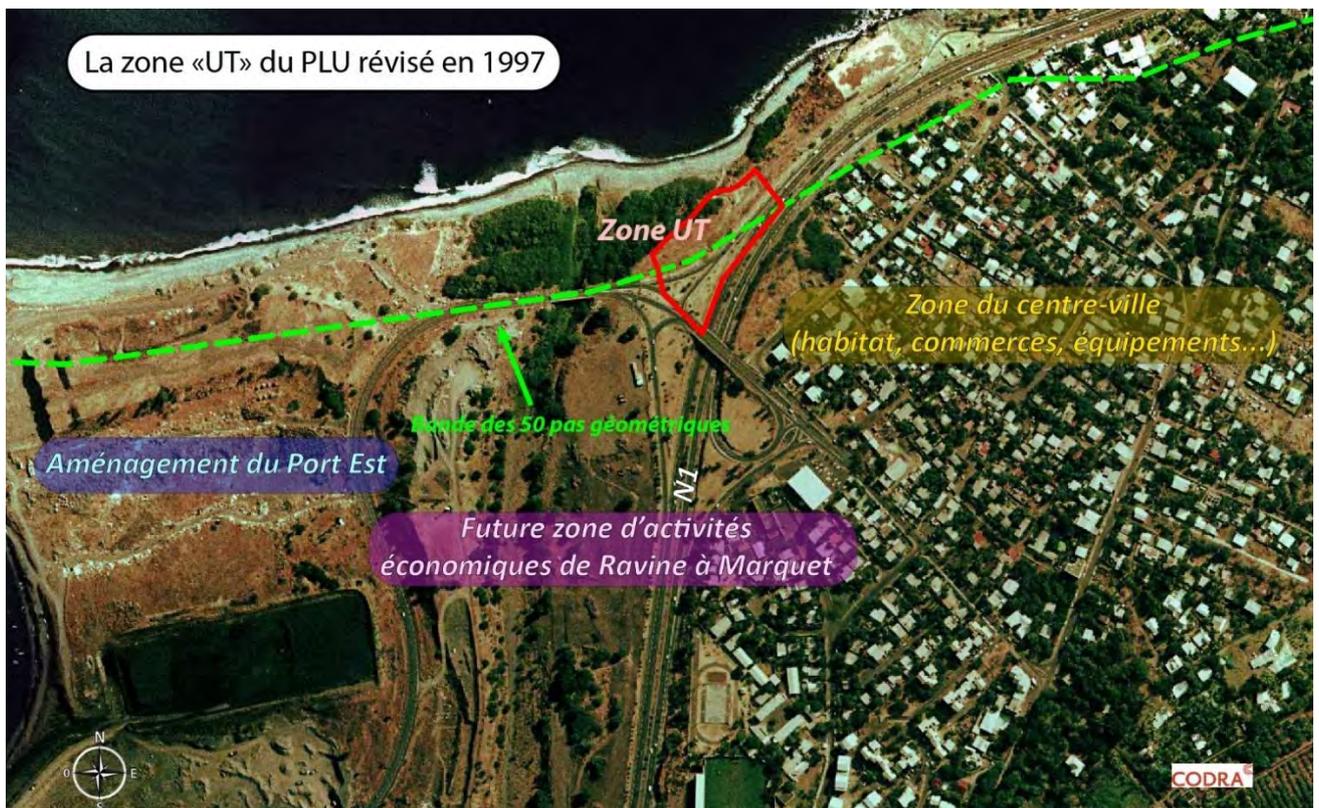
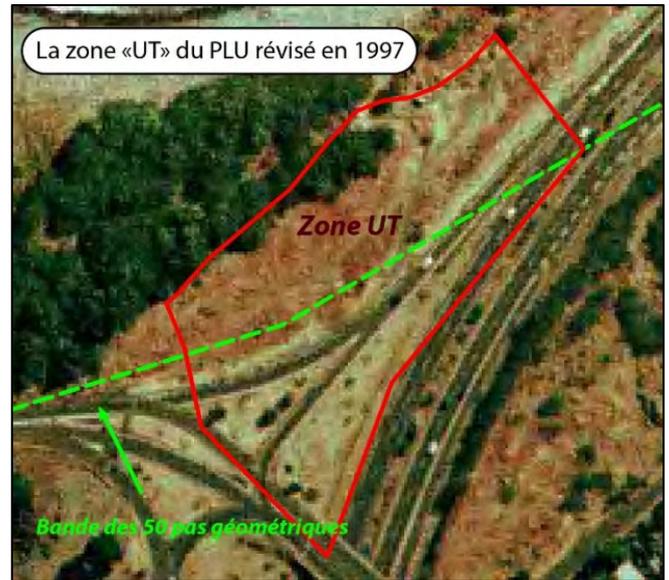


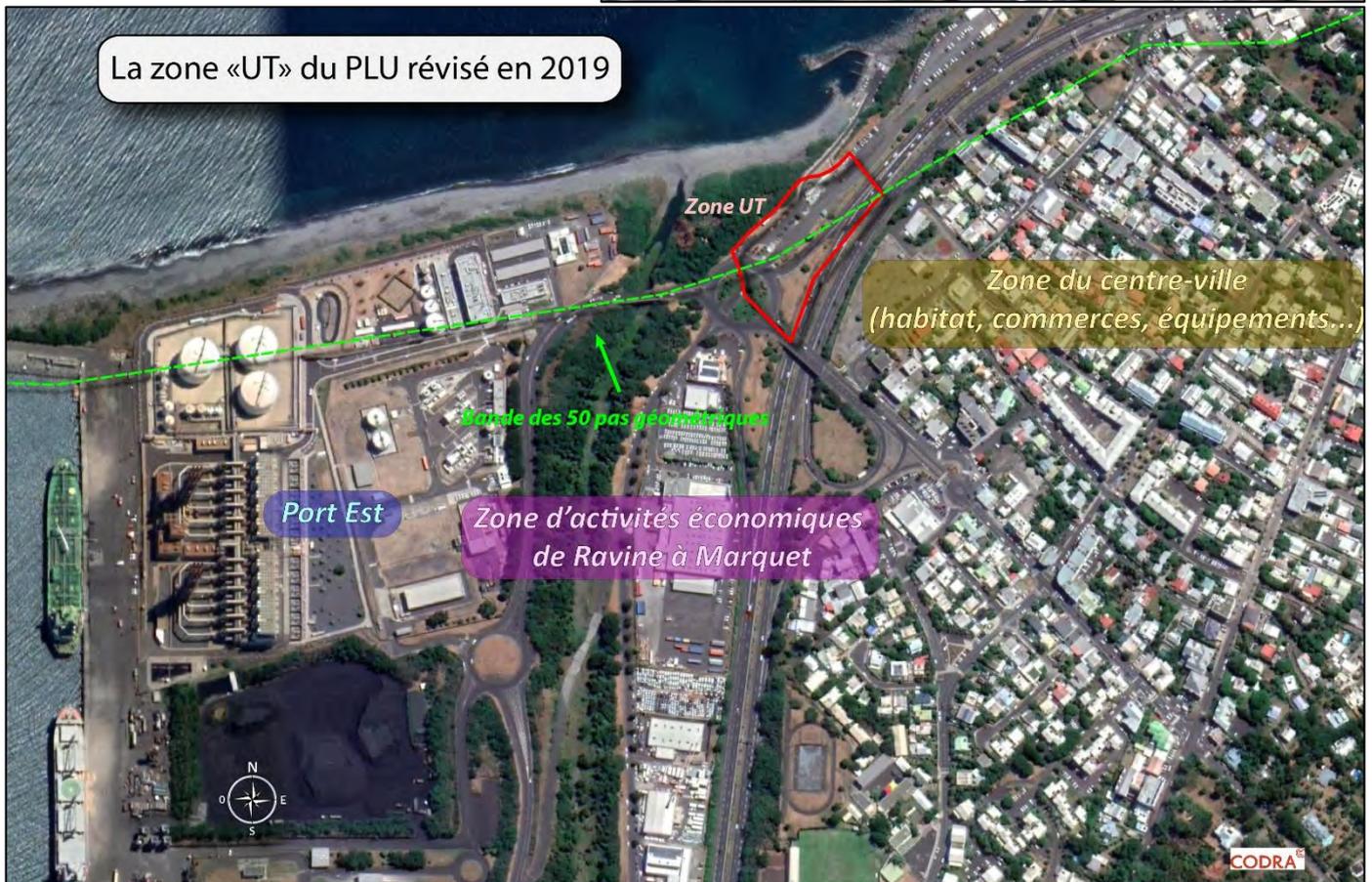
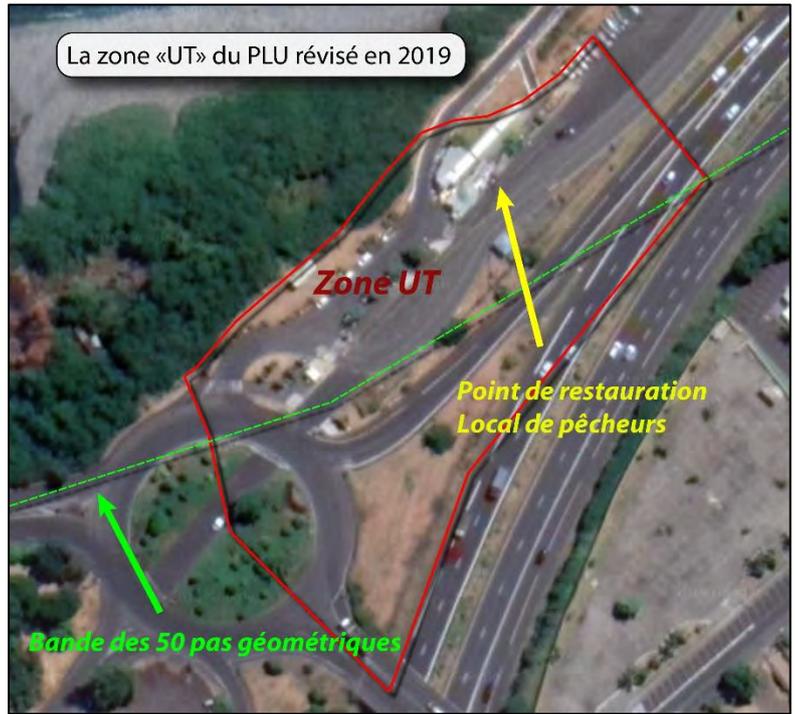
Illustration du projet paysager présentant la gradation végétale et l'adaptation en fonction du sol en place – ces documents n'ont pas de valeur réglementaire

Une partie de ce programme d'aménagement est située au sein de la bande des cinquante pas géométriques. Conformément aux articles L121-45 à L121-49 du code de l'urbanisme, les constructions envisagées ci-avant au sein de cette bande sont autorisées sous réserve d'être équipés ou occupés au 1er janvier 1997 et d'une localisation à proximité de la mer justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. La notion d'usage lié à la mer repose sur l'exploitation des produits de la mer ou l'utilisation de l'espace maritime. La justification des activités envisagées au regard de l'usage de la mer devra être assurée lors de la mise en œuvre du projet. Les plages, espaces boisés, parcs ou jardins publics existants doivent être préservés.

Selon la vue aérienne de 1997, la zone UT maintenue au PLU révisé à destination d'activités touristiques en lien avec ce projet du front de mer, ne présentait aucun bâtiment sur site mais était largement défrichée, anthropisée, non boisée et occupée par un réseau viare structurant (RN1 et échangeur) et à proximité immédiate du tissu urbain du grand centre-ville de La Possession. Elle s'intégrait également en contiguïté d'un vaste plan d'aménagements de la zone d'activités économiques de Ravine à Marquet à La Possession et du Port Est.

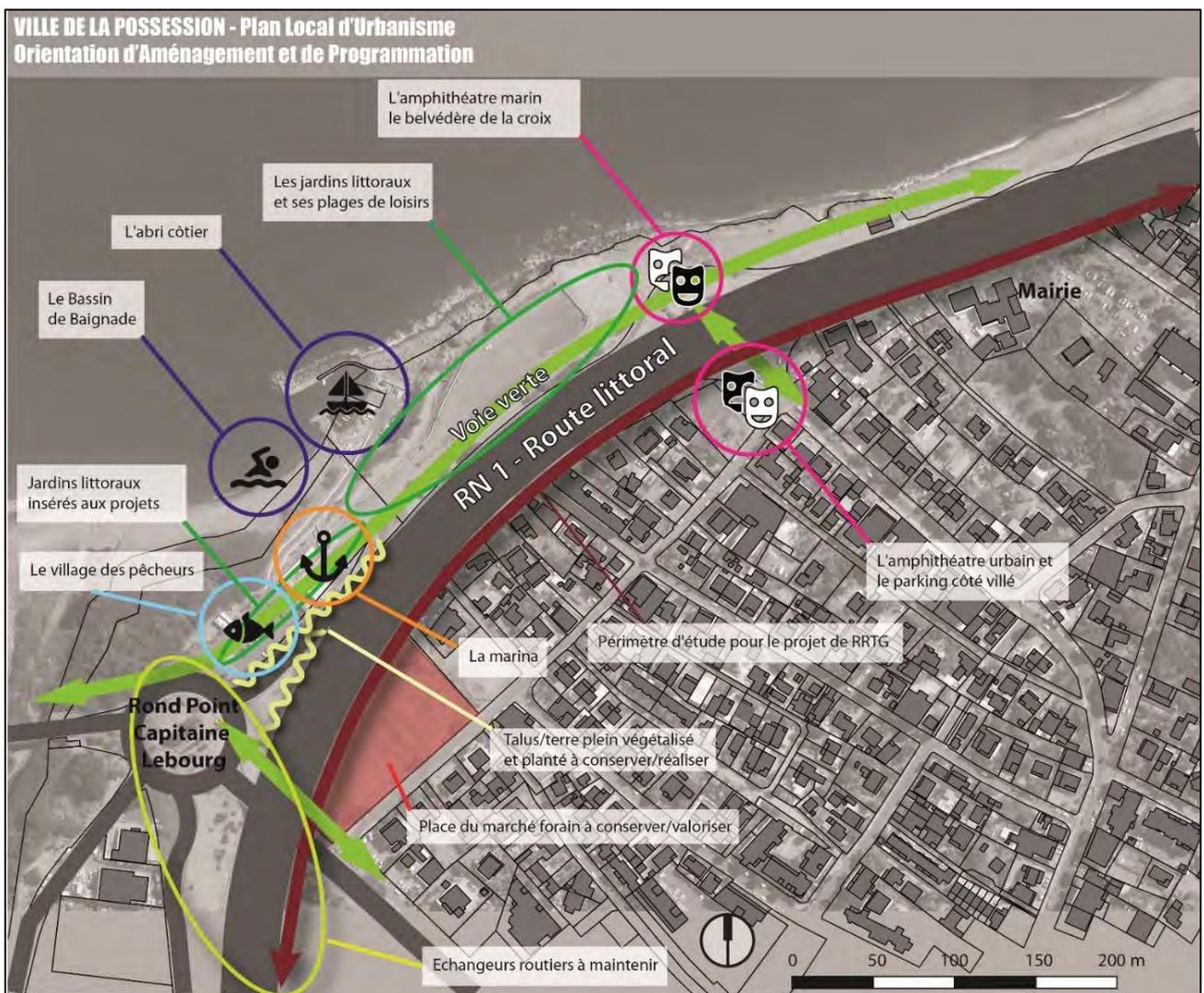


Aujourd’hui, en plus d’un réseau routier toujours présent qui a évolué (rond-point, sortie de RN1 réaménagée), cette zone est désormais intégralement artificialisée, imperméabilisée et occupée par un point de restauration ainsi qu’un local pour pêcheurs. Elle est située dans un contexte complètement urbain, limitrophe au grand centre-ville de La Possession, du marché forain et de la zone d’activités économiques de Ravine à Marquet. La partie boisée « côté mer » a été exclue de la zone UT, afin d’être en conformité avec les articles L121-45 à L121-49 du code de l’urbanisme. A noter que le caractère artificialisé est très fortement marqué et visible depuis la RN1 : absence de talus ou très faiblement végétalisé, omniprésence de réseaux routiers, clôtures en béton ou grillagées rigides laissant voir les constructions sur site dont certaines parties « taguées »...





A noter enfin, qu’une partie de ce projet est située au sein de la bande d’inconstructibilité de 75 m aux abords de la RN1 au titre de la loi Barnier (loi « entrée de ville »). Il convient de se rapporter au Tome 3 du rapport de présentation « Etude de dérogation » du PLU révisé pour la présentation détaillée des dispositions réglementaires justifiant la dérogation à cette bande d’inconstructibilité pour les terrains localisés en zone UT.



## 4. L'OAP des zones à urbaniser (AU)

### 4.1. L'opération d'aménagement sur le pôle touristique des mi-pentes

La Ville ambitionne de développer les aménagements de loisirs et de tourisme dans un secteur stratégique de la commune à Bœuf Mort, situé au début des mi-pentes entre le centre-ville de La Possession et le quartier Sainte-Thérèse. Le site de l'OAP, de 5,8 hectares, est desservi par le chemin Bœuf Mort, et localisé à proximité immédiate de la RD1. Il est associé à la zone AU aux documents graphiques du plan local d'urbanisme, correspondant aux secteurs d'équipements touristiques et de loisirs dont les équipements doivent avoir une vocation d'animation et de mise en valeur d'espaces naturels le cas échéant. Par conséquent, la zone est ouverte à l'urbanisation, et potentiellement à court terme. Cette zone était déjà ouverte à l'urbanisation au PLU approuvé en 2005 et est recensée comme espace d'urbanisation prioritaire au SAR et au SCOT.



Ce secteur a été identifié comme le secteur permettant d'accueillir une nouvelle polarité touristique qui viendrait renforcer les équipements d'existants. Ce secteur devient un point d'attractivité nécessaire pour alimenter l'itinérance touristique des bas jusque dans les hauts.

Sur cette zone, il est attendu de développer un projet touristique axé sur l'identité locale et le patrimoine. Ce projet pourrait correspondre à un complexe de loisirs et d'interprétation éco-touristique gravitant autour d'une maison d'interprétation du patrimoine qui proposerait différents services : "food court", jardins créole et lontan, parcours de santé, habitations légères de loisirs, village du métissage, château des îles, jardins éducatifs... Il pourrait également proposer des hébergements touristiques et de loisirs.



Partie basse de la parcelle, au nord du site. A gauche, un sentier existant dont le tracé doit être intégré aux aménagements. Ce tracé pourra être modifié dans l'aménagement du site. A droite, des stationnements en lien avec l'école ont été réalisés.



Le nord-ouest du site est longé par une impasse desservant des habitations.



Deuxième sentier traversant le site à l'angle nord-ouest de la parcelle à intégrer aux aménagements. Talus présentant le dénivelé important entre l'impasse et le terrain. Le site en friche présente de nombreux pieds qui pourraient être conservés dans les aménagements selon leur intérêt.

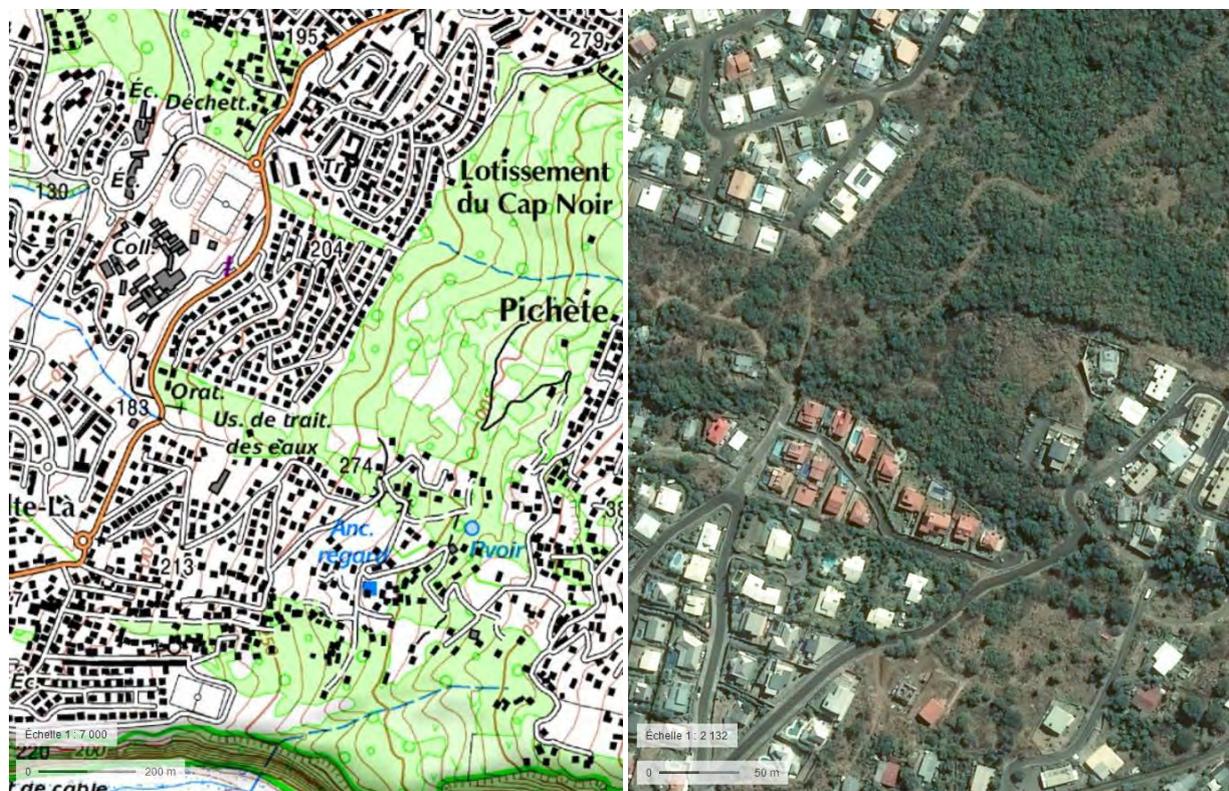


Vue sur la partie haute du site, au sud depuis l'église de Sainte Thérèse.

Par ailleurs, la prise en compte de la préservation de la ressource en eau est indispensable à l'aménagement du site. En effet, le site est localisé au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2. Afin de préserver la ressource en eau, les prescriptions édictées par l'arrêté de déclaration d'utilité publique, s'appliquent. En plus des prescriptions de l'arrêté, l'OAP inscrit des exigences supplémentaires pour la protection de l'eau.

## 4.2. L'opération d'aménagement sur un site d'équipement sur le secteur Sainte-Thérèse / Pichette

L'OAP ambitionne l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif sur un site d'environ 7 500 m<sup>2</sup> situé en transition entre les quartiers Sainte-Thérèse et Pichette. L'objectif est de conforter des lieux de centralité dans les mi-pentes et créer une offre supplémentaire et complémentaire aux équipements de proximité existants. Ainsi, aucune autre vocation que l'équipement d'intérêt collectif n'est autorisée dans le site de l'OAP.



L'OAP intègre la zone Aub aux documents graphiques du PLU. Par conséquent, la zone est ouverte à l'urbanisation, et potentiellement à court terme. L'aménagement du site veillera à prévoir une liaison entre les zones urbaines environnantes. De même, un traitement de qualité devra être prévu avec les espaces naturels limitrophes.

## 5. L'OAP portant sur les STECAL

Dans son orientation 1, le PADD met avant la volonté communale de "préserver ce cadre de vie de qualité pour les Possessionnais et de faire de la richesse patrimoniale du territoire un véritable atout de son développement". La commune souhaite ainsi valoriser le tourisme et les loisirs et ce sur l'ensemble de son territoire, de Mafate au littoral en passant par les mi-pentes jusqu'à Ravine à Malheur. La collectivité envisage donc de développer une offre touristique complémentaire avec les principaux points d'attraction existants : Dos d'Âne, La Grande Chaloupe, Mafate,... La nouvelle offre touristique doit permettre de fixer les touristes autour d'un schéma d'itinérance touristique via notamment la possibilité laissée aux porteurs de projet privé de développer des hébergements touristiques insolites sur différents secteurs du territoire communal.

Ainsi plusieurs projets ont été identifiés. Ces différents projets proposent la création de structures type Habitation Légère de Loisir tournée autour de la valorisation des espaces naturels et agricoles. De même, une OAP prend également en considération un petit bourg d'habitats existants à Sainte-Thérèse. Afin d'avoir davantage de détails justificatifs sur les secteurs concernés par une OAP, il convient de se référer à la « Partie 4 - Les choix retenus pour délimiter les zones agricole » - « chapitre 4. Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement par l'outil STECAL au sein de la zone agricole » et « Partie 5 - Les choix retenus pour délimiter les zones agricole » - « chapitre 3. Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement par l'outil STECAL au sein de la zone naturelle ».

## Partie 7 - La justification de l'insertion de dispositions particulières

### 1. Les cinquante pas géométriques

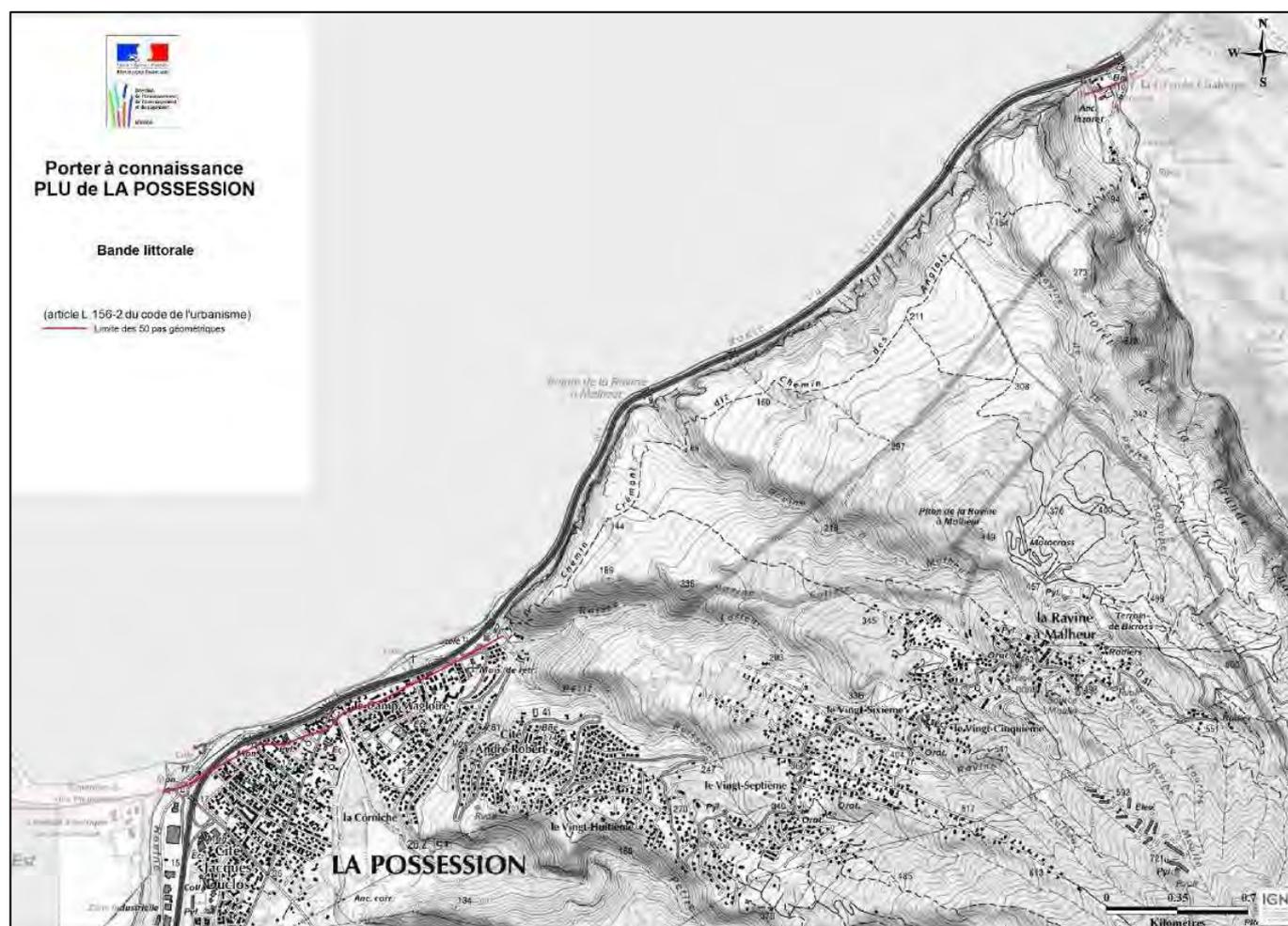
L'article L.156-2 du code de l'urbanisme relatif au littoral dans les départements d'Outre-Mer, prévoit une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L.86 du code du Domaine de l'Etat. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage.

En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'alinéa précédent sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

La réserve des 50 pas est reportée sur les documents graphiques du PLU de La Possession et les dispositions inscrites au règlement ou dans l'OAP du projet front de mer.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- « Intégrer et respecter les corridors écologiques (ravines, zones forestières, frange littorale) et les continuités écologiques dans l'aménagement du territoire »,
- « Préserver les panoramas vers les grands repères géographiques remarquables du paysage possessionnais (littoral, planèze, plateau, ravines, zones agricoles, forêts...) ».



## 2. La prise en compte des risques naturels

### 2.1. Le risque inondation et de mouvement de terrain

Pour les aléas « inondations et mouvements de terrain » (hors secteur Mafate), ceux-ci sont pris en compte dans le PPR approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 Juillet 2018.

Pour l'aléa « mouvement de terrain » sur le secteur de Mafate, ceux-ci sont pris en compte à travers le porter à connaissance du 17 février 2014.

Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

Le plan de zonage du PLU de La Possession a transcrit la cartographie de ces risques. Celle-ci permet d'identifier plusieurs niveaux d'aléas :

- Les zones rouges correspondent :
  - aux aléas très élevé ou élevé mouvements de terrain et/ou aux aléas forts, moyen, faible ou nul inondation,
  - à des zones concernées par un aléa mouvement de terrain moyen jugé non sécurisable et par un aléa inondation moyen, faible ou nul.
- Les zones bleues correspondent :
  - aux zones soumises à prescription concernées par un aléa mouvement de terrain moyen jugé sécurisable et par un aléa inondation moyen, faible ou nul,
  - aux zones soumises à prescription concernées par un aléa inondation moyen et un aléa mouvement de terrain faible ou nul.

L'article 2 du règlement du PLU de La Possession renvoie au règlement du PPR.

De même, toutes les clôtures doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain (article 11). Par ailleurs, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sauf disposition contraire du plan de prévention des risques, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain (article 2).

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- « Prendre en compte les risques et aléas, inondation et mouvement de terrain notamment, dans l'aménagement du territoire et dans la définition des zones constructibles ».
- « Intégrer les contraintes et servitudes liées aux aléas de mouvement de terrains, en déterminant les possibilités d'occuper les sols dans le respect de la protection et de la sécurité des habitants ».

### 2.2. Les aléas côtiers

Le plan de zonage du PLU de La Possession a transcrit les cartographies des aléas côtiers portées à la connaissance de la commune le 24 juillet 2018 par le Préfet de La Réunion.

La traduction règlementaire reprend les éléments accompagnant les cartographies portées à la connaissance, à savoir un principe d'inconstructibilité pour les nouvelles constructions en zone d'aléa fort et moyen « recul du trait de côte » et/ou « submersion marine ». Dans ces zones, les reconstructions ou extensions de l'existant sont possibles, à condition qu'elles ne soient pas consécutives à des biens sinistrés par l'aléa considéré, sous réserve également de reconstruire ou de s'étendre en fonds de parcelle, et ce sans augmentation de la vulnérabilité.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec l'orientation du PADD « Prendre en compte les risques et aléas dans l'aménagement du territoire ».

### 3. La protection des éléments de patrimoine urbain et naturel

#### 3.1. La protection du patrimoine bâti et paysager

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de La Possession complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. En effet, le PLU peut « *identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

La préservation d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial permet de soumettre les travaux entraînant leur destruction à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ces dispositions permettent de maîtriser l'évolution de ces éléments et de contrôler leur suppression. Au-delà de ce régime d'autorisation, l'identification et la localisation des éléments paysagers et patrimoniaux doivent permettre de gérer les autorisations de construire dans le respect des paysages existants, de sorte à éviter leur destruction ou dénaturation. Ces éléments sont identifiés au document graphique et répertoriés dans les annexes du règlement. Ils sont au nombre de 22 pour les bâtiments remarquables.

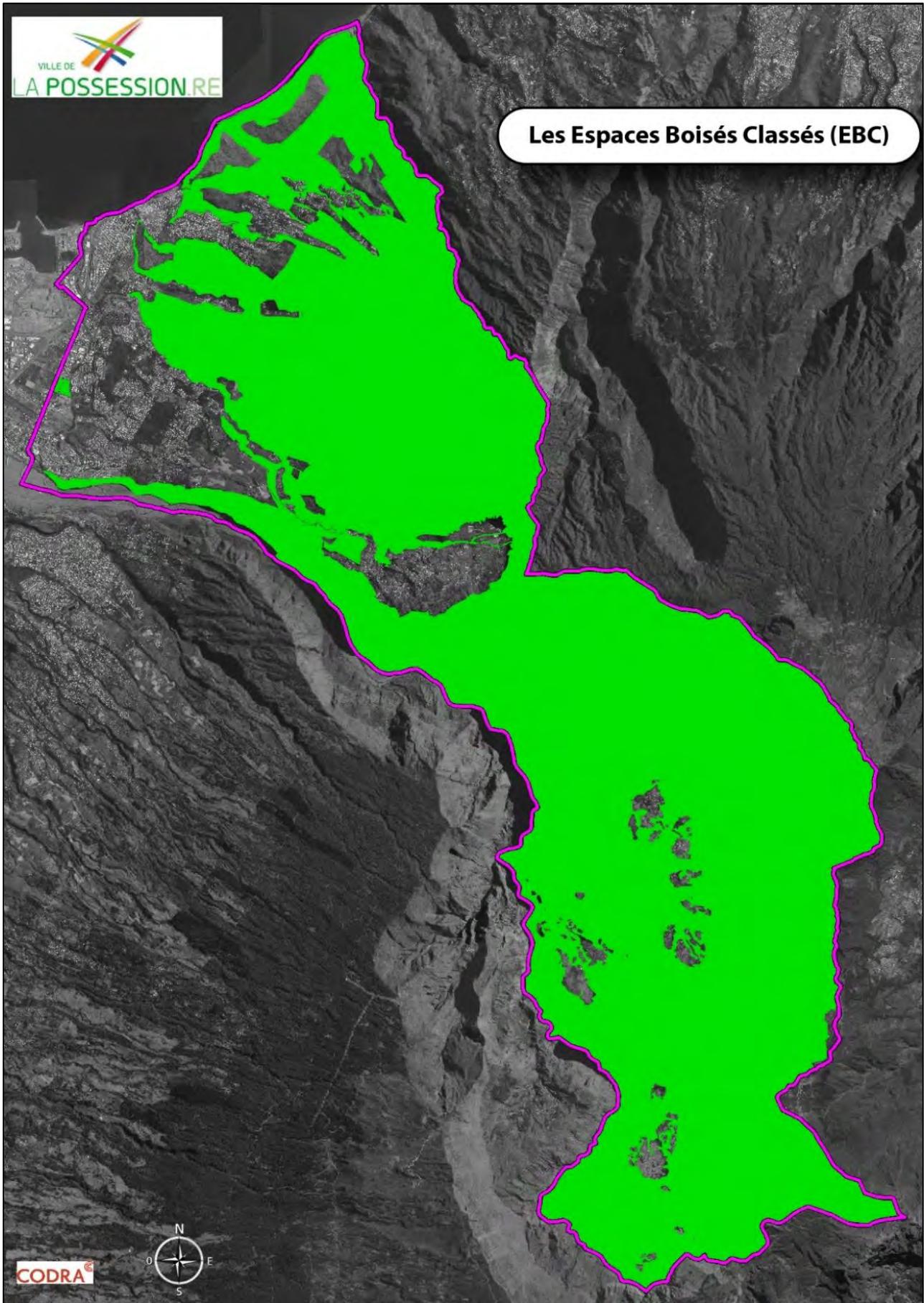
Ces dispositions sont notamment cohérentes avec l'orientation du PADD « *Protéger le bâti remarquable du territoire présentant un intérêt architectural, historique, de mémoire ou culturel* ».

#### 3.2. Les espaces boisés classés

Une protection particulière est prévue par le classement d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ils sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière (cf. légende du plan). Cette protection édictée au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme se superpose au zonage prévu et interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il s'agit d'une protection très rigoureuse qui ne peut être remise en cause que par une procédure de révision du PLU.

Le PLU de La Possession approuvé en 2005 couvrait seulement 3 425,6 hectares d'EBC. Avec **9 706 ha d'EBC**, le **PLU révisé propose une augmentation considérable de 6 280 ha d'EBC**. Cette hausse est essentiellement occasionnée par le fait que le **PLU approuvé en 2005 ne classait aucun EBC dans le cirque de Mafate**. De même, **le secteur des mi-pentes était sous protégé**.

L'élaboration du PLU a permis de redessiner à la marge le périmètre des EBC à partir des photographies aériennes récentes (Orthophoto IGN / google maps 2019), des limites du parc national de la Réunion, des données SIG de la DEAL notamment concernant les ZNIEFF, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, ainsi que des éléments identifiés sur le terrain.



La commune a souhaité classer tous les espaces boisés significatifs du territoire afin d'en permettre la préservation et la mise en valeur dans le cadre d'un développement durable du territoire. Il s'agit plus particulièrement de protéger les espaces suivants, pouvant se recouper<sup>(1)</sup> :

- les **massifs forestiers remarquables** notamment :
  - la forêt semi-sèche correspondant aux ravines suivantes : la Rivière des Galets, la ravine de la Grande Chaloupe, la ravine à Marquet, la grande et petite ravine des Lataniers, la ravine Lafleur et la ravine à Malheur ;
  - la forêt humide de moyenne altitude et la forêt pluviale de montagne correspondant au secteur de la Grande Montagne ;
  - les remparts, pentes et vallées profondes du cirque de Mafate qui recèlent des formations végétales naturelles de basse et haute altitude (forêt semi-xérophile, forêt éricoïde, forêt tropicale de montagne, forêt de Tamarins des Hauts ...).
- le périmètre communal boisé compris **dans le cœur parc national de la Réunion** ;
- les **ZNIEFF de type I** (ravine de la Grande Chaloupe, hauts de La Possession, ravine des Lataniers, ravine à Marquet/ravine la Mar, plaine d'Affouches, la Grande Montagne, remparts nord de la Rivière des Galets, ZNIEFF de Mafate...);
- les **ZNIEFF de type II** pour partie lorsqu'elles correspondent à des espaces boisés appartenant à la même unité de boisement ou forestière que des espaces remarquables classés EBC, et qui sont par conséquent réputés avoir le même caractère significatif. C'est le cas notamment pour la forêt des mi-pentes du nord, le cours de la Rivière des Galets ou les autres ZNIEFF de Mafate ;
- les **ravines les plus importantes et boisées**, véritables poumons de la commune, jugées pertinentes dans l'élaboration de la trame verte et bleue de la commune ;
- les **espaces naturels boisés présentant un intérêt environnemental** particulier identifié par les travaux de la DEAL Réunion en termes de continuités écologiques : **réservoirs de biodiversité avérés** ou potentiels et corridors potentiels (*pas de corridors avérés recensés sur la commune*) ;
- une partie des espaces boisés des **espaces naturels remarquables du littoral** repérés par le schéma de mise en valeur de la mer ;
- les **réserves biologiques** de Bras Bémal et de Bras des Merles identifiées à Mafate ;
- les **espaces naturels sensibles** de la Grande Ravine des Lataniers et du Chemin des Anglais.

Le PLU révisé **conserve 3 413 ha d'EBC** déjà présents au PLU de 2005. **6 293 ha d'EBC nouveaux** ont été classés par rapport au PLU de 2005.

Le PLU propose des EBC sur des secteurs du zonage du PLU dont le règlement affiche déjà une protection forte : Npnr (parc national de la Réunion), Nr (réservoirs de biodiversité) et Nli (espaces naturels remarquables du littoral). De fait, même si la protection règlementaire est déjà restrictive, une classification supplémentaire en EBC est conforme avec l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, qui stipule que pour les communes soumises à la Loi Littoral, le PLU « doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune », qu'ils soient déjà protégés ou pas.

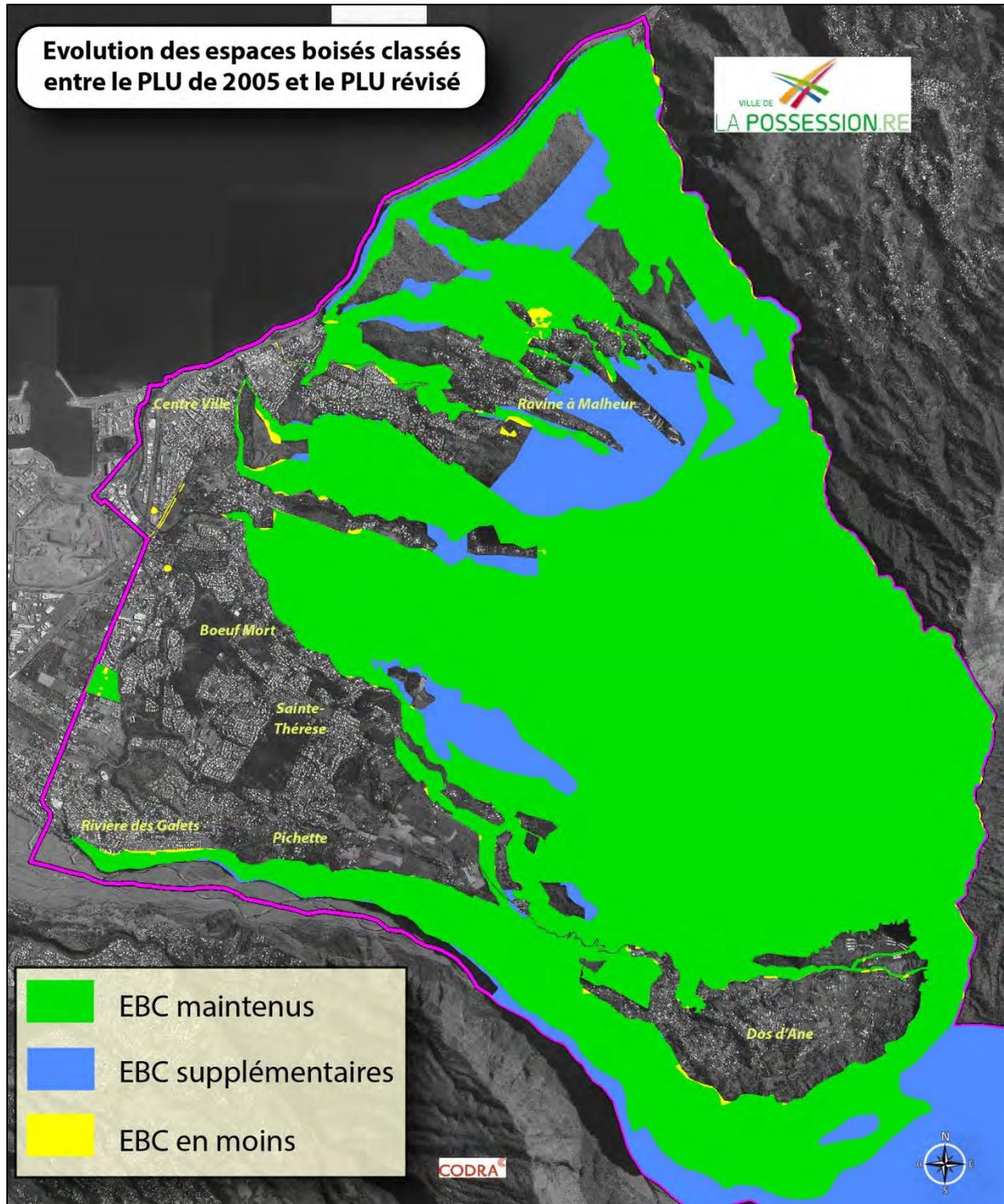
De plus, si les espaces naturels d'intérêt patrimonial et écologique reconnus mais non boisés, ainsi que des espaces naturels ordinaires, ne sont pas classés en EBC, leur zonage naturel au PLU leur confère une protection assurée.

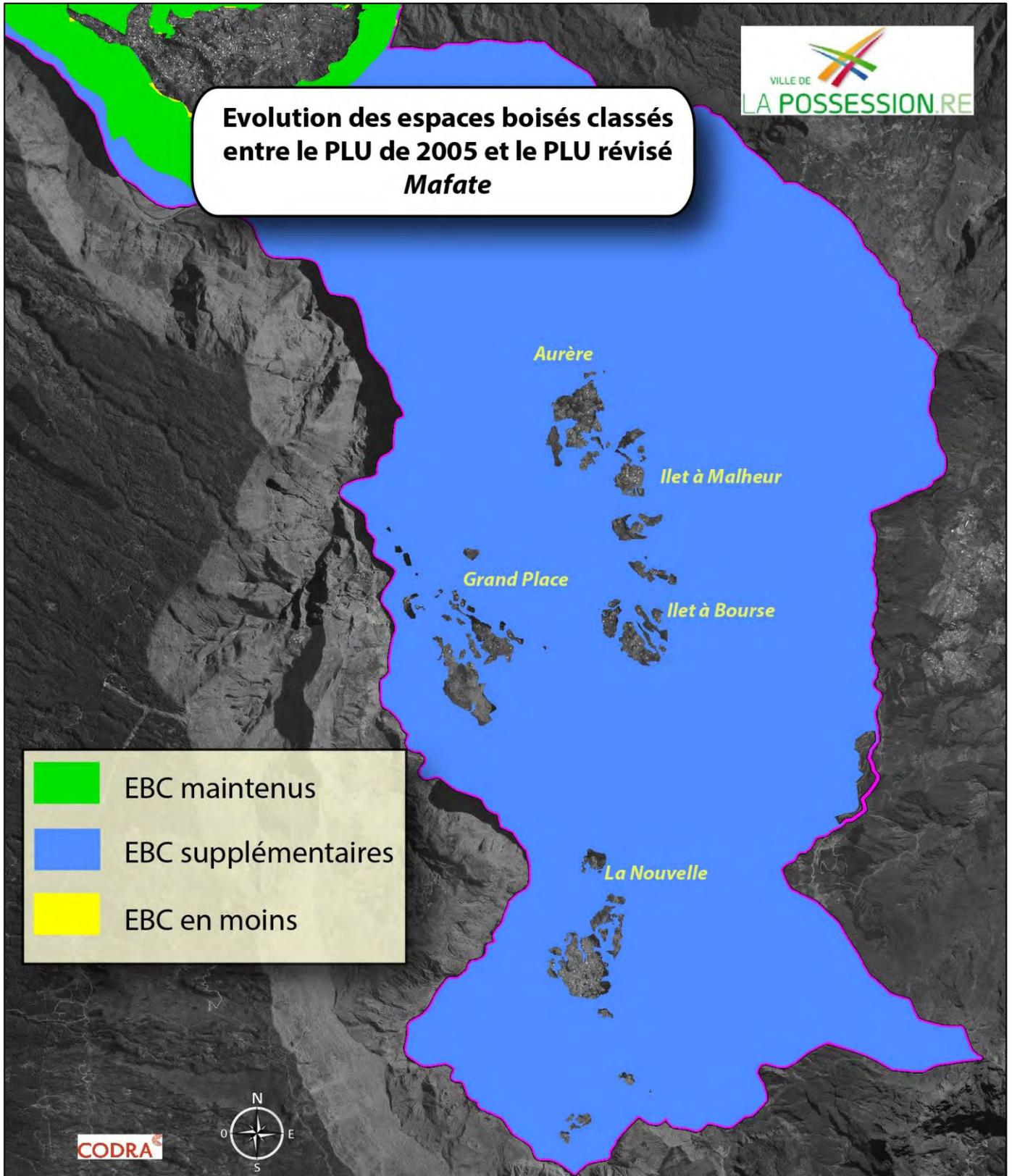
Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- « Protéger le vestige du patrimoine naturel du site »,
- « Protéger tous les secteurs de La Possession inclus dans le cœur du Parc national de la Réunion, inscrit au patrimoine de l'Unesco »,
- « Prendre en compte et valoriser les milieux naturels remarquables et les zones humides (mare des Serres et mare d'Aurère) qui représentent des réservoirs de biodiversité à l'échelle de la commune et de La Réunion »,
- « Préserver les autres espaces naturels et les espèces endémiques (faune et flore) qui structurent l'environnement naturel du territoire communal ».

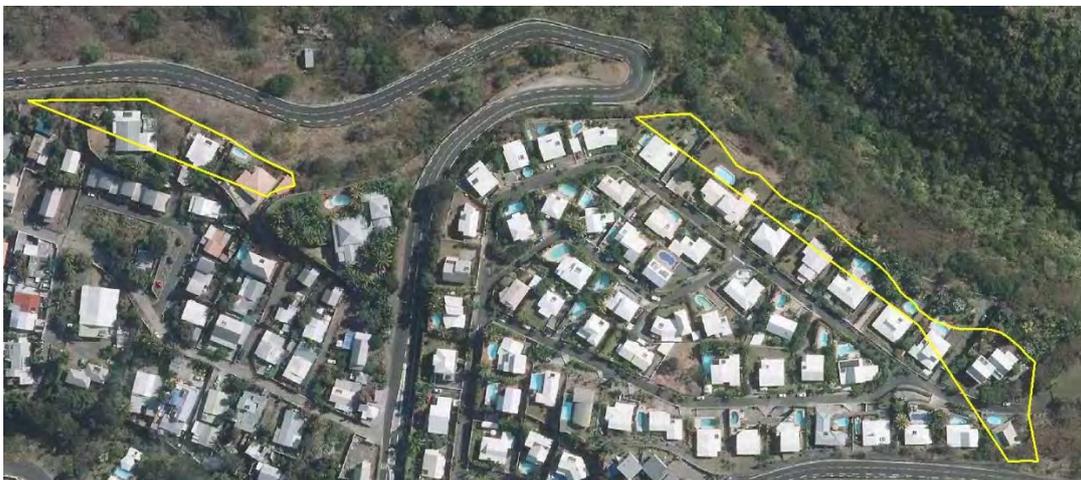
<sup>(1)</sup> Il convient de se référer à la partie 2 « L'état initial de l'environnement » du tome 1 du rapport de présentation pour les caractéristiques précises de ces entités écologiques et paysagères classées en EBC.

Par ailleurs, certaines erreurs du PLU approuvé en 2005 ou des changements de situation ont pu conduire à des adaptations afin de coller au plus près de la réalité et de concorder avec les planches cadastrales numérisées, le but étant de bien cibler les secteurs à enjeux et ne pas conduire à une perte de lisibilité et de crédibilité du classement EBC. De la sorte, **22 ha d'EBC qui figuraient au PLU de 2005 ont été supprimés** sur des espaces agricoles cultivés et exploités, sur des espaces artificialisés (constructions et voiries essentiellement) ou non boisés ou sur les terrains situés dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (*article R123-11c du code de l'urbanisme*- le maintien de ces EBC rendrait impossible l'exploitation de ce secteur et serait contraire au code de l'urbanisme).





***EXTRAITS PHOTO AERIENNE DE TERRAINS COUVERTS D'EBC AU PLU DE 2005 ET DONT LES EBC SONT SUPPRIMES AU PLU REVISE***



## 4. Les emplacements réservés

Le PLU réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Les emplacements réservés (ER) sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier.

Le PLU de La Possession est composé de 52 emplacements réservés, institués au bénéfice de la commune. Les emplacements réservés sont ainsi destinés :

- à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation,
- à l'aménagement d'espace public, de trottoirs et de zones de rencontre,
- au passage d'un transport en commun,
- au stationnement,
- à la réalisation d'ouvrages en faveur du réseau d'assainissement et de l'écoulement des eaux pluviales,
- à la production de logements sociaux pour un total de 7 569 m<sup>2</sup>,
- à la réalisation d'équipements publics.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- « Mailler l'ensemble du territoire communal par des sentiers de découverte et de randonnées »,
- « Requalifier l'espace public en faveur des modes actifs de déplacements, aux personnes à mobilité réduite et de manière générale aux modes de déplacements alternatifs à la voiture »,
- « Renforcer la proximité dans les quartiers autour d'équipement et d'espaces publics »,
- « Développer des espaces publics facilitant l'animation commerciale, culturelle, sportive et de loisirs des quartiers par des aménagements adaptés pour des usages multifonctionnels, permanents ou temporaires »,
- « Ouvrir le centre-ville de La Possession sur le littoral par le franchissement de la RN1 aux modes actifs »,
- « Améliorer et développer les liaisons routières entre les différents quartiers en intégrant également les aménagements nécessaires au déploiement du réseau de transport en commun »,
- « Eviter le développement d'opérations de lotissements non traversables et fermés sur eux-mêmes afin de permettre le rapprochement des quartiers »,
- « Anticiper les projets de transports en commun »,
- « Accroître les capacités d'assainissement collectif des eaux usées en rapport avec la population actuelle et anticiper l'évolution démographique ».

## 5. Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

### 5.1. Les enjeux et la compatibilité avec le schéma départemental des carrières

L'exploitation de carrières constitue un enjeu majeur pour l'économie de la Réunion et la satisfaction des besoins croissants en matériaux pour la réalisation du programme ambitieux que les collectivités se fixent en matière de logements et d'infrastructures, en particulier pour les grands projets. Le Schéma Départemental des Carrières de la Réunion révisé a été approuvé et mis à jour respectivement par arrêtés préfectoraux du 22 novembre 2010 et du 26 août 2014. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières, compte tenu de l'intérêt économique national et régional, des besoins en matériaux et de la protection de l'environnement. Il localise aussi les principales ressources connues en matériaux de la Réunion et des espaces-carrières sont délimités. Les espaces-carrières représentent des zones à privilégier et à préserver pour l'exploitation des carrières afin d'assurer la satisfaction des besoins en matériaux sur le long terme. Ils sont situés en dehors des espaces les plus sensibles environnementalement où l'ouverture des carrières est interdite. Toutefois, l'ouverture de carrières reste possible en dehors des espaces-carrières.

Sur le territoire de la commune de la Possession, il n'est pas inscrit d'espace carrière. Néanmoins, la réalisation de la Nouvelle Route du Littoral nécessite l'utilisation de ressources minérales importantes. Le projet d'ouverture d'une carrière en bordure de la grande Ravine des Lataniers fait partie des possibilités. Le site compte encore d'importantes ressources en roche massive. Ces importants volumes et tonnages pouvant être extraits permettront d'approvisionner le chantier de la NRL en roche massive. Le projet de carrière sur le site des Lataniers s'inscrit donc dans la réalisation des politiques publiques en cours. La proximité immédiate de cette carrière avec le chantier de la NRL apparaît également comme répondant à de nombreux objectifs liés au développement durable : trajet court entre le site de production et le site d'utilisation, pollution induite par les rotations réduite par cette proximité, nuisance sur le trafic de la route littoral limitée...

De fait, conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, dans le secteur des Lataniers en zone N, le zonage délimite des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol où l'ouverture, l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que leurs équipements annexes (concassage, transit de matériaux, voiries et accès...) sont autorisés. En effet, le site d'extraction ne concerne qu'une partie du secteur délimité. Le règlement de la zone N précise néanmoins que ces prélèvements et implantations sont possibles sous réserve que la remise en état du site après extraction permette soit la continuité de l'activité agricole préexistante, soit la mise en valeur touristique, sportive ou de loisirs comprenant des aménagements paysagers.

La disposition réglementaire insérée dans le PLU autorisant l'exploitation de la carrière est compatible avec le schéma départemental des carrières de la Réunion, celui-ci indiquant que pour les « *carrières anciennes ou sites d'extraction temporaire abandonnés qui n'ont pas fait l'objet de remise en état ou réaménagement après exploitation [...] on privilégiera, lorsque les conditions le permettent sur le plan environnemental et lorsque la ressource le justifie, la reprise de l'extraction* ».

De fait, le schéma départemental des carrières laisse la possibilité aux propriétaires d'anciens sites d'exploitation d'ouvrir une nouvelle période d'exploitation. Cette possibilité est conditionnée par les trois points suivants :

- Condition environnementale dégradée ;
- Condition de ressources en matière de qualité et de quantité suffisantes ;
- Condition de remise en état.

A ces conditions s'ajoute également la question de la sécurité du site qui doit être assurée.

## 5.2. L'analyse écologique du site

Ce site correspond à une ancienne carrière exploitée dans les années quatre-vingt et fermée en janvier 1984. Cette carrière a permis l'extraction de 400 000 m<sup>3</sup> et d'assurer une production de 200 000 tonnes par an. La remise en état n'a été réalisée que très partiellement. La dégradation du milieu naturel a été importante sur ce secteur. Le site est également aujourd'hui non sécurisé et les dangers de chute pierre et d'éboulement sont importants.

### 5.2.1. Les corridors verts

Une étude fine des continuités écologiques de l'aire d'étude rapprochée montre que la partie basse ancien verger de manguiers aujourd'hui, porte d'entrée ombragée du Parc Roshton Lataniers, reste un milieu anthropisé (artificialisé) en tant qu'ancien espace agricole. Si ce secteur a une valeur patrimoniale historique et culturelle importante, sur le plan écologique cette partie n'a pas de valeur patrimoniale.

La partie centrale du site, le secteur de la Savane se décompose en deux espaces :

- un espace tampon au réservoir de biodiversité localisé à l'Ouest de la Savane et aux abords de la Grande Ravine des Lataniers. Cet espace tampon correspond à une tache relictuelle de végétations indigènes dans une formation secondaires. D'un point de vue écologique ce secteur est donc fortement dégradé.
- un milieu semi-naturel qui reprend l'ensemble de l'ancienne carrière et qui correspond à l'actuelle savane sur cette partie centrale. Très largement remodelé par l'exploitation des années quatre-vingt, le site n'a pas de valeur écologique.

La partie supérieure du site correspondant au front de de taille est aujourd'hui un milieu semi-naturel sans valeur écologique. Au-delà de ces fronts de taille, on retrouve des espaces tampons aux réservoirs de biodiversité. La présence d'importantes formations secondaires et de tache relictuelle de végétations indigènes montre encore la dégradation du site. La crête localisée au sud des fronts de taille surplombant la Grande Ravine des Lataniers accueille encore de la végétation indigène intacte plantée ou peu dégradé. Aussi cette partie du site peut être vue comme un réservoir de biodiversité. Cependant sa petite taille et son isolement par rapport aux autres réservoirs de biodiversité montre la fragilité de ce réservoir.

Sur la partie basse du site des lataniers le long des petite et grande Ravines des Lataniers, l'état de fonctionnalité des continuités terrestres est donc fortement dégradé jusqu'à la partie haute de la savane. Au-delà, les continuités écologiques reliant les différents réservoirs de biodiversité sont dégradées. On retrouve un bon état de fonctionnalité des continuités terrestres 1 kilomètre en aval de la Ravine des Lataniers.

En matière d'espèces végétales, on retrouve des formations végétales sur les talus de l'ancienne carrière des Lataniers qui se composent de forêt basse de Cassi à environ 75 %, du Bois noir à 20 %, des Tamarins de l'inde, entrecoupée de savanes herbeuses. De nombreuses autres espèces exotiques sont présentes, le faux ricin, le bibi jacquot, l'avocat marron... Une seule espèce indigène arbustive est présente, mais rare, il s'agit du bois d'arnettes des bas.

### 5.2.2. Les corridors bleus

L'identification préalable des réseaux écologiques à la Réunion, étude initiale à la réalisation du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ne présente pas de corridor écologique ni de réservoirs de biodiversité à l'échelle du site de projet en ce qui concerne la trame aquatique.

L'étude plus fine des continuités aquatiques montre que les continuités hydrobiologiques de la Petite et de la Grande Ravine des Lataniers aux abords du site de projet sont majoritairement discontinues voire intermittentes en période de fortes pluies. Seul le débouché à l'Océan des deux ravines à leur confluence présente une continuité hydrobiologique continue et permanente.

### 5.2.3. Les corridors « noirs »

L'identification préalable des réseaux écologiques à la Réunion, étude initiale à la réalisation du Schéma Régional de Cohérence Ecologique présente le site comme compris dans un corridor écologique avéré en matière de trame aérienne. Ce corridor est encadré par le centre-ville de la Possession à l'ouest et par le camp Magloire à l'est et le bas des pentes urbanisées de la Ravine à Malheur. Ces secteurs urbanisés sont vus par l'étude comme des obstacles notamment avec la présence d'éclairages publics. Le site des Lataniers est également aujourd'hui traversé par deux lignes électriques considérées comme des obstacles. A noter, l'étude ne présente aucun réservoir de biodiversité avéré sur le site de projet.

L'étude de la sous-trame nocturne (oiseaux marins) de la trame aérienne identifie le site comme une zone de survol de priorité 1. L'analyse fine de la trame noire et plus précisément des colonies et des flux d'oiseaux marins sur l'aire d'étude permet d'analyser les points suivants :

- Le site de la partie basse jusqu'aux actuels fronts de taille, partie supérieure du site, est compris dans le flux principal des Pétrels de Barau. La partie surplombant le site et dans sa grande majorité tout le massif de la Montagne sont compris dans les flux secondaires des pétrels de Barau.
- Le front de mer de la Possession du Grand Port Est au débouché des Ravines Lafleur et petit ruisseau accueille une zone de regroupement de pétrels de Barau qui recherchent des courants thermiques ascendants sur ce secteur de mi-septembre à mi-mai.
- L'axe Grande Ravine des Lataniers - Chemin des Lataniers – Rue Sarda Garriga et la petite Ravine des Lataniers sont des flux de Puffins important.
- Le travail de terrain et les comptages révèlent la présence de colonies de Paille-en-queue sur les secteurs surplombant les fronts de taille sur les faces sud des remparts des Petite et Grande Ravines des Lataniers. Aucune colonie de Puffin du Pacifique n'a été relevée sur le site. Une colonie de Puffin de Baillon est présente en limite est de l'aire d'étude. Cette partie du site n'est pas comprise dans le projet de Parc.

## 5.3. La remise en état du site

La commune de la Possession envisage un réaménagement renforcé du site de la carrière Rosthon Lataniers après exploitation. Le projet final vise à une restauration écologique et paysagère du site et à un accroissement de l'offre de loisirs à destination des possessionnais. Ce projet de renaturation s'inscrit ainsi dans la politique de la collectivité et dans ces intentions générales portées dans le projet de la ZAC Cœur de Ville et le Projet Front de Mer qui donnent une part importante à la reconstitution de milieu naturel indigène et endémique dans leurs aménagements.

Le site deviendra un parc aménagé intégrant plusieurs espaces distincts s'appuyant sur les séquences paysagères.

Le projet d'aménagement du parc visera avant tout la restauration écologique du site et sa revalorisation paysagère. Le reprofilage des sols suite au comblement des excavations résultant de la carrière, ainsi que la reprise des fronts de taille et des pentes, puis dans un second temps les replantations de la végétation devront permettre à terme la renaturation du site et de lui conférer un aspect naturel s'approchant au plus près de son état original.

La restauration écologique constituera ainsi le socle sur lequel pourra se déployer les aménagements du parc public à vocation de loisirs.



Par ailleurs, conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, une étude de dérogation à la bande d'inconstructibilité sur une partie du territoire de La Possession fait l'objet du Tome 3 du rapport de présentation du PLU révisé (« Etude de dérogation Loi Barnier »).

En effet, cette étude justifie qu'une partie des espaces concernés par la servitude d'inconstructibilité prévue à l'article L111-6 hors zone naturelle sont :

- soit, pour la majeure partie, des espaces réellement urbanisés et construits, légitimant la non application de la bande d'inconstructibilité de 75 mètres au PLU révisé ;
- soit, pour la plus petite partie, des espaces largement anthropisés et artificialisés, mais qu'au regard du caractère néanmoins faiblement bâti de ces espaces, il est préférable de démontrer que le PLU en révision, à travers ses pièces réglementaires, est compatible avec les exigences attendues par l'article L111-8 du code de l'urbanisme et la suppression de la bande des 75 mètres.

Il convient de se reporter au Tome 3 du rapport de présentation pour la présentation détaillée des dispositions réglementaires justifiant la dérogation à cette bande d'inconstructibilité pour les terrains localisés en zones urbaines.

## 7. La protection de la ressource en eau

Le territoire communal de La Possession est actuellement concerné par 7 périmètres de protection de captage alimentant la population possessionnaise auxquels s'ajoutent 4 périmètres de protection relatifs à des ouvrages exploités par une commune limitrophe.

Conformément au code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique (SUP) sont reportées au document graphique, et les arrêtés de déclarant d'utilité publique les périmètres de protection des captages figurent en annexe du PLU. De plus, l'article 1 du règlement précise que dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.

En outre, quatre secteurs urbains spécifiques sont créés (UApfr2, UBpszc, UBpsfr2 et UTfr2), correspondant aux périmètres de protection rapprochée du Puits Samy et du forage FR2 afin de protéger la ressource eau par des possibilités de constructibilité davantage encadrées.

Enfin, l'OAP relative à l'aménagement d'une zone ouverte à l'urbanisation à destination d'activités touristiques inscrit des exigences supplémentaires pour la prise en compte de la protection de la ressource en eau du forage FR2.

## 8. La mise en place d'un périmètre d'études

Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), reporté également au Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (SCOT), préconise la réalisation d'infrastructures de type Transport en Commun en Site Propre (TCSP) à court-moyen terme dans chaque bassin de vie et définit, à plus long terme, un tracé de principe pour la réalisation du Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG) entre Saint-Benoît et Saint-Joseph en passant par Saint-Denis et le littoral Ouest. Ce chantier fait partie des grands projets régionaux, et est la composante fondamentale d'un futur réseau de transport collectif performant, alternatif à la voiture et durable.

De fait, à la demande de la Région et des services de l'Etat, un périmètre d'étude a été inscrit aux documents graphiques du PLU révisé (plan de zonage) au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme afin de contribuer à la sécurisation du projet de RRTG. Ce périmètre traverse directement les secteurs concernés par la présente dérogation.

Le périmètre d'étude permet de sursoir à statuer sur toute demande d'autorisation lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Ce périmètre d'étude assure ainsi la non urbanisation immédiate des abords de la RN1 concernés.

## Partie 8 - L'articulation du PLU avec les autres documents

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

### 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du TCO

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest a été approuvé en conseil communautaire le 21 décembre 2016. Premier document de planification de rang supérieur en termes de compatibilité, la présente justification et évaluation environnementale décrit l'articulation du PLU directement au regard des prescriptions du SCOT et non par rapport à celles du Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion (SAR). Par ailleurs, le SAR étant un document de planification de rang supérieur au SCOT, l'approbation de ce dernier témoigne de sa compatibilité avec le SAR. Le présent rapport devra néanmoins justifier l'articulation des orientations du PLU avec les prescriptions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), chapitre individualisé du SAR.

Le tableau suivant expose pour chacune des prescriptions fixées par le SCOT, en quoi le projet de PLU le respecte dans un rapport de compatibilité<sup>(1)</sup> :

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit
<b>I. Les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace</b>	
<b>1) L'organisation générale de l'espace</b>	
<b>01. Principe d'équilibre des usages de l'espace</b>	
Quelques 46 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels	<p><i>Le PLU prévoit une zone naturelle (zone N) couvrant 10 500 ha et une zone agricole (zone A) couvrant environ 422 ha. Le règlement affecté à ces zones préserve la vocation naturelle, agricole et forestière.</i></p> <p><i>Le règlement du PLU encadre strictement les possibilités de construire dans les zones A et N en interdisant les constructions nouvelles à l'exception de quelques secteurs strictement encadrés.</i></p>
Les développements urbains attendus dans les dix prochaines années sont localisés au sein des quelques 7 200 hectares des espaces urbains de référence, nonobstant les dispositions définies à l'O7. Ils se réalisent sous forme de projets respectivement de redéveloppement urbain dans les espaces urbains à densifier, et de développement urbain dans les espaces reconnus urbanisables, par le schéma d'aménagement régional, et le SCOT1.	<p><i>Le PLU a pour ambition de contribuer à la réponse aux besoins en logements de La Possession et de l'intercommunalité en priorisant l'intensification urbaine dans le secteur des bas de la commune, mieux desservi par les réseaux et les transports. Ainsi, la zone UA, dont le règlement permet une intensification urbaine supplémentaire par rapport au PLU de 2005, a augmenté de 126 ha par rapport au PLU de 2005, recouvrant notamment une partie des anciennes zones UA, UB et UC dans une volonté de densifier les secteurs les plus stratégiques. Le règlement appliqué sur les autres zones urbaines permettra, dans une moindre mesure, le renouvellement urbain et l'aménagement de dents creuses. De même, environ 70 ha de zones ouvertes à l'urbanisation dans le précédent PLU et reconnues comme espace d'urbanisation prioritaire par le SAR et le SCOT sont maintenues en zone AU dans le PLU révisé.</i></p>

<sup>(1)</sup> Pour davantage de précisions concernant la justification des choix retenus pour délimiter les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, il convient de se référer aux parties 2 à 5 du présent rapport.

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit
<b>2) Protéger et valoriser les espaces et sites naturels, forestiers, agricoles ainsi que les continuités écologiques</b>	
<b>O2. Les espaces naturels, forestiers et littoraux</b>	
<p>Les espaces naturels, forestiers et littoraux, ainsi que les zones humides, ne sont pas ouverts à l’urbanisation. Leurs vocations environnementale, écologique, paysagère et urbaine, comme coupures à l’urbanisation, sont préservées.</p>	<p>Sur ces sites, le PLU prévoit un zonage naturel (zone N) préservant leur vocation. Pour les espaces forestiers, cette protection réglementaire est en outre le plus souvent assortie de l’inscription en espaces boisés classés (EBC) afin d’interdire tout défrichement pour les boisements les plus significatifs. Par ailleurs, le PLU classe environ 1 511 ha d’espaces remarquables du littoral (secteur Nli).</p>
<p>Toute distraction d’espace naturel et forestier, nécessairement limitée au regard de la présente orientation et de celles qui suivent, s’accompagne de l’application du principe de compensation qui résulte d’un accord entre les parties concernées et prend en compte la qualité des écosystèmes et leurs rôles écologiques.</p>	<p>L’ensemble des espaces naturel présentant une qualité des écosystèmes et un rôle écologique avéré ont été classés en zone N. Le PLU ouvre à l’urbanisation 19,4 ha de zones classées N au PLU approuvé en 2005. Toutefois, en compatibilité avec le principe de compensation, le PLU révisé déclassé 42,7 ha de zones constructibles non artificialisées au PLU approuvé en 2005 en zone N.</p> <p>Par conséquent, au regard de la volonté de maîtriser la croissance urbaine et démographique et de préserver les espaces naturels les plus sensibles, la Ville a fait le choix de ne pas utiliser d’ores et déjà l’intégralité de ses possibilités d’extensions urbaines dans son projet de PLU révisé. Ainsi, ce sont 23,3 ha de zones constructibles déclassés en zone N qui n’ont pas été redéployés dans la présente révision.</p> <p>Environ 24 ha de zone N au PLU approuvé en 2005 ont été classés en zone A, dans une logique de cohérence réglementaire en faveur de zones cultivées (dans les mi-pentes et à Dos d’Ane notamment). Ce nouveau zonage A a donc été au détriment de sites sans réelles fonctions écologiques.</p>
<p>S’agissant des espaces naturels de protection forte, des espaces de continuité écologique et des coupures d’urbanisation, les prescriptions qui les caractérisent au SAR - P1, 2 et 3- sont reprises à son compte par le schéma de cohérence territoriale.</p>	<p>Le PLU classe en zone N les espaces naturels de protection forte. Cette protection réglementaire est en outre le plus souvent assortie de l’inscription en EBC afin d’interdire tout défrichement pour les boisements les plus significatifs. Le PLU classe 10 070 ha en zone N à protection très forte (secteurs Npnr, Nr et Nli, zone N avec EBC).</p>
<p>Dans les espaces naturels, forestiers et littoraux sont admis les aménagements, constructions et installations légères permettant d’une part leur entretien et valorisation et d’autre part l’accueil du public et la découverte des sites.</p>	<p>Le règlement du PLU encadre strictement les possibilités de construire dans les zones N en autorisant les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d’arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) dès lors qu’ils s’insèrent dans le milieu environnant.</p>
<p>En compatibilité avec la prescription P17 du SAR, sont également admis, dans les espaces naturels de protection forte et de continuité écologique, des structures d’hébergement légères du type écolodge, en nombre limité, sous réserve de la préexistence d’un accès et de la qualité de leur intégration paysagère et environnementale. Ces projets, à être localisés dans le cœur du Parc National, sont soumis aux dispositions du deuxième § de la même prescription P17-1, relatif à la nécessité de leur compatibilité avec la charte du parc national.</p>	<p>En tant qu’hameaux nouveaux intégrés à l’environnement, conformément à l’article L.151-13 du code de l’urbanisme et l’utilisation de l’outil STECAL, dans le secteur Nt, situé en espaces de continuité écologique, sont autorisées les constructions destinées à l’hébergement touristique mobiles et/ou insolites de forme habitation légère de loisirs à condition qu’elles s’insèrent dans leur environnement et qu’elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Par ailleurs, ce secteur fait l’objet d’une OAP spécifique dont l’objectif est l’insertion paysagère des constructions et la protection environnementale du site, en plus d’une réglementation déjà stricte.</p>
<p>Les aménagements et constructions correspondant aux infrastructures environnementales définies à l’Objectif 2 du PADD qui contribuent à l’accroissement du recours aux énergies renouvelables, en particulier sous forme de centrales de production photovoltaïque, sont localisés préférentiellement dans les espaces urbains de référence. A titre exceptionnel, ils peuvent aussi être localisés dans les espaces naturels, forestiers et littoraux de moindre valeur.</p>	<p>Les aménagements et constructions correspondant aux infrastructures environnementales sont autorisés en zones urbaines ou à urbaniser.</p> <p>Le règlement du PLU interdit dans les secteurs naturels les plus vulnérables (secteurs Nr et Nli), les constructions liées à la production d’énergie. Dans le reste de la zone N, le PLU autorise les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d’énergie, notamment les énergies renouvelables ainsi que les installations et ouvrages techniques d’infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu’ils s’insèrent dans le milieu environnant et qu’ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.</p>

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit
<b>03. Les espaces agricoles</b>	
<p>Les espaces agricoles ne sont pas ouverts à l’urbanisation.</p>	<p><i>Le règlement du PLU encadre strictement les possibilités de construire dans les zones A en interdisant les constructions nouvelles non liées à la production agricole à l’exception de quelques secteurs encadrés.</i></p> <p><i>Le PLU prévoit une zone agricole couvrant environ 422 ha. Sa superficie a diminué d’environ 65 ha par rapport au PLU de 2005, afin de reclasser en zone naturelle des espaces non cultivés écologiquement d’intérêt. En effet, des adaptations ont été effectuées pour tenir compte de la vocation agricole affirmée de certains secteurs, notamment dans les mi-pentes et les hauts de la commune. Ainsi, les terres réellement cultivées sont dans l’ensemble maintenues ou nouvellement intégrées dans le PLU révisé en zone A. A l’inverse, 24 ha de zone N au PLU approuvé en 2005 ont été classés en zone A, dans une logique de cohérence règlementaire en faveur de zones cultivées. Le classement du zonage agricole est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra aux exploitations existantes d’avoir un règlement davantage adapté à leur vocation et à leur développement. En parallèle, cela permet une amélioration de la protection de zones naturelles à forte valeur écologique.</i></p>
<p>Toute distraction d’espace agricole, qui ne pourrait être qu’exceptionnelle dans le contexte de la mise en œuvre de l’orientation O1, ouvre droit à l’application du principe de compensation. Celui-ci prend en compte l’ancienneté, l’intensité et la qualité des espaces agricoles faisant l’objet de la compensation. La compensation est prioritairement surfacique, ou sinon, doit être relative à des actions favorisant l’exercice de la profession sur les exploitations concernées, la remise en culture de friches et le maintien de la valeur du produit brut standard tel que défini dans les systèmes d’information relevant du ministère en charge de l’agriculture.</p> <p>Toute distraction d’espaces naturels au profit des espaces agricoles fera l’objet, par les auteurs des PLU, d’une analyse croisée des fonctionnalités respectivement écologique et agricole, passées et présentes, afin de trouver le bon point d’équilibre entre la pérennité des premières et le retour à une mise en valeur agricole.</p>	<p><i>Le PLU ouvre à l’urbanisation 3,4 ha de zones classées A au PLU approuvé en 2005. Toutefois, en compatibilité avec le principe de compensation, le PLU révisé déclassé 5 ha de zones constructibles non artificialisées au PLU approuvé en 2005 en zone A.</i></p> <p><i>Par conséquent, au regard de la volonté de maîtriser la croissance urbaine et démographique et de préserver les espaces agricoles de qualité, la Ville a fait le choix de ne pas utiliser d’ores et déjà l’intégralité de ses possibilités d’extensions urbaines dans son projet de PLU révisé. Ainsi, ce sont 1,6 ha de zones constructibles déclassés en zone A qui n’ont pas été redéployés dans la présente révision.</i></p> <p><i>90 ha de zone A au PLU approuvé en 2005 ont été classés en zone N, notamment à Sainte-Thérèse, au regard du caractère naturel des sites.</i></p> <p><i>Environ 24 ha de zone N au PLU approuvé en 2005 ont été classés en zone A, dans une logique de cohérence règlementaire en faveur de zones cultivées (dans les mi-pentes et à Dos d’Ane notamment). Ces zones n’ont pas de réelles fonctions écologiques.</i></p>
<b>04. Les continuités écologiques- La trame verte et bleue</b>	
<p>Les espaces contribuant de manière avérée à la constitution des continuités écologiques sont gérés de manière à contribuer au maintien et à la préservation de la biodiversité caractérisant le territoire de l’Ouest de La Réunion.</p>	<p><i>Les continuités écologiques sont protégées au PLU par une réglementation stricte (secteurs Nr ou Nli, zone N avec EBC).</i></p>
<p>S’agissant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui ne font pas partie des espaces urbains de référence (voir infra O6) l’orientation O2 s’applique. Pour ceux d’entre eux qui sont localisés en superposition des espaces urbains de référence, les plans locaux d’urbanisme veillent à mettre en œuvre les dispositions (servitudes et règles spécifiques, notamment) visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en bon état.</p>	<p><i>Le PLU classe en zone N les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Cette protection règlementaire est en outre le plus souvent assortie de l’inscription en EBC afin d’interdire tout défrichement pour les boisements les plus significatifs. Les espaces urbains de référence de La Possession ne sont pas concernés par une superposition avec ces entités écologiques.</i></p>
<p>Les plans locaux d’urbanisme, à leur échelle, identifient, au-delà des continuités écologiques avérées, les espaces constitutifs de la trame verte et bleue, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.</p>	<p><i>Une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique. La zone N sans EBC, notamment, participe directement à la trame verte et bleue en se fondant sur les espaces de continuité écologique du SCOT complétés par d’autres espaces naturels repérés pouvant garantir le même objectif, à savoir relier les sites importants pour la préservation de la biodiversité, essentiellement les espaces naturels de protection forte. Ils forment des corridors facilitant les échanges et déplacements nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage, permettant de diminuer leur vulnérabilité qui résulte de la fragmentation des habitats naturels et d’espèces.</i></p>

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit																												
<b>04. Les continuités écologiques- La trame verte et bleue</b>																													
<p>Les éléments constitutifs des continuités écologiques qui ne sont pas localisés dans les espaces urbains de référence sont classés en zone N. Pour ceux qui sont localisés dans les espaces urbains de référence, les PLU mettent en œuvre les dispositions (servitudes et règles spécifiques, notamment) visant à préserver leurs fonctionnalités écologiques ou leur remise en bon état.</p>	<p>Le PLU classe en zone N les continuités écologiques. Cette protection réglementaire est en outre le plus souvent assortie de l'inscription en EBC afin d'interdire tout défrichement pour les boisements les plus significatifs. Les espaces urbains de référence de La Possession ne sont pas concernés par une superposition avec ces entités écologiques.</p>																												
<p>Les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains, localisés en superposition des espaces de la trame verte et bleue sont gérés en respectant les vocations environnementale, écologique, paysagère et urbaine qui y sont privilégiées.</p>	<p>Le PLU prévoit une zone naturelle (zone N) couvrant 10 500 ha et une zone agricole (zone A) couvrant environ 422 ha. Le règlement affecté à ces zones préserve la vocation naturelle, agricole et forestière.</p>																												
<b>3) Les voies et les moyens d'une urbanisation économe en espace et ressources naturelles</b>																													
<b>05. Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine</b>																													
<p>Les quelques 18 000 logements supplémentaires à rendre disponibles dans les dix années qui suivent sont répartis entre les niveaux de l'armature urbaine comme suit :</p> <table border="1" data-bbox="132 1104 751 1765"> <thead> <tr> <th>Niveau dans l'armature urbaine</th> <th>Proratas et volumes des développements urbains résidentiels</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>1 - CŒUR D'AGGLOMERATION - ou PÔLE PRINCIPAL</b></td> <td>de 55% à 60% soit de 9900 à 10800 logements environ</td> </tr> <tr> <td><b>2 - Places urbaines de niveau 2 ou PÔLES SECONDAIRES à :</b></td> <td>de 30% à 25% soit de 4500 à 6000 logements environ</td> </tr> <tr> <td>✓ Saint Paul : Plateau Caillou - Saint Gilles les Hauts-L'Eperon</td> <td></td> </tr> <tr> <td>✓ Saint Leu : Portail Piton Saint Leu</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>3 - Places urbaines de niveau 3 ou VILLES RELAIS à :</b></td> <td>De 10% à 15% soit 1800 à 2700 logements environ</td> </tr> <tr> <td>✓ Saint Paul : Saint Gilles les Bains ;</td> <td></td> </tr> <tr> <td>✓ Saint Paul : La Plaine - Bois de Néfles, Le Guillaume, La Saline ;</td> <td></td> </tr> <tr> <td>✓ Trois Bassins : Centre et Souris Blanche ;</td> <td></td> </tr> <tr> <td>✓ Saint Leu : Centre ;</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>4 - BOURGS DE PROXIMITÉ de niveau 4 et territoires ruraux habités</b></td> <td>Environ 5% Soit 900 logements environ</td> </tr> <tr> <td>✓ La Possession : Dos d'Ane ;</td> <td></td> </tr> <tr> <td>✓ Saint Paul : Tan Rouge ;</td> <td></td> </tr> <tr> <td>✓ Saint Leu : La Chaloupe et Le Plate.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Niveau dans l'armature urbaine	Proratas et volumes des développements urbains résidentiels	<b>1 - CŒUR D'AGGLOMERATION - ou PÔLE PRINCIPAL</b>	de 55% à 60% soit de 9900 à 10800 logements environ	<b>2 - Places urbaines de niveau 2 ou PÔLES SECONDAIRES à :</b>	de 30% à 25% soit de 4500 à 6000 logements environ	✓ Saint Paul : Plateau Caillou - Saint Gilles les Hauts-L'Eperon		✓ Saint Leu : Portail Piton Saint Leu		<b>3 - Places urbaines de niveau 3 ou VILLES RELAIS à :</b>	De 10% à 15% soit 1800 à 2700 logements environ	✓ Saint Paul : Saint Gilles les Bains ;		✓ Saint Paul : La Plaine - Bois de Néfles, Le Guillaume, La Saline ;		✓ Trois Bassins : Centre et Souris Blanche ;		✓ Saint Leu : Centre ;		<b>4 - BOURGS DE PROXIMITÉ de niveau 4 et territoires ruraux habités</b>	Environ 5% Soit 900 logements environ	✓ La Possession : Dos d'Ane ;		✓ Saint Paul : Tan Rouge ;		✓ Saint Leu : La Chaloupe et Le Plate.		<p>Le PLU prévoit des formes urbaines et des prescriptions règlementaires selon les niveaux de centralité du SCOT, avec une modulation des densités recherchées en fonction de la typologie des quartiers.</p> <p>Le SCOT intègre les bas de La Possession (zones UA/AUA) et les mi-pentes (zones UB/AUB) en cœur d'agglomération. Toutefois, le PLU affine cette armature urbaine. En effet, la Ville souhaite privilégier l'intensification urbaine dans les bas, s'agissant des espaces les mieux desservis par les réseaux divers et de transports en commun mais également à proximité des axes régionaux, des équipements publics, des commerces, des services, des activités. Ainsi, la zone UA, dont le règlement permet une nette intensification urbaine supplémentaire par rapport au PLU de 2005, a augmenté de 126 ha, recouvrant une partie des zones UB et UC du PLU de 2005 au caractère résidentiel largement évolutif au regard des nouvelles règles appliquées.</p> <p>Pour les mi-pentes, l'héritage d'un développement urbain à l'opportuniste peu planifié induit de nombreux dysfonctionnements en matière de réseaux humides, de voiries, de transports en commun et d'équipements souvent mal dimensionnés. Avant d'imaginer toute mutation, toute densification de ce tissu urbain, la commune souhaite conforter son caractère en réorganisant le fonctionnement de ces sites. La réglementation du PLU appliquée dans les mi-pentes permet néanmoins le renouvellement urbain, l'aménagement des dents creuses et une hauteur maximale de 2 mètres supplémentaires par rapport au PLU approuvé en 2005, offrant une possibilité de densification.</p> <p>Au regard d'une zone UA, dont la réglementation dans le PLU augmente considérablement les droits à construire, du maintien de zones AU pour les opérations de ZAC de Moulin Joli et de Cœur de Ville avec une programmation très importante en termes de logements, ainsi que de l'inscription dans le règlement d'une densité minimale obligatoire de 50 logements par hectare pour les bas, les prescriptions règlementaires du PLU tendent à respecter les objectifs de production de logements inscrits le SCOT pour le cœur d'agglomération. En effet, il est estimé que plus de 5 000 logements seront produits en cœur d'agglomération de La Possession dans les 10 ans à venir.</p> <p>Notons que les secteurs concernés par un périmètre de protection rapprochée liée au Puits Samy et au forage FR2 font l'objet de mesures règlementaires limitant une surdensification sur des espaces dont la protection de la ressource en eau est un enjeu majeur.</p> <p>Pour les secteurs de Dos d'Ane et des territoires ruraux habités, une verticalité des constructions dégressive par rapport aux bas et aux mi-pentes ainsi qu'une surface minimale obligatoire d'espaces perméables supérieure au reste du territoire urbain, marquent une ambition de production de logements maîtrisée. Au total, environ 200 logements sont estimés sur ces sites dans les 10 ans à venir.</p>
Niveau dans l'armature urbaine	Proratas et volumes des développements urbains résidentiels																												
<b>1 - CŒUR D'AGGLOMERATION - ou PÔLE PRINCIPAL</b>	de 55% à 60% soit de 9900 à 10800 logements environ																												
<b>2 - Places urbaines de niveau 2 ou PÔLES SECONDAIRES à :</b>	de 30% à 25% soit de 4500 à 6000 logements environ																												
✓ Saint Paul : Plateau Caillou - Saint Gilles les Hauts-L'Eperon																													
✓ Saint Leu : Portail Piton Saint Leu																													
<b>3 - Places urbaines de niveau 3 ou VILLES RELAIS à :</b>	De 10% à 15% soit 1800 à 2700 logements environ																												
✓ Saint Paul : Saint Gilles les Bains ;																													
✓ Saint Paul : La Plaine - Bois de Néfles, Le Guillaume, La Saline ;																													
✓ Trois Bassins : Centre et Souris Blanche ;																													
✓ Saint Leu : Centre ;																													
<b>4 - BOURGS DE PROXIMITÉ de niveau 4 et territoires ruraux habités</b>	Environ 5% Soit 900 logements environ																												
✓ La Possession : Dos d'Ane ;																													
✓ Saint Paul : Tan Rouge ;																													
✓ Saint Leu : La Chaloupe et Le Plate.																													

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit
<b>05. Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine</b>	
<p>Cette répartition entre les niveaux de l'armature urbaine ne vaut que partiellement pour la commune de Saint Leu, où, pour autant que ne soit pas remise en cause l'armature urbaine, il est admis un principe de fongibilité, entre les développements résidentiels respectivement localisés à Portail Piton Saint Leu (Place urbaine de rang 2) et dans le Centre-ville (Place urbaine de rang 3).</p>	<p><i>Le territoire communal de La Possession n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<b>06. Les espaces urbains de référence- L'intensification urbaine et l'urbanisation prioritaire</b>	
<p>Les développements urbains tous usages (logements, équipements de proximité, commerces, activités économiques, installations touristiques, notamment), à l'exception de ceux qui sont visés à l'orientation O2- 5ème alinéa, seront localisés dans les espaces urbains de référence, nonobstant les dispositions exceptionnelles définies à l'O7.</p>	<p><i>Le PLU privilégie le développement de zones à vocation résidentielle au sein de la zone urbaine mais également la mixité fonctionnelle afin de favoriser une vie sociale et économique pour tous les quartiers de la commune.</i></p>
<p>S'agissant des fonctions habitat et équipements de proximité, correspondant aux quelque 18 000 logements à mettre sur le marché à l'horizon 2026, les urbanisations correspondantes sont localisées selon la répartition suivante : au moins 50 % dans les espaces urbains à densifier et au plus 50 % dans les espaces d'urbanisation prioritaire.</p>	<p><i>Les pièces réglementaires du PLU permettent un renouvellement urbain favorable à la production d'au moins 50% des logements dans les espaces urbains à densifier. Afin de répondre aux besoins, notamment de croissance démographique, une production entre 5 000 et 6 000 logements est estimée dans les 10 ans à venir à La Possession. Plus de 2 500 logements seront produits en zone urbaine constituée (zones UA et UB) avec, en parallèle, près de 1 000 logements livrés très récemment ou en cours dans le cadre des opérations Cœur de Ville et Moulin Joli. Environ 2 000 logements sont estimés en zone urbaine semi-constituée essentiellement sur des opérations d'ensemble maîtrisées, correspondant à des zones AU dans le PLU en vigueur conservées au PLU révisé qui, toutefois, sont en cours d'aménagement ou souvent engagées avec des sites désormais bâtis, mités, artificialisés ou desservis par les réseaux ou à proximité immédiate de ceux-ci. Des permis ont déjà été largement autorisés ou sont en cours d'instruction. La Ville a fait le choix de ne pas classer ces zones en U au PLU révisé afin de maintenir une cohérence d'aménagement, sur des projets qui sur le terrain ne sont pas finalisés, livrés ou intégralement desservis.</i></p> <p><i>En considérant ces zones AU davantage comme zones urbaines semi-constituées plutôt que des zones à urbaniser pures, moins de 500 logements sont estimés au sein des zones d'urbanisation prioritaire identifiées par le SCOT, ainsi que sur les nouvelles zones à urbaniser appliquées par la technique de « redéploiement ».</i></p>
<p>En toute généralité, les espaces urbains à densifier et les espaces d'urbanisation prioritaire, sont ceux dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation. Ces analyses seront particulièrement développées s'agissant des zones industrielles du Port répertoriées au rapport de présentation livre I, chapitre III, section D.</p>	<p><i>Les pièces réglementaires du PLU permettent un renouvellement urbain favorable à la production d'au moins 50% des logements dans les espaces urbains à densifier, notamment par une intensification urbaine dans les bas de la commune. L'analyse des capacités de densification et de mutation est intégrée dans le tome 1 du rapport de présentation du PLU, partie 1 – Le diagnostic territorial / chapitre 3.3 – Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.</i></p>
<p>Au sein des espaces d'urbanisation prioritaire, les développements urbains sont mis en œuvre en respectant concomitamment les trois conditions qui suivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Condition d'accessibilité : localisation au plus près des lieux d'échange des réseaux de transports publics existants ou projetés, définis à l'orientation O14.</li> <li>- Condition de proximité localisation en continuité de l'urbanisation existante et à proximité des services urbains.</li> <li>- Condition d'opportunité : d'abord au regard de l'économie urbaine en minimisant les coûts d'extension des réseaux, ensuite s'agissant de la protection de l'environnement et des espaces agricoles, en privilégiant les localisations dans les espaces de moindre valeur agricole et écologique.</li> </ul>	<p><i>Dans une vision de l'aménagement du territoire communale traduite par le présent PLU et intercommunale exprimée dans le SCOT, les extensions urbaines ont été géographiquement localisées en priorité dans les bas et les mi-pentes, soit en cœur d'agglomération. Ainsi, aucune zone AU n'a été envisagée dans les territoires ruraux habités, dont l'objectif est d'y contenir l'urbanisation au regard d'une desserte en transports en commun et de réseaux limitée. De même, dans le quartier de Dos d'Ane, recensé comme bourg de proximité selon le SCOT, seule une zone de 1 ha a été positionnée.</i></p>

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit
<b><i>07. L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension urbaine</i></b>	
<p>Dans les dix ans à venir, les développements urbains concernant les constituants de l'armature urbaine, ne seront pas localisés dans les zones d'extension urbaine potentielle que le SCoT1 avait identifiées en compatibilité avec le SAR.</p>	<p><i>Le PLU ne prend pas en compte les zones d'extension urbaine potentielle que le SCoT1 avait identifiées en compatibilité avec le SAR, ni ne fait référence aux quotas de nouvelles extensions urbaines autorisés par le SAR pour La Possession.</i></p>
<p>Le principe énoncé ne fait pas, cependant, obstacle aux possibilités d'urbanisation dans les zones d'extension urbaine potentielle que le SCoT1 avait identifiées, selon une modalité d'application du principe général qualifiée de redéploiements des possibilités d'extension urbaine.</p> <p>Ces redéploiements satisfont concomitamment aux quatre conditions suivantes :</p> <p>1°) Ils ne remettent pas en cause, pour l'essentiel, le principe de hiérarchisation de l'armature urbaine et sont donc prioritairement effectués en faveur de localisations relevant des rangs respectivement supérieur ou équivalent à celles correspondant aux espaces urbains de référence donnant lieu à redéploiements.</p>	<p><i>En compatibilité avec le principe de redéploiement, le PLU décline des zones constructibles au PLU en vigueur (zones U ou AU) en zone A ou N au PLU révisé, permettant, à surface équivalente, d'inscrire de nouvelles zones d'extension urbaine localisées dans des secteurs de rangs supérieur ou équivalent fixés par l'armature urbaine du SCOT.</i></p> <p><i>Ainsi, 17,2 ha de nouvelles zones AU ont été déployées dans le PLU révisé. Dans une vision de l'aménagement du territoire communale traduite par le présent PLU et intercommunale exprimée dans le SCOT, les extensions urbaines ont été géographiquement localisées en priorité dans les bas et les mi-pentes, soit en cœur d'agglomération. Ainsi, aucune zone AU n'a été envisagée dans les territoires ruraux habités, dont l'objectif est d'y contenir l'urbanisation au regard d'une desserte en transports en commun et de réseaux limitée. De même, dans le quartier de Dos d'Ane, recensé comme bourg de proximité selon le SCOT, seule une zone de 1 ha a été positionnée.</i></p>
<p>2°) Ils s'accompagnent, dans les PLU, d'un classement en N ou A des espaces urbains de référence concernés et ce pour une surface a minima égale à la surface redéployée. En conséquence, ils ne remettent pas en cause la valeur totale de l'enveloppe urbaine susceptible d'accueillir des développements urbains : 7229 hectares, correspondant à la surface des espaces urbains de référence.</p>	<p><i>Afin de réduire l'exposition des habitants à un risque naturel et de garantir la vocation agricole ou naturelle des sites, la Ville a fait le choix de reclasser en zone A ou N au PLU révisé des zones U au PLU approuvé en 2005 qui sont non bâties et soumises à un aléa élevé au PPR approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2018.</i></p> <p><i>43,7 ha de zones U au PLU approuvé en 2005 ont été déclassés au PLU révisé. Les secteurs de Dos d'Ane et de Ravine à Malheur, plus exposés aux risques naturels, sont les plus concernés par ce déclassement.</i></p> <p><i>En tenant compte des 4 ha de zones AU du PLU de 2005 qui ont été également déclassées dans le PLU révisé, au total, 47,7 ha de zones anciennement constructibles ont été déclassées en zones A ou N.</i></p>
<p>3°) Au sein des zones préférentielles d'urbanisation définies au SAR ils sont localisés en continuité des espaces actuellement urbanisés, à proximité des lieux d'échange des transports en commun et dans une zone où la disponibilité de la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable est assurée.</p>	<p><i>Les nouvelles zones AU ont été déployées au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR en priorité en cœur d'agglomération, soit à proximité des lieux d'échange des transports en commun et dans une zone où la disponibilité de la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable est assurée.</i></p>
<p>4°) Au regard des situations contextuelles spécifiques caractérisant les places urbaines respectivement du Pôle de rang 2 de Piton Portail à Saint-Leu, et les Villes relais de rang 3 de Trois Bassins et de Saint-Leu, les redéploiements communautaires, en provenance éventuelle de localisations relevant d'un rang supérieur dans l'armature urbaine, y sont autorisés, de manière exceptionnelle.</p>	<p><i>Le territoire communal de La Possession n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>Les développements urbains, relevant de l'économie touristique, visés à l'orientation O2 alinéa 5, peuvent ne pas être localisés dans les espaces urbains de référence reconnus à l'orientation O6.</p>	<p><i>Le territoire communal de La Possession n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit
<b><i>O8. La détermination de densités d'aménagement minimales</i></b>	
<p>Les projets de (re)développement urbain satisfont les conditions de densité qui suivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins 50 lgts/ha dans les localisations correspondant aux niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine.</li> <li>- Au moins 30 lgts/ha dans les localisations correspondant au niveau 3 de l'armature urbaine.</li> <li>- Entre 20 et 30 lgts/ha dans les localisations correspondant au niveau 4 de l'armature urbaine.</li> <li>- Entre 10 et 20 lgts/ha dans les localisations correspondant aux territoires ruraux habités, à l'exception de Bellemène-Bois Rouge où s'applique une densité qui peut être supérieure sans néanmoins dépasser la valeur de 30 logements/hectares.</li> </ul> <p>Ces valeurs de densité sont des valeurs-guides qui conduisent tout processus de projet urbain. Pour chaque site d'implantation, le respect du niveau minimal de densité qui lui correspond s'apprécie dans le temps de la réalisation des différentes phases du processus d'aménagement. Ces valeurs guides s'apprécient également au regard des objectifs de production de logements assignés à chaque place urbaine de l'armature.</p> <p>Le respect du niveau minimal de densité considère non seulement les programmes résidentiels construits mais aussi les espaces publics relevant de l'opération en question.</p> <p>Par contre, les surfaces nécessaires pour la réalisation éventuelle d'équipements publics dépassant la logique de la proximité avec le projet urbain en question, ou d'infrastructures environnementales ne rentrent pas dans le calcul de la densité.</p>	<p><b><i>Une densité minimale obligatoire à respecter est inscrite dans le règlement du PLU pour toutes les zones AU : 50 lgts par ha en zones AUA et AUA v ; 30 lgts par ha en zones AUB et AUB m ; 20 lgts par ha avec une densité maximale de 30 lgts par ha en zone AUB b, correspondant au bourg de proximité de Dos d'Ane.</i></b></p> <p><b><i>Le SCOT intègre les bas de La Possession (zones UA et AUA au PLU) et les mi-pentes (zones UB et AUB) en cœur d'agglomération avec des valeurs-guides de densité devant conduire les opérations d'aménagement à atteindre au minimum 50 logements par hectare. Toutefois, le PLU affine ces valeurs. En effet, la Ville souhaite privilégier l'intensification urbaine dans les bas, puisqu'il s'agit des espaces de la commune les mieux desservis par les réseaux divers et de transports en commun mais également à proximité des axes régionaux, des équipements publics, des commerces, des services, des activités. Par conséquent, la densité minimale de 50 logements par hectare exigée par le SCOT pour le cœur d'agglomération est reprise dans le règlement du PLU pour la zone AUA. Pour les mi-pentes, l'héritage d'un développement urbain à l'opportunité peu planifié induit de nombreux dysfonctionnements en matière de réseaux humides, de réseaux de voiries, de réseaux de transports en commun et d'équipements souvent mal dimensionnés. Avant d'imaginer toute mutation, toute densification de ce tissu urbain, la commune souhaite conforter son caractère en réorganisant le fonctionnement de ces sites. Les secteurs de Pichette, de Sainte Thérèse et de Bœuf Mort sont au centre de cette réflexion et c'est pourquoi une densité minimale de 30 logements par hectare est appliquée au PLU pour les zones AU situées dans ces secteurs.</i></b></p> <p><b><i>Néanmoins, au regard d'une zone UA, dont la réglementation dans le PLU révisé augmente considérablement les droits à construire, du maintien de zones AU pour les opérations ZAC de Moulin Joli et Cœur de Ville avec une programmation très importante de logements, les prescriptions règlementaires du PLU tendent à respecter les objectifs de production de logements inscrits dans l'orientation n°5 du DOO du SCOT pour le cœur d'agglomération.</i></b></p>
<b><i>O9. Les lisières urbaines et abords des ravines- Nature, agriculture, paysage et urbanisation</i></b>	
<p>Les PLU et les projets de développement urbain sont conçus de façon à protéger et valoriser les espaces représentant les limites avec les espaces agricoles, naturels et forestiers contigus, espaces qui concrétisent la relation entre Ville, Agriculture, Nature. Ils visent, en particulier, à garantir et développer quatre fonctions importantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Paysagère : protection des cônes de vue et des sites classés et inscrits, notamment ;</li> <li>- Ecologique : avec d'une part, l'aspect biodiversité en y identifiant, en tant que de besoin, les corridors constitutifs des continuités écologiques et d'autre part l'aspect lutte contre la pollution avec, en tant que de besoin, la réalisation d'ouvrages de collecte des eaux pluviales et eaux usées, notamment ;</li> <li>- De qualité urbaine : avec l'intégration d'espaces publics de proximité, de cheminements pour les modes actifs de déplacement, de jardins collectifs et leur contribution à la réduction de l'inconfort thermique dans les espaces urbanisés. Soient toutes fonctions permettant de créer des césures urbaines souhaitables.</li> <li>- Agricole : d'une part en veillant à éviter l'apparition de zones agricoles enclavées et, d'autre part, en y favorisant l'agriculture urbaine et périurbaine.</li> </ul>	<p><b><i>L'article 11 du PLU des zones urbaines impose pour les terrains construits situés en limite de zone agricole ou naturelle, l'édification d'une clôture végétale pour marquer la limite entre l'urbain, l'agricole et le naturel.</i></b></p> <p><b><i>Par ailleurs, le déclassement de franges urbaines du PLU de 2005 en zones A ou N au PLU révisé, permet de réintégrer ces terrains à l'agriculture ou au monde naturel, d'affirmer ainsi leur caractère de lisière et de limite tampon entre l'urbain, le rural et la nature.</i></b></p>

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit
<b>O10. La prévention des risques naturels et technologiques</b>	
<p>Des dispositions particulières applicables aux projets de développement urbain préviennent les risques d'aggravation des aléas naturels qui pourraient résulter de l'urbanisation, s'agissant en particulier de la minimisation de l'imperméabilisation des sols et de la réduction des écoulements d'eaux pluviales. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont mises en œuvre de manière active, favorisant l'infiltration « au plus près » de la source et le stockage temporaire des eaux pluviales.</p>	<p><i>Afin de réduire l'exposition des habitants à un risque naturel, la Ville a fait le choix de reclasser en zone A ou N au PLU révisé 43,7 ha zones U au PLU approuvé en 2005 qui sont non bâties et soumises à un aléa élevé au PPR approuvé le 13 juillet 2018. Les secteurs de Dos d'Ane et de Ravine à Malheur, plus exposés aux risques naturels, sont les plus concernés par ce déclassement</i></p> <p><i>Le plan de zonage du PLU de La Possession a transcrit la cartographie des risques naturels. L'article 1 du règlement du PLU de La Possession renvoie au règlement du PPR.</i></p> <p><i>Le règlement du PLU des différentes zones n'interdit pas la réalisation des ouvrages de protection contre les inondations.</i></p> <p><i>Le PLU règlemente la gestion des eaux pluviales pour favoriser le libre écoulement des eaux et la limitation des débits évacués (article 4).</i></p> <p><i>De même, les clôtures doivent préserver autant que possible une transparence hydraulique (écoulement des eaux pluviales), par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie (article 11).</i></p> <p><i>Une obligation minimale de surface perméable est inscrite dans l'article 13 du règlement du PLU pour l'ensemble des zones constructibles, affirmant une volonté de réduire les effets de l'imperméabilisation des sols.</i></p>
<p>La minimisation progressive de l'exposition aux risques industriels est assurée par le respect des orientations suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acter la non augmentation des réserves d'hydrocarbures de la ZI n°1, au Port. Cette orientation est mise en œuvre en concertation avec toutes les parties concernées.</li> <li>• Limiter l'urbanisation résidentielle à proximité « critique » des installations correspondantes.</li> </ul>	<p><i>Le règlement du PLU interdit le logement dans les zones d'activités économiques de production, susceptibles de présenter des risques industriels.</i></p>
<b>O11. La protection de la ressource en eau</b>	
<p>Les développements urbains de toute nature localisés dans les espaces urbains de référence du Cœur d'Agglomération, en particulier sur la zone arrière portuaire de Port Réunion et le site de Cambaie ainsi qu'au droit du cours aval de la Rivière des Galets, sont conçus et mis en œuvre de façon à ne pas dégrader la qualité de l'aquifère stratégique de la Plaine des Galets.</p> <p>Cette orientation vaut aussi s'agissant des développements urbains pouvant prendre place d'une part dans les communes de Trois Bassins et de Saint Leu au regard de la qualité des aquifères éponymes et d'autre part dans les communes du Port, de La Possession et de Saint Paul au regard de la qualité des deux cours d'eau pérennes que sont la rivière des Galets et la ravine Saint Gilles.</p> <p>Il est demandé aux PLU de mettre en place l'ensemble des périmètres de protection des captages et de subordonner les éventuels développements urbains qui seraient amenés à y être localisés aux servitudes associées.</p> <p>Les PLU identifieront les ressources mobilisables, préalablement à la réalisation des projets de développement urbain de toute nature.</p>	<p><i>Les périmètres de protection des ressources en eau sont repris dans les documents graphiques du PLU.</i></p> <p><i>Par ailleurs, l'article 1 du règlement inscrit que dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.</i></p> <p><i>Enfin, plusieurs secteurs spécifiques ont été créés (UApsfr2, UBpszc, UBpsfr2, UTfr2) afin d'intégrer des règles spécifiques devant limiter la pollution des sols, la dévégétalisation et la surdensification excessives qui pourraient nuire à la ressource eau du Puits Sammy et du forage FR2.</i></p>
<p>La réalisation des projets de développement urbain de toute nature, localisés dans les places urbaines de rangs 1, 2 et 3, est conditionnée à l'existence soit de réseaux d'assainissement des eaux usées soit, à défaut, de dispositifs d'assainissement semi collectifs auquel cas des modalités de suivi de leur efficacité sont définies et mises en place. Dans les autres localisations, la conditionnalité tient à l'existence de dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.</p>	<p><i>L'article 4 du règlement fixe les conditions de raccordement au réseau d'assainissement, en privilégiant le réseau collectif, sauf impossibilité technique.</i></p>

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit
<b>O11. La protection de la ressource en eau</b>	
<p>Quatre dispositions sont mises en œuvre gérer le plus possible les eaux pluviales «à la source»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter l'imperméabilisation des sols au travers de dispositions réglementaires préservant à la parcelle et en fonction de la morphologie urbaine une part minimale significative d'espace libre en pleine terre et favorisant une infiltration directe du «pluvial» par le sol.</li> <li>- concevoir et mettre en œuvre, à l'échelle de projets de (re)développement urbain significatifs, les nécessaires ouvrages collectifs de retenue et d'infiltration des eaux pluviales ; ouvrages qui pourraient fort utilement être localisés dans les lisières urbaines précédemment référencées en O9.</li> <li>- définir les techniques compensatoires nécessaires à l'occasion de la conception des projets urbains.</li> <li>- prévoir et mettre en place les installations de prétraitement pour celles des eaux pluviales dont l'exutoire final est constitué par les bassins portuaires du Grand Port Maritime de La Réunion.</li> </ul>	<p><i>Le PLU règlemente la gestion des eaux pluviales pour favoriser le libre écoulement des eaux et la limitation des débits évacués (article 4).</i></p> <p><i>De même, les clôtures doivent préserver autant que possible une transparence hydraulique (écoulement des eaux pluviales), par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie (article 11).</i></p> <p><i>Pour les terrains construits situés en limite de zone agricole ou naturelle, une clôture végétale doit être édifée pour marquer la limite entre l'urbain, l'agricole et le naturel (article 11).</i></p> <p><i>Une obligation minimale de surface perméable est inscrite dans l'article 13 du règlement du PLU pour l'ensemble des zones constructibles, affirmant une volonté de réduire les effets de l'imperméabilisation des sols.</i></p>
<b>II. Les orientations des politiques publiques d'aménagement</b>	
<b>1) Les grands projets d'équipements et de services</b>	
<b>O12. Les grands projets d'équipement et de services</b>	
<p>Développer les transports collectifs tous modes et les modes actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un transport collectif en site propre (TCSP) de niveau I dans le Cœur d'Agglomération ;</li> <li>- Un transport collectif (TC) de niveau I entre les deux pôles secondaires et les villes-relais ;</li> <li>- Définir des itinéraires réservés aux modes actifs ;</li> <li>- Poursuivre l'aménagement de la RN1a comme voie privilégiée pour les usages de loisirs et tourisme</li> </ul>	<p><i>Le PLU comporte :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>des emplacements réservés destinés à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation</i></li> <li>- <i>des emplacements réservés destinés à l'aménagement d'espace public, de trottoirs et de zones de rencontre,</i></li> <li>- <i>des emplacements réservés uniquement dédiés au passage d'un transport en commun.</i></li> </ul> <p><i>De plus, un périmètre d'étude est mis en place pour le projet de RRTG.</i></p> <p><i>De même, le règlement des zones urbaines prévoit que les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de quatre habitations ou locaux d'activités générés par le projet (article 3).</i></p> <p><i>Lorsque des voies publiques ou privées desservent plus de dix habitations ou locaux d'activités générés par le projet, elles doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une emprise minimale de 1,50 m et d'un espace d'une emprise minimale de 1 m devant assurer la présence du mobilier urbain et la plantation d'au moins un arbre tous les 15 m maximum.</i></p> <p><i>De plus, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relevant des déplacements permettent d'intégrer le Plan de Déplacement Communal au PLU, et les Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports définis par le TCO. Quatre OAP ont ainsi été définies, l'une porte sur la totalité de la commune et plus particulièrement les bas. Les deux autres portent sur les secteurs Moulin Joli et du Centre-Ville. La dernière porte sur le chemin Bœuf Mort.</i></p> <p><i>Ces dispositions sont cohérentes avec les objectifs de requalifier l'espace public en faveur des modes actifs de déplacements, aux personnes à mobilité réduite et de manière générale aux modes de déplacements alternatifs à la voiture ; d'ouvrir le centre-ville de La Possession sur le littoral par le franchissement de la RN1 aux modes actifs ; d'améliorer et développer les liaisons routières entre les différents quartiers en intégrant également les aménagements nécessaires au déploiement du réseau de transport en commun ; d'éviter le développement d'opérations de lotissements non traversables et fermés sur eux-mêmes afin de permettre le rapprochement des quartiers ; d'anticiper les projets de transports en commun.</i></p>

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit
<b>O12. Les grands projets d'équipement et de services</b>	
<p>Développer, en tant que de besoin et au regard de leur faisabilité technique et économique, les transports câblés, soit altitudinaux (Saint Paul centre ville &gt;&gt; Plateau Caillou ; Saint Leu centre ville &gt;&gt; La Chaloupe Saint Leu avec, possiblement, prolongation vers le Grand Bénare et Cilaos) soit horizontaux (La Possession Moulin Joli et Rivière des Galets &gt;&gt; Le Port Sacré Cœur et Mascareignes).</p>	<p><i>Le règlement du PLU n'interdit pas l'aménagement de transports câblés.</i></p>
<p>Améliorer l'accessibilité de composantes territoriales des pentes de l'Ouest encore peu ou mal desservies. Deux nouvelles fonctionnalités d'échange sur la route des Tamarins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à Trois Bassins, un demi-échangeur depuis/vers le sud,</li> <li>- à Saint Leu Stella, un demi échangeur depuis/vers le nord complétant le dispositif d'échange actuel.</li> </ul>	<p><i>Le territoire communal de La Possession n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>Aménagement de la zone arrière portuaire du Port est</p>	<p><i>Le territoire communal de La Possession n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>La mise en œuvre de la démarche d'ensemble Ecocité insulaire et tropicale sera incarnée, pour l'essentiel, par la réalisation des projets urbains localisés dans les espaces déjà urbanisés de la ville du Port, de La Possession (Centre-Ville et Moulin Joli) et du centre-ville de Saint Paul.</p>	<p><i>En plus d'un zonage et d'une réglementation spécifique (UAv, AUAv), l'opération « Cœur de Ville » fait l'objet d'une OAP, intégrée au PLU approuvé en 2005 à la suite d'une révision simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en 2012, qui a été conservée et mise à jour en tenant compte de l'évolution du projet. L'OAP « Cœur de Ville » comporte un niveau général d'orientation propre au secteur de la ZAC Cœur de ville et commun à l'ensemble des îlots.</i></p> <p><i>Le projet de la ZAC Moulin Joli est intégré au PLU par plusieurs zonages spécifiques avec un règlement approprié (UA, UAm, AUbm, AUem)</i></p>
<b>2) Les politiques publiques du logement</b>	
<b>O13. Les politiques publiques du logement</b>	
<p>La production de logements aidés pour les 10 années à venir atteindra environ 1100 logements annuels, correspondant à 60 % du total de logements rendus disponibles.</p>	<p><i>L'article 2 du règlement des zones urbaines et à urbaniser résidentielles (UA, UB, AUA, AUB) stipule qu'en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, assurant la mixité sociale dans la zone. Cette règle est nouvelle par rapport au PLU approuvé en 2005. Il a été fait le choix d'imposer un seuil de surface de plancher relativement bas tout en proposant une part minimale raisonnable de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, afin de favoriser le développement du logement social de façon équilibrée dans la zone plutôt que les grosses opérations très concentrées, potentiellement sources de problèmes de gestion.</i></p> <p><i>Par ailleurs, 4 emplacements réservés sont destinés à la production de logements sociaux pour les besoins de relogement des familles en zones à risques ou logements insalubres pour OST ou indivisaires.</i></p> <p><i>Au demeurant, l'OAP Cœur de Ville prévoit la production de 60% de logements aidés sur les logements restant à réaliser. De même, 800 logements locatifs sociaux sont attendus sur l'opération Moulin Joli. Par conséquent, La Possession est la seule commune du TCO avec Le Port à assurer une production suffisante pour garantir le respect de la loi SRU (minimum 25% de logements locatifs sociaux).</i></p>
<p>S'agissant du cas particulier de la commune du Port, où le parc locatif social représente près de 60% du parc résidentiel, l'objectif à terme est de réduire ce taux aux environs de 50%.</p>	<p><i>Le territoire communal de La Possession n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit
<b>O13. Les politiques publiques du logement</b>	
<p>La proportion des logements locatifs sociaux dans l’offre de nouveaux logements disponibles est adaptée en conséquence à l’échelle des communes concernées, en tenant compte de la situation spécifique de la commune du Port.</p> <p>Néanmoins, à l’échelle des zones opérationnelles correspondant aux projets de (re)développement urbain, une harmonie satisfaisante entre types de produits logements permettra d’éviter la réalisation de programmes importants trop uniformes à cet égard.</p> <p>Il importe de veiller à ce que la vocation sociale du parc locatif privé soit renforcée grâce à l’utilisation des différents outils mobilisables à cette fin. Il importe également de favoriser la captation et la transformation de logements vacants ou indignes pour les remettre sur le marché de la location sociale.</p>	<p><i>L’article 2 du règlement des zones urbaines et à urbaniser résidentielles (UA, UB, AUA, AUB) stipule qu’en cas de réalisation d’un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l’État, assurant la mixité sociale dans la zone. Cette règle est nouvelle par rapport au PLU approuvé en 2005. Il a été fait le choix d’imposer un seuil de surface de plancher relativement bas tout en proposant une part minimale raisonnable de logements locatifs financés par un prêt aidé de l’État, afin de favoriser le développement du logement social de façon équilibrée dans la zone plutôt que les grosses opérations très concentrées, potentiellement sources de problèmes de gestion.</i></p> <p><b>4 emplacements réservés sont destinés à la production de logements sociaux pour les besoins de relogement des familles en zones à risques ou logements insalubres pour OST ou indivisaires.</b></p> <p><i>Au demeurant, l’OAP Cœur de Ville prévoit la production de 60% de logements aidés sur les logements restant à réaliser. De même, 800 logements locatifs sociaux sont attendus sur l’opération Moulin Joli. Par conséquent, La Possession est la seule commune du TCO avec Le Port à assurer une production suffisante pour garantir le respect de la loi SRU (minimum 25% de logements locatifs sociaux).</i></p>
<p>Des politiques d’amélioration et réhabilitation du parc existant seront menées. Elles viseront à mettre en œuvre des projets de redéveloppement urbain, aptes à remettre dans les circuits des marchés du logement une part des 6000 logements vacants.</p>	<p><i>Le PLU autorise la réhabilitation du parc et met en place des règles spécifiques pour les constructions existantes (règles d’implantation, de hauteur).</i></p>
<p>La politique de lutte contre l’habitat indigne est considérée au niveau de chaque pôle urbain et territoire rural habité, comme un objectif majeur à inscrire soit dans la réalisation des nouveaux programmes urbains, soit dans les opérations d’améliorations ou de renouvellement de l’habitat.</p>	
<p>Il est recherché une diversification des formes d’habitat qui privilégient les produits immobiliers et les formes urbaines économes en foncier, à architecture plus compacte et respectueuse des échelles urbaines dans leur diversité depuis le Cœur d’Agglomération, jusqu’à celle des pôles et places urbaines de rangs 2,3 et 4.</p>	<p><i>Le PLU prévoit des formes urbaines et des prescriptions règlementaires selon les niveaux de centralité inscrits dans le SCOT, avec une modulation des densités en fonction de la typologie des quartiers.</i></p> <p><i>La Ville souhaite privilégier l’intensification urbaine dans les bas, puisqu’il s’agit des espaces de la commune les mieux desservis par les réseaux divers et de transports en commun mais également à proximité des axes régionaux, des équipements publics, des commerces, des services, des activités.</i></p> <p><i>Pour les mi-pentes, l’héritage d’un développement urbain à l’opportunité peu planifié induit de nombreux dysfonctionnement. De fait, la commune souhaite conforter son caractère en réorganisant le fonctionnement de ces sites. La réglementation du PLU appliquée permet néanmoins le renouvellement urbain, l’aménagement des dents creuses et une hauteur maximale de 2 m supplémentaires par rapport au PLU de 2005, offrant une possibilité de densification.</i></p> <p><i>Pour les secteurs de Dos d’Ane et des territoires ruraux habités, une verticalité des constructions dégressive par rapport aux bas et aux mi-pentes ainsi qu’une surface minimale obligatoire d’espaces perméables supérieure au reste du territoire urbain, marquent une ambition de production de logements à contenir.</i></p>
<p>L’adaptation des logements soit existants soit nouveaux au vieillissement de la population et à la diminution du nombre de personnes par logement est nécessairement intégrée dans les programmes urbains. Cette adaptation n’exclut pas la réalisation de structures d’hébergement spécifique adaptées aux personnes dont le niveau de dépendance est élevé et le niveau de revenu limité</p>	<p><i>Le règlement du PLU n’interdit pas l’adaptation des logements au vieillissement de la population ou à la diminution de personnes par logement, ni la réalisation de structures d’hébergement spécifique adaptées aux personnes dont le niveau de dépendance est élevé et le niveau de revenu limité.</i></p>

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit
<b>O13. Les politiques publiques du logement</b>	
<p>Les programmes de logements, et principalement les programmes de logements sociaux, sont localisés au plus près des lieux bien dotés en équipements et en services collectifs sachant que la population qui y est logée est, toutes choses égales par ailleurs, en situation d’y faire appel plus intensément que la population dans son ensemble.</p>	<p><i>L’article 2 du règlement des zones urbaines et à urbaniser résidentielles des bas et des mi-pentes stipule qu’en cas de réalisation d’un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l’État, assurant la mixité sociale dans la zone. Cette règle n’est pas appliquée dans le quartier de Dos d’Ane ou dans les territoires ruraux habités, étant les secteurs les moins bien desservis par les réseaux, les transports, les équipements et les services.</i></p>
<b>3) Les politiques publiques des transports et déplacements</b>	
<b>O14. La cohérence entre politiques de transport et d’urbanisation</b>	
<p>Etablir dans le Cœur d’Agglomération, étendu au pôle secondaire de Plateau Caillou Saint-Gilles les Hauts, un réseau de transports collectifs dit TCSP de niveau I, garantissant la bonne desserte des nombreux et importants générateurs de déplacement qui caractérisent cette polarité urbaine de rang 1 à l’échelle régionale. Ce réseau fait l’objet d’un principe de liaison en site propre selon des modalités techniques éventuellement distinctes : transport terrestre à haut niveau de service et/ou transport par câble.</p>	<p><i>Les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) relevant des déplacements permettent d’intégrer le Plan de Déplacement Communal au PLU, et les Zones d’Aménagement et de Transition vers les Transports définis par le TCO. Le réseau de transports collectifs TCSP est concerné.</i></p> <p><i>De plus, le PLU met en place un périmètre d’étude en faveur du projet de RRTG.</i></p>
<p>Etablir entre les deux pôles secondaires et les villes-relais un réseau de transports collectifs TC de niveau I garantissant à la fois la bonne desserte des générateurs de déplacements qui caractérisent ces polarités urbaines de niveau 2 ainsi que l’interface avec le réseau de transports collectifs de niveau I. Dans ce contexte, la place urbaine de La Plaine Bois de Nêfles est reliée directement au Cœur d’Agglomération.</p>	<p><i>Le territoire communal de La Possession n’est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>Etablir entre les villes-relais et les bourgs de proximité un réseau de transports collectifs de niveau II, garantissant la bonne desserte des générateurs de déplacements qui caractérisent ces polarités urbaines de rang 3.</p>	<p><i>Le règlement du PLU n’interdit pas la mise en place de cette liaison.</i></p>
<p>Mettre en tension ce réseau d’ensemble grâce au bon fonctionnement de trois centres d’échanges, qui permettent d’assurer dans de satisfaisantes conditions d’efficacité et de confort les échanges entre modes et niveaux de transport. Ces centres d’échanges fonctionnent respectivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le Cœur d’Agglomération</li> <li>- à Plateau Caillou (Saint Paul), place urbaine de rang 2 ;</li> <li>- à Piton Saint Leu - Portail, place urbaine de rang 2.</li> </ul>	<p><i>Les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) relevant des déplacements permettent d’intégrer le Plan de Déplacement Communal au PLU, et les Zones d’Aménagement et de Transition vers les Transports définis par le TCO.</i></p> <p><i>Le règlement du PLU n’interdit pas la mise en place de ces centres d’échanges.</i></p>
<p>A l’échelle des cinq communes de la communauté d’agglomération, sont localisées des zones d’aménagement et de transition vers les transports (les ZATT), lieux de l’échange entre les modes, types et réseaux de transport : gares ou nœuds d’arrêts principaux du réseau. Les documents d’urbanisme locaux y associent des espaces prioritaires de réinvestissement ou de développement urbain. Une forte valorisation du sol urbain et des capacités significatives d’évolution du cadre bâti y sont recherchées. Dans un rayon de 500 mètres à partir de la localisation des ZATT, la densité minimale des opérations de développement urbain est, respectivement, de 50 lgts/ha dans les places urbaines de rangs 1 et 2, et de 30 lgts/ha dans les places urbaines de rang 3.</p>	<p><i>Les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) relevant des déplacements permettent d’intégrer le Plan de Déplacement Communal au PLU, et les Zones d’Aménagement et de Transition vers les Transports définis par le TCO.</i></p> <p><i>L’orientation d’aménagement et de programmation (OAP) portant sur les Zones d’Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) impose que dans un rayon de 500 mètres à partir de la localisation des ZATT, la densité minimale des opérations de développement urbain est de 50 logements/ha.</i></p>

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit
<b><i>O14. La cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation</i></b>	
<p>Cette urbanisation plus intense, liée dans l'espace urbain aux réseaux de transports publics et aux cheminements des modes actifs, propose de créer une urbanité renouvelée combinant harmonieusement espaces publics, commerces, services de proximité et espaces culturels et de loisirs.</p> <p>Le traitement du réseau viaire urbain favorise l'accès rapide, confortable et sûr vers les zones d'aménagement et de transition vers les transports, par la recherche ou la création d'itinéraires dédiés et réservés aux modes actifs.</p> <p>Les aménagements de la voirie urbaine contribuent à dissuader l'usage de la voiture pour de courts trajets de proximité.</p>	<p><i>Le PLU comporte :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>des emplacements réservés destinés à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation</i></li> <li>- <i>des emplacements réservés destinés à l'aménagement d'espace public, de trottoirs et de zones de rencontre,</i></li> <li>- <i>des emplacements réservés uniquement dédiés au passage d'un transport en commun.</i></li> </ul> <p><i>De même, le règlement des zones urbaines prévoit que les voies publiques ou privées doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de quatre habitations ou locaux d'activités générés par le projet (article 3). Lorsque des voies publiques ou privées desservent plus de dix habitations ou locaux d'activités générés par le projet, elles doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une emprise minimale de 1,50 m et d'un espace d'une emprise minimale de 1 m devant assurer la présence du mobilier urbain et la plantation d'au moins un arbre tous les 15 m maximum.</i></p> <p><i>De plus, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relevant des déplacements permettent d'intégrer le Plan de Déplacement Communal au PLU, et les Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports définis par le TCO. Quatre OAP ont ainsi été définies, l'une porte sur la totalité de la commune et plus particulièrement les bas. Les deux autres portent sur les secteurs Moulin Joli et du Centre-Ville. La dernière porte sur le chemin Bœuf Mort</i></p>
<p>Favoriser le stationnement résidentiel. Pour les constructions nouvelles à usage résidentiel, les règles relatives au stationnement favorisent la mutualisation et le partage des emplacements correspondants, maximisant ainsi, dans le temps, leur usage. Par ailleurs, concernant les logements localisés à moins de 500 m d'un arrêt des TCSP et TC de niveau I, les PLU pourrons prévoir, par rapport à la règle générale sur le nombre de stationnement, des abattements.</p>	<p><i>L'article 12 du règlement fixe des normes de stationnement résidentiel.</i></p>
<p>Offrir des capacités de stationnement aux véhicules individuels au niveau des trois principaux centres d'échanges entre modes, en y incluant la fonctionnalité liée au covoiturage.</p>	<p><i>Le PLU n'interdit pas ces aménagements.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le PLU prévoit trois emplacements réservés à destination de stationnement.</i></p>
<p>Développer une offre de stationnement destinée aux vélos à proximité immédiate des zones d'aménagement et de transition vers les transports, des équipements commerciaux, des équipements collectifs et des principaux lieux de travail.</p>	<p><i>Le PLU n'interdit pas ces aménagements.</i></p> <p><i>Par ailleurs, pour toute construction nouvelle, le PLU fixe des normes minimales de stationnement pour vélos.</i></p>
<p>La RN1, dans son parcours urbain au sein du Cœur d'Agglomération étendu jusqu'à l'échangeur de Plateau Caillou, est définie comme un segment routier critique vis-à-vis duquel une politique de modération des impacts environnementaux générés est mise en place. Son caractère urbain est accentué avec des caractéristiques et fonctionnalités correspondantes : réduction des vitesses maximales autorisées, à terme mise en place de couloirs pour véhicules prioritaires. Les autres voiries du Cœur d'Agglomération sont diagnostiquées à cette aune, et donnent lieu à la définition de politiques de modération appropriées.</p>	<p><i>Le PLU n'interdit pas ces dispositions.</i></p>
<p>La RN1A, dans son parcours littoral, est dédiée prioritairement aux usages de loisirs et de tourisme et, en conséquence, donne lieu à valorisation des modes actifs et création d'aires de stationnement et de découverte en marche à pied.</p>	<p><i>Le PLU n'interdit pas ces aménagements.</i></p>

Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit
<b>O14. La cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation</b>	
<p>S'agissant des mi-pentes et des hauts les fonctionnalités de l'ensemble des routes départementales sont améliorées. Elles sont structurées et/ou améliorées au vu de la desserte qu'elles assurent des places urbaines de l'armature. A terme est implanté sur la route des Tamarins,1°) au droit de la ville relais de Trois-Bassins, un demi échangeur depuis/vers le sud, et 2°) dans le pôle secondaire de Portail Piton Saint Leu, à Stella, un demi échangeur depuis/vers le nord complétant le dispositif d'échange actuel.</p>	<p><i>Le PLU n'interdit pas ces aménagements.</i></p>
<b>4) Les localisations préférentielles des équipements commerciaux et activités artisanales et des activités économiques et touristiques</b>	
<b>O15. Les localisations préférentielles des activités économiques</b>	
<p>Le SCOT identifie les localisations suivantes associées à des contenus programmatiques dominants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones industrielles, portuaires et logistiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cœur d'Agglomération (rang 1) : Le Port : Eco-Parc et la zone arrière portuaire de Port Est ; Saint Paul : rue Henri Cornu</li> <li>- Pôle de rang 2 : Saint Paul : Plateau Caillou</li> </ul> </li> <li>• Les parcs d'activités économiques mixtes, où prennent place tant des activités manufacturières, tertiaires que de production de services aux entreprises <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cœur d'Agglomération (rang 1) : La Possession : Ravine à Marquet et Moulin Joli, - Le Port : Mascareignes - Saint Paul : Plaine de Cambaie.</li> <li>- Mi-Pentes et Hauts : - Saint Paul : Plateau Caillou-Renaissance (rang 2)</li> </ul> </li> <li>• Les zones industrielles ZI1 et ZI Sud localisées au Port évoluent progressivement vers un contenu programmatique plus diversifié, relevant de la catégorie parc d'activités économiques mixtes pour la ZI1 et s'agissant de la ZI sud vers une vocation majoritairement résidentielle.</li> <li>• Les zones artisanales mixtes où prennent place les activités tant d'artisanat de production que de services dans une logique de «villages d'artisans».</li> </ul> <p>L'ensemble de ces contenus programmatiques, tous dédiés à la production qu'elle soit matérielle ou immatérielle sont localisés selon les orientations définies à ce titre dans le schéma d'aménagement régional et régis par ce qui est stipulé dans les autres alinéas de la P n°14.</p>	<p><i>Le PLU prévoit une zone Ue. En compatibilité avec le SAR, il s'agit d'espaces destinés à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution. Les constructions ouvrages et travaux à usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage sont interdits. En outre, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces ne doivent pas dépasser 5% de la superficie de la zone d'implantation. Il s'agit notamment de la zone artisanale de la Ravine à Marquet, la zone d'activités Gustave Eiffel et la zone d'activités Balthazar, situées dans les bas de la commune, en cœur d'agglomération.</i></p> <p><i>La zone AUEm de la ZAC Moulin Joli est destinée à un site d'activités économiques diversifiées.</i></p> <p><i>De manière générale, l'article 2 du règlement du PLU autorise en zone résidentielle les constructions à destination d'activités ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni inconvénient et ni aggravation des risques et qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances.</i></p>

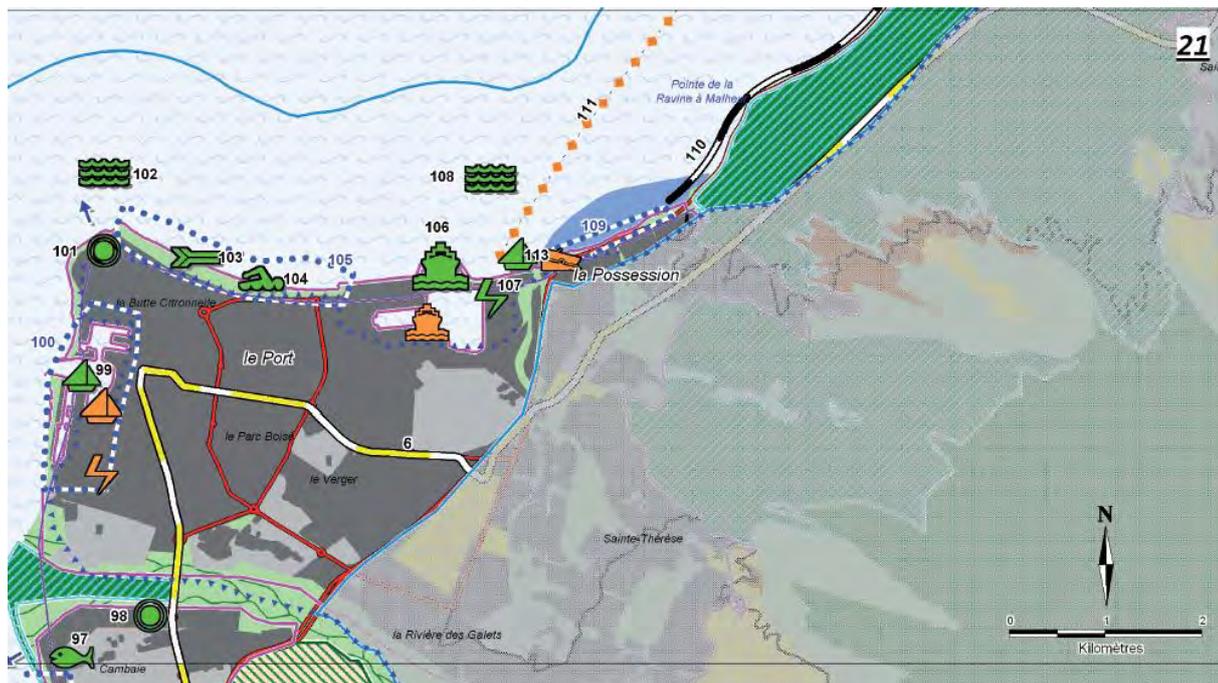
Ce que le SCOT détermine	Ce que le PLU de La Possession prévoit																																										
<b>O15. Les localisations préférentielles des activités économiques</b>																																											
<p>Le SCOT détermine un objectif minimal de 525 ha d’espace pour les activités de production répartis selon les niveaux de l’armature urbaine comme indiqué dans le tableau infra. La répartition tant en matière de localisations qu’en termes de contenus programmatiques dominants est confirmée et mise en œuvre par les PLU.</p> <table border="1" data-bbox="132 481 740 813"> <thead> <tr> <th>Niveau dans l’armature urbaine</th> <th>ZILP</th> <th>PAEM</th> <th>ARTIS</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - CŒUR D’AGGLOMERATION - ou PÔLE PRINCIPAL</td> <td>200 ha</td> <td>230 ha</td> <td>20 ha</td> <td>450 ha</td> </tr> <tr> <td colspan="5">2 - Places urbaines de niveau 2 ou PÔLES SECONDAIRES à :</td> </tr> <tr> <td>Plateau Caillou - St Gilles les Hauts</td> <td>5 ha</td> <td>20 ha</td> <td>5 ha</td> <td rowspan="2">40 ha</td> </tr> <tr> <td>Portail Piton Saint Leu</td> <td></td> <td>10 ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5">3 - Places urbaines de niveau 3 ou VILLES RELAIS à :</td> </tr> <tr> <td>Saint Paul : Bois de Néfies, Le Guillaume, La Saline</td> <td></td> <td>4 ha</td> <td>6 ha</td> <td rowspan="3">35,5 ha</td> </tr> <tr> <td>Trois Bassins : Centre</td> <td></td> <td></td> <td>4,5 ha</td> </tr> <tr> <td>Saint Leu : Centre / Pointe des Châteaux</td> <td></td> <td>21 ha</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Niveau dans l’armature urbaine	ZILP	PAEM	ARTIS	Total	1 - CŒUR D’AGGLOMERATION - ou PÔLE PRINCIPAL	200 ha	230 ha	20 ha	450 ha	2 - Places urbaines de niveau 2 ou PÔLES SECONDAIRES à :					Plateau Caillou - St Gilles les Hauts	5 ha	20 ha	5 ha	40 ha	Portail Piton Saint Leu		10 ha		3 - Places urbaines de niveau 3 ou VILLES RELAIS à :					Saint Paul : Bois de Néfies, Le Guillaume, La Saline		4 ha	6 ha	35,5 ha	Trois Bassins : Centre			4,5 ha	Saint Leu : Centre / Pointe des Châteaux		21 ha		<p><i>Les zones dédiées à l’activités économiques de production (zones UE et AUE) couvrent dans le PLU de La Possession 37,4 ha.</i></p> <p><i>Les zones UEm et AUEm de la ZAC Moulin Joli dédiées à de l’activité économique diversifiée couvre 11,1 ha.</i></p>
Niveau dans l’armature urbaine	ZILP	PAEM	ARTIS	Total																																							
1 - CŒUR D’AGGLOMERATION - ou PÔLE PRINCIPAL	200 ha	230 ha	20 ha	450 ha																																							
2 - Places urbaines de niveau 2 ou PÔLES SECONDAIRES à :																																											
Plateau Caillou - St Gilles les Hauts	5 ha	20 ha	5 ha	40 ha																																							
Portail Piton Saint Leu		10 ha																																									
3 - Places urbaines de niveau 3 ou VILLES RELAIS à :																																											
Saint Paul : Bois de Néfies, Le Guillaume, La Saline		4 ha	6 ha	35,5 ha																																							
Trois Bassins : Centre			4,5 ha																																								
Saint Leu : Centre / Pointe des Châteaux		21 ha																																									
<p>Mise en œuvre de l’orientation relative à l’économie touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- poursuivre à La Possession, au Port, et à Saint Paul centre ville, les projets urbains tendant à améliorer les relations entre ville et mer en prenant appui sur les équipements portuaires de pêche et de plaisance ;</li> <li>- sur les stations touristiques existantes de Saint Gilles les Bains et de Saint Leu, et en prenant appui sur les équipements portuaires de plaisance et de pêche, renforcer et mieux qualifier le caractère touristique des développements urbains futurs ;</li> <li>- développer une nouvelle station touristique à Trois Bassins (Souris-Blanche) ;</li> <li>- confirmer la vocation touristique des Hauts, en particulier les Ilets de Mafate en cohérence avec le schéma d’aménagement et de développement éponyme</li> </ul>	<p><i>L’objectif d’ouvrir la ville de La Possession à la mer est un objectif fort porté par la commune. La zone UT, correspondant aux secteurs d’équipements touristiques et de loisirs, couvre notamment une partie du front de mer. Dans la zone, ne sont admises essentiellement que les occupations et utilisations du sol destinés à la pratique de sports, de loisirs, de la détente et du tourisme (restauration, bar, spa, thalasso, points d’arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, etc.) dès lors qu’ils s’insèrent dans le milieu environnant.</i></p> <p><i>De plus, une orientation d’aménagement et de programmation (OAP) spécifique est dédiée à l’aménagement du front de mer et au projet d’ouverture de la ville sur l’océan. A ce titre, une programmation détaillée est déjà établie et prévoit des aménagements qui seront réalisés dans les années à venir.</i></p>																																										
<p>Les localisations préférentielles des équipements commerciaux sont définies par les orientations qui suivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils sont localisés dans les espaces urbains de référence tels que définis supra à l’orientation O6.</li> <li>- Leur localisation contribue à ne pas accroître le trafic automobile sur les segments critiques de la voirie tels que définis à l’orientation O 14 D/.</li> <li>- Ils développent le principe de proximité et de mixité urbaine entre équipements commerciaux, accessibilité tous modes et programmes résidentiels.</li> <li>-Ils adaptent leur dimensionnement à la hiérarchie posée par l’armature urbaine et à la capacité d’accueil du sol urbain.</li> <li>- Ils sont conçus dans le respect du principe de gestion économe du foncier.</li> <li>- Ils garantissent une insertion architecturale et paysagère de qualité.</li> </ul>	<p><i>Le PLU ne remet pas en cause ces orientations.</i></p>																																										

## 2. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer fait partie intégrante du SAR dans un chapitre individualisé (volume 3). Il a vocation à déterminer les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral et, si besoin est, d'édicter des prescriptions qui permettent de les mettre en œuvre.

Le territoire de La Possession, possédant un faible linéaire de littoral artificialisé, est donc peu compris dans le périmètre du SMVM.

Pour La Possession, le SMVM fixe l'objectif d'ouvrir la ville sur la mer et de couvrir la route nationale actuelle pour une reconquête du front de mer. Ces futurs aménagements vers la mer devront proposer une trame paysagère soignée. Ainsi, le PLU a créé une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique sur le projet du front de mer, conformément à l'objectif n°13 du PADD d'ouvrir la ville au littoral. De plus, des emplacements réservés pour l'aménagement de voirie et d'espace public sont prévus dans ce sens.



### Equipements

- Existant:
- Projet:
- Bassin de baignade
- Aquaculture
- Cale de mise à l'eau
- Centrale thermique / hydroélectrique
- Energie de la mer
- Port de commerce
- Port de pêche et de plaisance
- Protection contre les crues
- STEP
- Rejet ou exutoire des STEP en mer

### Opération d'aménagement

- Zone d'aménagement liée à la mer

### Voiries - Communications

- Route nationale
- Route départementale
- Principe de liaison
- Principe de réseau régional de transport guidé

### Les espaces spécifiques

- Limite des espaces proches du rivage
- Limite du SMVM
- Hors SMVM
- Coupures d'urbanisation
- Espaces naturels remarquables du littoral à préserver
- Limite des 50 pas géométrique

### Destination générale des sols

- Espaces urbains de référence**
- Zone préférentielle d'urbanisation
- Espaces urbains à densifier
- Espaces d'urbanisation prioritaire
- Espaces naturels et agricoles**
- Espaces naturels terrestres de protection forte
- Espaces naturels marins de protection forte
- Espaces de continuité écologique
- Espaces agricoles

Source : SAR Volume 3 – Schéma de Mise en Valeur de la Mer – 2011

Par ailleurs, cinq types d'espaces introduisent des réglementations permettant de répondre aux enjeux de protection à l'intérieur du périmètre du SMVM :

## 2.1. Les espaces proches du rivage

Dans ces espaces, l'objectif doit être de prévoir et de limiter l'extension de l'urbanisation, en orientant la mise en place de projets de développement de manière cohérente à l'échelle du territoire. Le SMVM prévoit les opérations d'aménagements admises dans ces espaces. Dans ce cadre, trois circonstances sont envisagées :

- Au sein des espaces urbains de référence : les opérations d'aménagement sont autorisées dans la mesure où elles participent à la densification et au renouvellement urbain et sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations générales du SAR ou SCOT. *Le PLU révisé est compatible avec le SMVM, puisque le règlement permet, de manière générale, une densification de l'ensemble des zones urbaines, particulièrement celles des bas, mieux desservies par les réseaux et principales zones d'attractivité.*
- Au sein des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU) : dans ces ZPU, les opérations d'aménagement de plus de 10 hectares, prévisibles dans une perspective de moyen long terme, sont identifiées au SMVM. En-deçà de ce seuil de 10 hectares, dans la mesure où il s'agit d'opération de niveau local et qu'il est impossible de toutes les prévoir à échéance moyen long terme, le SMVM autorise les PLU à identifier des opérations sous réserve toutefois qu'elles : ne débordent pas de la limite des zones préférentielles d'urbanisation ; soient situées en continuité de l'urbanisation ; ne constituent pas un démantèlement des opérations de plus de 10 ha identifiées au SMVM. *Le PLU de La Possession n'est pas concerné par cette prescription.*
- En dehors des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU) : à l'exception des projets à vocation touristique non prévisible à la date d'approbation du SMVM qui devront en tout état de cause respecter les dispositions relatives à la vocation des espaces, seules les opérations d'aménagement explicitement prévues au chapitre individualisé valant SMVM peuvent être autorisées. *Le PLU révisé est compatible avec le SMVM, ne prévoyant d'opérations d'aménagement non prévues par le SMVM.*

## 2.2. La bande littorale des 50 pas géométriques

L'article L.156-2 du code de l'urbanisme relatif au littoral dans les départements d'Outre-Mer, prévoit une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L.86 du code du Domaine de l'Etat. En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'alinéa précédent sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Le SMVM mentionne les projets d'équipement et d'aménagement liés à la mer autorisés tels que les créations et extensions de ports et les installations industrielles et de loisirs, en précisant leur nature, leurs caractéristiques et leur localisation ainsi que les normes et prescriptions spéciales s'y rapportant. Le SMVM définit des prescriptions spéciales (conditions d'implantation, gestion des eaux pluviales, insertion paysagère) s'appliquant à tous les types de projets (projets d'équipement et d'aménagement liés à la mer et opérations d'aménagement autorisés au sein des espaces proches du rivage).

Concernant le territoire de La Possession, les équipements suivants sont identifiés :

108	Zone d'exploitation des énergies de la mer de La Possession
109	Zone d'Aménagement Liée à la Mer du secteur de La Possession
110	Nouvelle route du littoral
111	Nouvelle ligne HTA (La Possession - Saint-Denis)
113	Port de pêche et de plaisance de la Possession

*Le PLU est compatible avec le SMVM, reprenant dans les documents graphiques la bande des cinquante pas géométriques et reprenant dans le règlement les vocations autorisées par le SMVM ainsi que dans l'OAP dédiée au projet de front de mer.*

### 2.3. Les Espaces naturels Remarquables du Littoral

Deux sites sont inventoriés et identifiés au SMVM comme des espaces naturels remarquables du littoral présentant un intérêt régional : La Ravine à Marquet, la Mare et des Lataniers ; De la ravine à Jacques à la ravine à Malheur avec la Grande-Chaloupe et les massifs de la forêt sèche. Il revient au PLU de procéder à leur échelle à une délimitation précise, fondée sur la présence des éléments qui contribuent à leur donner un caractère remarquable ; il leur appartient également d'identifier les espaces naturels remarquables du littoral de moindre taille.

*Le PLU révisé est compatible avec le SMVM, reprenant les espaces naturels remarquables du littoral identifiés par le SMVM.*

### 2.4. Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation, « espaces de respiration » entre les espaces urbanisés, ouverts sur la mer, ayant des fonctions écologiques, paysagères, agricoles ou de loisir, doivent être préservées et mises en valeur. Par principe, le SMVM n'admet aucune construction nouvelle dans les coupures d'urbanisation, sauf sous certaines conditions (impact réduit, intégration paysagère,...) pour certains aménagements et travaux liés à l'activité agricole, destinés à la fréquentation touristique ou à l'exploitation des carrières. De plus, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût supportable pour la collectivité et à condition de garantir leur transparence écologique, sont aussi admis la réalisation d'infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie ainsi que les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.

*La Possession n'est pas concernée par des coupures d'urbanisation.*

### 2.5. Les espaces marins

Les espaces marins inclus dans le périmètre du SMVM s'étendent jusqu'à la limite des masses d'eaux côtières définie selon les critères de la Directive Cadre sur l'Eau : 1 mille marin (1 852 mètres) à partir de la ligne de base établie par le Service Hydrographique et Océanologique de la Marine (SHOM).

Des espaces naturels marins de protection forte sont identifiés à La Possession.

Dans les zones marines protégées définies au titre du SMVM, la réglementation générale de la loi Littoral est applicable, dont la politique d'aménagement vise notamment «la mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral», « la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes », «le maintien ou le développement [...] du tourisme», tout ceci devant être associé à «la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion, la préservation des sites et paysages et du patrimoine».

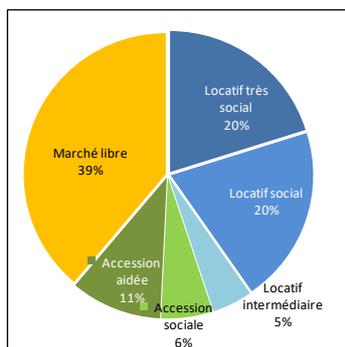
Dans ce cadre, peuvent être autorisés les projets liés au transport de personnes et de biens ou d'énergie et les équipements portuaires, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût supportable pour la collectivité. Elles devront être assorties de mesures de réduction et de compensation visant à diminuer leur impact environnemental.

La disposition précédente s'appliquera notamment au projet de nouvelle route du littoral dont le tracé est prévu en mer et dans la mesure où il concernera la zone marine protégée de la baie de La Possession.

*Le PLU est compatible avec le SMVM dans la mesure où il n'interdit pas les aménagements autorisés dans les espaces marins.*

### 3. Le Programme Local de l’Habitat

Le Programme Local de l’Habitat (PLH) du TCO impose à l’échelle intercommunale, la réalisation de 60% de logements aidés dont 40% de logements locatifs sociaux pour la période 2011-2016. Le diagramme suivant montre la ventilation souhaitable :



Source TCO PLH

Le PLH du TCO fixe pour La Possession des objectifs détaillés sur la période 2011-2016 visant la production de 3 740 logements répartis comme suit :

Objectifs de production par quartier								
Quartier	Total Logements	Ensemble locatif social	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre
Centre-ville / Ravine à Marquet	740	390	150	140	100	20	70	260
Dos d'Ane	100	40	20	20	0	10	10	40
Mafate	5	0	0	0	0	0	0	5
Pichette	310	170	85	85	0	10	20	110
Ravine à Malheur	430	160	80	80	0	30	60	180
Rivière des Galets	995	490	240	220	30	40	80	385
ZAC Saint-Laurent / Sainte-Thérèse	1160	560	260	260	40	50	100	450
<b>TOTAL</b>	<b>3740</b>	<b>1810</b>	<b>835</b>	<b>805</b>	<b>170</b>	<b>160</b>	<b>340</b>	<b>1430</b>

Objectifs de production par quartier fixés par le PLH du TCO – source TCO PLH

Selon le PLH, La Possession doit consacrer environ 50% de sa production de court terme (2011-2016) à la production de logements locatifs sociaux.

Les objectifs quantitatifs sont globalement atteints par les intentions de projet recensées :

	Prévision de livraison de logements sociaux					
	2011-2015		2016 et au-delà		Total	
	Locatif	Accession	Locatif	Accession	Locatif	Accession
Ravine à Malheur	82	40			82	40
Grand centre-ville	116	66	645		761	66
Riv. Des Galets / Saint-Laurent	508	47			508	47
Pichette / Sainte-Thérèse	625	121			625	121
Dos d'Ane	22				22	0
Mafate					0	0
<b>La Possession</b>	<b>1353</b>	<b>274</b>	<b>645</b>	<b>0</b>	<b>1998</b>	<b>274</b>

Source : PLH TCO 2011-2016 et Ville de La Possession

Le PLH du TCO est en cours de révision. Celui-ci a été arrêté en conseil communautaire le 15 avril 2019. Il en ressort pour La Possession les orientations suivantes : réaliser 2 300 logements nouveaux dont 1 210 logements locatifs sociaux. Pour la période de 6 années l’offre sera donc près de 400 logements par an.

*Le PLU révisé confirme l'ambition du PLH avec un objectif entre 400 et 500 logements par an avec un règlement permettant l'intensification de la zone urbaine, en prenant en compte les projets en cours (notamment les deux opérations d'aménagement majeures, la ZAC Centre-ville et la ZAC Moulin Joli) et en déclassant en zone agricole et naturelle des terrains constructibles au PLU approuvé en 2005 qui n'ont fait l'objet d'aucun permis de construire en dix ans, pour redéployer, à surface équivalente, de nouveaux hectares constructibles sur des terrains plus stratégiques. De plus, pour les zones à urbaniser (AU), un minimum de logements à l'hectare est inscrit dans le PLU afin de garantir une densité permettant de contribuer aux besoins en logements.*

*L'OAP Cœur de Ville permet de garantir 60% de logements aidés au sein de l'opération, soit 1 105 logements qui permettront de répondre en bonne partie aux besoins recensés.*

*De plus, en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU), en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, assurant la mixité sociale dans la zone. Cette règle est nouvelle par rapport au PLU approuvé en 2005. Il a été fait le choix d'imposer un seuil de surface de plancher relativement bas tout en proposant une part minimale raisonnable de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, afin de favoriser le développement du logement social de façon équilibrée dans la zone plutôt que les grosses opérations très concentrées, potentiellement sources de problèmes de gestion.*

*Par ailleurs, 4 emplacements réservés sont destinés à la production de logements sociaux pour les besoins de relogement des familles en zones à risques ou logements insalubres pour OST ou indivisaires.*

*Enfin, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur les Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT), en compatibilité avec l'orientation 14 du SCOT du TCO et à la prescription 9 du SAR, impose que dans un rayon de 500 mètres à partir de la localisation des ZATT, la densité minimale des opérations de développement urbain soit de 50 logements/ha.*

## 4. Le Plan de Déplacement Urbain du TCO

Le Territoire de la Côte Ouest définit les principes d'une politique globale des transports à l'échelle de l'agglomération, à travers son Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé en février 2017.

Le PDU du TCO détermine 34 actions réparties sur les 7 thématiques suivantes :

1. **Articuler transports et aménagement urbain** : l'intensification urbaine s'est révélée être le levier le plus efficace dans la diminution de la part modale de la voiture lors de l'élaboration du scénario PDU. Elle fait l'objet d'un concept spécifique autour des ZATT (Zone d'Aménagement et de Transition vers les Transports) qui parlera à l'ensemble des acteurs de l'aménagement et du transport sur le territoire.
2. **Accompagner le développement des transports collectifs** : le TCO s'est lancé dans une démarche de restructuration des lignes de son réseau au travers du programme du Nouveau Kar'Ouest afin de moderniser le réseau et d'en améliorer la qualité de service. Le PDU accompagne ce nouveau réseau par des projets d'aménagements au profit de la qualité de service et d'études pour son développement futur.
3. **Créer un réseau cyclable** : le TCO a fait le choix de développer son réseau de façon ciblée. La mise en place d'infrastructures cyclables doit également être accompagnée d'un volet de communication, informant des possibilités offertes et promouvant ce mode de transport. La création d'aménagements cyclables contribue à sécuriser les parcours.
4. **Maîtriser la circulation routière en optimisant l'accessibilité** : le TCO a pour objectif de faire diminuer la part des déplacements effectués en voiture sur son territoire. Les priorités sont la maîtrise de la circulation, son apaisement, et la cohabitation des modes sur les infrastructures routières existantes, ou à créer dans les projets urbains.
5. **Mettre en cohérence la politique de stationnement** : le choix de l'utilisateur quant au mode de transport est conditionné à la facilité à se stationner au point de destination et le coût associé. Le TCO a choisi d'améliorer l'organisation de son offre de stationnement public en cohérence avec le transport en commun.
6. **Adapter le transport de marchandises à la ville** : la commune du Port reçoit l'ensemble des marchandises arrivant par bateau pour approvisionner l'île, d'où d'importants flux de Poids Lourds (PL) sur les routes du territoire Ouest. Les actions du PDU visent à améliorer le fonctionnement de l'acheminement des marchandises, depuis le port jusqu'aux commerces de détail.
7. **Accompagner le développement des pratiques éco-mobiles** : les pratiques éco-mobiles regroupent un ensemble de solutions de déplacement ayant moins d'impact sur l'environnement et permettant de réduire le budget alloué aux déplacements par les ménages. Le développement des modes actifs (marche, vélo) et les transports en commun en font bien sûr partie.

Le PDU identifie deux Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports ou ZATT à La Possession qui font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : une sur le secteur Cœur de Ville et une autre sur le secteur Moulin Joli. Ces ZATT correspondent à des lieux d'échanges entre les différents modes, types et réseaux de transports. Elles définissent un secteur dans lequel le réinvestissement ou le développement urbain sont des priorités. Dans ces zones, l'objectif en matière d'aménagement est de favoriser la densité et la mixité fonctionnelle dans un périmètre théorique de 500 mètres autour des pôles d'échange. Les deux ZATT correspondent à des secteurs en partie couverts par des périmètres opérationnels. Les programmes définis dans ces deux ZAC ainsi que les règles d'urbanisme du PLU répondent aux objectifs définis par le PDU du TCO. Ces ZATT font parties des secteurs d'intensification urbaine définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. La présence de deux programmes opérationnels en cours permet d'assurer la bonne capacité des réseaux sur les deux secteurs identifiés.

Les OAP sur ces deux secteurs dans le PLU révisé de La Possession exposent également les grands principes auxquels l'objectif d'intensification doit répondre. Pour certains ces grands principes sont en cours de déploiement opérationnel via les procédures de ZAC, pour d'autres ils sont encore en réflexion. Ces grands principes dépassent également les aspects strictement réglementaires attendus dans un PLU et s'intéressent pour partie à la gestion urbaine. Globalement, ces OAP visent à inscrire la mise en œuvre de la ville nature dense suivant différentes thématiques :

- la thématique des mobilités et des transports ;
- la thématique de la nature en ville et de l'agriculture urbaine ;
- la thématique des équipements en général et des équipements scolaires et culturels en particulier ;
- la thématique du commerce et des nouveaux modes de travail ;
- et la thématique de la ville intelligente.

Par ailleurs, plus de 40 emplacements réservés sont inscrits dans le PLU en vue d'améliorer la voirie, la desserte en transport commun, les déplacements actifs, les espaces publics et le stationnement.

De plus, afin de renforcer les aménagements qualitatifs favorisant les circulations actives, l'article 3 du règlement en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) oblige les voies publiques ou privées, lorsqu'elles desservent plus de dix habitations ou locaux d'activités générés par un projet, à être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une emprise minimale de 1,50 mètre et d'un espace d'une emprise minimale de 1,00 mètre devant assurer la présence du mobilier urbain et la plantation d'au moins un arbre tous les 15 mètres maximum.

## 5. Le SDAGE et le SAGE

### 5.1. Rappel des enjeux du SDAGE 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Réunion a été approuvé par arrêté du 8 décembre 2015. Il arrête le programme pluriannuel des mesures prévues pour le bassin de la Réunion pour la période 2016-2021.

Déoulant de la mise en œuvre de la directive 2000/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2000 qui vise à établir un cadre pour la gestion et la protection des eaux, il a fixé des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (continentales et côtières) et souterraines d'ici 2021.

Des objectifs de qualité ont été déterminés pour chaque masse d'eau en se basant sur :

- l'évaluation des pressions actuelles (nature et intensité),
- les tendances prévisibles à la hausse ou à la baisse,
- les dires d'experts.

A partir de l'ensemble des enjeux prioritaires et des objectifs environnementaux, les Orientations Fondamentales qui structurent le SDAGE 2016-2021 ont ainsi été dégagées :

1. Préserver la ressource en eau dans l'objectif d'une satisfaction en continu de tous les usages et du respect de la vie aquatique en prenant en compte le changement climatique
2. Assurer la fourniture en continu d'une eau de qualité potable pour les usagers domestiques et adapter la qualité aux autres usages
3. Rétablir et préserver les fonctionnalités des milieux aquatiques
4. Lutter contre les pollutions
5. Favoriser un financement juste et équilibré de la politique de l'eau notamment au travers d'une meilleure application du principe pollueur payeur

6. Développer la gouvernance, l'information, la communication et la sensibilisation pour une appropriation par tous des enjeux

7. En liaison avec le Plan de gestion du risque d'inondation : gérer le risque inondation

La source Les Galets Ronds à La Possession est recensée comme un des captages prioritaires de La Réunion.

Le SDAGE considère à La Possession l'état :

- chimique des masses d'eau cours d'eau en bon état ;
- écologique des masses d'eau cours d'eau en état moyen ;
- écologique des masses d'eau côtières en bon état ;
- chimique des masses d'eau souterraine en bon état ;
- quantitatif des masses d'eau souterraine en bon état.

Les objectifs des masses d'eau cours d'eau affichés dans le SDAGE et concernant La Possession sont les suivants :

Nom de la masse d'eau	Code de la masse d'eau	Type de masse d'eau	Statut	Objectifs d'état proposés				Motivations en cas de recours aux dérogations	Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation
				Global	Chimique sans ubiquistes	Chimique avec ubiquistes	Écologique		
Cirque de Mafate	FRLR 22	Cours d'eau	MEN	BE 2027	BE 2015	BE 2015	BE 2027	1/ FT 2/ CN	1/ les mesures de gestion et d'aménagement d'obstacles à la continuité devront être menées / poursuivies au delà du cycle 2/ Nécessité d'un délai pour la recolonisation du cours d'eau par les migrateurs
Bras Sainte-Suzanne	FRLR 23	Cours d'eau	MEN	BE 2021	BE 2015	BE 2015	BE 2021	1/ FT 2/ CN	1/ les mesures de gestion et d'aménagement d'obstacles à la continuité aboutiront sur ce cycle 2/ Nécessité d'un délai pour la recolonisation du cours d'eau par les migrateurs
Rivière des Galets aval	FRLR 24	Cours d'eau	MEN	BE 2027	BE 2015	BE 2015	BE 2027	1/ FT 2/ CN	1/ les mesures de gestion et d'aménagement d'obstacles à la continuité devront être menées / poursuivies au delà du cycle 2/ Nécessité d'un délai pour la recolonisation du cours d'eau par les migrateurs

Les objectifs des masses d'eau côtières affichés dans le SDAGE et concernant La Possession sont les suivants :

Nom de la masse d'eau	Code de la masse d'eau	Type de masse d'eau	Statut	Objectifs d'état proposés				Motivations en cas de recours aux dérogations	Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation
				Global	Chimique sans ubiquistes	Chimique avec ubiquistes	Écologique		
Pointe des Galets Barachois	FRLC 108	Eau côtière	MEFM	Objectif moins strict	BE 2021	BE 2021	Objectif moins strict	CD FT	Dérogation au titre de l'article 4.7 sur le cycle 2010-2015 L'absence de technique de mesures homologuées pour les DOM n'a pas permis de réaliser le suivi des substances chimiques. La qualité chimique des eaux côtières est donc actuellement « INCONNUE ». La campagne « chimie » programmée en 2016 permettra de caractériser l'état des masses d'eau et définir leurs objectifs fixés aujourd'hui à 2021 pour ce paramètre

La masse d'eau côtière FRLC08/Le Port est pré-désignée en masse d'eau fortement modifiée.

Les objectifs des masses d'eau souterraine affichés dans le SDAGE et concernant La Possession sont les suivants :

Nom de la masse d'eau	Code de la masse d'eau	Type de masse d'eau	Objectifs d'état proposés			Les motivations en cas de recours aux dérogations	Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation
			Global	Chimique	Quantitatif		
Formations volcaniques du littoral de La Montagne	FRLG 113	Eau souterraine	BE 2015	BE 2015	BE 2015		
Formations volcaniques de Bois de Nêfles – Dos d'Âne	FRLG 123	Eau souterraine	BE 2015	BE 2015	BE 2015		
Formations volcaniques sommitales de La Montagne	FRLG 124	Eau souterraine	BE 2015	BE 2015	BE 2015		
Formations volcano-détritiques du Cirque de Mafate	FRLG 127	Eau souterraine	BE 2015	BE 2015	BE 2015		

Le SDAGE recense à La Possession 10 captages ayant un débit supérieur à 10m<sup>3</sup>/j ou alimentant plus de 50 personnes. Aucune ressource est considérée comme stratégique et aucune aire d'alimentation des ressources stratégiques recouvre la commune.

## 5.2. Rappel des enjeux du SAGE Ouest

Le SAGE est un document de planification élaboré à une échelle plus locale que le SDAGE, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il doit être compatible avec le SDAGE.

Le SAGE est établi par une Commission Locale de l'Eau représentant les divers acteurs du territoire, soumis à enquête publique, et il est approuvé par le préfet. Il est doté d'une portée juridique : le règlement et ses documents cartographiques sont opposables aux tiers, et les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau.

Au sein de l'aire d'étude, le SAGE Ouest a été révisé et adopté le 25 mai 2015.

Ce SAGE identifie les quatre enjeux suivants :

- Préserver et restaurer la qualité des milieux aquatiques, atouts socio-économiques du territoire et garants de l'équilibre fonctionnels des milieux,
- Améliorer la gestion du ruissellement pluvial et du risque inondation,
- Garantir une gestion durable de la ressource en eau,
- Clarifier et adapter la gouvernance aux caractéristiques du territoire et asseoir le rôle de la commission locale de l'eau CLE Ouest.

## 5.3. La prise en compte des enjeux du SDAGE et du SAGE Ouest dans le PLU

Le PLU ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du SDAGE et du SAGE. Le document de planification prend en compte particulièrement les points suivants :

- La Station d'Épuration du SIAPP est dimensionnée pour 87 500 habitants. Le Port compte environ 35 000 habitants et la Possession environ 33 000 habitants. Le bassin concerne donc 68 000 habitants, sachant que ne sont pas compris dans ces chiffres les fosses septiques. De fait, il est difficilement envisageable de considérer une saturation de la STEP du Port à court/moyen terme.
- Un projet de réhabilitation et d'augmentation des capacités de production de l'usine de microfiltration de Pichette est actuellement en cours, avec des travaux prévus pour le début d'année 2019, permettant de passer de 13 000 m<sup>3</sup>/j à 25 000 m<sup>3</sup>/j.
- La création du nouveau Forage des Lataniers est en cours, avec une capacité de production comprise entre 150 et 200 m<sup>3</sup>/h en remplacement du forage actuel qui est limité à 25 m<sup>3</sup>/h.
- Dans le secteur de Ravine à Malheur, le programme des travaux AEP doit conduire à des requalifications de réseaux et capacités de réservoir. Ces travaux, suivis par « Eau de La Possession » sont prévus pour 2019.
- Le plan local d'urbanisme reporte dans son document graphique les 7 périmètres de protection de captage alimentant la population possessionnaise auxquels s'ajoutent 4 périmètres de protection relatifs à des ouvrages exploités par une commune limitrophe. Dans le règlement, il est systématiquement précisé, pour chacune des zones, que « *dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent* ». Par ailleurs, les arrêtés de déclarant d'utilité publique des périmètres de protection des captages figurent en annexe du PLU.
- Le classement en zone N complété par un règlement davantage restrictif en secteur sensible (espace remarquable du littoral, cœur du parc national...) permet de protéger les masses d'eau cours d'eau, les masses d'eau côtières et les masses d'eau souterraine.
- Les zones humides, recensées dans le diagnostic du PLU, sont classées en zone N restrictive (secteur Npnr notamment) avec couvert d'EBC permettant ainsi leur préservation.
- Les réservoirs et les corridors de biodiversité identifiés sont classés en zone naturelle (N), dont majoritairement en zone N indicée comprenant des protections règlementaires fortes (Npnr, Nr, et Nli) ainsi qu'en espaces boisés classés.
- Quatre secteurs urbains spécifiques sont créés (UApsfr2, UBpszc, UBpsfr2 et UTfr2), correspondant aux périmètres de protection rapprochée du Puits Sammy et du forage FR2 afin de protéger la ressource eau par des possibilités de constructibilité davantage encadrées.

- En cohérence avec l'orientation du PADD « *Prendre en compte les risques et aléas, inondation et mouvement de terrain notamment, dans l'aménagement du territoire et dans la définition des zones constructibles* », et en lien avec la gestion du risque identifiée dans l'état initial de l'environnement du PLU, l'aléa « inondation » est inséré au PLU par la prise en compte du plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 13 juillet 2018.  
A ce titre et afin de réduire l'exposition des habitants à un risque naturel et de garantir la vocation agricole ou naturelle des sites, la Ville a fait le choix de reclasser en zone agricole (A) ou naturelle (N) au PLU révisé des zones urbaines (U) au PLU approuvé en 2005 qui sont non bâties et soumises à un aléa élevé au PPR. Dès lors, ces terrains réintégrés à l'agriculture ou au monde naturel peuvent concernés de grandes plaques ou franges des zones U à risque au PLU de 2005, voire parfois participés au développement de la trame verte et bleue au sein du tissu urbain. De cette manière, 47,7 ha de zones constructibles au PLU approuvé en 2005 ont été déclassés au PLU révisé, dont 5 ha en zone agricole et 42,7 ha en zone naturelle. Les secteurs de Dos d'Ane et de Ravine à Malheur, plus exposés aux risques naturels, sont les plus concernés par ce déclassement.  
De plus, l'article 2 du règlement du PLU de La Possession renvoie au règlement du PPR.  
De même, toutes les clôtures doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain (article 11). Par ailleurs, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sauf disposition contraire du plan de prévention des risques, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain (article 2).
- La Ville prévoit dans son PLU plusieurs emplacements réservés destinés à la réalisation d'ouvrages en faveur du réseau d'assainissement et de l'écoulement des eaux pluviales, ainsi que pour la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation qui pourront aussi faire l'objet d'une amélioration du réseau de traitement des eaux.
- L'ouverture des zones à l'urbanisation (zones AU) est conditionnée dans le PLU, entre autres, par leur desserte par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Le zonage d'assainissement collectif est annexé au PLU.
- L'article 4 du règlement du PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement :
  - L'alimentation en eau potable : « *Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.* »
  - Les eaux usées : « *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé. En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur* ».
  - Les eaux pluviales : « *Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur* ».  
« *Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention/infiltration à la parcelle. Aucun rejet dans le réseau public n'est autorisé. Il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m<sup>3</sup> d'ouvrage pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisés* ».

Les conditions de desserte et de gestion de l'eau s'appliquent également règlementairement à Mafate.

## 6. Le Parc National de La Réunion

Le parc national de La Réunion a été créé par décret ministériel le 5 mars 2007. Il comprend un cœur protégé de 105 000 ha, aux limites fixées par le décret de création et ses cartes annexes, et une aire d'adhésion évolutive qui sera redéfinie tous les dix ans à l'intérieur d'un périmètre maximal, lors de la révision de la charte du Parc.

Sur la commune de La Possession, le cœur du Parc s'étend sur 8 250 ha soit 69,7% du territoire communal et le secteur habité du Parc sur 1 738 ha soit 14,7 %.

Une partie du territoire de La Possession intègre l'aire d'adhésion du parc. Elle correspond à une zone périphérique au Cœur dont la limite externe correspond à l'ancienne limite administrative des Hauts, élargie aux principales ravines. L'aire d'adhésion est un espace de développement durable fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine naturel, culturel et paysager. C'est un espace de solidarité et de partenariat entre le Parc et les acteurs locaux. Dans cette aire, les orientations de protection et de développement durable de la Charte seront mises en œuvre contractuellement entre l'établissement public du parc national, la commune et les autres partenaires du territoire, par le biais de conventions d'application.

*Dans le PLU, les espaces situés dans le Cœur du parc national de la Réunion hors secteur habité du Parc sont repérés en secteur Npnr. Dans ce secteur très restrictif, aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale du Parc National.*

*Afin de prendre en considération les zones habitées du cirque et leur évolution, deux secteurs spécifiques ont été insérés :*

- *Un secteur Ni1, correspondant aux zones habitées prioritaires du cirque de Mafate, où sont autorisées les constructions à usage d'habitation, les rénovations et extensions, dans le cadre des concessions délivrées par l'organisme gestionnaire ainsi que la création de ferme auberge et de gîtes, les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou touristiques et les commerces et services de proximité (article 2). Il s'agit de zones constructibles situées en dehors des aléas moyens, élevés et très élevés « mouvement de terrain » du porter à connaissance du 17 février 2014, et qui correspondent à des concessions ONF bâties ou divers (camping, terrain de sport, réservoir, etc...) ou des occupations sans titre bâties. Les zones à fort enjeux environnementaux (Mare d'Aurère, Plaine aux sables, Piton Calumet...) sont néanmoins exclues de cette logique et de fait, du zonage Ni1.*
- *Un secteur Ni2, correspondant aux zones potentiellement occupables dans le cirque de Mafate, où sont autorisées les mêmes constructions que dans le secteur Ni1, à condition que l'occupation de l'ensemble du secteur Ni1 de l'îlet concerné soit entreprise (article 2). Il s'agit du reste du potentiel situé en dehors des aléas moyens, élevés et très élevés « mouvement de terrain » du porter à connaissance du 17 février 2014, y compris des concessions ONF non bâties, les concessions agricoles et les occupations sans titre non bâties. Les zones à fort enjeux environnementaux (Mare d'Aurère, Plaine aux sables, Piton Calumet...) sont néanmoins exclues de cette logique et de fait, du zonage Ni2.*

*Les concessions ONF localisées en espaces d'aléas moyens, élevés et très élevés au porter à connaissance mouvements de terrain sont intégrées en secteur Npnr sans être couvertes par des espaces boisés classés, notamment afin de permettre le développement d'activités agricoles nécessaires à la vie du cirque ou autre équipements techniques comme par exemple les ouvrages indispensables à la distribution d'énergie.*

*Le PLU ne crée aucune disposition contradictoire avec les préconisations de l'aire d'adhésion du Parc national de La Réunion.*

## 7. Le Plan Climat Energie Territorial

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du TCO a été approuvé le 12 octobre 2015. Il assure une déclinaison plus opérationnelle des réponses aux enjeux « climatiques ». Il fixe notamment un objectif de réduction de 10 % des gaz à effet de serre d'ici à 2030 et porte 34 fiches actions détaillées autour de 5 axes stratégiques :

- Créer les conditions d'appropriation, de portage, de pilotage et de financement du PCET ;
- Réduire les consommations d'énergie des bâtiments et augmenter la production d'énergies renouvelables ;
- Réduire l'intensité énergétique des déplacements sur le territoire ;
- Réduire les gaspillages de matière et créer de nouvelles filières économiques vertes ;
- Aménager un territoire sobre énergétiquement et résilient face au changement climatique.

Le PCET du département de la Réunion a été adopté le 17 décembre 2014. Il comprend :

- les résultats du diagnostic climat énergie dont l'analyse de vulnérabilité du territoire face aux effets probables du changement climatique et les enjeux territoriaux identifiés au regard de ses compétences ;
- la stratégie et les objectifs à atteindre en matière de lutte contre le changement climatique sur le territoire réunionnais ainsi que sur le patrimoine et les politiques publiques ;
- le plan d'actions pour la période 2014-2020, ses effets attendus et le budget correspondant ;
- le dispositif de suivi et d'évaluation.

*Le PLU met en œuvre plusieurs actions dans le sens des PCET, notamment en limitant les déplacements des personnes :*

- *Concentrer les extensions urbaines et les localiser préférentiellement en continuité des pôles urbains sur des zones équipées en infrastructures,*
- *Orienter la localisation de ces nouveaux logements selon l'armature urbaine en privilégiant les bas de La Possession,*
- *Renforcer les aménagements qualitatifs favorisant les circulations douces notamment par 12 emplacements réservés et par une réglementation en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) obligeant les voies publiques ou privées, lorsqu'elles desservent plus de dix habitations ou locaux d'activités générés par un projet, à être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une emprise minimale de 1,50 mètre et d'un espace d'une emprise minimale de 1,00 mètre devant assurer la présence du mobilier urbain et la plantation d'au moins un arbre tous les 15 mètres maximum.*
- *Réduire les déplacements automobiles, principaux responsables de l'émission de gaz à effet de serre, afin de lutter contre le réchauffement climatique.*

*Par ailleurs, le PLU met en place des dispositions favorables à la promotion d'énergie renouvelable (article 15) en imposant que l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle. Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large sur 50% du linéaire de façade. Cette bande peut notamment être constituée :*

- *d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,*
- *par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...*

*Pour l'opération Cœur de Ville (zones UAv et AUv), des exigences supplémentaires sont insérées dans le règlement (article 15) concernant les plafonds de consommation énergétique, la porosité des façades ou encore le facteur solaire.*

## Partie 9 - Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les conséquences éventuelles du PLU

**Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement.**

Il convient de préciser que l'analyse suivante a pour objet de mesurer au regard des principaux enjeux environnementaux les conséquences les plus dommageables. Ce n'est qu'à l'issue de cette analyse que les mesures compensatoires pourront être définies et développées. Les thèmes fondamentaux qui ont été retenus sont les suivants :

- milieu naturel et biodiversité,
- paysage et cadre de vie,
- espace agricole et richesse du sous-sol,
- ressource en eau potable et assainissement,
- production énergétique et climat,
- qualité de l'air et santé humaine,
- gestion des déchets,
- risques naturels et technologiques.

Une approche globale est proposée en fonction des trois orientations stratégiques du projet de PLU afin de mesurer les effets positifs ou négatifs sur les thèmes environnementaux décrits préalablement :

- Des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser,
- Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer
- L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable

Les incidences prévisibles du plan considérées comme positives pour l'environnement figurent en vert, tandis que celles considérées comme négatives figurent en rouge.

# 1. Des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser, les incidences du projet

La Possession jouit d'un cadre environnemental exceptionnel, avec un relief marqué offrant des paysages attrayants, diversifiés et présentant un potentiel touristique important : littoral, mi-pentes, montagnes, rivières, ravines, cirque de Mafate, points de vue remarquables... Ce cadre est également très riche en matière de biodiversité et constitue donc un réservoir majeur pour les espèces (faune et flore) endémiques de la Réunion.

L'objectif est de préserver ce cadre de vie de qualité pour les Possessionnais et de faire de la richesse patrimoniale du territoire un véritable atout de son développement.

**La protection de l'environnement exceptionnel de La Possession est un enjeu impératif pour garantir la transmission d'un territoire de qualité aux générations futures. Cela nécessite à la fois une préservation stricte des sites naturels et une valorisation des espaces anthropisés.** Cela repose sur six objectifs :

- Préserver et valoriser les sites exceptionnels du cirque de Mafate et de la Grande Chaloupe
- Protéger les forêts et les ravines comme structures porteuses des trames verte et bleue et préserver les biens et les personnes des aléas
- Préserver les paysages Possessionnais caractéristiques de l'île
- Privilégier des modes de déplacements respectueux de l'environnement et de la qualité de vie
- Protéger les espaces agricoles et promouvoir les bonnes pratiques agricoles en offrant aux agriculteurs des possibilités de s'adapter à leur contexte
- Affirmer Dos d'Âne comme un "village rural, loisirs et nature" des hauts

Des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser	
Milieu naturel et biodiversité	<p>⊕ <i>La protection stricte des espaces naturels garantit la préservation des lieux de haute richesse biologique. Cette protection est adaptée aux caractéristiques des milieux avec notamment un secteur pour le Cœur du Parc national de la Réunion (Npnr), un secteur pour la façade littorale (Nli) et un secteur pour les corridors et réservoirs écologiques (Nr).</i></p> <p>⊕ <i>Des espaces boisés classés permettent de garantir le maintien des boisements les plus significatifs.</i></p> <p>⊕ <i>Une protection efficace des zones agricoles permet de conserver une importante zone tampon entre l'urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.</i></p> <p>⊕ <i>La maîtrise de l'étalement urbain limite les prises directes de l'urbanisation sur les espaces naturels.</i></p> <p>⊕ <i>La mise en place d'un zonage naturel et d'un secteur Nli restrictif pour la façade littorale permet une meilleure préservation du banc récifal de La Possession.</i></p> <p>⊕ <i>Une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée dans le PLU en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique. La zone N sans EBC a été réalisée notamment afin de participer directement à la trame verte et bleue du territoire en se fondant sur les espaces de « continuité écologique » identifiés au SCOT complétés par d'autres espaces naturels repérés qui peuvent garantir le même objectif, à savoir relier les sites importants pour la préservation de la biodiversité, essentiellement les espaces naturels de protection forte. Ils forment des « corridors écologiques » facilitant les échanges et déplacements nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage, permettant ainsi de diminuer la vulnérabilité de la faune et de la flore qui résulte de la fragmentation des habitats naturels et d'espèces.</i></p> <p>⊖ <i>Le développement des activités touristiques et de loisirs sur l'ensemble du territoire peut générer une fragilisation de certains espaces sensibles.</i></p> <p>⊖ <i>La reconquête de terres en friches pour la vocation agricole réduit la surface des espaces naturels.</i></p>
Paysage et cadre de vie	<p>⊕ <i>La préservation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie de ses habitants.</i></p> <p>⊕ <i>La prise en compte des bâtiments d'élevage avec la règle de réciprocité dans le règlement du PLU permet de réduire les conflits de voisinage.</i></p> <p>⊖ <i>L'instauration de quelques poches destinées au développement touristique en milieu rural et naturel (secteurs <b>Nt</b> et <b>At</b>) et de quelques poches bâties (secteur <b>Aba</b>) induit un impact sur le paysage.</i></p>

<p>Espace agricole et richesse du sous-sol</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La protection des espaces naturels conforte les franges avec l'espace agricole.</i></li> <li>⊕ <i>La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.</i></li> <li>⊕ <i>La délimitation de secteurs <b>Aba</b> au sein de l'espace rural permet d'éviter le mitage.</i></li> <li>⊖ <i>La délimitation d'un secteur <b>Aba</b> renforce la présence de lieux de vie au sein de l'espace rural</i></li> </ul>
<p>Ressource en eau potable, assainissement et énergie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La protection des espaces naturels au droit des captages d'eau potable garantit la préservation des ressources.</i></li> <li>⊕ <i>La protection des terres agricoles permet de poursuivre les efforts engagés pour l'utilisation de la bagasse dans la production énergétique.</i></li> <li>⊖ <i>L'étalement urbain et la multiplication des hameaux habités implique des réseaux de desserte complexes.</i></li> </ul>
<p>Qualité de l'air, climat et santé humaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La protection de 10 500 ha de zones naturelles et de 422 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i></li> <li>⊕ <i>La préservation de ces espaces offre des possibilités de pratiques sportives.</i></li> </ul>
<p>Gestion des déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ <i>Le développement d'espaces touristiques accentue la production de déchets dans des secteurs isolés.</i></li> <li>⊖ <i>L'étalement urbain et la multiplication des hameaux habités implique une collecte des déchets complexe.</i></li> <li>⊖ <i>Le renforcement de la filière d'élevage accentue la production de déchets.</i></li> </ul>
<p>Risques naturels et technologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La protection de 10 500 ha de zones naturelles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i></li> <li>⊕ <i>La protection de 422 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i></li> </ul>

## 2. Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer, les incidences du projet

Très majoritairement naturels et agricoles, les hauteurs de la Possession offrent des espaces de très grande qualité écologique, paysagère et patrimoniale aux Possessionnais et aux visiteurs. Si les hauteurs ont été préservées et sont aujourd’hui protégées par de nombreuses mesures, les mi-pentes de la Possession se sont urbanisées rapidement et ont connu un développement urbain peu maîtrisé.

Ce développement se traduit par une juxtaposition d’opérations d’ensemble peu denses regroupant de très nombreux logements individuels. Ces opérations sont desservies par des voies en impasse le plus souvent fermées. Elles ont renforcé le cadre attractif de la commune et ont très largement permis l’accueil d’une population de catégories socio-professionnelles supérieures. Bien que répondant aux attentes de l’individu, ce tissu urbain reste uniforme et monofonctionnel et ne peut offrir tous les services nécessaires au confort de ses habitants. Ainsi, ce cadre de vie privilégié dans les mi-pentes doit être préservé mais surtout amélioré.

**Concilier dynamisme démographique et préservation d’un territoire d’exception implique une politique raisonnée de l’aménagement du territoire.** Cela repose sur quatre objectifs :

- Conforter le cadre de vie qualitatif des quartiers des mi-pentes
- Développer des lieux de centralité dans les quartiers des mi-pentes
- Organiser les mobilités entre les centralités
- Maintenir les espaces naturels présents dans les mi-pentes et préserver des continuités entre les hauts et les bas

Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer	
Milieu naturel et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La circonscription de l’espace urbain et l’identification de limites claires entre l’espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces naturels à forts enjeux.</i></li> <li>⊕ <i>Une protection efficace des zones agricoles permet de conserver une importante zone tampon entre l’urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.</i></li> <li>⊕ <i>L’introduction de la nature dans la ville renforce les corridors écologiques.</i></li> <li>⊖ <i>Le développement urbain du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme).</i></li> <li>⊖ <i>L’étalement et la dispersion de certaines zones bâties réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables.</i></li> </ul>
Paysage et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La modulation des densités et des formes urbaines au sein des différentes zones constructibles du PLU permet de préserver le cadre de vie. C’est le cas notamment de la zone UB des mi-pentes et des hauts avec des secteurs spécifiques tenant compte des caractéristiques urbaines et rurales des sites.</i></li> <li>⊕ <i>La protection d’éléments du patrimoine architectural au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme favorise la préservation du paysage urbain.</i></li> <li>⊕ <i>L’amélioration de la fonctionnalité générale de la ville et notamment les conditions et modalités de déplacements permet de préserver un cadre de vie attractif.</i></li> <li>⊕ <i>La création d’espaces publics de qualité améliore le cadre de vie.</i></li> <li>⊖ <i>La densification accentue l’effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.</i></li> <li>⊖ <i>Le développement de l’urbanisation vient miter le paysage.</i></li> </ul>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La circonscription de l’espace urbain et l’identification de limites claires entre l’espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces agricoles à forts enjeux.</i></li> <li>⊕ <i>La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.</i></li> <li>⊕ <i>Le déclassement de zones constructibles en zone agricole garantit la pérennité de ces terres.</i></li> <li>⊕ <i>La délimitation de secteurs <b>Aba</b> au sein de l’espace rural permet d’éviter le mitage.</i></li> <li>⊖ <i>Le développement des quartiers des mi-pentes risque de fragiliser les franges agricoles de ce secteur.</i></li> </ul>

Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer	
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</i></li> <li>⊕ <i>Le règlement prévoit que l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.</i></li> <li>⊕ <i>La création des secteurs urbains spécifiques UBpszc, UBfr2 et UTfr2 permet de protéger davantage la ressource eau du Puits Samy et du forage FR2 en cadrant les possibilités de constructibilité au sein du périmètre de protection rapprochée.</i></li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ <i>En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être fortement sollicitées et également fragilisées.</i></li> <li>⊖ <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i></li> </ul>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.</i></li> <li>⊕ <i>Le renforcement des circulations douces permet de développer les modes actifs, nécessaires pour la santé humaine.</i></li> <li>⊕ <i>Le règlement prévoit les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment.</i></li> <li>⊕ <i>La protection de 10 500 ha de zones naturelles et de 422 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i></li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation émissions de gaz à effet de serre.</i></li> <li>⊖ <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i></li> </ul>
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La limitation de l'étalement urbain permet de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</i></li> <li>⊕ <i>L'aménagement des quartiers permet de développer des centres de tri.</i></li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.</i></li> </ul>
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>Les documents graphiques du PLU (en superposition du zonage) intègre les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le territoire.</i></li> <li>⊕ <i>Le règlement du PLU interdit les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre au sein des secteurs soumis à un risque naturel élevé.</i></li> <li>⊕ <i>Une meilleure gestion des eaux pluviales, à la parcelle (dépollution, valorisation directe, infiltration, rétention) permet de préserver la ressource en eau et de réduire le risque de ruissellement.</i></li> <li>⊕ <i>Limiter l'imperméabilisation des terrains permet de favoriser une infiltration des eaux pluviales, de limiter les risques de ruissellement, de préserver des espaces de verdure interstitiels, de ne pas dénaturer les sols et sous-sols, etc...</i></li> <li>⊕ <i>La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle ou agricole des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de réduire l'imperméabilisation des sols.</i></li> <li>⊕ <i>La mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduit les risques naturels.</i></li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ <i>Le développement urbain peut occasionner des nuisances sonores supplémentaires.</i></li> </ul>

### 3. L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable, les incidences du projet

La commune de la Possession bénéficie d'une position géographique stratégique. Elle est le point de passage routier obligé pour accéder à trois pôles attractifs : Saint-Denis capitale administrative, Saint-Paul pôle d'emplois et station balnéaire, Le Port zone d'activités économiques et Port Maritime. L'enjeu principal est d'éviter de faire de La Possession une commune de transit et uniquement résidentielle : "on y habite mais on n'y vit pas".

Cette localisation stratégique accompagnée d'un cadre de vie de qualité fait de La Possession une commune très attractive. Ainsi, la Ville souhaite porter une mutation de l'aménagement de son territoire afin de rattraper les erreurs historiques de la planification urbaine sur la commune : croissance démographique peu maîtrisée, offre d'emplois limitée, armature urbaine trop floue, circulation automobile faisant l'objet de saturation au quotidien, contrainte du relief mal intégrée... Pour répondre à ce dynamisme, la Ville cible les secteurs stratégiques qui feront l'objet d'une intensification urbaine maîtrisée, nécessaire au développement de la commune.

La densité, pour être acceptée, doit nécessairement s'accompagner de compensations pour améliorer la ville en apportant une plus-value aux usagers existants et futurs : le développement d'une offre qualitative de services, équipements et commerces de proximité, le renforcement de la nature en ville surtout dans les secteurs des plus denses, la réduction des nuisances liées aux grandes infrastructures de transports et aux activités économiques, l'embellissement et le traitement qualitatif de l'espace public, etc.

Seule une politique volontariste d'aménagement du territoire communal, fondée sur un renforcement des centralités et une qualification des polarités, permettra de contenir une croissance démographique soutenue et d'éviter une banalisation du territoire, une dissolution de l'identité.

**Le risque d'une banalisation du territoire au profit d'une périurbanisation consommatrice d'espace et peu qualitative, associé au constat d'un urbanisme éclaté, de formes urbaines peu denses et d'une persistance des constructions spontanées, impose une politique volontariste d'aménagement du territoire.** Cela repose sur sept principes :

- Renforcer l'urbanisation des bas
- Faire pénétrer la nature en ville
- Ouvrir la ville au littoral
- Assurer une place à l'économie possessionnaise, créatrice d'emplois, dans le cœur d'agglomération
- Favoriser l'animation de la Possession
- Organiser une mobilité durable avec les territoires voisins
- Favoriser un urbanisme économe en ressources énergétiques

L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable	
Milieu naturel et biodiversité	<p>⊕ <i>La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces naturels à forts enjeux.</i></p> <p>⊕ <i>La densification tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.</i></p> <p>⊖ <i>Le développement urbain du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme).</i></p> <p>⊖ <i>L'intensification urbaine peut entraîner des nuisances lumineuses nocturnes supplémentaires, pouvant favoriser les sites d'échouage des oiseaux.</i></p>
Paysage et cadre de vie	<p>⊕ <i>La mise en œuvre de formes urbaines plus dense dans les bas permet d'affirmer le caractère urbain d'un espace aujourd'hui en pleine mutation.</i></p> <p>⊕ <i>La modulation des densités urbaines avec des zones réglementaires spécifiques permet de conserver les caractéristiques de certains quartiers. C'est le cas notamment de la zone UA des bas de La Possession devant faire l'objet d'une intensification urbaine au regard de son potentiel de mutation et de sa desserte de qualité en réseaux.</i></p> <p>⊕ <i>L'amélioration de la fonctionnalité générale de la ville et notamment les conditions et modalités de déplacements permet de préserver un cadre de vie attractif.</i></p> <p>⊕ <i>La protection d'éléments du patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme favorise la préservation du paysage urbain.</i></p>

<b>L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable</b>	
Paysage et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ <i>La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.</i></li> <li>⊖ <i>L'artificialisation des bas de La Possession par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.</i></li> <li>⊖ <i>Le développement de l'urbanisation vient miter le paysage.</i></li> </ul>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces agricoles à forts enjeux.</i></li> <li>⊕ <i>La densification tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.</i></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ <i>L'extension urbaine s'implantant sur des terres exploitées fragilise les espaces agricoles.</i></li> </ul>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</i></li> <li>⊕ <i>La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité.</i></li> <li>⊕ <i>Le règlement prévoit que l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.</i></li> <li>⊕ <i>La création d'un secteur urbain spécifique UApSfr2 permet de protéger davantage la ressource eau du Puits Samy et du forage FR2 en cadrant les possibilités de constructibilité au sein du périmètre de protection rapprochée.</i></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ <i>En raison d'un développement urbain important dans les bas de La Possession, les ressources en eau situées sur ces secteurs seront sollicitées et pourraient être fragilisées.</i></li> <li>⊖ <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i></li> </ul>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La densification des tissus urbains réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.</i></li> <li>⊕ <i>La densification urbaine favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.</i></li> <li>⊕ <i>Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.</i></li> <li>⊕ <i>Le renforcement des circulations douces permet de développer les modes actifs, nécessaires pour la santé humaine.</i></li> <li>⊕ <i>Le règlement prévoit les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment.</i></li> <li>⊕ <i>La protection de 10 500 ha de zones naturelles et de 422 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation émissions de gaz à effet de serre.</i></li> <li>⊖ <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i></li> </ul>
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La densification des tissus urbains permet de concentrer les lieux de collecte des déchets.</i></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.</i></li> </ul>

## Partie 10 - Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

**Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.**

Il est proposé d'effectuer cette analyse par grande entité géographique.

### 1. Les bas de La Possession

Le développement et la structuration des bas de La Possession engendrent des impacts significatifs sur l'environnement. Face à cette nécessité de densification du tissu urbain aggloméré, le PLU cherche à limiter les incidences.

#### 1.1. Les mesures d'évitement et de réduction

##### Structuration urbaine et paysage

- Le PLU identifie les dents creuses et les terrains sous utilisés au sein du tissu urbain constitué afin de privilégier leur densification.
- Afin de garantir une constructibilité supplémentaire par la verticalité des bâtiments tout en restant compatible avec le souci d'intégration des constructions dans le paysage, des hauteurs supplémentaires sont autorisées sous condition. Ainsi, si les niveaux situés à partir de 16 mètres sont implantés en retrait d'au moins deux mètres par rapport au nu de la façade sur rue, dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est de 19 mètres. De plus, une hauteur jusqu'à 22 mètres est autorisée sur 30% de l'emprise de la construction à condition que les niveaux situés à partir de 19 mètres soient implantés en retrait d'au moins deux mètres par rapport au nu de la façade sur rue de l'étage compris entre 16 mètres et 19 mètres. La règle de hauteur du PLU révisé est ainsi augmentée de 7 mètres maximum par rapport à la règle du PLU de 2005, soit environ deux niveaux.
- Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Cette règle permet à la fois de composer un front urbain hétérogène mais aussi un front urbain semi-continu, cohérent avec un tissu dense de centre.
- Afin de garantir des espaces libres de qualité, le PLU inscrit des règles ambitieuses. Ainsi, au minimum 35% du terrain doit être traité en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée, dont au moins la moitié d'un seul tenant. Par ailleurs, au minimum 50% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre, conférant un aspect aéré et verdoyant à la rue. Enfin, le règlement insère une possibilité d'un traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope.
- Le PLU régleme davantage l'aspect extérieur des constructions par rapport au PLU de 2005, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine. Ainsi, pour les façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, un traitement architectural séquentiel d'animation des façades est imposé. De même, les façades sur rue ne pourront avoir une longueur supérieure à 45 mètres.
- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours. Pour l'opération Cœur de Ville (zones UAv et AUv), des exigences supplémentaires sont insérées dans le règlement (article 15) concernant les plafonds de consommation énergétique, la porosité des façades ou encore le facteur solaire.

### Extension urbaine

- Le PLU limite les extensions urbaines en concentrant les futurs espaces constructibles au sein de la zone préférentielle d'urbanisation et dans les sites stratégiques de développement (Cœur de Ville, Moulin Joli...).
- Le PLU crée plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation pour optimiser l'aménagement du territoire et éviter le gaspillage du foncier.

### Nuisances et risques

- Intégration et prise en compte du zonage PPR dans le zonage du PLU, notamment par le déclassement de zones urbaines non bâties en risque avéré en zones agricoles ou naturelles.
- L'article 1 du règlement rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, insérées dans la partie « Annexes et servitudes d'utilité publique » du présent plan local d'urbanisme, s'appliquent.
- Dans le secteur UAa situé à proximité de la RN1, source de nuisances, les constructions à usage d'habitation sont interdites mais l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants est admise.
- Afin de limiter les nuisances lumineuses nocturnes et le risque d'échouage des oiseaux, l'article 11 du PLU impose que les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. Il est préconisé l'utilisation d'éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l'intensité.
- L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. Une palette végétale est insérée dans les annexes du règlement.

### Réseaux et protection de la ressource eau

- L'article 1 du PLU rappelle que dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Les périmètres de protection sont délimités au plan de zonage du PLU. Les arrêtés sont intégrés dans les annexes du PLU.
- La création d'un secteur urbain spécifique UApsfr2 permet de protéger davantage la ressource eau du Puits Samy et du forage FR2 en cadrant les possibilités de constructibilité au sein du périmètre de protection rapprochée (surface perméable, hauteur). Afin d'éviter toute pollution impactant cette ressource en eau, les constructions, ouvrages et travaux soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont interdits en secteur UApsfr2.
- L'ouverture des zones à l'urbanisation (zones AU) est conditionnée dans le PLU, entre autres, par leur desserte par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Des projets d'extensions urbaines sont abandonnés dans une logique de protection de l'eau sur des terrains soumis à des périmètres de protection rapprochée de captage.
- Le zonage d'assainissement collectif est annexé au PLU.
- L'article 4 du règlement du PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement :
  - L'alimentation en eau potable : « *Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.* »
  - Les eaux usées : « *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé. En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.* »

- Les eaux pluviales : « *Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur* ».

« *Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention/infiltration à la parcelle. Aucun rejet dans le réseau public n'est autorisé. Il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m<sup>3</sup> d'ouvrage pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisés* ».

- Le règlement du PLU de la zone UE, correspondant aux zones d'activités économiques de production, zones potentiellement polluantes, oblige à ce que les eaux de ruissellement fassent l'objet d'un pré-traitement par un dispositif agréé et correspondant à la nature de l'activité avant rejet dans le réseau public des eaux pluviales.

## 1.2. Les mesures compensatoires

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle et agricole des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.
- La stratégie d'aménagement prévoyant le déclassement en zone agricole ou naturelle de zones constructibles au PLU approuvé en 2005 essentiellement dans les hauts et les territoires ruraux habités de La Possession pour un redéploiement en priorité dans les bas et les mi-pentes, permet de garantir une protection supplémentaire des espaces naturels et agricoles majeurs et de favoriser une extension urbaine dans des sites mieux desservis par les différents réseaux.
- Afin de rentabiliser le foncier devenu constructible au PLU révisé en termes de consommation de l'espace, la densité minimale de 50 logements par hectare exigée par le SCOT pour le cœur d'agglomération est reprise dans le règlement du PLU pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans les bas de La Possession.
- Le PLU privilégie la densification urbaine (augmentation des seuils de volumétrie) pour permettre à l'initiative privée de participer à l'effort de construction de logements.
- La surface perméable obligatoire est également portée à 40% minimum en secteur UApsfr2 : il s'agit ainsi de proposer une mesure compensatoire supplémentaire de protection des ressources au regard d'un développement urbain attendu dans les secteurs de la commune concernés par ces périmètres pouvant conduire à une perte de végétalisation et de boisement, notamment dans les zones ouvertes à l'urbanisation (zone AUt de Bœuf Mort).

## 2. Les mi-pentes

L'aménagement des mi-pentes engendre des impacts significatifs sur l'environnement.

### 2.1. Les mesures d'évitement et de réduction

#### Structuration urbaine et paysage

- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12 mètres au faîtage, permettant une certaine verticalité des constructions dégressive par rapport au centre-ville plus dense. Les mi-pentes gagnent ainsi une hauteur maximale de 2 mètres supplémentaires par rapport au PLU approuvé en 2005, offrant une légère possibilité de densification.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée mais est maîtrisée par l'obligation de prévoir au minimum 35% du terrain en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée, dont au moins la moitié d'un seul tenant. Par ailleurs, au minimum 50% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre, conférant un aspect verdoyant à la rue. Enfin, le règlement insère une possibilité d'un traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope.

- Le PLU régleme davantage l'aspect extérieur des constructions par rapport au PLU de 2005, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine. Ainsi, pour les façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, un traitement architectural séquentiel d'animation des façades est imposé. De même, les façades sur rue ne pourront avoir une longueur supérieure à 45 mètres.
- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

### **Extension urbaine**

- Le PLU limite les extensions urbaines en concentrant les futurs espaces constructibles au sein de la zone préférentielle d'urbanisation et dans les sites stratégiques de développement (Bœuf Mort, Pichette/Sainte-Thérèse...).
- Le PLU crée plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation pour optimiser l'aménagement du territoire et éviter le gaspillage du foncier.
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone naturelle ou en zone agricole.

### **Nuisances et risques**

- Intégration et prise en compte du zonage PPR dans le zonage du PLU, notamment par le déclassement de zones urbaines non bâties en risque avéré en zones agricoles ou naturelles.
- L'article 1 du règlement rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, insérées dans la partie « Annexes et servitudes d'utilité publique » du présent plan local d'urbanisme, s'appliquent.
- Afin de limiter les nuisances lumineuses nocturnes et le risque d'échouage des oiseaux, l'article 11 du PLU impose que les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. Il est préconisé l'utilisation d'éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l'intensité.
- L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. Une palette végétale est insérée dans les annexes du règlement.

### **Réseaux et protection de la ressource eau**

- L'article 1 du PLU rappelle que dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Les périmètres de protection sont délimités au plan de zonage du PLU. Les arrêtés sont intégrés dans les annexes du PLU.
- La création de secteurs urbains spécifiques UBpszc, UBpsfr2 et UTfr2, permettent de protéger davantage la ressource eau du Puits Samy et du forage FR2 en cadrant les possibilités de constructibilité au sein du périmètre de protection rapprochée, dont la zone critique de manière encore plus restrictive (surface perméable, hauteur). Afin d'éviter toute pollution impactant cette ressource en eau, les constructions, ouvrages et travaux soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont interdits dans ces secteurs. En secteur UBpszc, seule la construction à vocation d'habitat est autorisée afin d'éviter toute pollution conséquent.
- L'ouverture des zones à l'urbanisation (zones AU) est conditionnée dans le PLU, entre autres, par leur desserte par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Des projets d'extensions urbaines sont abandonnés dans une logique de protection de l'eau sur des terrains soumis à des périmètres de protection rapprochée de captage. Une zone AUt, déjà inscrite au PLU de 2005 et recensée comme espace d'urbanisation prioritaire au SAR et au SCOT, est maintenue mais très encadrée par une OAP spécifique limitant les possibilités de constructions. L'OAP rappelle notamment que le site est localisé au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2 et que les prescriptions édictées par l'arrêté de déclaration d'utilité publique s'appliquent. De même, en plus des prescriptions de l'arrêté, l'OAP impose des normes supplémentaires exigeantes de protection de l'eau.
- Le zonage d'assainissement collectif est annexé au PLU.

- L'article 4 du règlement du PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement :
- L'alimentation en eau potable : « *Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.* »
  - Les eaux usées : « *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé. En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.* »
  - Les eaux pluviales : « *Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.* »
- « *Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention/infiltration à la parcelle. Aucun rejet dans le réseau public n'est autorisé. Il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m<sup>3</sup> d'ouvrage pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisés.* »

## 2.2. Les mesures compensatoires

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle et agricole des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.
- La stratégie d'aménagement prévoyant le déclassement en zone agricole ou naturelle de zones constructibles au PLU approuvé en 2005 essentiellement dans les hauts et les territoires ruraux habités de La Possession pour un redéploiement en priorité dans les bas et les mi-pentes, permet de garantir une protection supplémentaire des espaces naturels et agricoles majeurs et de favoriser une extension urbaine dans des sites mieux desservis par les différents réseaux.
- En termes de densité et si des extensions urbaines sont déployées dans les mi-pentes, l'objectif est de tenir compte de l'héritage d'un développement urbain à l'opportuniste peu planifié qui a induit de nombreux dysfonctionnements en matière de réseaux humides, de réseaux de voiries, de réseaux de transports en commun et d'équipements souvent mal dimensionnés. Ainsi, avant d'imaginer toute mutation, toute densification de ce tissu urbain, la commune souhaite conforter son caractère en réorganisant le fonctionnement de ces sites. Les secteurs de Pichette, de Sainte Thérèse et de Bœuf Mort sont au centre de cette réflexion et c'est pourquoi une densité minimale de 30 logements par hectare est appliquée au PLU pour les zones AU situées dans ces secteurs, contrairement aux 50 logements par hectare minimum appliqués pour les zones AU situées dans les bas de La Possession.
- La surface perméable obligatoire est également portée à 40% minimum en secteurs UBpszc, UBpsfr2 et UTfr2 : il s'agit ainsi de proposer une mesure compensatoire supplémentaire de protection des ressources au regard d'un développement urbain attendu dans les secteurs de la commune concernés par ces périmètres pouvant conduire à une perte de végétalisation et de boisement, notamment dans les zones ouvertes à l'urbanisation (zone AUT de Bœuf Mort).

### 3. Le bourg de proximité de Dos d’Ane et les Territoires Ruraux Habités

#### 3.1. Les mesures d’évitement et de réduction

##### Structuration urbaine et paysage

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée mais est maîtrisée par l'obligation de prévoir au minimum 40% du terrain en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée, dont au moins la moitié d'un seul tenant. Par ailleurs, au minimum 50% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre, conférant un aspect verdoyant à la rue. Enfin, le règlement insère une possibilité d'un traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope.
- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 10 mètres au faîtage, permettant une certaine verticalité des constructions dégressive par rapport aux mi-pentes.
- Le PLU réglemente davantage l'aspect extérieur des constructions par rapport au PLU de 2005, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine. Ainsi, pour les façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, un traitement architectural séquentiel d'animation des façades est imposé. De même, les façades sur rue ne pourront avoir une longueur supérieure à 45 mètres.
- Afin de garantir la qualité urbaine paysagère et locale à Dos d'Ane, des règles spécifiques pour les toitures et les façades sont inscrites en secteur UBb.
- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

##### Extension urbaine

- Le PLU ne prévoit aucune extension urbaine en territoire rural habité.
- Le PLU ne prévoit qu'une seule zone d'extension urbaine dans le secteur de Dos D'Ane.
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone agricole ou naturelle.

##### Nuisances et risques

- Intégration et prise en compte du zonage PPR dans le zonage du PLU, notamment par le déclassement de zones urbaines non bâties en risque avéré en zones agricoles ou naturelles.
- L'article 1 rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, insérées dans la partie « Annexes et servitudes d'utilité publique » du présent plan local d'urbanisme, s'appliquent.
- Afin de limiter les nuisances lumineuses nocturnes et le risque d'échouage des oiseaux, l'article 11 du PLU impose que les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. Il est préconisé l'utilisation d'éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l'intensité.
- L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. Une palette végétale est insérée dans les annexes du règlement.

##### Réseaux et protection de la ressource eau

- L'article 1 du PLU rappelle que dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Les périmètres de protection sont délimités au plan de zonage du PLU. Les arrêtés sont intégrés dans les annexes du PLU.
- L'ouverture des zones à l'urbanisation (zones AU) est conditionnée dans le PLU, entre autres, par leur desserte par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Le zonage d'assainissement collectif est annexé au PLU.

- L'article 4 du règlement du PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement :
  - L'alimentation en eau potable : « *Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.* »
  - Les eaux usées : « *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé. En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.* »
  - Les eaux pluviales : « *Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.* »

### 3.2. Les mesures compensatoires

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle et agricole des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.
- La stratégie d'aménagement prévoyant le déclassement en zone agricole ou naturelle de zones constructibles au PLU approuvé en 2005 essentiellement dans les hauts et les territoires ruraux habités de La Possession pour un redéploiement en priorité dans les bas et les mi-pentes, permet de garantir une protection supplémentaire des espaces naturels et agricoles majeurs et de favoriser une extension urbaine dans des sites mieux desservis par les différents réseaux.
- Si une extension urbaine est déployée dans le secteur de Dos D'Ane, la densité est encadrée et limitée, avec une densité minimale de 20 logements par hectare et de 30 logements à l'hectare maximum, en compatibilité avec les prescriptions du DOO du SCOT du TCO pour les bourgs de proximité.

## 4. Les zones naturelles et agricoles

### 4.1. Les mesures d'évitement et de réduction

#### Constructibilité en zones agricole et naturelle

- Le PLU prévoit la création d'un secteur Aba permettant de circonscrire les poches d'habitat au sein de l'espace rural, avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour éviter le gaspillage du foncier.
- Le PLU prévoit la création d'un secteur At permettant la découverte touristique de l'espace rural, avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour éviter le gaspillage du foncier.
- L'ensemble des projets de STECAL sont situés en dehors des espaces cultivés identifiés par la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF ainsi qu'en dehors de tout espace naturel d'intérêt reconnu.
- Plusieurs projets de STECAL autorisant la construction d'habitation ou de structures touristiques sont abandonnés (Cocoteraie, Ravine à Marquet, Chemin Morville, Plateau Sainte-Thérèse) dans une logique de protection de l'eau sur des terrains soumis à des périmètres de protection rapprochée de captage ou parce qu'ils remettaient en cause le caractère environnemental ou agricole de la zone concernée.
- Intégration paysagère des bâtiments agricoles.
- Le cœur habité de Mafate et son développement sont pris en considération par la mise en place de secteurs Ni1 et Ni2, mais avec un règlement autorisant la construction de manière encadrée, en y excluant les zones à fort enjeux environnementaux (Mare d'Aurère, Plaine aux sables, Piton Calumet...).

### **Protection des espaces naturels**

- Tous les espaces associés à des zonages réglementaires du patrimoine naturel, ainsi que les ZNIEFF de type 1 et les parties de ZNIEFF de type 2 les plus significatives sont en zone naturelle.
- Le Cœur du parc national, les espaces remarquables du littoral, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité exclus tout type de construction par un zonage spécifique (Npnr, Nli, Nr).
- Les boisements les plus significatifs du territoire ont été classés en Espaces Boisés Classés.
- Pour le reste du territoire, le règlement du PLU impose : un taux limité d'imperméabilisation, des plantations, la protection des arbres remarquables et des spécimens de qualité existants...
- Les projets de reconquêtes agricoles sur des espaces naturels reconnus, notamment en espace remarquable du littoral dans le secteur de Ravine à Malheur et Ravine des Lataniers, sont abandonnés et le classement en secteur Nli restrictif affirmé.
- La mise en place d'un zonage naturel et d'un secteur Nli restrictif pour la façade littorale doit contribuer à éviter la dégradation du banc récifal de La Possession.

### **Nuisances et risques**

- Intégration et prise en compte du zonage PPR dans le zonage du PLU.
- Le cœur habité de Mafate et son développement sont pris en considération par la mise en place de secteurs Ni1 et Ni2 autorisant la construction de manière encadrée, en y excluant les zones en aléa moyen ou élevé au porter à connaissance mouvement de terrain.
- Afin de limiter les nuisances lumineuses nocturnes et le risque d'échouage des oiseaux, l'article 11 du PLU impose que les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. Il est préconisé l'utilisation d'éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l'intensité.
- L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. Une palette végétale est insérée dans les annexes du règlement.

### **Réseaux et protection de la ressource eau**

- L'article 1 du PLU rappelle que dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Les périmètres de protection sont délimités au plan de zonage du PLU. Les arrêtés sont intégrés dans les annexes du PLU.
- Obligation d'une gestion durable des eaux pluviales.
- Les conditions réglementaires de desserte et de gestion de l'eau s'appliquent sur l'ensemble de la commune, dont Mafate.
- Les demandes de projets de reconquêtes agricoles sur des espaces naturels couverts par un périmètre de protection de captage dans les mi-pentes entre les secteurs de Sainte-Thérèse et Dos d'Ane sont refusées, et le zonage naturel affirmé.

## **4.2. Les mesures compensatoires**

- Le règlement des secteurs Aba, At et Nt et les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant ces sites inscrivent des dispositions exigeantes pour l'intégration des potentielles constructions sur les sites.
- Le règlement du PLU impose que dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques, les prélèvements et implantations sont possibles sous réserve que la remise en état du site après extraction permette soit la continuité de l'activité agricole préexistante, soit la mise en valeur touristique, sportive ou de loisirs comprenant des aménagements paysagers.

## Partie 11 - Les indicateurs et modalités retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU de La Possession doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Cette évaluation devra s'appuyer sur un certain nombre d'indicateurs définis ci-après. Les indicateurs retenus ont les caractéristiques suivantes :

- Il s'agit de données dont la source est clairement identifiée. En effet, la provenance de ces indicateurs doit à la fois être fiable et aisée pour chacun des acteurs du suivi du PLU et leur actualisation doit pouvoir s'effectuer selon des périodicités courtes afin de pouvoir aisément analyser leur évolution,
- Il s'agit de données qui permettent de fournir des ratios. Ces pourcentages obtenus doivent pouvoir être comparés avec ceux d'autres collectivités, à l'échelle locale, départementale voire nationale.

Le tableau suivant synthétise pour chacun des enjeux environnementaux les indicateurs retenus, leur unité de mesure, leur source et leur intérêt. Figurent également en trame jaune les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE	Superficie des espaces boisés classés du PLU	ha	Commune	Indique la superficie du territoire strictement protégée et destinée à être boisée
	Superficie du cœur du Parc National de la Réunion	ha	PNR	Indique la superficie du territoire présentant un intérêt majeur
	Superficie des ZNIEFF	ha	DEAL	Indique la superficie du territoire présentant un intérêt majeur en raison de sa faune et/ou de sa flore
	Recensement de la faune et de l'état des espèces		DEAL Inventaires divers	Indique l'état des lieux et les enjeux de protection
	Recensement de la flore et de l'état des milieux naturels		DEAL Inventaires divers	Indique l'état des lieux et les enjeux de protection
	Superficie des zones naturelles (N) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces naturels
	Qualité du milieu marin	-	Commune, DEAL, Région, TCO...	Indique la volonté de préserver la qualité du banc récifal
	Superposition entre le périmètre des ZNIEFF de type I et le cœur du PNR d'un côté et les espaces boisés classés de l'autre afin de mesurer la surface réellement protégée par des EBC	%		Ce rapport permet de mesurer l'efficacité de la préservation des espaces naturels les plus remarquables d'un territoire

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
PAYSAGE ET CADRE DE VIE	Superficie de la tâche urbaine	ha	AGORAH	Indique l'évolution réelle des espaces bâtis sur le territoire
	Superficie globale des zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces naturels et agricoles
	Recensement des principaux panoramas et points de vue	nb	Commune	Indique les principales ouvertures visuelles à conserver
	Nombre de résidences principales	nb	INSEE	Indique l'évolution globale du nombre de logements
	Nombre de logements locatifs aidés	nb	DEAL / ARMOS	Indique l'effort de la collectivité dans la production de logements aidés
	Rapport entre le nombre de résidences principales et la superficie de la tâche urbaine	lgt/ha		Ce rapport permet de mesurer la densité du nombre de logements à l'hectare et par conséquent renseigne sur les efforts de limitation de la consommation des espaces
	Superposition entre le périmètre des zones agricoles et naturelles et la tâche urbaine	ha		Ce rapport indique l'importance de l'étalement urbain et du mitage du territoire
	Rapport entre le nombre de logements aidés et le nombre de résidences principales	%		Ce rapport indique l'effort de la collectivité pour assurer la diversité sociale de la ville
ESPACE AGRICOLE ET RICHESSE DU SOUS-SOL	Superficie globale des zones agricoles (A) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces agricoles
	Nombre d'exploitations agricoles	nb	DAAF	Indique l'évolution globale du nombre d'exploitations
	Superficie de la Surface Agricole Utilisée	ha	DAAF	Indique la superficie totale des terres arables, des surfaces toujours en herbe et des cultures permanentes
	Superficie des espaces carrières inscrits dans le schéma départemental	ha	ARS	Indique le potentiel des zones susceptibles d'être exploitées
	Superficie des carrières mises en exploitation	ha	ARS	Indique l'évolution globale des espaces où sont extraits des matériaux
	Rapport entre la superficie des zones agricoles du PLU et celle de la SAU	%		Ce rapport permet de vérifier l'effort consenti par la commune pour préserver les espaces agricoles
	Rapport entre la superficie des carrières mises en exploitation et celle des espaces carrières du schéma départemental	%		Ce rapport permet de mesurer la contribution de la collectivité pour la production globale de matériaux
QUALITE DE L'AIR ET SANTE HUMAINE	Nombre de jours par an de contamination de l'eau potable	nb	Fermier	Indique le niveau de déficience de la production d'eau potable susceptible d'altérer la santé humaine
	Moyenne annuelle de production de dioxyde de soufre dans l'air	µg/m <sup>3</sup>	ORA	Indique la pollution de l'air émise par les véhicules et la centrale thermique
	Trafic automobile moyen journalier annuel sur le réseau national (RN) et départemental (RD)	tmja	DEAL	Indique l'évolution globale du trafic automobile
	Classement sonore des infrastructures de transports terrestres et cartes stratégiques de bruit	dB	DEAL	Indique l'évolution des nuisances sonores et le nombre d'habitants et infrastructures impactés par le bruit

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
RESSOURCE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Nombre de résidences principales	nb	INSEE	Indique l'évolution globale du nombre de logements
	Production annuelle d'eau potable	m <sup>3</sup>	Fermier	Indique l'évolution globale de la production d'eau potable
	Consommation annuelle d'eau potable	m <sup>3</sup>	Fermier	Indique l'évolution globale de la consommation d'eau potable
	Nombre de station d'épuration		TCO	Indique les installations nécessaires pour améliorer la qualité de l'eau
	Nombre de périmètres de protection autour des captages AEP		ARS	Indique le niveau de protection des ressources
	Superficie des zones humides		DEAL	Indique le niveau de protection des zones humides connues
	Volume annuel d'eau potable issue des captages/forages protégés par des périmètres instaurés par arrêté préfectoral	m <sup>3</sup>	Fermier et ARS	Indique le niveau de protection des captages produisant de l'eau potable
	Nombre de résidences principales raccordées au réseau collectif d'assainissement	nb	Fermier	Indique l'évolution globale des ménages disposant de l'assainissement collectif
	Taux de conformité aux regards des paramètres microbiologique	%	ARS	Ce rapport permet de mesurer la qualité de l'eau distribuée
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et sa production totale	%		Ce rapport permet de mesurer le rendement du réseau d'adduction d'eau potable
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et le nombre d'habitants	m <sup>3</sup> /an/ha b		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour réduire le niveau de consommation d'eau potable
	Rapport entre le volume annuel d'eau produit par les captages/forages protégés et la production totale	%		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour protéger la qualité de l'eau
	Rapport entre le nombre de résidences principales raccordées au réseau collectif d'assainissement et le nombre total de résidences principales	%		Ce rapport permet de mesurer le taux de raccordement des ménages au réseau collectif d'assainissement
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Superficie des zones d'aléa moyen/élevé au Plan de Prévention des Risques	ha	DEAL	Indique la superficie des zones soumises à risque qui demeurent sensibles à toute urbanisation
	Superficie des zones concernées par les différents porter à connaissance du risque naturel (aléas côtiers, mouvements de terrain à Mafate)	ha	DEAL Commune	Indique la superficie des zones soumises à risques qui demeurent sensibles à toute urbanisation
	Nombre d'ICPE soumis à autorisation	nb	ARS	Indique l'évolution globale du nombre d'établissements sensibles pour l'environnement
	Superposition entre le périmètre des zones inondables d'aléa moyen et les espaces potentiellement constructibles (zones U et AU) afin de mesurer la perméabilisation des zones sensibles	%		Ce rapport permet de mesurer la perméabilisation des zones exposées à un risque d'inondation

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
PRODUCTION ENERGETIQUE	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Nombre de lignes de transports en commun et linéaires pour modes actifs	nb	DEAL Région TCO Commune	Indique la qualité de desserte du territoire autre que par l'utilisation du véhicule individuel
	Nombre de déplacements par type de transports	nb	Commune INSEE Etudes déplacements	Indique les habitudes de déplacements de la population et ses évolutions
	Production annuelle d'électricité	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'électricité
	Production annuelle d'énergie renouvelable	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'énergie renouvelable
	Rapport entre le nombre de déplacements et l'utilisation des transports en commun ou autre déplacement sans voiture	%	Commune INSEE Etudes déplacements	Ce rapport renseigne sur l'impact des nuisances et pollutions en lien avec les déplacements, ainsi que les conditions favorables à l'utilisation de transports alternatifs à la voiture individuelle
	Rapport entre la consommation annuelle d'électricité et le nombre d'habitants	kwh/an/hab		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour réduire le niveau de consommation d'électricité
	Rapport entre la production annuelle d'énergie renouvelable et la production totale d'électricité	%		Ce rapport renseigne sur la part des énergies renouvelables dans la production totale d'énergie
GESTION DES DECHETS	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Tonnage annuel des déchets ménagers et assimilés, dont recyclables	t	TCO	Indique l'évolution globale de la production de déchets ménagers et les possibilités de valorisation des déchets
	Rapport entre la production annuelle de déchets ménagers et le nombre d'habitants	kg/an/hab		Ce rapport indique la production de sociale de la ville

## Partie 12 - Le résumé non technique

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation comprend un résumé non technique des éléments précédents.

### 1. Les choix retenus pour établir le PADD

#### 1.1. Orientation 1 : Des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser

La Possession jouit d'un cadre environnemental exceptionnel, avec un relief marqué offrant des paysages attrayants, diversifiés et présentant un potentiel touristique important : littoral, mi-pentes, montagnes, rivières, ravines, cirque de Mafate, points de vue remarquables... Ce cadre est également très riche en matière de biodiversité et constitue donc un réservoir majeur pour les espèces endémiques de la Réunion. L'objectif est de préserver ce cadre de vie de qualité pour les Possessionnais et de faire de la richesse patrimoniale du territoire un véritable atout de son développement.

Ainsi, le cirque de Mafate et la Grande Chaloupe constituent à tout point de vue des sites d'intérêt remarquables à protéger et à valoriser. En dehors de ces sites faisant l'objet de mesures particulières, la commune est recouverte par de larges forêts et est traversée par de longues ravines surplombées par des remparts. Ces massifs forestiers et ces ravines constituent des espaces riches en biodiversité et forment des réservoirs et des corridors écologiques à protéger. Ils constituent la trame verte et la trame bleue de la commune. A ce titre des mesures d'inventaire et de protection existent sur ces espaces sensibles. Au-delà de cette question écologique, les forêts, les ravines, les remparts sont vecteurs d'aléas importants en matière de risques inondation, mouvements de terrains et feu de forêt. Aussi il convient de protéger les biens et les personnes en intégrant ces aléas au document d'urbanisme. La connaissance de ces risques implique d'adapter les activités humaines et les occupations du sol qui en découlent. Ces risques incitent donc à la plus grande prudence en matière de développement urbain.

La commune de La Possession occupe une place stratégique entre l'immense planèze de l'ouest en pente quasi-régulière à l'échelle du grand paysage et la commune portuaire du Port. Les bas de La Possession forment une entité urbaine continue qui se prolonge jusqu'au lit de la Rivière des Galets. Les pentes de la Possession, tenues entre le massif de la Montagne et la Rivière des Galets, s'allongent en un étroit passage menant au mini-cirque de Dos D'Âne, replat cerné de remparts et bordant le cirque de Mafate. Les pentes de Sainte-Thérèse et de la Ravine à Marquet, forment des bandes continues d'urbanisation séparées les unes des autres par de vastes « espaces de respiration » qui sont des espaces naturels. Les ravines des Lataniers et la Ravine à Marquet découpent fortement ce paysage de pente. Ce paysage a évolué et évolue encore. Les spécificités de chaque entité paysagère doivent être considérées dans le cadre du PLU et l'évolution potentielle de ces paysages doit être accompagnée.

Tout le territoire communal et surtout les secteurs de Mafate et des hauts sont traversés par des sentiers de randonnées à forte valeur patrimoniale. Ces sentiers permettent la découverte du territoire communal et favorisent le développement d'une mobilité douce respectueuse de l'environnement et du cadre de vie privilégié des Possessionnais. L'objectif communal est de relier ces sentiers aux secteurs urbanisés des mi-pentes et des bas et de formaliser les parcours existants par des actions ponctuelles portant sur la signalétique et un traitement plus qualitatif des itinéraires. La sécurité des déplacements sera ainsi assurée. Cette mobilité sera ainsi affirmée dans sa fonction récréative de loisirs et de tourisme et sera encouragée au quotidien pour les déplacements de proximité en milieu urbain.

L'activité agricole est encore présente sur le territoire communal. Principalement localisés sur le sommet des mi-pentes, les espaces agricoles affirment l'identité du territoire Possessionnais. La Charte agricole existante sur le territoire décrit les mesures à prendre et à encourager pour répondre à cet objectif de protection et de promotion. L'agriculture participe à l'identité et au cadre de vie de La Possession. Les espaces au bon potentiel agronomique assurent un maintien de l'activité agricole, qui contribue également au dynamisme économique de la commune.

Enfin, installé sur un replat entre 800 et 1 100 m, entre le cirque de Mafate et les pentes agricoles du plateau Sainte Thérèse, le village de Dos d'Âne est cerné d'imposants remparts, formant ainsi un mini-cirque. Sa localisation et son développement en font un village des hauts caractéristique du territoire réunionnais. Dos d'Âne reste agricole avec du maraichage et de l'élevage présents sur sa partie haute. Village agricole des hauts, Dos d'Âne est également une porte d'entrée du Parc National dans Mafate. Ces spécificités révèlent un potentiel touristique important à développer.

## 1.2. Orientation 2 : Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer

Très majoritairement naturels et agricoles, les hauteurs de la Possession offrent des espaces de très grande qualité écologique, paysagère et patrimoniale aux Possessionnais et aux visiteurs. Si les hauteurs ont été préservées et sont aujourd'hui protégées par de nombreuses mesures, les mi-pentes de la Possession se sont urbanisées rapidement et ont connu un développement urbain peu maîtrisé. Ce développement se traduit par une juxtaposition d'opérations d'ensemble peu denses regroupant de très nombreux logements individuels. Ces opérations sont desservies par des voies en impasse le plus souvent fermées. Elles ont renforcé le cadre attractif de la commune et ont très largement permis l'accueil d'une population de catégories socio-professionnelles supérieures. Bien que répondant aux attentes de l'individu, ce tissu urbain reste uniforme et monofonctionnel et ne peut offrir tous les services nécessaires au confort de ses habitants. Ainsi, ce cadre de vie privilégié dans les mi-pentes doit être préservé mais surtout amélioré.

L'héritage d'un développement urbain à l'opportuniste peu planifié induit de nombreux dysfonctionnements en matière de réseaux humides, de réseaux de voiries, de réseaux de transports en commun et d'équipements souvent mal dimensionnés. Avant d'imaginer toute mutation, toute densification de ce tissu urbain, la commune souhaite conforter son caractère en réorganisant le fonctionnement de ces sites. Les secteurs de Pichette, de Sainte Thérèse, de Bœuf Mort ou encore de Ravine à Malheur sont au centre de cette réflexion. Le confortement de ces secteurs passera par une amélioration des réseaux existants.

Si le caractère résidentiel des quartiers des mi-pentes est affirmé, des emplois, des services, des équipements et des activités sont concentrés dans des petits pôles. Dans une logique de droit à la centralité pour tous, il s'agit de conforter les lieux de vie par des équipements et du commerce de proximité tout en créant une offre originale et complémentaire.

La difficulté pour les habitants de se déplacer au sein même de leur commune participe à la perception d'une ville désorganisée et à la dégradation de la qualité du cadre de vie. A la Possession, si la desserte en transport en commun apparaît relativement organisée aujourd'hui, elle n'en demeure pas moins insuffisante en termes de temps de parcours, de cadencement et d'infrastructures, notamment dans les mi-pentes et les Hauts. Par ailleurs, le réseau routier apparaît structuré dans l'ensemble du territoire communal, mais manque de lisibilité plus particulièrement sur la planèze sud. Un nombre important de voies peut être considéré comme saturé réduisant ainsi la fluidité du trafic. Dans les mi-pentes, les voiries paraissent en effet sous-dimensionnées. Du fait d'une topographie marquée, des nombreuses opérations fermées et de constructions trop proches des voiries, la création de liaisons transversales nécessaires à un meilleur maillage et à une meilleure dilution du trafic reste difficile. De plus, de nombreuses voiries n'ont pas été prévues pour accueillir des mobilités actives. L'amélioration de l'espace public traduit l'ambition d'offrir aux Possessionnais des espaces accessibles et supports de qualité de vie urbaine. A l'échelle de la ville, il s'agit de structurer une armature de paysages urbains et de mobilité, permettant de se déplacer, de mieux relier les centralités, les quartiers et les nouveaux projets entre eux, en améliorant aussi les qualités d'orientation et de repères. Cet objectif permettra également de conforter les sentiers de randonnées existants.

En plus des espaces naturels de Mafate et des hauts qui doivent être protégés, on retrouve de vastes espaces naturels dans les mi-pentes. Ces espaces sont connectés entre eux par les ravines qui traversent tout le territoire. Au même titre que les espaces naturels patrimoniaux, les espaces naturels des mi-pentes doivent être préservés. Le secteur bas entre les bas et Sainte Thérèse à une vocation de protection des captages, le secteur supérieur entre Sainte Thérèse et Pichette n'a pas de vocation définie. Ces espaces peu perceptibles depuis les axes principaux mais très visibles depuis la Planèze sont difficilement accessibles depuis les axes existants déjà saturés. Ainsi le projet de la commune vise à préserver ces espaces dans leur caractère naturel. L'espace haut pourrait accueillir de petits aménagements favorisant leur ouverture et leurs usages.

## 1.3. Orientation 3 : L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable

La commune de la Possession bénéficie d'une position géographique stratégique. Elle est le point de passage routier obligé pour accéder à trois pôles attractifs : Saint-Denis capitale administrative, Saint-Paul pôle d'emplois et station balnéaire, Le Port zone d'activités économiques et Port Maritime. L'enjeu principal est d'éviter de faire de La Possession une commune de transit et uniquement résidentielle : "on y habite mais on n'y vit pas". Cette localisation stratégique accompagnée d'un cadre de vie de qualité fait de La Possession une commune très attractive. Ainsi, la Ville souhaite porter une mutation de l'aménagement de son territoire afin de rattraper les erreurs historiques de la planification urbaine sur la commune : croissance démographique peu maîtrisée, offre d'emplois limitée, armature urbaine trop floue, circulation automobile faisant l'objet de saturation au quotidien, contrainte du relief mal intégrée... Pour répondre à ce dynamisme, la Ville cible les secteurs stratégiques qui feront l'objet d'une intensification urbaine maîtrisée, nécessaire au développement de la commune.

La densité, pour être acceptée, doit nécessairement s'accompagner de compensations pour améliorer la ville en apportant une plus-value aux usagers existants et futurs : le développement d'une offre qualitative de services, équipements et commerces de proximité, le renforcement de la nature en ville surtout dans les secteurs des plus denses, la réduction des nuisances liées aux grandes infrastructures de transports et aux activités économiques, l'embellissement et le traitement qualitatif de l'espace public, etc.

Le développement de la commune pourra se poursuivre à condition de maintenir les efforts de densification et de concentrer l'urbanisation en priorité dans les secteurs littoraux et de la plaine qui restent les espaces les mieux desservis par les réseaux divers et de transports en commun et à proximité des axes régionaux, des équipements publics, des commerces, des services, des activités... Sur ces secteurs, la mixité fonctionnelle est assurée par la présence de nombreux équipements, de trois zones d'activités, de commerces, de services et également de très nombreux logements. Les logements recouvrent différentes formes d'habitats. On retrouve ainsi des lotissements de logements individuels, des opérations de logements collectifs publics et privés ainsi que les deux programmes de la ZAC Moulin Joli et de la ZAC Cœur de Ville. La cohabitation de ces formes d'habitats favorise une certaine mixité sociale. La mixité fonctionnelle et la mixité des formes urbaines sont à conforter et à renforcer.

Sur ces secteurs, le projet cherche à mobiliser les espaces libres en zone urbaine et à faire évoluer le tissu urbain existant. Cette évolution favorisera l'utilisation des friches urbaines et encouragera le renouvellement urbain via une volonté de densification urbaine. Elle permettra ainsi la construction de la ville sur la ville et une recomposition du tissu pavillonnaire monofonctionnel en un tissu plus mixte et mieux organisé. La collectivité veillera à la bonne intégration des nouvelles constructions et à la qualité de leur traitement architectural. Le traitement des espaces publics sera l'objet de la même attention.

Sur les secteurs bas, la Possession recèle quelques éléments bâtis d'intérêt architectural qui pourraient être intéressants à valoriser. Ce patrimoine discret est aujourd'hui peu perceptible mais devrait être recherché et rendu visible. Les propriétaires de ces constructions pourraient être sensibilisés à leur intérêt patrimonial.

L'objectif de densification et de renouvellement urbain rend indispensable la nécessité de donner une plus grande place aux espaces publics dont le traitement offrira une large part au végétal. Plus de nature en ville et des espaces publics embellis sont perçus comme les conditions d'acceptabilité de la densification. L'objectif est de développer une zone urbaine équilibrée avec des espaces verts permettant une oxygénation du territoire, minorant les impacts des inondations par la perméabilisation des sols, et augmentant l'attractivité des zones urbaines à travers un cadre de vie attrayant et des aménagements de proximité.

L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols en augmentant la part des surfaces perméables et du végétal dans les parties denses. Les risques seront mieux pris en compte et le confort des opérations accru. Il s'agit de se réapproprier des espaces naturels présents au sein des zones urbaines. Les ravines autour de la ZAC Moulin Joli accueilleront un parc urbain paysager. Le patrimoine paysager du Parc Rosthon-Lataniers sera réhabilité. Un mail tropical traversera la ZAC Cœur de ville.

L'entrée de la nature en ville favorisera les continuités vertes entre les secteurs des hauts, des mi-pentes et le littoral que le projet cherche à reconquérir. La RN1 forme actuellement une frontière difficilement franchissable entre le secteur urbanisé et le littoral et ne favorise pas un accès direct vers le centre-ville. La commune souhaite l'ouverture de son centre-ville sur son littoral et la mise en valeur des liens et des promenades jusqu'aux différentes ravines. Ce projet s'adresse à la fois aux résidents et aux touristes dans un but de réappropriation du littoral.

Si La Possession présente un profil de commune résidentielle, quelques entreprises existent ainsi que trois zones d'activités économiques mixtes globalement remplies. La ZAC Moulin Joli vise à compléter l'offre à destination des entreprises de production et de services. Le but est de renforcer la mixité des fonctions et des vocations à chaque fois que cela est pertinent dans le contexte urbain. La finalité est de préserver et de renforcer l'économie, de permettre l'égalité de l'accès aux commerces, aux services, aux emplois. Il est souhaité de développer les initiatives à proximité de la zone arrière portuaire.

En matière d'économie touristique, la commune souhaite s'appuyer sur ses spécificités pour favoriser une nouvelle offre touristique. Porte de l'Ouest et de Mafate, proches des plages, La Possession a la volonté de créer sa propre identité touristique. L'objectif est de mener une politique touristique cohérente et innovante basée sur la valorisation de ses espaces naturels et agricoles. Cette politique doit couvrir l'ensemble du territoire et devra chercher à lier les projets entre eux.

Pour éviter l'image de ville dortoir peu animée, La Possession ambitionne de renforcer l'animation de ses quartiers notamment par l'implantation et l'aménagement de lieux appropriés, qui donnent l'envie de se promener ou se divertir. L'animation sera également favorisée par l'association de l'offre commerciale avec celles des services et des loisirs.

La Possession fait l'objet de plusieurs projets majeurs de transports à considérer dans le PLU. Ces projets vont impacter le paysage urbain de la commune et la mobilité quotidienne des possessionnais dans leur agglomération voire dans le département : la Nouvelle Route du Littoral, la matérialisation dans le plan guide de l'Eco-cité du TCO de deux nouvelles connexions entre le Port et La Possession, un transport collectif en site propre, un projet de Réseau Régional de Transport Guidé, le Trans Eco Express, le réseau régional vélo... Si le PLU n'a pas pour objet de développer à lui seul les dessertes en transport en commun, sa vocation est de prendre en compte les dessertes actuelles et futures dans les modalités d'aménagement de la ville. L'arrivée de nouveaux types de transports en commun présente un enjeu fondamental de transformation pour la ville. L'orientation d'intensification urbaine souhaitée recherche à articuler transports et aménagement urbain via le déploiement de Zone d'Aménagement et de Transition vers les Transports. Ces zones spécifiques définissent un périmètre de 500 mètres autour de pôles d'échanges majeurs pour le territoire de l'Ouest. Deux ZATT sont prévues sur la Possession au PDU : la ZATT cœur de ville et la ZATT Moulin Joli. Au-delà du PLU, via son plan de déplacement communal, la commune de la Possession mène une réflexion plus large sur les déplacements et la gestion des mobilités par le déploiement de mode alternatif comme le câble urbain par exemple et souhaite mener une politique de stationnement cohérente avec sa politique globale d'aménagement.

## 2. Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines

La commune de La Possession s'est dotée en 2005 d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a fait l'objet de plusieurs révisions et modifications. Le paysage règlementaire de la commune de La Possession est aujourd'hui morcelé et ne répond plus au contexte actuel. Cette juxtaposition complexe des zones et des règles applicables d'un document de planification a donc nécessité une refonte du document d'urbanisme. Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes et souhaitées sur le territoire ainsi que des vocations particulières de certains sites.

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il existe quatre zones urbaines repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », au regard d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain :

Zones / Secteurs	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
<b>UA</b>	Bas de La Possession	143,6	1,2
<b>UAa</b>	Secteur situé le long de la RN1	15,2	0,1
<b>UApsfr2</b>	Zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2	32,4	0,3
<b>UAm</b>	Zone la plus dense de la ZAC Moulin Joli	23,3	0,2
<b>UAv</b>	Opération d'aménagement « Cœur de Ville »	8,8	0,1
	<b>Total UA</b>	<b>223,2</b>	<b>1,9</b>
<b>UB</b>	Espaces urbains des mi-pentes et des hauts	350,7	3,0
<b>UBa</b>	Lotissement Dodin	9,7	0,08
<b>UBb</b>	Bourg de Dos d'Ane	78,9	0,7
<b>UBc</b>	Territoires ruraux habités	88,0	0,75
<b>UBpszc</b>	Zone située au sein de la zone critique du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy	0,9	0,01
<b>UBpsfr2</b>	Zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2	54,9	0,5
	<b>Total UB</b>	<b>583,1</b>	<b>4,9</b>
<b>UE</b>	Zones d'activités économiques à vocation de production	37,4	0,3
<b>UEm</b>	Site d'activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli	5,1	0,04
<b>UT</b>	Zone d'équipements touristiques et de loisirs	5,6	0,05
<b>UTfr2</b>	Zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2	1,4	0,01
	<b>Total UT</b>	<b>7</b>	<b>0,6</b>
<b>Superficie totale de la zone U</b>		<b>855,8 ha</b>	<b>7,2%</b>

La superficie des zones U a augmenté ces dix dernières années, passant de 790 à 856 hectares entre le PLU de 2005 et le PLU révisé, soit 66 ha supplémentaires. Cette évolution est liée à l'aménagement de zones qui étaient ouvertes à l'urbanisation au PLU de 2005, à l'intégration en zone U d'une partie de la voirie de la commune qui était classée en zone N ou A, en classement en zone U à la marge de zones bâties en continuité du tissu urbain existant qui étaient classées en zone N ou A et, à contrario, de déclassements de zones U du PLU de 2005 en zone A ou N au PLU révisé pour des terrains non bâtis et essentiellement soumis à un aléa élevé au PPR.

La zone **UA** correspond aux bas de La Possession dont le tissu urbain doit évoluer en privilégiant une densification harmonieuse, cette partie de la ville étant la mieux desservie par les transports en commun et les divers réseaux. La mixité fonctionnelle et la mixité des formes urbaines sont affirmées. Cette zone de forte densité couvre ainsi le centre aggloméré de la commune, caractérisés par un tissu urbain dense et continu. L'objectif est de maintenir les fonctions centrales en accueillant, outre de l'habitat, les activités notamment de commerces et de services de proximité qui structurent ce rôle dynamique du centre et des bas. Le PLU a pour ambition de répondre aux besoins en logements de La Possession en priorisant l'intensification urbaine dans ce secteur des bas. La zone UA a augmenté de 126 ha par rapport au PLU de 2005.

La zone **UB** couvre les espaces urbains des mi-pentes et des hauts à dominante d'habitat individuel. Le développement est à contenir et l'intégration du bâti à considérer de façon harmonieuse dans le paysage agricole et naturel environnant. Le renforcement de la diversification des vocations urbaines doit contribuer à conforter les lieux de vie et consolider les centralités. La zone est caractérisée par une densité moyenne ou limitée, parfois issue d'une urbanisation contemporaine. La zone UB est la zone urbaine la plus étendue.

La zone **UE** couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de conditionnement. Afin de respecter les prescriptions du SAR, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux et d'équipements sont admis dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone UE d'implantation. Il s'agit notamment de la zone artisanale de la Ravine à Marquet, la zone d'activités Gustave Eiffel et la zone d'activités Balthazar.

La zone **UEm** couvre l'ensemble des espaces situés dans la ZAC Moulin Joli destinés à une vocation large d'activités. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des établissements.

La zone **UT** correspond aux secteurs d'équipements touristiques et de loisirs. Ces équipements ont une vocation d'animation et parfois de mise en valeur d'espaces naturels. Ne sont admises essentiellement que les occupations et utilisations du sol destinés à la pratique de sports, de loisirs, de la détente et du tourisme ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

### 3. Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par le sigle « AU ». 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.

Zones	Descriptif de l'extension urbaine	Superficie	
		Hectares	%
<b>AUAv</b>	Opération d'aménagement « Cœur de Ville »	<b>16,7</b>	<b>0,1</b>
<b>AUB</b>	Zone des mi-pentes et des hauts	27,8	0,2
<b>AUBb</b>	<i>Bourg de Dos d'Ane</i>	1	0,01
<b>AUBm</b>	<i>Vocation résidentielle au sein de la ZAC Moulin Joli</i>	14,1	0,1
<b>Total AUB</b>		<b>42,9</b>	<b>0,4</b>
<b>AUEm</b>	Site d'activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli	<b>6,0</b>	<b>0,1</b>
<b>AUT</b>	Zone d'équipements touristiques et de loisirs	<b>5,8</b>	<b>0,05</b>
<b>AUst</b>	Zone ouverte à l'urbanisation à condition des réseaux et d'une modification du PLU	<b>15,5</b>	<b>0,1</b>
<b>Superficie totale de la zone AU</b>		<b>86,9 ha</b>	<b>0,7%</b>

Le PLU de 2005 ouvrait à l'urbanisation 161,3 ha. 87,6 ha ont été bâtis ou partiellement bâtis, et par conséquent classés en zone U au PLU révisé. Sur les hectares restant non aménagés et par conséquent vierges de toute construction, la Ville a souhaité conserver ouverts à l'urbanisation 69,7 ha. Au regard du caractère naturel, de la valeur écologique, du potentiel agronomique, du risque naturel avéré au plan des préventions des risques et de l'absence de projets cohérents connus sur les terrains concernés, la Ville a fait le choix de déclasser 4 ha de zones ouvertes à l'urbanisation au PLU en vigueur non bâties en zone agricole et naturelle au PLU révisé, garantissant ainsi la conservation écologique et la pérennisation de la culture de ces zones.

Le SCOT interdit toute nouvelle forme d'extension urbaine sauf par déclassement des zones constructibles au PLU en vigueur en zone agricole ou naturelle au PLU révisé, permettant, à surface équivalente, d'inscrire de nouvelles zones d'extension urbaine au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR localisées dans des secteurs de rangs supérieur ou équivalent fixées par l'armature urbaine du SCOT. Afin de réduire l'exposition des habitants à un risque naturel et de garantir la vocation agricole ou naturelle des sites, la Ville a fait le choix de reclasser en zone A ou N au PLU révisé 43,7 ha de zones U au PLU approuvé en 2005 qui sont non bâties et essentiellement soumises à un aléa élevé au PPR approuvé le 13 juillet 2018. Les secteurs de Dos d'Ane et de Ravine à Malheur, plus exposés aux risques naturels, sont les plus concernés par ce déclassement

A contrario, 22,8 ha de nouvelles zones à urbaniser ont été déployées dans le PLU révisé. Dans une vision de l'aménagement du territoire communale traduite par le présent PLU et intercommunale exprimée dans le SCOT du TCO, les extensions urbaines ont été géographiquement localisées en priorité dans les bas et les mi-pentes, soit en cœur d'agglomération.

Certains terrains classés en zone A ou N au PLU approuvé en 2005 ont été classés directement en zone U au PLU révisé afin d'adapter le plan de zonage en concordance avec les planches cadastrales numérisées mais également de corriger les documents de planification antérieurs en réintégrant des constructions autrefois en zone constructible et légalement bâties qui, par erreur, avaient été déclassées en zone A ou N. Cette extension représente 5,6 ha.

Au total, la commune a déclassé 47,7 ha de zones constructibles au PLU de 2005 en zones A (5 ha) ou N (42,7 ha) au PLU révisé. A contrario, elle a classé 22,8 ha de nouvelles zones constructibles au détriment de zones classées A (3,4 ha) ou N (19,4 ha) au PLU approuvé en 2005. Par conséquent, au regard de la volonté de maîtriser la croissance urbaine et démographique et de préserver les espaces naturels les plus sensibles et les terres agricoles de qualité, la Ville a fait le choix de ne pas utiliser d'ores et déjà l'intégralité de ses possibilités d'extensions urbaines dans son projet de PLU révisé. Ainsi, ce sont 24,8 ha qui n'ont pas été consommés dans la présente révision, soit presque la moitié de ses possibilités d'extensions obtenues par le déclassement.

#### 4. Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

La zone A couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elle comprend deux secteurs distincts : Aba : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en milieu rural habité ; At : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour la vocation touristique.

Avec une superficie de 422 ha correspondant à 3,6% de la surface communale, la zone A est la troisième zone la plus vaste du PLU. Sa superficie a diminué d'environ 65 hectares par rapport au PLU de 2005. Cette baisse est notamment due au fait que le PLU de 2005 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone A. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone naturelle (N) les terrains ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole notamment dans les secteurs des Lataniers, Plateau Sainte-Thérèse, Sainte-Thérèse La Mare, Dos D'Ane, qui pourtant ont été classés en zone A au PLU de 2005. Par ailleurs, 5 ha de zones urbaines (zones U) ou ouvertes à l'urbanisation (zones AU) dans le PLU approuvé en 2005 ont été déclassés en zone agricole au PLU révisé. A l'inverse, 3,5 ha de zones A au PLU de 2005 ont été classés en nouvelles zones d'extensions urbaines au PLU révisé et 23,9 ha de zones N au PLU de 2005 sont reclassés en zone A au PLU révisé, puisque s'agissant de zones cultivées, dans les mi-pentes, à Ravine à Malheur et à Dos d'Ane.

Ainsi, les terres réellement cultivées sont dans l'ensemble maintenues ou nouvellement intégrées dans le PLU révisé en zone A. Dès lors, une diminution de la zone A est observée en termes « surfacique de zonage PLU ». En réalité, les terres réellement cultivées sont dans l'ensemble maintenues dans le PLU révisé voire font l'objet d'un classement en zone A contrairement au PLU précédent. Le classement du zonage agricole est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra aux exploitations existantes d'avoir un règlement davantage adapté à leur vocation et à leur développement. En parallèle, cela permet une amélioration de la protection de zones naturelles à forte valeur écologique.

La Base d'Occupation des Sols de la DAAF identifie près de 180 hectares de terres exploitées sur le territoire communal. 1,8 ha de terrains constructibles ou classés en zone N au PLU approuvé en 2005 inscrits dans la BOS sont désormais classés en zone A au PLU révisé. A l'inverse, 4 ha de terrains recensés dans la BOS pour la culture de légumes sont classés en zone urbaine ou à urbaniser.

La commune souhaite valoriser le tourisme et les loisirs et ce sur l'ensemble de son territoire. Il s'agit d'une volonté de découverte du monde rural et d'une complémentarité de l'activité agricole en place, et non d'un remplacement de l'activité agricole. Ainsi, par l'intermédiaire de l'outil STECAL, proposé par le code de l'urbanisme, un projet a été identifié à travers le secteur dénommé « At » du Domaine de la Mare et propose la création de structures type Habitation Légère de Loisirs tournée autour de la valorisation des espaces naturels et agricoles. Les constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Au demeurant, afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et d'y réduire l'impact, plusieurs normes exigeantes complètent le règlement spécifiquement pour les secteurs At. De plus, une orientation d'aménagement et de programmation spécifique a été réalisée sur ce secteur.

L'objectif du secteur Aba est de permettre une constructibilité à vocation d'habitation de manière extrêmement limitée et encadrée, par l'intermédiaire de l'outil STECAL proposé par le code de l'urbanisme. Les habitations, qui existent depuis plusieurs décennies, bénéficient d'une desserte routière satisfaisante et d'une alimentation en eau potable et électricité. La logique ne consiste pas à encourager la densification de tels écarts, mais de permettre les travaux d'entretien, de mise aux normes des logements existants et d'autoriser une structuration mesurée de ces lieux de vie pour mieux lutter contre le mitage. Au demeurant, afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et d'y réduire l'impact, plusieurs normes exigeantes complètent le règlement spécifiquement pour le secteur Aba. De plus, une orientation d'aménagement et de programmation spécifique a été réalisée.

## 5. Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

Avec une superficie de 10 500 ha, la zone N représente 88,5% du territoire communal, soit nettement la zone la plus vaste de La Possession. Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La superficie de la zone N a augmenté de 90 ha entre le PLU approuvé en 2005 et le PLU révisé. Cette hausse est notamment due au fait que le PLU de 2005 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone N les terrains ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole notamment dans les secteurs des Lataniers, Plateau Sainte-Thérèse, Sainte-Thérèse La Mare, Dos D'Ane.

De plus, la Ville a souhaité déclasser près de 43 ha de zones constructibles au PLU de 2005 en zone naturelle, sur des terrains vierges de toute construction, essentiellement soumis à un risque élevé au plan de prévention des risques (PPR) et dont la vocation naturelle est avérée. A l'inverse, plus de 19 ha de zones naturelles au PLU de 2005 ont été classés en nouvelles zones d'extensions urbaines au PLU révisé. Enfin, le PLU approuvé en 2005 classait intégralement la RN1 et ses échangeurs en zone N et ce, même en pleine ville. Le PLU révisé corrige cette erreur et reclasse la voirie en zone U lorsqu'elle traverse l'agglomération. Il en est de même, mais beaucoup plus ponctuellement, sur le reste de la commune.

Les espaces situés dans le Cœur du parc national de la Réunion hors espaces remarquables du littoral sont repérés en secteur Npnr et couvrent 7 843 ha, soit environ 66% du territoire communal, ce qui est considérable. Dans ce secteur, aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale du Parc National. Hors zones habitées, le cirque de Mafate intègre le secteur Npnr.

Les espaces les plus remarquables hors parc national de la Réunion sont inscrits en secteur Nr avec une superposition d'espaces boisés classés, représentant 527 ha. Il s'agit des espaces qui correspondent aux réservoirs à biodiversité et aux corridors écologiques. On retrouve principalement des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR, les ZNIEFF de type 1 ainsi que les milieux de très grand intérêt sur le plan écologique ou paysager dont l'intégrité doit être préservée et dans lesquels les possibilités de valorisation sont pour l'essentiel très strictement encadrées par les dispositions réglementaires.

Sur la façade littorale, le secteur Nli correspond aux 2 espaces naturels remarquables du littoral identifiés par le SAR et son chapitre particulier le SMVM. L'objectif dans ce grand secteur de 1 511 ha, est d'autoriser uniquement les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

Enfin, la zone N avec une superposition d'espaces boisés classés (189 ha) correspond aux espaces de continuité appartenant à la même unité naturelle que les espaces recensés ci-dessus et qui sont par conséquent réputés avoir le même caractère significatif, essentiellement identifiée par les inventaires comme ZNIEFF de type 2 ou corridors/réservoirs potentiels.

La zone N sans EBC, d'une superficie de 336 ha, a une double fonction : elle participe directement à la trame verte et bleue du territoire en se fondant sur les espaces de « continuité écologique » identifiés au SCOT complétés par d'autres espaces naturels repérés ; elle couvre par défaut les espaces naturels ordinaires, qui jouent le plus souvent un rôle de zone tampon entre des sites naturels remarquables et des zones agricoles.

Afin de prendre en considération les zones habitées du cirque et leur évolution, deux secteurs spécifiques ont été insérés : un secteur Ni1, correspondant aux zones habitées prioritaires du cirque de Mafate ; un secteur Ni2, correspondant aux zones potentiellement occupable dans le cirque de Mafate, où sont autorisées les mêmes constructions que dans le secteur Ni1, à condition que l'occupation de l'ensemble du secteur Ni1 de l'îlet concerné soit entreprise ou qu'il soit démontré la non possibilité d'occuper techniquement l'ensemble du secteur Ni1 de l'îlet concerné. Afin de bien cadrer la constructibilité, une emprise au sol maximale est déterminée dans le règlement contrairement au reste de la zone N. De même, la hauteur est très restreinte afin de préserver le paysage remarquable du cirque. Enfin, afin d'intégrer les constructions dans leur environnement, sont interdits les toits de couleurs très claires ou blanc, les tôles non peintes, les menuiseries non peintes ainsi que les menuiseries en d'autres matériaux que le bois. De plus, sont recommandés les toits à deux pentes, la composition verticale des ouvertures et les clôtures végétales ou en bois, ou en appareillages de pierres sèches.

Dans une volonté de développement touristique, un projet a été identifié à travers les secteurs dénommé « Nt » dans les hauts de Ravine à Malheur, par l'intermédiaire de l'outil STECAL proposé par le code de l'urbanisme. Ce projet propose la création de structures type Habitation Légère de Loisirs tournée autour de la valorisation des espaces naturels et agricoles. Les constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Au demeurant, afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et d'y réduire l'impact, plusieurs normes exigeantes complètent le règlement spécifiquement pour le secteur Nt. De plus, une orientation d'aménagement et de programmation spécifique a été réalisée sur ce secteur.

## 6. Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Il a été fait le choix de créer plusieurs OAP aux enjeux différents :

- l'OAP « Cœur de Ville », intégrée au PLU approuvé en 2005 suite à une révision simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en 2012, a été conservée et mise à jour en tenant compte de l'évolution du projet ;
- celles relevant des déplacements qui permettent d'intégrer le Plan de Déplacement Communal au PLU, et les Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports définis par le TCO dans ces documents cadres que sont le SCoT et le PDU. Quatre OAP ont ainsi été définies, l'une porte sur la totalité de la commune et plus particulièrement les bas. Les deux autres portent sur les secteurs Moulin Joli et du Centre-Ville. La dernière porte sur le chemin Bœuf Mort ;
- celle traitant du projet de front de mer, avec un projet d'ouverture de la ville sur l'océan qui a fait l'objet d'études et rentre aujourd'hui dans sa phase opérationnelle. A ce titre une programmation détaillée est déjà établie et prévoit des aménagements qui seront réalisés dans les années à venir ;
- Celles traitant des zones à Urbaniser spécifiques pouvant être aménagées à l'approbation du PLU. Les autres zones à Urbaniser ne font l'objet d'aucune orientation d'aménagement et de programmation dans la mesure où pour certaines, elles nécessitent une procédure adaptée de modification du document d'urbanisme. Deux secteurs font l'objet d'OAP. Ces secteurs sont plutôt localisés dans les mi-pentes : une proche du secteur Sainte Thérèse et une en lien avec la Rue Ho Chi Minh.
- Celles relevant des Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées dit STECAL. On compte trois OAP pour traiter des STECAL. Deux de ces STECAL faisant l'objet d'OAP sont localisés en zone agricole dans les mi-pentes, et une autre au sein de la zone naturelle sur le secteur de Ravine à Malheur.

## 7. La justification de l'insertion de dispositions particulières

L'article L.156-2 du code de l'urbanisme relatif au littoral dans les départements d'Outre-Mer, prévoit une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L.86 du code du Domaine de l'Etat. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage. En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'alinéa précédent sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage. La réserve des 50 pas est reportée sur les documents graphiques du PLU de La Possession.

Le territoire de la commune de La Possession est concerné par un Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles « *inondation, mouvement de terrain* » (hors Mafate) approuvé le 13 juillet 2018, par des aléas côtiers pris en compte à travers le porter à connaissance transmis à la Ville le 24 juillet 2018 et par une étude de hiérarchisation des risques mouvements de terrain à Mafate portée à connaissance à la Commune par le Préfet le 17 février 2014. Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU. Le plan de zonage du PLU de La Possession a transcrit la cartographie de ces risques. L'article 1 du règlement du PLU de La Possession renvoie au règlement du PPR. De même, toutes les clôtures doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Par ailleurs, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sauf disposition contraire du plan de prévention des risques.

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de La Possession complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La préservation d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial permet de soumettre les travaux entraînant leur destruction à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ces dispositions permettent de maîtriser l'évolution de ces éléments et de contrôler leur suppression. Ces éléments sont identifiés au document graphique et répertoriés dans les annexes du règlement. Ils sont au nombre de 22 pour les bâtiments remarquables.

Une protection particulière est prévue par le classement d'Espaces Boisés Classés (EBC). Cette protection se superpose au zonage prévu et interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le PLU de La Possession approuvé en 2005 couvrait seulement 3 425,6 hectares d'EBC. Avec 9 706 ha d'EBC, le PLU révisé propose une augmentation considérable de 6 280 ha d'EBC. Cette hausse est essentiellement occasionnée par le fait que le PLU approuvé en 2005 ne classait aucun EBC dans le cirque de Mafate. De même, le secteur des mi-pentes était sous protégé. Le PLU révisé conserve 3 413 ha d'EBC déjà présents au PLU de 2005. Ainsi, 6 293 ha d'EBC nouveaux ont été classés par rapport au PLU de 2005. 22 ha d'EBC qui figuraient au PLU de 2005 ont été supprimés sur des espaces agricoles cultivés et exploités, sur des espaces artificialisés ou non boisés ou sur les terrains situés dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. La commune a souhaité classer tous les espaces boisés significatifs du territoire afin d'en permettre la préservation et la mise en valeur dans le cadre d'un développement durable du territoire : les massifs forestiers remarquables, le périmètre communal boisé compris dans le cœur parc national de la Réunion, les ZNIEFF de type 1, les ZNIEFF de type II pour partie lorsqu'elles correspondent à des espaces boisés appartenant à la même unité de boisement ou forestière que des espaces remarquables classés EBC, et qui sont par conséquent réputés avoir le même caractère significatif, les ravines les plus importantes et boisées, véritables poumons de la commune, jugées pertinentes dans l'élaboration de la trame verte et bleue de la commune, les espaces naturels boisés présentant un intérêt environnemental particulier identifié par les travaux de la DEAL Réunion en termes de continuités écologiques, une partie des espaces boisés des espaces naturels remarquables du littoral repérés par le schéma de mise en valeur de la mer, les réserves biologiques, les espaces naturels sensibles.

Le PLU de La Possession est composé de 55 emplacements réservés, institués au bénéfice de la commune : destinés à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation ; destinés à l'aménagement d'espace public, de trottoirs et de zones de rencontre ; dédié au passage d'un transport en commun ; destination de stationnement ; destinés à la réalisation d'ouvrages en faveur du réseau d'assainissement et de l'écoulement des eaux pluviales ; destinés à la production de logements sociaux ; destinés à la réalisation d'équipements publics.

L'exploitation de carrières constitue un enjeu majeur pour l'économie de la Réunion et la satisfaction des besoins croissants en matériaux pour la réalisation du programme ambitieux que les collectivités se fixent en matière de logements et d'infrastructures, en particulier pour les grands projets. Sur le territoire de la commune de la Possession, il n'est pas inscrit d'espace carrière. Néanmoins, la réalisation de la Nouvelle Route du Littoral nécessite l'utilisation de ressources minérales importantes. Le projet d'ouverture d'une carrière en bordure de la grande Ravine des Lataniers fait partie des possibilités. Par conséquent, le zonage délimite des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol où l'ouverture, l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que leurs équipements annexes (concassage, transit de matériaux, voiries et accès...) sont autorisés. Le règlement de la zone N précise néanmoins que ces prélèvements et implantations sont possibles sous réserve que la remise en état du site après extraction permette soit la continuité de l'activité agricole préexistante, soit la mise en valeur touristique, sportive ou de loisirs comprenant des aménagements paysagers.

Le PLU identifie dans les documents graphiques les secteurs localisés en bordure de la Route Nationale n°1 soumis à la servitude d'inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, prévue aux articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme.

## 8. Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les conséquences éventuelles du PLU

Des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser	
Milieu naturel et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La protection stricte des espaces naturels garantit la préservation des lieux de haute richesse biologique. Cette protection est adaptée aux caractéristiques des milieux avec notamment un secteur pour le Cœur du Parc national de la Réunion (Npnr), un secteur pour la façade littorale (Nli) et un secteur pour les corridors et réservoirs écologiques (Nr).</i></li> <li>⊕ <i>Des espaces boisés classés permettent de garantir le maintien des boisements les plus significatifs.</i></li> <li>⊕ <i>Une protection efficace des zones agricoles permet de conserver une importante zone tampon entre l'urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.</i></li> <li>⊕ <i>La maîtrise de l'étalement urbain limite les prises directes de l'urbanisation sur les espaces naturels.</i></li> <li>⊕ <i>La mise en place d'un zonage naturel et d'un secteur Nli restrictif pour la façade littorale permet une meilleure préservation du banc récifal de La Possession.</i></li> <li>⊕ <i>Une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée dans le PLU en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique. La zone N sans EBC a été réalisée notamment afin de participer directement à la trame verte et bleue en se fondant sur les espaces de « continuité écologique » identifiés au SCOT complétés par d'autres espaces naturels repérés qui peuvent garantir le même objectif.</i></li> <li>⊖ <i>Le développement des activités touristiques et de loisirs sur l'ensemble du territoire peut générer une fragilisation de certains espaces sensibles.</i></li> <li>⊖ <i>La reconquête de terres en friches pour la vocation agricole réduit la surface des espaces naturels.</i></li> </ul>
Paysage et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La préservation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie de ses habitants.</i></li> <li>⊕ <i>La prise en compte des bâtiments d'élevage avec la règle de réciprocité dans le règlement du PLU permet de réduire les conflits de voisinage.</i></li> <li>⊖ <i>L'instauration de quelques poches destinées au développement touristique en milieu rural et naturel (secteurs Nt et At) et de quelques poches bâties (secteur Aba) induit un impact sur le paysage.</i></li> </ul>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La protection des espaces naturels conforte les franges avec l'espace agricole.</i></li> <li>⊕ <i>La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.</i></li> <li>⊕ <i>La délimitation de secteurs Aba au sein de l'espace rural permet d'éviter le mitage.</i></li> <li>⊖ <i>La délimitation d'un secteur Aba renforce la présence de lieux de vie au sein de l'espace rural</i></li> </ul>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La protection des espaces naturels au droit des captages d'eau potable garantit la préservation des ressources.</i></li> <li>⊕ <i>La protection des terres agricoles permet de poursuivre les efforts engagés pour l'utilisation de la bagasse dans la production énergétique.</i></li> <li>⊖ <i>L'étalement urbain et la multiplication des hameaux habités implique des réseaux de desserte complexes.</i></li> </ul>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La protection de 10 500 ha de zones naturelles et de 422 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i></li> <li>⊕ <i>La préservation de ces espaces offre des possibilités de pratiques sportives.</i></li> </ul>
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊖ <i>Le développement d'espaces touristiques accentue la production de déchets dans des secteurs isolés.</i></li> <li>⊖ <i>L'étalement urbain et la multiplication des hameaux habités implique une collecte des déchets complexe.</i></li> <li>⊖ <i>Le renforcement de la filière d'élevage accentue la production de déchets.</i></li> </ul>
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La protection de 10 500 ha de zones naturelles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i></li> <li>⊕ <i>La protection de 422 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i></li> </ul>

<b>Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer</b>	
Milieu naturel et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces naturels à forts enjeux.</i></li> <li>⊕ <i>Une protection efficace des zones agricoles permet de conserver une importante zone tampon entre l'urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.</i></li> <li>⊕ <i>L'introduction de la nature dans la ville renforce les corridors écologiques.</i></li> <li>⊖ <i>Le développement urbain du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme).</i></li> <li>⊖ <i>L'étalement et la dispersion de certaines zones bâties réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables.</i></li> </ul>
Paysage et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La modulation des densités et des formes urbaines au sein des différentes zones constructibles du PLU permet de préserver le cadre de vie. C'est le cas notamment de la zone UB des mi-pentes et des hauts avec des secteurs spécifiques tenant compte des caractéristiques urbaines et rurales des sites.</i></li> <li>⊕ <i>La protection d'éléments du patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme favorise la préservation du paysage urbain.</i></li> <li>⊕ <i>L'amélioration de la fonctionnalité générale de la ville et notamment les conditions et modalités de déplacements permet de préserver un cadre de vie attractif.</i></li> <li>⊕ <i>La création d'espaces publics de qualité améliore le cadre de vie.</i></li> <li>⊖ <i>La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.</i></li> <li>⊖ <i>Le développement de l'urbanisation vient miter le paysage.</i></li> </ul>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces agricoles à forts enjeux.</i></li> <li>⊕ <i>La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.</i></li> <li>⊕ <i>Le déclassement de zones constructibles en zone agricole garantit la pérennité de ces terres.</i></li> <li>⊕ <i>La délimitation de secteurs <b>Aba</b> au sein de l'espace rural permet d'éviter le mitage.</i></li> <li>⊖ <i>Le développement des quartiers des mi-pentes risque de fragiliser les franges agricoles de ce secteur.</i></li> </ul>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</i></li> <li>⊕ <i>Le règlement prévoit que l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation.</i></li> <li>⊕ <i>La création des secteurs urbains spécifiques UBpszc, UBfr2 et UTfr2 permet de protéger davantage la ressource eau du Puits Samy et du forage FR2 en cadrant les possibilités de constructibilité.</i></li> <li>⊖ <i>En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être fortement sollicitées et également fragilisées.</i></li> <li>⊖ <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i></li> </ul>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour les vélos.</i></li> <li>⊕ <i>Le renforcement des circulations douces permet de développer les modes actifs.</i></li> <li>⊕ <i>Le règlement prévoit les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment.</i></li> <li>⊕ <i>La protection de 10 500 ha de zones naturelles et de 422 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i></li> <li>⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation émissions de gaz à effet de serre.</i></li> <li>⊖ <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i></li> </ul>
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊕ <i>La limitation de l'étalement urbain permet de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</i></li> <li>⊕ <i>L'aménagement des quartiers permet de développer des centres de tri.</i></li> <li>⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.</i></li> </ul>

Risques naturels et technologiques	⊕ Les documents graphiques du PLU intègre les différentes zones de risques..
	⊕ Le règlement du PLU interdit les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre au sein des secteurs soumis à un risque naturel élevé.
	⊕ Une meilleure gestion des eaux pluviales, à la parcelle (dépollution, valorisation directe, infiltration, rétention) permet de préserver la ressource en eau et de réduire le risque de ruissellement.
	⊕ Limiter l'imperméabilisation permet de favoriser une infiltration des eaux pluviales, de limiter les risques de ruissellement, de préserver des espaces de verdure interstitiels, de ne pas dénaturer les sols et sous-sols, etc...
	⊕ La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle ou agricole des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de réduire l'imperméabilisation des sols.
	⊕ La mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduit les risques naturels.
	⊖ Le développement urbain peut occasionner des nuisances sonores supplémentaires.

L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable	
Milieu naturel et biodiversité	⊕ La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces naturels à forts enjeux.
	⊕ La densification tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.
	⊖ Le développement urbain du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés.. ⊖ L'intensification urbaine peut entraîner des nuisances lumineuses nocturnes supplémentaires, pouvant favoriser les sites d'échouage des oiseaux.
Paysage et cadre de vie	⊕ La mise en œuvre de formes urbaines plus dense dans les bas permet d'affirmer le caractère urbain d'un espace aujourd'hui en pleine mutation.
	⊕ La modulation des densités urbaines avec des zones réglementaires spécifiques permet de conserver les caractéristiques de certains quartiers.
	⊕ L'amélioration de la fonctionnalité générale de la ville et notamment les conditions et modalités de déplacements permet de préserver un cadre de vie attractif.
	⊕ La protection d'éléments du patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme favorise la préservation du paysage urbain.
	⊖ La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.
	⊖ L'artificialisation des bas de La Possession par des aménagements urbains peut détériorer le paysage. ⊖ Le développement de l'urbanisation vient miter le paysage.
Espace agricole et richesse du sous-sol	⊕ La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces agricoles à forts enjeux.
	⊕ La densification tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.
	⊖ L'extension urbaine s'implantant sur des terres exploitées fragilise les espaces agricoles.
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	⊕ La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.
	⊕ La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraine un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité.
	⊕ Le règlement prévoit que l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.
	⊕ La création d'un secteur urbain spécifique UApsfr2 permet de protéger davantage la ressource eau du Puits Samy et du forage FR2.
	⊖ En raison d'un développement urbain important dans les bas de La Possession, les ressources en eau situées sur ces secteurs seront sollicitées et pourraient être fragilisées.
	⊖ La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.

Qualité de l'air, climat et santé humaine	⊕ <i>La densification des tissus urbains réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.</i>
	⊕ <i>La densification urbaine favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.</i>
	⊕ <i>Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.</i>
	⊕ <i>Le renforcement des circulations douces permet de développer les modes actifs, nécessaires pour la santé humaine.</i>
	⊕ <i>Le règlement prévoit les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment.</i>
	⊕ <i>La protection de 10 500 ha de zones naturelles et de 422 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i>
	⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation émissions de gaz à effet de serre.</i>
	⊖ <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i>
Gestion des déchets	⊕ <i>La densification des tissus urbains permet de concentrer les lieux de collecte des déchets.</i>
	⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.</i>

## 9. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

### 9.1. Les bas de La Possession

- Les dents creuses et les terrains sous utilisés sont identifiés afin de privilégier leur densification.
- Afin de garantir une constructibilité supplémentaire par la verticalité des bâtiments tout en restant compatible avec le souci d'intégration des constructions dans le paysage, des hauteurs supplémentaires sont autorisées sous condition. La règle de hauteur du PLU révisé est ainsi augmentée de 7 mètres maximum par rapport à la règle du PLU de 2005, soit environ deux niveaux.
- Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Cette règle permet de composer un front urbain hétérogène et un front urbain semi-continu, cohérent avec un tissu dense de centre.
- Afin de garantir des espaces libres de qualité, le PLU inscrit des règles ambitieuses. 35% minimum du terrain doit être traité en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée, dont au moins la moitié d'un seul tenant. 50% minimum de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre, conférant un aspect aéré et verdoyant à la rue. Le règlement insère une possibilité d'un traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope.
- Le PLU réglemente davantage l'aspect extérieur des constructions par rapport au PLU de 2005, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine. Pour les façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, un traitement architectural séquentiel d'animation des façades est imposé. De même, les façades sur rue ne pourront avoir une longueur supérieure à 45 mètres.
- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours. Pour l'opération Cœur de Ville, des exigences supplémentaires sont insérées dans le règlement concernant les plafonds de consommation énergétique, la porosité des façades ou encore le facteur solaire.
- Le PLU limite les extensions urbaines en concentrant les futurs espaces constructibles au sein de la zone préférentielle d'urbanisation et dans les sites stratégiques de développement (Cœur de Ville, Moulin Joli...).
- Le PLU crée plusieurs OAP pour optimiser l'aménagement du territoire et éviter le gaspillage du foncier.
- Intégration et prise en compte du zonage PPR dans le zonage du PLU, notamment par le déclassement de zones urbaines non bâties en risque avéré en zones agricoles ou naturelles.
- Le règlement rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, insérées dans la partie « Annexes et servitudes d'utilité publique », s'appliquent.

- Dans le secteur UAa situé à proximité de la RN1, source de nuisances, les constructions à usage d'habitation sont interdites mais l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants est admise.
- Afin de limiter les nuisances lumineuses nocturnes et le risque d'échouage des oiseaux, le PLU impose que les éclairages émettent une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. Il est préconisé l'éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l'intensité.
- L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. Une palette végétale est insérée au PLU.
- Le PLU rappelle que dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Les périmètres de protection sont délimités au plan de zonage du PLU. Les arrêtés sont intégrés dans les annexes du PLU.
- La création d'un secteur urbain spécifique UApsfr2 permet de protéger davantage la ressource eau du Puits Samy et du forage FR2 en cadrant les possibilités de constructibilité au sein du périmètre de protection rapprochée. Afin d'éviter toute pollution impactant cette ressource en eau, les ICPE sont interdites en secteur UApsfr2.
- L'ouverture de zones AU est conditionnée dans le PLU par leur desserte par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Des projets d'extensions urbaines sont abandonnés dans une logique de protection de l'eau sur des terrains soumis à des périmètres de protection rapprochée de captage.
- Le zonage d'assainissement collectif est annexé au PLU.
- Le PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.
- Les eaux de ruissellement des zones d'activités économiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement par un dispositif agréé et correspondant à la nature de l'activité avant rejet dans le réseau public des eaux pluviales.
- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle et agricole des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.
- La stratégie d'aménagement prévoyant le déclassement en zone agricole ou naturelle de zones constructibles au PLU approuvé en 2005 essentiellement dans les hauts et les territoires ruraux habités de La Possession pour un redéploiement en priorité dans les bas et les mi-pentes, permet de garantir une protection supplémentaire des espaces naturels et agricoles majeurs et de favoriser une extension urbaine dans des sites mieux desservis par les différents réseaux.
- Afin de rentabiliser le foncier devenu constructible au PLU révisé en termes de consommation de l'espace, la densité minimale de 50 logements par hectare exigée par le SCOT pour le cœur d'agglomération est reprise dans le règlement du PLU pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans les bas de La Possession.
- Le PLU privilégie la densification urbaine (augmentation des seuils de volumétrie) pour permettre à l'initiative privée de participer à l'effort de construction de logements.
- La surface perméable obligatoire est également portée à 40% minimum en secteur UApsfr2 : il s'agit ainsi de proposer une mesure compensatoire supplémentaire de protection des ressources au regard d'un développement urbain attendu dans les secteurs de la commune concernés par ces périmètres pouvant conduire à une perte de végétalisation et de boisement, notamment dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

## 9.2. Les mi-pentes

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12 m au faîtage, permettant une certaine verticalité des constructions dégressive par rapport au centre-ville plus dense. Il s'agit de 2 m supplémentaires par rapport au PLU de 2005, offrant une légère possibilité de densification.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée mais est maîtrisée par l'obligation de prévoir 35% minimum du terrain en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée, dont au moins la moitié d'un seul tenant. 50% minimum de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre, conférant un aspect verdoyant à la rue. Le règlement insère une possibilité d'un traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope.
- Le PLU réglemente davantage l'aspect extérieur des constructions par rapport au PLU de 2005, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les

dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine. Pour les façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 m, un traitement architectural séquentiel d'animation des façades est imposé. De même, les façades sur rue ne pourront avoir une longueur supérieure à 45 m.

- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.
- Le PLU limite les extensions urbaines en concentrant les futurs espaces constructibles au sein de la zone préférentielle d'urbanisation et dans les sites stratégiques de développement (Bœuf Mort, Pichette/Sainte-Thérèse...).
- Le PLU crée plusieurs OAP pour optimiser l'aménagement du territoire et éviter le gaspillage du foncier.
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone N ou en zone A.
- Intégration et prise en compte du zonage PPR dans le zonage du PLU, notamment par le déclassement de zones urbaines non bâties en risque avéré en zones agricoles ou naturelles.
- Le règlement rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, insérées dans la partie « Annexes et servitudes d'utilité publique » du PLU, s'appliquent.
- Afin de limiter les nuisances lumineuses nocturnes et le risque d'échouage des oiseaux, le PLU impose que les éclairages émettent une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. Il est préconisé l'éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l'intensité.
- L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. Une palette végétale est insérée au PLU.
- Le PLU rappelle que dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Les périmètres de protection sont délimités au plan de zonage du PLU. Les arrêtés sont intégrés dans les annexes du PLU.
- La création de secteurs urbains spécifiques UBpszc, UBpsfr2 et UTfr2 permet de protéger davantage la ressource eau du Puits Samy et du forage FR2 en cadrant les possibilités de constructibilité au sein du périmètre de protection rapprochée, dont la zone critique de manière encore plus restrictive. Afin d'éviter toute pollution impactant cette ressource en eau, les ICPE sont interdites dans ces secteurs. En secteur UBpszc, seule la construction à vocation d'habitat est autorisée afin d'éviter toute pollution conséquente.
- L'ouverture des zones à l'urbanisation (zones AU) est conditionnée dans le PLU par leur desserte par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Des projets d'extensions urbaines sont abandonnés dans une logique de protection de l'eau sur des terrains soumis à des périmètres de protection rapprochée de captage. Une zone AUT, déjà inscrite au PLU de 2005 et recensée comme espace d'urbanisation prioritaire au SAR et au SCOT, est maintenue mais très encadrée par une OAP spécifique limitant les possibilités de constructions. L'OAP rappelle notamment que le site est localisé au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2 et que les prescriptions édictées par l'arrêté de déclaration d'utilité publique s'appliquent. En plus des prescriptions de l'arrêté, l'OAP impose des normes supplémentaires exigeantes de protection de l'eau.
- Le zonage d'assainissement collectif est annexé au PLU.
- Le PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.
- La politique de redéploiement qui reclasse en zone N et A des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.
- La stratégie d'aménagement prévoyant le déclassement en zone A ou N de zones constructibles au PLU approuvé en 2005 essentiellement dans les hauts et les territoires ruraux habités de La Possession pour un redéploiement en priorité dans les bas et les mi-pentes, permet de garantir une protection supplémentaire des espaces naturels et agricoles majeurs et de favoriser une extension urbaine dans des sites mieux desservis par les différents réseaux.
- En termes de densité et si des extensions urbaines sont déployées dans les mi-pentes, l'objectif est de tenir compte de l'héritage d'un développement urbain à l'opportunité peu planifié qui a induit de nombreux dysfonctionnements en matière de réseaux humides, de réseaux de voiries, de réseaux de transports en commun et d'équipements souvent mal dimensionnés. Ainsi, avant d'imaginer toute mutation, toute densification de ce tissu urbain, la commune souhaite conforter son caractère en réorganisant le fonctionnement de ces sites. Les secteurs de Pichette, de Sainte Thérèse et de Bœuf Mort sont au centre de cette réflexion et c'est pourquoi une densité minimale de 30 logements par hectare est appliquée au PLU pour les zones AU situées dans ces secteurs, contrairement aux 50 logements par hectare minimum appliqués pour les zones AU situées dans les bas de La Possession.

- La surface perméable obligatoire est également portée à 40% minimum en secteurs UBpszc, UBpsfr2 et UTfr2 : il s'agit ainsi de proposer une mesure compensatoire supplémentaire de protection des ressources au regard d'un développement urbain attendu dans les secteurs de la commune concernés par ces périmètres pouvant conduire à une perte de végétalisation et de boisement, notamment dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

### 9.3. Le bourg de proximité de Dos d'Ane et les Territoires Ruraux Habités

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée mais est maîtrisée par l'obligation de prévoir 40% minimum du terrain en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée, dont au moins la moitié d'un seul tenant. 50% minimum de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre, conférant un aspect verdoyant à la rue. Le règlement insère une possibilité d'un traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope.
- La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 10 m au faîtage, permettant une certaine verticalité des constructions dégressive par rapport aux mi-pentes.
- Le PLU réglemente davantage l'aspect extérieur des constructions par rapport au PLU de 2005, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine. Ainsi, pour les façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 m, un traitement architectural séquentiel d'animation des façades est imposé. De même, les façades sur rue ne pourront avoir une longueur supérieure à 45 m.
- Afin de garantir la qualité urbaine paysagère et locale à Dos d'Ane, des règles spécifiques pour les toitures et les façades sont inscrites en secteur UBb.
- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.
- Le PLU ne prévoit aucune extension urbaine en territoire rural habité.
- Le PLU ne prévoit qu'une seule zone d'extension urbaine dans le secteur de Dos D'Ane.
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone agricole ou naturelle.
- Intégration et prise en compte du zonage PPR dans le zonage du PLU, notamment par le déclassement de zones urbaines non bâties en risque avéré en zones agricoles ou naturelles.
- Le PLU rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, insérées dans la partie « Annexes et servitudes d'utilité publique » du présent plan local d'urbanisme, s'appliquent.
- Afin de limiter les nuisances lumineuses nocturnes et le risque d'échouage des oiseaux, le PLU impose que les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettent une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. Il est préconisé l'éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l'intensité.
- L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. Une palette végétale est insérée au PLU.
- Le PLU impose que dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques, les prélèvements et implantations sont possibles sous réserve que la remise en état du site après extraction permette soit la continuité de l'activité agricole préexistante, soit la mise en valeur touristique, sportive ou de loisirs comprenant des aménagements paysagers.
- Le PLU rappelle que dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Les périmètres de protection sont délimités au plan de zonage du PLU. Les arrêtés sont intégrés dans les annexes du PLU.
- L'ouverture des zones à l'urbanisation est conditionnée par leur desserte par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Le zonage d'assainissement collectif est annexé au PLU.
- Le PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle et agricole des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.
- La stratégie d'aménagement prévoyant le déclassement en zone A ou N de zones constructibles au PLU approuvé en 2005 essentiellement dans les hauts et les territoires ruraux habités de La Possession pour un redéploiement en priorité dans les bas et les mi-pentes, permet de garantir une protection supplémentaire des espaces naturels et agricoles majeurs et de favoriser une extension urbaine dans des sites mieux desservis par les différents réseaux.
- Si une extension urbaine est déployée dans le secteur de Dos D'Ane, la densité est encadrée et limitée, avec une densité minimale de 20 logements par hectare et de 30 logements à l'hectare maximum, en compatibilité avec les prescriptions du DOO du SCOT du TCO pour les bourgs de proximité.

#### 9.4. Les zones naturelles et agricoles

- Tous les espaces associés à des zonages réglementaires du patrimoine naturel, ainsi que les ZNIEFF de type 1 et les parties de ZNIEFF de type 2 les plus significatives sont en zone N.
- Le Cœur du parc national, les espaces remarquables du littoral, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité exclus tout type de construction par un zonage spécifique (Npnr, Nli, Nr).
- Les boisements les plus significatifs du territoire ont été classés en EBC.
- Pour le reste du territoire, règlement du PLU imposant : un taux limité d'imperméabilisation, des plantations, la protection des arbres remarquables et des spécimens de qualité existants...
- Intégration paysagère des bâtiments agricoles.
- Périmètres de protection rapproché du forage AEP délimité au plan de zonage du PLU.
- Obligation d'une gestion durable des eaux pluviales.
- Intégration du zonage PPR dans le zonage du PLU.
- Le règlement des secteurs Aba, At et Nt et les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant ces sites inscrivent des dispositions exigeantes pour l'intégration des potentielles constructions sur les sites.

## 10. Les indicateurs et modalités retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU

Le tableau suivant synthétise pour chacun des enjeux environnementaux les indicateurs retenus, leur unité de mesure, leur source et leur intérêt. Figurent également en couleur les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE	Superficie des espaces boisés classés du PLU	ha	Commune	Indique la superficie du territoire strictement protégée et destinée à être boisée
	Superficie du cœur du Parc National de la Réunion	ha	PNR	Indique la superficie du territoire présentant un intérêt majeur
	Superficie des ZNIEFF de type I	ha	DEAL	Indique la superficie du territoire présentant un intérêt majeur en raison de sa faune et/ou de sa flore
	Superficie des zones naturelles (N) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces naturels
	Superposition entre le périmètre des ZNIEFF de type I et le cœur du PNR d'un côté et les espaces boisés classés de l'autre afin de mesurer la surface réellement protégée par des EBC	%		Ce rapport permet de mesurer l'efficacité de la préservation des espaces naturels les plus remarquables d'un territoire
PAYSAGE ET CADRE DE VIE	Superficie de la tâche urbaine	ha	AGORAH	Indique l'évolution réelle des espaces bâtis sur le territoire
	Superficie globale des zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces naturels et agricoles
	Nombre de résidences principales	nb	INSEE	Indique l'évolution globale du nombre de logements
	Nombre de logements locatifs aidés	nb	DEAL / ARMOS	Indique l'effort de la collectivité dans la production de logements aidés
	Rapport entre le nombre de résidences principales et la superficie de la tâche urbaine	lgt/ha		Ce rapport permet de mesurer la densité du nombre de logements à l'hectare et par conséquent renseigne sur les efforts de limitation de la consommation des espaces
	Superposition entre le périmètre des zones agricoles et naturelles et la tâche urbaine	ha		Ce rapport indique l'importance de l'étalement urbain et du mitage du territoire
	Rapport entre le nombre de logements aidés et le nombre de résidences principales	%		Ce rapport indique l'effort de la collectivité pour assurer la diversité sociale de la ville
ESPACE AGRICOLE ET RICHESSE DU SOUS-SOL	Superficie globale des zones agricoles (A) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces agricoles
	Nombre d'exploitations agricoles	nb	DAAF	Indique l'évolution globale du nombre d'exploitations
	Superficie de la Surface Agricole Utilisée	ha	DAAF	Indique la superficie totale des terres arables, des surfaces toujours en herbe et des cultures permanentes
	Superficie des espaces carrières inscrits dans le schéma départemental	ha	ARS	Indique le potentiel des zones susceptibles d'être exploitées
	Superficie des carrières mises en exploitation	ha	ARS	Indique l'évolution globale des espaces où sont extraits des matériaux
	Rapport entre la superficie des zones agricoles du PLU et celle de la SAU	%		Ce rapport permet de vérifier l'effort consenti par la commune pour préserver les espaces agricoles
	Rapport entre la superficie des carrières mises en exploitation et celle des espaces carrières du schéma départemental	%		Ce rapport permet de mesurer la contribution de la collectivité pour la production globale de matériaux

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
RESSOURCE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Nombre de résidences principales	nb	INSEE	Indique l'évolution globale du nombre de logements
	Production annuelle d'eau potable	m <sup>3</sup>	Fermier	Indique l'évolution globale de la production d'eau potable
	Consommation annuelle d'eau potable	m <sup>3</sup>	Fermier	Indique l'évolution globale de la consommation d'eau potable
	Volume annuel d'eau potable issue des captages/forages protégés par des périmètres instaurés par arrêté préfectoral	m <sup>3</sup>	Fermier et ARS	Indique le niveau de protection des captages produisant de l'eau potable
	Nombre de résidences principales raccordées au réseau collectif d'assainissement	nb	Fermier	Indique l'évolution globale des ménages disposant de l'assainissement collectif
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et sa production totale	%		Ce rapport permet de mesurer le rendement du réseau d'adduction d'eau potable
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et le nombre d'habitants	m <sup>3</sup> /an/hab		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour réduire le niveau de consommation d'eau potable
	Rapport entre le volume annuel d'eau produit par les captages/forages protégés et la production totale	%		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour protéger la qualité de l'eau
Rapport entre le nombre de résidences principales raccordées au réseau collectif d'assainissement et le nombre total de résidences principales	%		Ce rapport permet de mesurer le taux de raccordement des ménages au réseau collectif d'assainissement	
PRODUCTION ENERGETIQUE	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Production annuelle d'électricité	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'électricité
	Production annuelle d'énergie renouvelable	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'énergie renouvelable
	Rapport entre la consommation annuelle d'électricité et le nombre d'habitants	kwh/an/h ab		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour réduire le niveau de consommation d'électricité
	Rapport entre la production annuelle d'énergie renouvelable et la production totale d'électricité	%		Ce rapport renseigne sur la part des énergies renouvelables dans la production totale d'énergie
QUALITE DE L'AIR ET SANTE HUMAINE	Nombre de jours par an de contamination de l'eau potable	nb	Fermier	Indique le niveau de déficience de la production d'eau potable susceptible d'altérer la santé humaine
	Moyenne annuelle de production de dioxyde de soufre dans l'air	µg/m <sup>3</sup>	ORA	Indique la pollution de l'air émise par les véhicules et la centrale thermique
	Trafic automobile moyen journalier annuel sur le réseau national (RN) et départemental (RD)	tmja	DEAL	Indique l'évolution globale du trafic automobile
GESTION DES DECHETS	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Tonnage annuel des déchets ménagers et assimilés	t	TCO	Indique l'évolution globale de la production de déchets ménagers
	Rapport entre la production annuelle de déchets ménagers et le nombre d'habitants	kg/an/hab		Ce rapport indique la production de sociale de la ville

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Superficie globale des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU	ha	Commune	Indique la superficie du territoire potentiellement constructible
	Superficie des zones d'aléa moyen pour l'inondation au (projet de) PPR	ha	DEAL	Indique la superficie des zones soumises à prescriptions qui demeurent sensibles à toute urbanisation
	Nombre d'ICPE soumis à autorisation	nb	ARS	Indique l'évolution globale du nombre d'établissements sensibles pour l'environnement
	Superposition entre le périmètre des zones inondables d'aléa moyen et les espaces potentiellement constructibles (zones U et AU) afin de mesurer la perméabilisation des zones sensibles	%		Ce rapport permet de mesurer la perméabilisation des zones exposées à un risque d'inondation

## Partie 13 - Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

**Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation comprend une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.**

L'état initial de l'environnement a été réalisé sur les données, études et analyses disponibles entre 2013 et le premier trimestre 2018 lors de sa mise à jour partielle. Certaines mises à jour ont été effectuées suite à l'arrêt du PLU en conseil municipal du 14 mars 2018. Plusieurs approches ont été définies :

- L'approche physique : relief, hydrographie, géologie, climat...
- L'approche écologique : sensibilités des milieux naturels, protections environnementales, inventaires...
- L'approche paysagère : entités paysagères, patrimoine, inventaire des protections, cônes de vue, corridors écologiques, entrée et sortie de ville...
- L'approche cadre de vie : gestion des risques, des eaux, des pollutions, du bruit, des déchets, des énergies...

Les choix retenus pour établir le PADD a été fait en fonction des enjeux dégagés du diagnostic. Ensuite, des réflexions et analyses ont été effectuées afin de veiller à ce que les pièces règlementaires (OAP, règlement, zonage) traduisent les orientations du PADD, dans un souci de compatibilité. De même, et ce pour l'ensemble des pièces constituant le dossier du PLU, une vérification de compatibilité voire de conformité a été réalisée par rapport aux documents de planification qui s'imposent : Schéma de Cohérence Territoriale du TCO (SCOT), Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), Programme Local de l'Habitat du TCO (PLH), Plan de Déplacement Urbain du TCO (PDU), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Schéma Départemental des Carrières (SDC), Parc National de la Réunion, Plan Climat Energie Territorial (PCET)... L'analyse de compatibilité ne prend pas en compte le Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion (SAR), approuvé le 21 novembre 2011, étant donné que le territoire du TCO est couvert par un SCOT approuvé en décembre 2016, qui devient donc le document de planification directement supérieur au PLU en terme de compatibilité.

Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ont été analysées tout au long de la procédure d'élaboration du dossier de PLU. En effet, à travers les échanges internes avec le pôle environnement/urbanisme CODRA, la lecture fine du Porter à Connaissance de l'Etat (PAC) et au cours de réunions et échanges avec les Personnes Publiques Associées (PPA), une méthode de transparence du projet de PLU a été effectuée afin de parvenir à des impacts réduits et à définir les mesures à prendre.

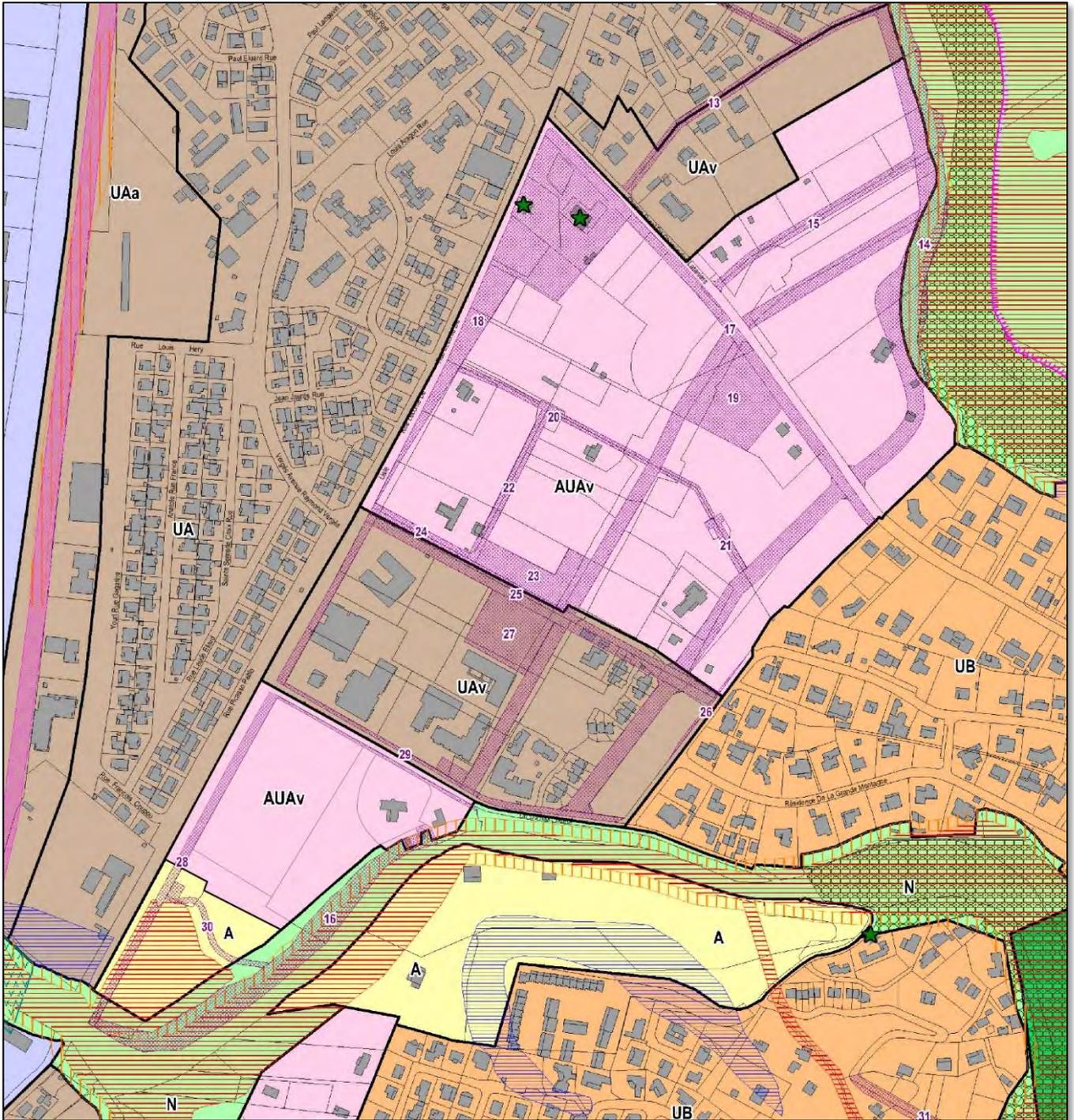
Comme indiqué au chapitre concerné, l'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et des conséquences éventuelles du PLU, a eu pour objet de mesurer au regard des principaux enjeux environnementaux les conséquences les plus dommageables. Les thèmes fondamentaux retenus ont donc été les suivants : milieu naturel et biodiversité ; paysage et cadre de vie ; espace agricole et richesse du sous-sol ; ressource en eau potable et assainissement ; production énergétique et climat ; qualité de l'air et santé humaine ; gestion des déchets ; risques naturels et technologiques. Ensuite, une approche globale a été envisagée en fonction des trois axes stratégiques du projet de PLU (PADD) afin de mesurer les effets positifs ou négatifs sur les thèmes environnementaux décrits préalablement : des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser ; un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer ; l'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable.

Enfin, comme indiqué au chapitre concerné, le développement du territoire au regard des enjeux environnementaux s'appuiera sur un certain nombre d'indicateurs retenus, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Il s'agit de données dont la source est clairement identifiée. En effet, la provenance de ces indicateurs doit à la fois être fiable et aisée pour chacun des acteurs du suivi du PLU et leur actualisation doit pouvoir s'effectuer selon des périodicités courtes afin de pouvoir aisément analyser leur évolution,
- Il s'agit de données qui permettent de fournir des ratios. Ces pourcentages obtenus doivent pouvoir être comparés avec ceux d'autres collectivités, à l'échelle locale, départementale voire nationale.

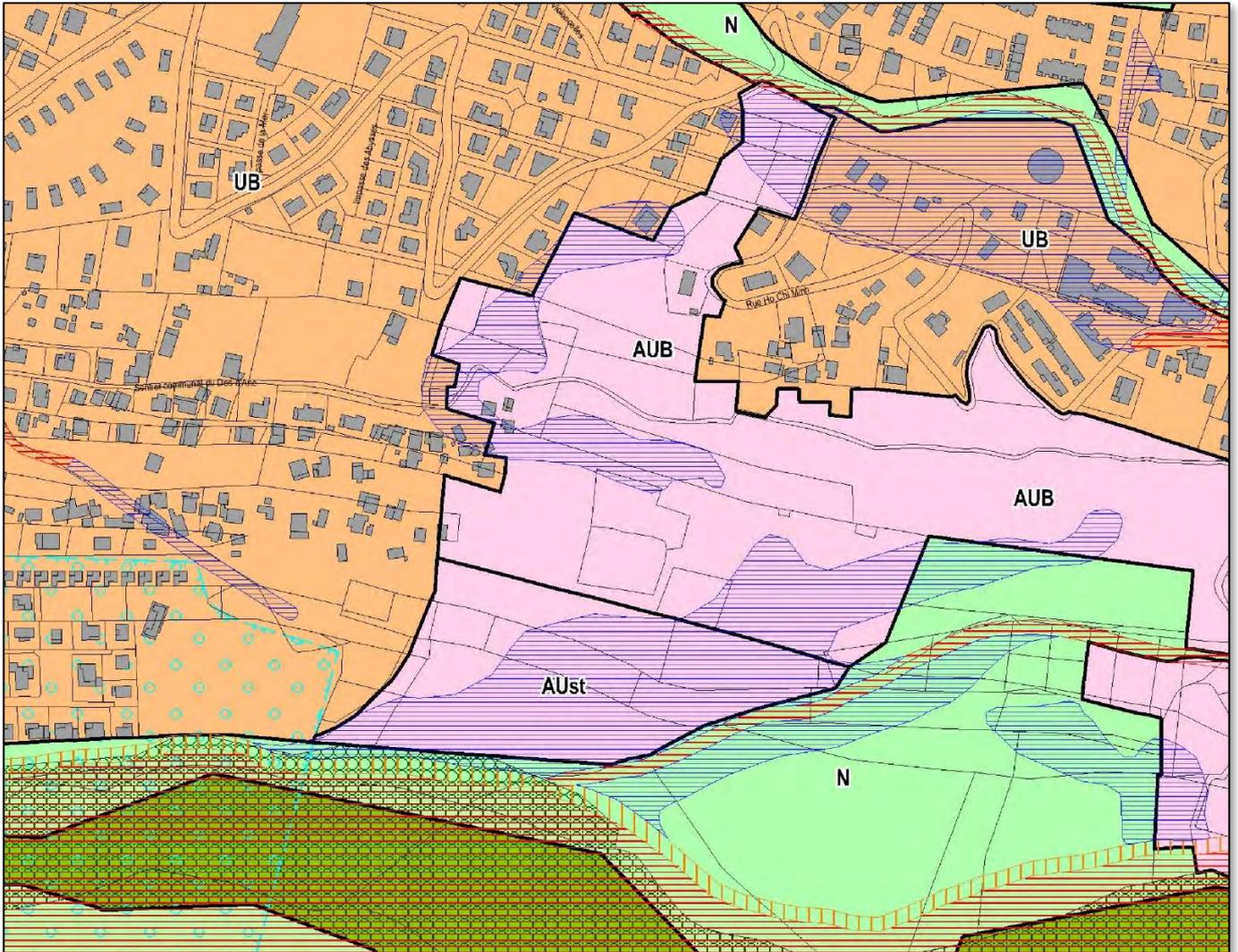


Extrait du plan de zonage après la révision « allégée » n°1 du PLU approuvée le 15 décembre 2020

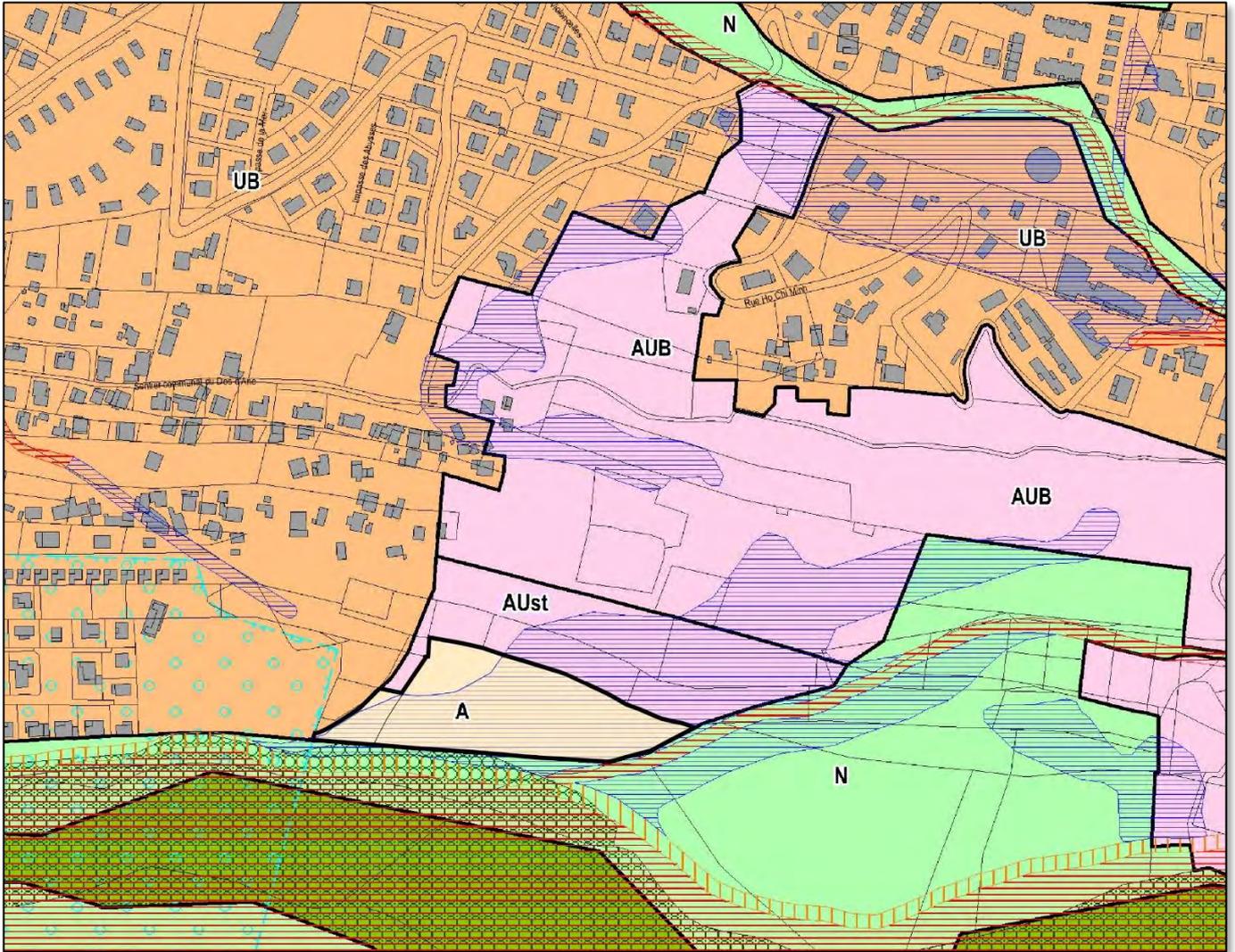


**1.2. Le plan de zonage modifié au niveau de Pichette / Halte-là**

*Extrait du plan de zonage du PLU issu de la révision générale approuvée le 12 juin 2019*



Extrait du plan de zonage après la révision « allégée » n°1 du PLU approuvée le 15 décembre 2020



## 2. Modifications du règlement

La procédure de révision « allégée » du PLU de La Possession intègre des **modifications à l'article 10 du règlement relatif à la hauteur maximale des constructions pour la zone AUindicée** afin de prendre en considération les ilots 12, 13 et 14 au sein de la zone AUAv.

### Extrait du règlement du PLU révisé

Les modifications figurent en **rouge**

## ZONE AUindicée

(...)

### ARTICLE AUINDICEE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans la zone **AUAv**, la hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, exception faite des ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) et des installations liées au fonctionnement énergétique des bâtiments, est définie par îlot opérationnel de la manière suivante :

Ilot	Hauteur maximale autorisée	Hauteur supplémentaire admise sur 30% des constructions ou parties de bâtiments de l'îlot
Ilot 7C	10 mètres	-
Ilots 5B/8D/10C	10 mètres	13 mètres
Ilot 7D	16 mètres	19 mètres
Ilots 8C/10B	16 mètres	22 mètres
Ilot 6b	19 mètres	-
Ilots 3B/4A/4B /5A/10A	19 mètres	25 mètres
Ilots 7A/7B/8A/8B	22 mètres	28 mètres
Ilot 9	25 mètres	-
<b>Ilot 12A</b>	<b>16 mètres</b>	<b>22 mètres</b>
<b>Ilots 13/14</b>	<b>10 mètres</b>	<b>13 mètres</b>

(...)

### 3. Modifications de l'orientation d'aménagement et de programmation

La ZAC Cœur de Ville fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique déjà existante (Tome 2 des OAP du dossier de PLU). Par conséquent, celle-ci est mise à jour en intégrant les aménagements prescriptifs relatifs à la réalisation de la tranche 3 de la ZAC (îlots 12, 13 et 14).

#### *Extrait du tome 2 des OAP du PLU révisé*

Les modifications figurent en **rouge**

### Chapitre 3. Orientations d'aménagement – Dispositions générales

(...)

#### 3.2. Objectifs d'aménagement

- **Créer un tissu urbain mixant habitat, activités et commerces**, en connexion étroite avec le tissu urbain existant en proposant des espaces publics de qualité, une offre de logements diversifiée et une armature commerciale structurée et intégrée
- **Densifier l'urbanisation** le long de l'axe principal, rue Leconte De Lisle, afin de structurer l'armature urbaine du centre-ville.
- **Conserver et enrichir la trame végétale existante**, en créant un mail tropical et des transparences végétales, véritable cœur vert du projet, permettant de favoriser le confort urbain.
- **Proposer des typologies et formes architecturales variées dans les projets de construction devant être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU** en prenant en compte les dispositions relatives à la conception bioclimatique, au paysage et la biodiversité, au bruit, au traitement des eaux pluviales, aux déplacements et l'accessibilité, à la gestion des matériaux, de l'énergie, des déchets et des nuisances.
- **Concrétiser le schéma de déplacement en proposant une desserte en transport en communs**, en affirmant la place privilégiée des piétons, des deux roues, et en prolongeant à moyen terme, le contournement du centre-ville permettant le désengorgement du centre actuel.
- **Proposer des équipements culturels, administratifs et scolaires de qualité** pour répondre aux manques actuels sur la commune et aux besoins des futurs habitants.
- **Proposer une offre commerciale et tertiaire de qualité en facilitant l'accessibilité** et en favorisant le confort thermique (protection solaire des vitrines et cheminement, circulations piétonnes, ventilation naturelle des locaux).
- **Améliorer l'offre en stationnement dans le centre ville et anticiper l'augmentation des besoins** par la construction d'un parking en ouvrage, localisé dans le périmètre de la centralité.
- **Offrir un espace dédié à l'activité agricole innovante** (serres, aquaponie, halle, installation compostage...).

(...)

#### 3.4. Programme prévisionnel des constructions

Le projet Cœur de ville prévoit la réalisation d'un programme d'équipements publics de proximité et à l'échelle du centre-ville de la commune :

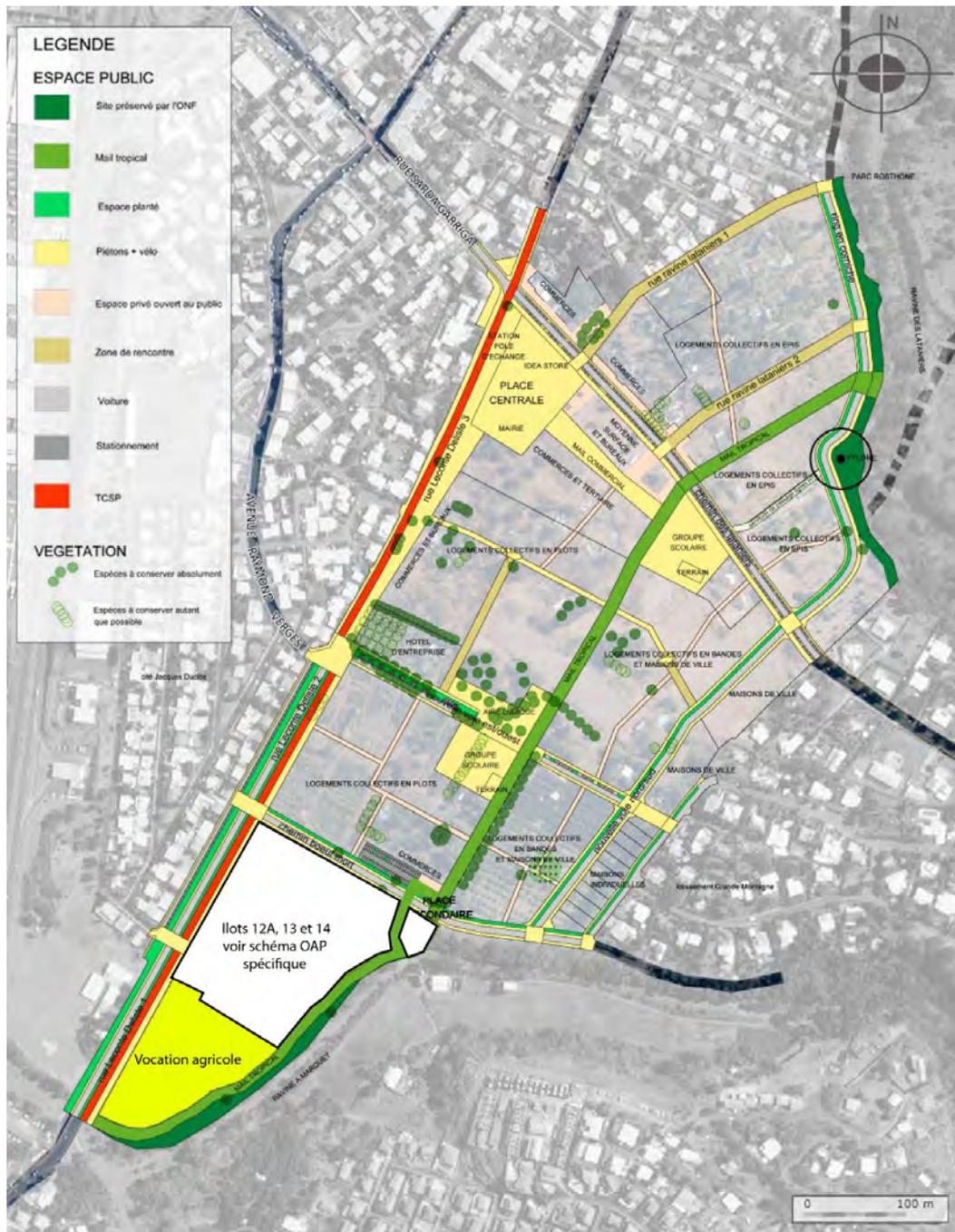
- **2 groupes scolaires (12 et 8 classes)**
- **1 collège (700 à 900 élèves)**
- **La relocalisation de l'hôtel de ville**
- **La réalisation d'un équipement culturel majeur**
- **Des micros crèches en accompagnement des opérations de logements**

L'opération intègre également une offre en surfaces d'activités :

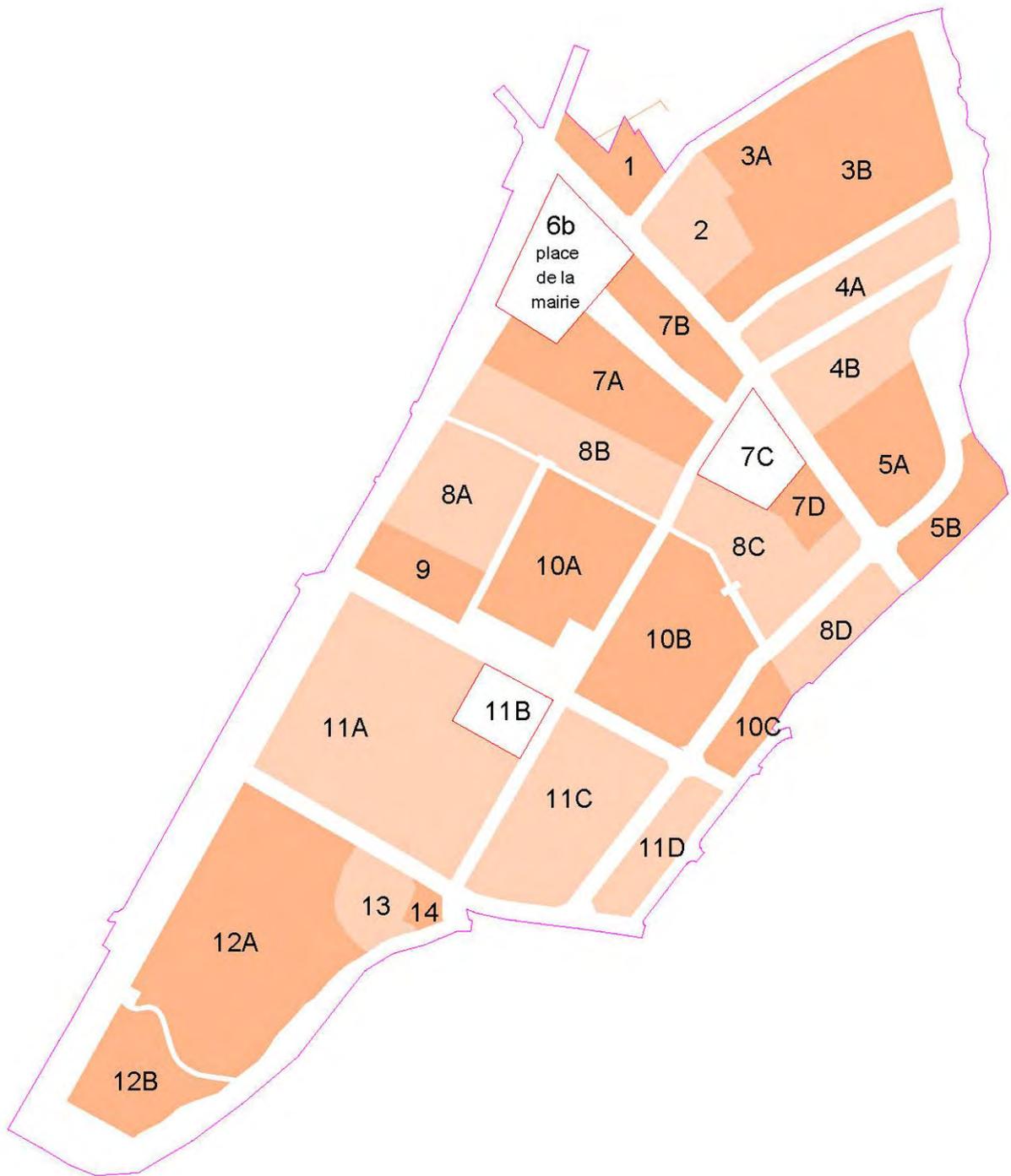
- Un programme de commerces (jusqu'à 10 000 m<sup>2</sup>)
- Un programme de bureaux (jusqu'à 6 700 m<sup>2</sup>)

Enfin l'offre en logements sera diversifiée et mixte répondant aux besoins de population et s'inscrivant dans le respect de la compatibilité avec le SAR et le PLH soit pour l'ensemble **du programme 60% de logements aidés correspondant à environ 1 105 logements aidés pour environ 1 849 logements au total, auxquels s'ajoutent 60 logements en ilot 12A, exemptés de l'obligation de 60% de logements aidés.**

(...)



3.5. Découpage du secteur en îlot



### 3.6. Plan masse de principe



### 3.7. Prescriptions spécifiques pour les ilots 12, 13 et 14

En plus de l'application de l'ensemble des prescriptions générales inscrites dans la présente orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'aménagement des ilots 12, 13 et 14 doit permettre spécifiquement :

- **La réalisation d'un collège sur l'îlot 12A** pouvant accueillir environ entre 700 et 900 élèves selon les besoins estimés lors de la conception de l'équipement.  
L'ensemble des constructions, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement de l'établissement est autorisé : les équipements liés à l'enseignement, la culture, l'artistique et à l'éducation physique et sportive, les espaces et locaux récréatifs, les espaces et salles de restauration, les logements de fonction, les locaux administratifs et de la vie scolaire...  
L'aménagement de l'îlot doit prévoir la desserte du collège par les transports en commun rue Leconte De Lisle, avec **une aire de bus à proximité**.  
L'accès à l'établissement doit s'effectuer en séparant distinctement les flux piétons des accès prévus pour les véhicules (stationnements, personnel, livraisons, restauration, logements de fonction...). **L'entrée principale pour les élèves dans le collège s'accomplira par la rue Leconte De Lisle**. Le parvis extérieur devra être aménagé de manière à permettre aux élèves d'attendre, en toute sécurité, l'ouverture de l'établissement. A condition de respecter les règles de sécurité relatives à ce type d'établissement public, une entrée secondaire peut être prévue au niveau du mail tropical pour faciliter l'accessibilité piétonne du site. **L'accès technique par véhicule motorisé sera effectué depuis le chemin du Bœuf Mort**.
- **La réalisation d'une résidence de 60 logements collectifs sur l'îlot 12A**, répartis en deux bâtiments de 30 logements chacun. L'accès à la résidence (piétons et véhicules) est à concevoir depuis le chemin du Bœuf Mort.
- **Le maintien d'un équipement d'intérêt collectif sur l'îlot 13. L'arboretum existant est à préserver / valoriser.**
- **L'intégration de l'îlot 14 au projet** par cohérence d'aménagement, en y permettant un développement maîtrisé et des vocations mixtes sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni incommodité ni nuisance.
- **Le maintien en zone agricole de l'îlot 12B et de la partie sud de l'îlot 12A**. Il s'agit notamment de pouvoir offrir sur cet espace la possibilité de développer l'agro-écologie urbaine : hub agricole, mixant à la fois des pratiques d'agriculture de pleine terre et d'innovation agricole (par exemples serres, aquaponie, ruches, halle distribution produits locaux, permaculture, installation de compostage...).
- **L'aménagement du mail Tropical** aux abords est des ilots. Le gabarit du mail Tropical à sa jonction avec le chemin du Bœuf Mort doit être conçue de manière à être suffisamment large et adaptée pour assurer un flux de piéton sécurisé et incitatif. Un cheminement piéton supplémentaire ou alternatif pourra également traverser l'arboretum.
- **L'aménagement de noues végétales** longeant la rue Leconte De Lisle.

**Orientation d'aménagement et de programmation Ilots 12, 13 et 14 de la ZAC Coeur de Ville**



- Zone agricole
- Collège
- Opération de logements collectifs
- Equipement d'intérêt collectif
- Vocation mixte
- Aire de bus
- Accès technique et du personnel au collège
- Accès résidence
- Mail tropical
- Espace végétal à préserver
- Noues

### 3.8. Orientations d'aménagement thématiques

(...)

#### 8. Fonctions urbaines et Mixité

Le principe d'organisation de la ZAC consiste à privilégier une implantation des équipements publics sur la place centrale, au carrefour des rues Leconte Delisle, Sarda Garriga et Lataniers et le long du Mail Tropical. Les commerces s'implanteront principalement sur le chemin des Lataniers, sur la rue Leconte Delisle, sur le Mail Commercial et au croisement du chemin Bœuf Mort et du Mail tropical. Les bureaux s'implanteront principalement le long du Mail Commercial et sur la rue Leconte Delisle.

Cette programmation initiale est susceptible de s'adapter aux évolutions évidentes liées au temps de réalisation d'une telle ZAC. Il est donc demandé aux concepteurs de réfléchir à la mutabilité de certains locaux, par exemple pour transformer un logement en bureau dans quelques années.

De manière plus générale, il est demandé de :

- Affirmer la centralité principale de la ZAC et veiller à son intégration dans le tissu urbain existant. Les façades et les espaces publics concernés devront bénéficier d'un traitement qualitatif et homogène.
- Anticiper la mutabilité de certains locaux (proposer un plan bis présentant la reconversion de deux logements stratégiques).
- Promouvoir une diversité des typologies au sein des programmes immobiliers afin de garantir la mixité sociale : maximum 50% de T3, au moins 20% de T4 ou plus, au moins 20% de T2 ou studio.
- Chaque programme de logement à l'échelle des îlots devra respecter une mixité entre logements aidés et logements libres. **A l'exception des îlots 12, 13 et 14, les ratios retenus sont maximum 60% de logements aidés dont 40% de logements sociaux. Cette mixité sera appréciée au regard du nombre de logements et non de la surface de plancher.**
- Assurer les droits au soleil, aux vues, à la ventilation des voisins, et assurer les continuités piétonnes cohérentes (voir schémas).
- Favoriser la mixité sociale par la création d'espaces de rencontres ouverts à tous, au moins un espace de 20m<sup>2</sup> dédié à cet usage et aménagé à cet effet (bancs, protection solaires, etc) au sein des opérations.
- Définir la vocation de chaque espace semi public en cohérence avec la ZAC (voir cartes thématiques).
- Proposer des mutualisations de locaux favorisant la convivialité (LCR, boîtes aux lettres, ...)
- Favoriser les liens intergénérationnels avec l'aménagement d'espaces de convivialités tels les jardins familiaux en cœur d'opération (20% de la surface perméable), de Locaux Communs Résidentiels en pied d'immeuble, etc. afin de promouvoir la création d'associations.

(...)

## 4. Les évolutions au rapport de présentation

Le changement apporté au tome 2 du rapport de présentation consiste à mettre à jour les données, chiffres et cartes en lien avec les évolutions apportées aux documents graphiques (zonage) présentées ci-avant.

### Extrait du tome 2 du rapport de présentation du PLU révisé

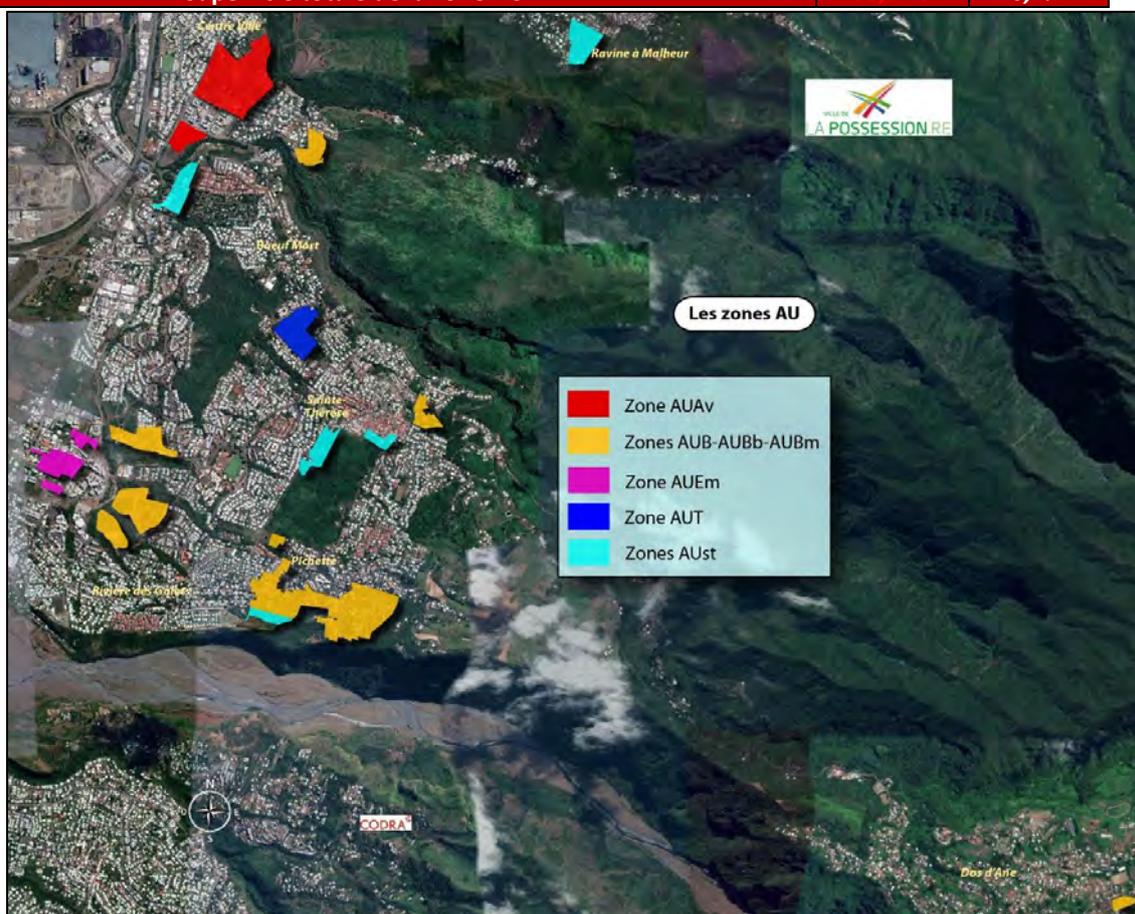
Les modifications figurent en rouge

### Partie 3 - Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par le sigle « AU » :

Zones	Descriptif de l'extension urbaine	Superficie	
		Hectares	%
AUAv	Opération d'aménagement « Cœur de Ville »	19,5	0,1
AUB	Zone des mi-pentes et des hauts	27,8	0,2
AUBb	Bourg de Dos d'Ane	1	0,01
AUBm	Vocation résidentielle au sein de la ZAC Moulin Joli	14,1	0,1
<b>Total AUB</b>		<b>42,9</b>	<b>0,4</b>
AUEm	Site d'activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli	6,0	0,1
AUT	Zone d'équipements touristiques et de loisirs	5,8	0,05
AUst	Zone ouverte à l'urbanisation à condition des réseaux et d'une modification du PLU	14,3	0,1
<b>Superficie totale de la zone AU</b>		<b>88,5 ha</b>	<b>0,7%</b>



(...)

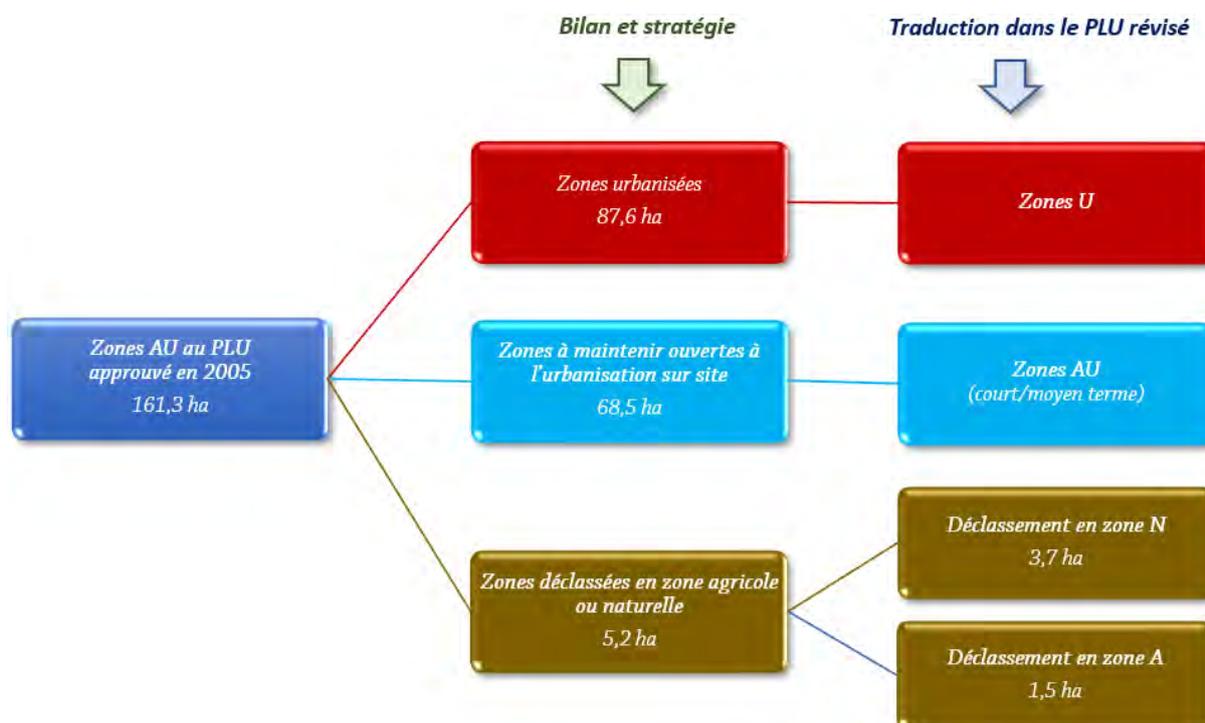
## 2. Les zones ouvertes à l’urbanisation, héritage du PLU de 2005

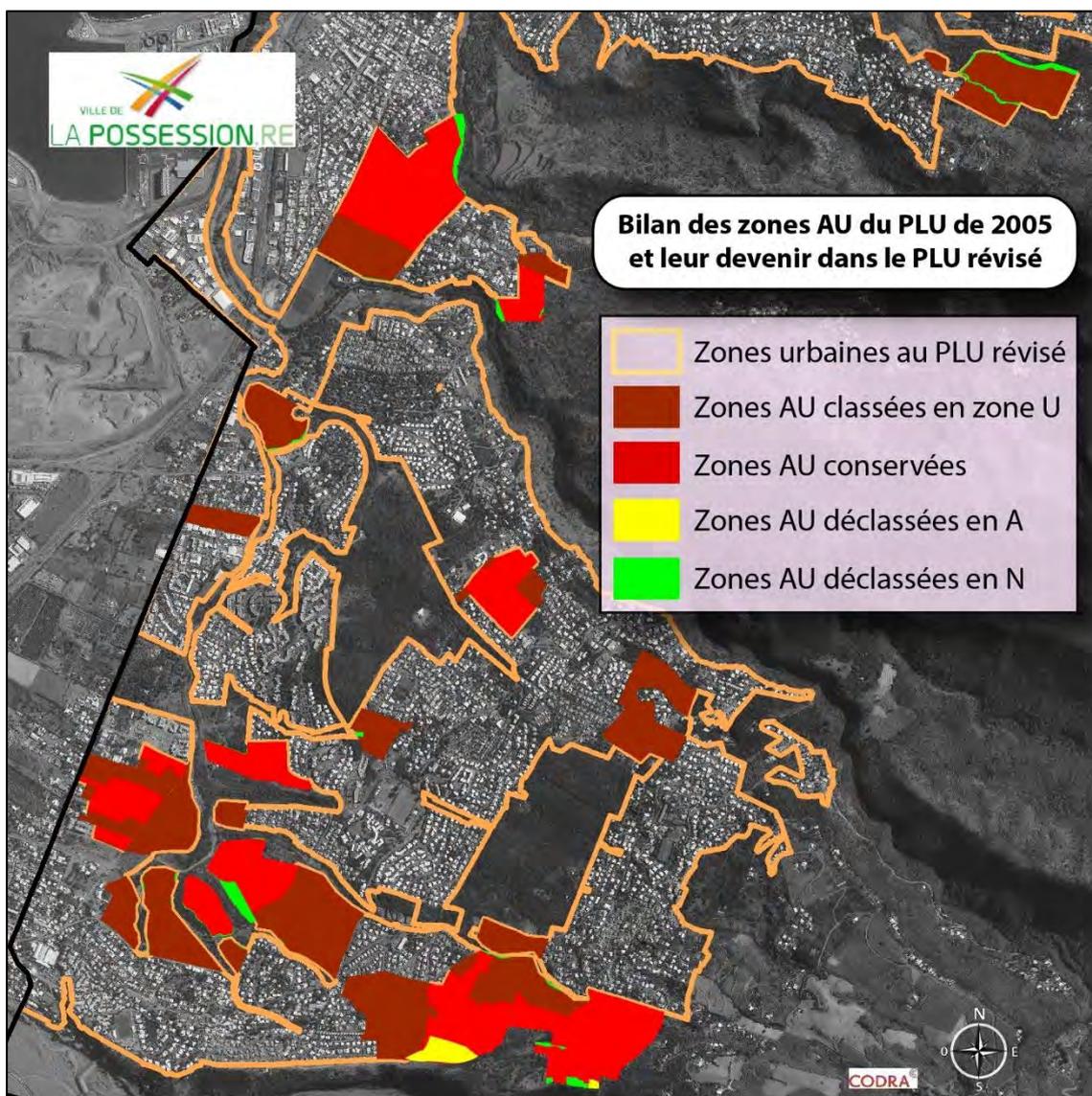
Le PLU de 2005 ouvrait à l’urbanisation 161,3 ha. 87,6 ha ont été bâtis ou partiellement bâtis, et par conséquent classés en zone U au PLU révisé.

Sur les hectares restant non aménagés et par conséquent vierges de toute construction, la Ville a souhaité conserver ouverts à l’urbanisation 68,5 ha. Ces zones maintenues sont identifiées au SAR comme espaces d’urbanisation prioritaire, reconduites ainsi par le SCOT du TCO. Elles sont essentiellement liées aux opérations de Moulin Joli et Cœur de Ville, ainsi que des projets d’aménagement dans le secteur de Pichette / Sainte-Thérèse. 12 ha environ sont dédiées exclusivement à de l’activité économique diversifiée à Moulin Joli ou du tourisme à Bœuf Mort.

Il s’agit principalement de zones en cours d’aménagement ou souvent engagées avec des sites parfois bâtis, mités, artificialisés ou desservis partiellement par les réseaux ou à proximité immédiate de ceux-ci. Certains permis ont déjà été autorisés ou sont en cours d’instruction. De fait, il convient de considérer une partie de ces zones davantage comme des zones urbaines semi-constituées plutôt que des zones à urbaniser pures. Ces zones ne sont pas classées en U au PLU révisé afin de maintenir une cohérence d’aménagement, sur des projets qui sur le terrain ne sont pas entièrement finalisés, livrés et suffisamment desservis pour l’implantation de l’ensemble des constructions projetées.

Au regard du caractère naturel, de la valeur écologique, du potentiel agronomique, du risque naturel avéré au plan de préventions des risques et de l’absence de projets cohérents connus sur les terrains concernés, **la Ville a fait le choix de déclasser 5,2 ha de zones ouvertes à l’urbanisation au PLU en vigueur non bâties en zone agricole et naturelle** au PLU révisé, garantissant ainsi la conservation écologique et la pérennisation de la culture de ces zones.





### 3. Les nouvelles extensions urbaines

#### 3.1. Les nouvelles extensions urbaines par la méthode dite de « redéploiement »

(...)

##### 3.1.3. Les zones redéployées

*Une extension urbaine privilégiée dans les bas et les mi-pentes*

En plus de la mutation de la zone urbaine déjà constituée, afin de répondre à une croissance démographique importante et à une pression foncière forte, l’ouverture de nouvelles zones à urbaniser par la technique du redéploiement doit également assurer le développement inéluctable de la commune.

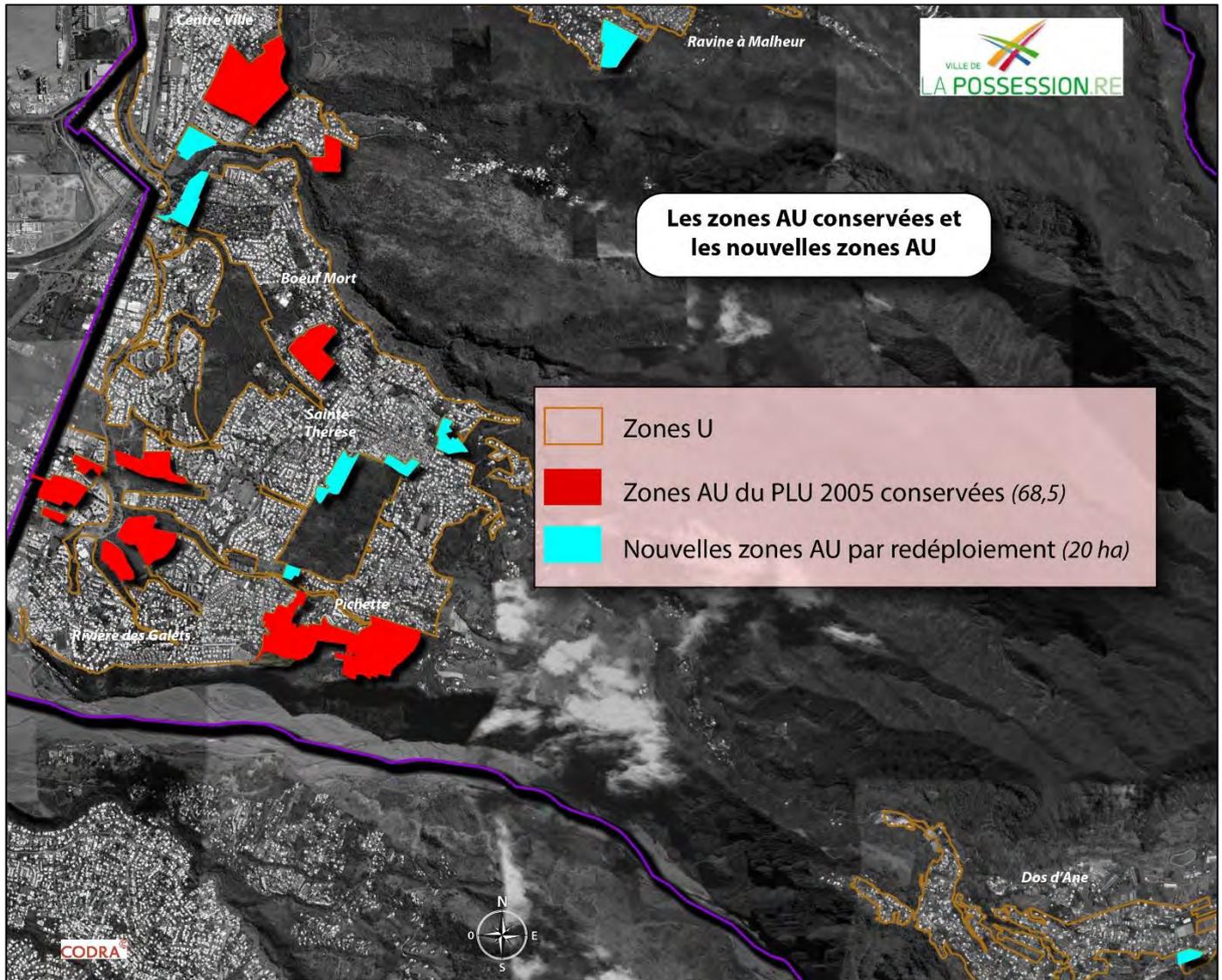
Ainsi, **20 ha de nouvelles zones à urbaniser (AU) ont été déployées dans le PLU révisé**. Dans une vision de l’aménagement du territoire communale traduite par le présent PLU et intercommunale exprimée dans le SCOT du TCO, les extensions urbaines ont été **géographiquement localisées en priorité dans les bas (7,1 ha) et les mi-pentes (11,9 ha), soit en cœur d’agglomération**. Ainsi, aucune zone AU n’a été envisagée dans les territoires ruraux habités, dont l’objectif est d’y contenir l’urbanisation au regard d’une desserte en transports en commun et de réseaux limitée. De même, dans le quartier de Dos d’Ane, recensé comme bourg de proximité de niveau 4 selon l’orientation n°5 du DOO du SCOT, seule une zone de 1 ha a été positionnée.

Secteur	Nouvelles zones d’extensions urbaines par redéploiement (zones AU)
Centre urbain (les bas)	<b>7,1</b>
Mi-pentes (Sainte-Thérèse, Pichette, Bœuf Mort, les bas de Ravine à Malheur...)	<b>11,9</b>
Dos d’Ane	<b>1</b>
Territoires Ruraux Habités (TRH)	<b>0</b>
<b>Superficie totale</b>	<b>20</b>

Les zones AU redéployées ont été réalisées au détriment de 5,4 ha de zones agricoles et 14,6 ha de zones naturelles au PLU approuvé en 2005.

Cette stratégie de développement est compatible avec les orientations du PADD suivantes :

- « Affirmer Dos d'Âne comme un "village rural, loisirs et nature" des hauts »,
- « Conforter le cadre de vie qualitatif des quartiers des mi-pentes »,
- « Renforcer l'urbanisation des bas »,
- « Concrétiser les opérations d'aménagement d'envergure en cours ou en projet, dont les ZAC Moulin Joli et Cœur de Ville, qui contribueront en grande partie à répondre aux besoins en logement de la commune ».



(...)

### 3.3. Synthèse des nouvelles extensions urbaines

Sont donc considérées comme extensions urbaines les nouvelles zones à urbaniser (AU) appliquées par la technique de « redéploiement » inscrite dans le DOO du SCOT du TCO, ainsi que les nouvelles zones urbaines (U) adaptées par la technique de « recalibrage ».

Secteurs	Total des possibilités de redéploiement et d'extensions urbaines (déclassement de zones U et AU en zones A et N)	Superficie totale des nouvelles zones constructibles au projet de PLU révisé (zones U et AU)	Différence entre les possibilités d'extensions urbaines et les nouvelles zones constructibles inscrites au PLU
Centre urbain (les bas)	6,8	9,4	-2,6
Mi-pentes (Sainte-Thérèse, Pichette, Bœuf Mort, les bas de Ravine à Malheur...)	18,8	14,4	4,4
Dos d'Ane	16,9	1,1	15,8
Territoires ruraux habités (TRH)	6,4	0,7	5,7
<b>TOTAL</b>	<b>48,9</b>	<b>25,6</b>	<b>23,3</b>

En hectare

Au total la Commune a déclassé **48,9 ha de zones constructibles** (zones U et AU confondues) au PLU de 2005 en zones A (**6,2 ha**) ou N (42,7 ha) au PLU révisé. A contrario, elle a classé **25,6 ha de nouvelles zones constructibles** au détriment de zones classées A (**6,2 ha**) ou N (19,4 ha) au PLU approuvé en 2005.

Par conséquent, au regard de la volonté de maîtriser la croissance urbaine et démographique et de préserver les espaces naturels les plus sensibles et les terres agricoles de qualité, la Ville a fait le choix de ne pas utiliser d'ores et déjà l'intégralité de ses possibilités d'extensions urbaines dans son projet de PLU révisé. Ainsi, ce sont **23,3 ha qui n'ont pas été consommés dans la présente révision**, soit environ la moitié de ses possibilités d'extensions obtenues par le déclassement. De fait, le **PLU est compatible avec l'orientation n°7 B) du DOO du SCOT** concernant le principe de redéploiement et de compensation.

Ces **23,3 ha** sont néanmoins **conservés comme un potentiel de futures extensions urbaines** dans le cadre de prochaines procédures d'évolution de PLU.

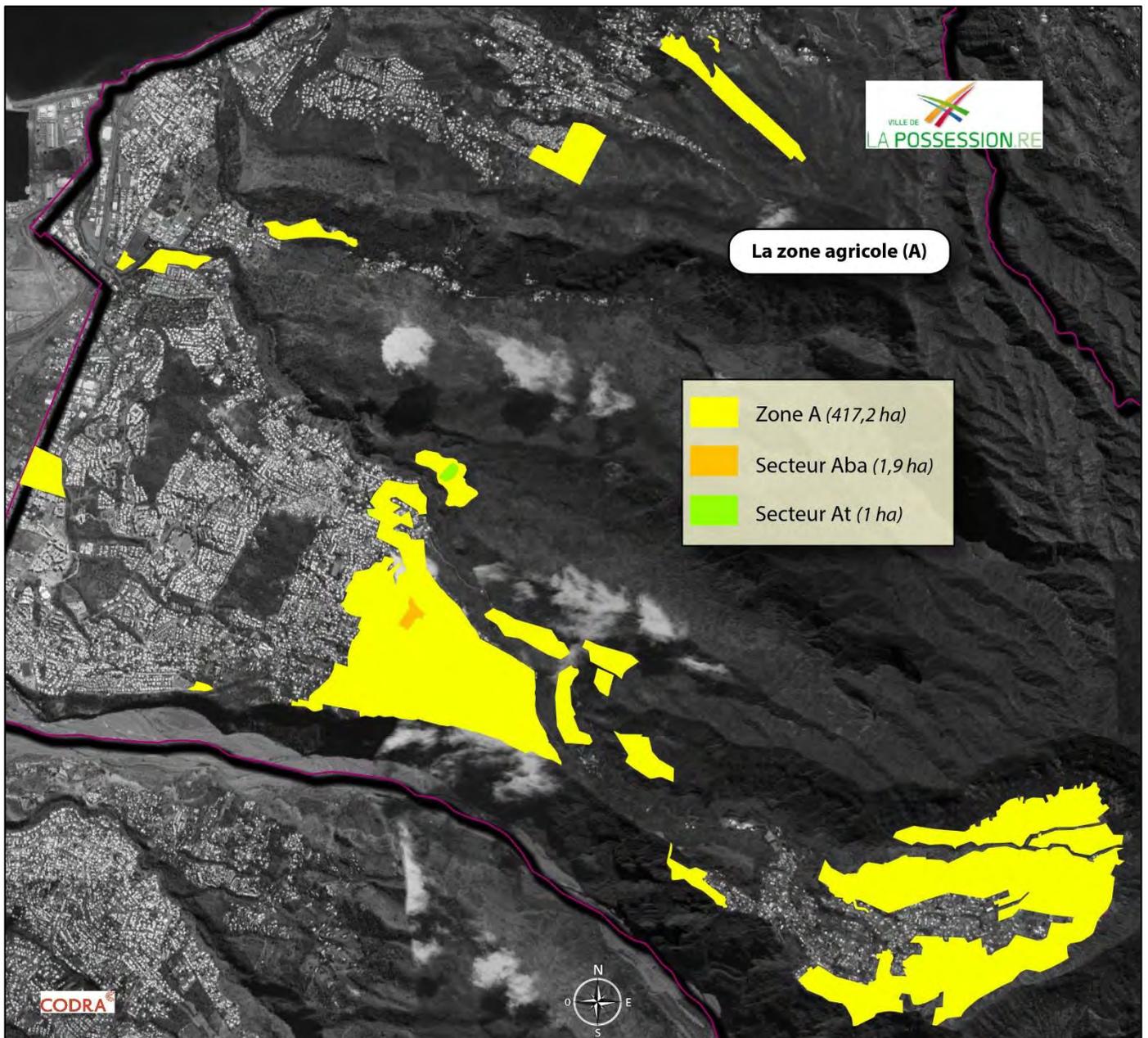
#### Partie 4 - Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

La zone A couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elle comprend deux secteurs distincts :

- **Aba** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en milieu rural habité,
- **At** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour la vocation touristique.

Zones / Secteurs	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
<b>A</b>	Zone agricole	417,2	3,5
<b>Aba</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en milieu rural habité	1,9	0,02
<b>At</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour la vocation touristique	1,0	0,01
<b>Total de la zone A</b>		<b>420,1</b>	<b>3,6</b>



### 1. L'évolution de la zone agricole entre le PLU de 2005 et le PLU révisé

Avec une superficie de **420 ha** correspondant à **3,5%** de la surface communale, la zone A est la troisième zone la plus vaste du PLU de La Possession après la zone naturelle et la zone urbaine. Sa superficie a diminué d'environ **64 hectares** par rapport au PLU de 2005.

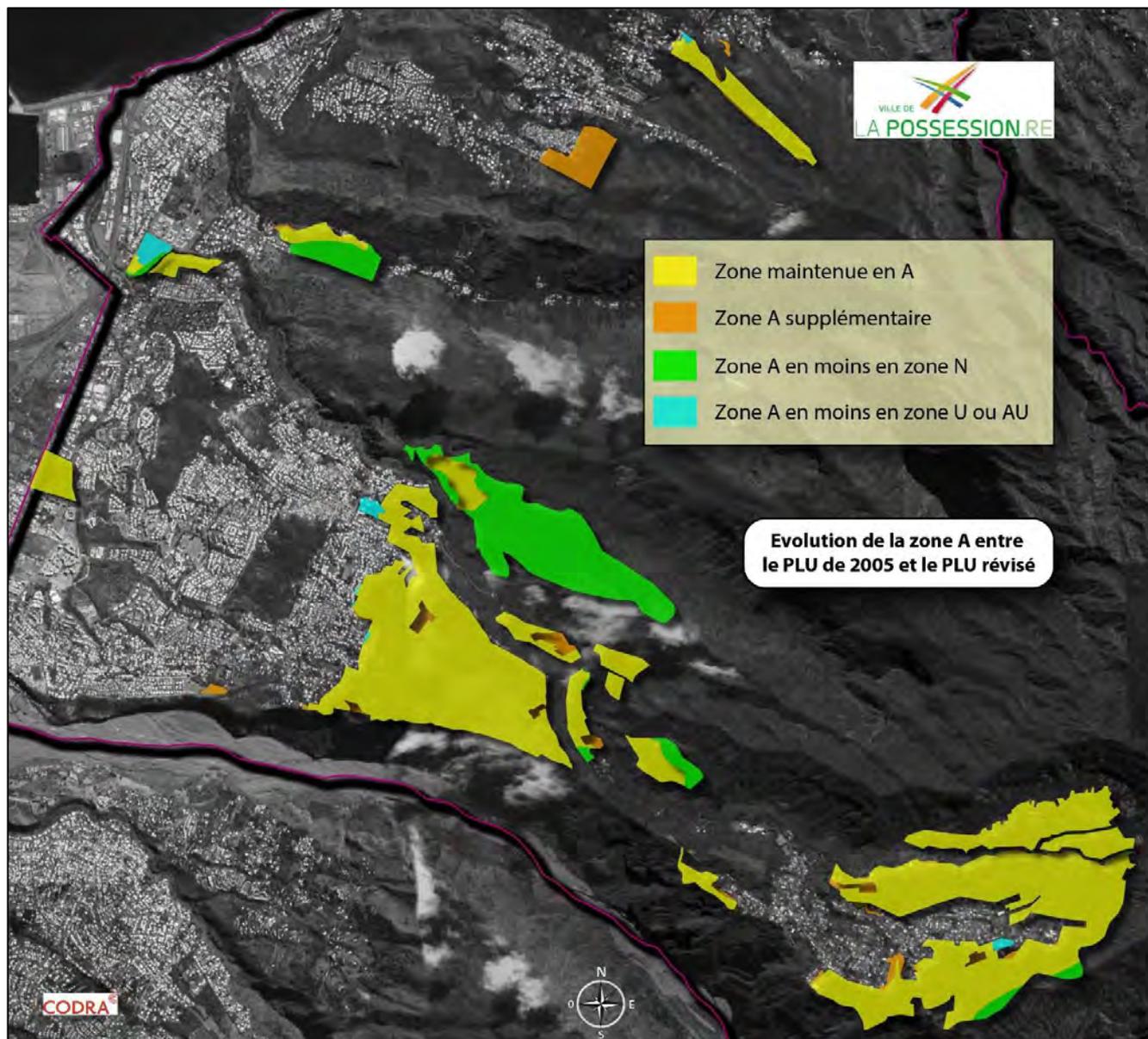
Cette baisse est notamment due au fait que le PLU de 2005 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone N les terrains ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole notamment dans les secteurs des Lataniers, Plateau Sainte-Thérèse, Sainte-Thérèse La Mare, Dos D'Ane, et dont la qualité environnementale est en particulier :

- réglementairement reconnue par la loi et les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU : espaces remarquables du littoral essentiellement ;
- inventoriée en raison de son caractère remarquable : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 ;
- identifiée par les travaux de la DEAL Réunion : réservoirs de biodiversité avérés ; corridors écologiques avérés et potentiels.

**6,2 ha** de zones urbaines (zones U) ou ouvertes à l'urbanisation (zones AU) dans le PLU approuvé en 2005 ont été déclassés en zone agricole au PLU révisé. A l'inverse, **6,2 ha** de zones agricoles au PLU de 2005 ont été classés en nouvelles zones d'extensions urbaines au PLU révisé.

**23,9 ha** de zones N au PLU de 2005 sont reclassés en zone A au PLU révisé, puisque s’agissant de **zones cultivées**, dans les mi-pentes, à Ravine à Malheur et à Dos d’Ane.

Dès lors, une diminution de la zone A est observée en termes « surfacique de zonage PLU ». En réalité, les **terres réellement cultivées sont dans l’ensemble maintenues dans le PLU révisé voire font l’objet d’un classement en zone A** contrairement au PLU précédent. Le classement du zonage agricole est ainsi **plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra aux exploitations existantes d’avoir un règlement davantage adapté** à leur vocation et à leur développement. En parallèle, cela permet **une amélioration de la protection de zones naturelles à forte valeur écologique**.



(...)

### 3. La prise en compte de la Base d’Occupation des sols

Pour évaluer les impacts du zonage agricole du PLU de La Possession, la Base d’Occupation des Sols (BOS) de la Direction de l’Alimentation, de l’Agriculture et de la Forêt (DAAF) est un outil majeur à prendre en compte puisqu’elle recense les terrains exploités, recensement issu de déclarations faites par les agriculteurs complété par des données fournies par les partenaires de la DAAF. Cette base identifie environ 180 hectares de terres exploitées sur le territoire communal.

**1,8 ha de terrains constructibles ou classés en zone N au PLU approuvé en 2005 inscrits dans la BOS sont désormais classés en zone A au PLU révisé.** Ce classement en zonage agricole est ainsi **plus cohérent avec la réalité du terrain** et permettra à la fois à de nouvelles activités agricoles de s’implanter mais aussi aux exploitations existantes **d’avoir un règlement davantage adapté** à leur vocation et à leur développement.

A l'inverse, les zones urbaines ou à urbaniser impactent **5,9 ha** de terrains recensés dans la BOS pour la culture de légumes si leur aménagement se concrétisait.

