

## 02 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

---

**Prescrit le 23 mai 2012**

---

**Arrêté le 14 mars 2018**

---

**Approuvé le 12 juin 2019**

---

## Sommaire

Préambule .....	3
Orientation 1 : Des patrimoines d’exception à préserver et à valoriser.....	4
Objectif 1 : Préserver et valoriser les sites exceptionnels du cirque de Mafate et de la Grande Chaloupe .....	4
O 1.1. Protéger le cirque de Mafate .....	4
O 1.2. Valoriser le site de la Grande Chaloupe .....	5
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 .....	5
Objectif 3 : Préserver les paysages Possessionnais caractéristiques de l’île .....	6
Objectif 4 : Privilégier des modes de déplacements respectueux de l’environnement et de la qualité de vie .....	6
Objectif 5 : Protéger les espaces agricoles et promouvoir les bonnes pratiques agricoles en offrant aux agriculteurs des possibilités de s’adapter à leur contexte.....	7
O 5.1. Sauvegarder le plateau agricole de Sainte Thérèse/Pichette .....	7
O 5.2. Remobiliser et valoriser les espaces agricoles inexploités .....	7
Objectif 6 : Affirmer Dos d’Âne comme un "village rural, loisirs et nature" des hauts .....	8
O 6.1. Encourager l’agriculture à Dos d’Âne .....	8
O 6.2. Assurer le développement des activités liées aux loisirs et au tourisme à Dos d’Âne.....	8
Orientation 2 : Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer .....	9
Objectif 7 : Conforter le cadre de vie qualitatif des quartiers des mi-pentes .....	9
Objectif 8 : Développer des lieux de centralité dans les quartiers des mi-pentes .....	9
O 8.1. Renforcer la proximité dans les quartiers autour d’équipement et d’espaces publics.....	9
O 8.2. Assurer et organiser le développement d’une offre commerciale et artisanale de proximité.....	10
Objectif 9 : Organiser les mobilités entre les centralités.....	10
Objectif 10 : Maintenir les espaces naturels présents dans les mi-pentes et préserver des continuités entre les hauts et les bas .....	11
Orientation 3 : L’intensification de l’urbanisation pour la création d’une ville durable .....	12
Objectif 11 : Renforcer l’urbanisation des bas.....	12
Objectif 12 : Faire pénétrer la nature en ville .....	13
Objectif 13 : Ouvrir la ville au littoral.....	13
Objectif 14 : Assurer une place à l’économie possessionnaise, créatrice d’emplois, dans le cœur d’agglomération.....	14
Objectif 15 : Favoriser l’animation de la Possession.....	14
Objectif 16 : Organiser une mobilité durable avec les territoires voisins.....	14
Objectif 17 : Favoriser un urbanisme économe en ressources énergétiques .....	15
Perspectives .....	17
Lexique .....	18
Les objectifs de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain.....	20
limiter le recours aux extensions urbaines .....	20
Assurer une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zone à urbaniser (AU).....	20

## Préambule

Commune de plus de 32 000 habitants, localisée entre Saint Paul/le Port à l’Ouest et Saint Denis au Nord-Est, la Possession est la porte d’entrée de l’Ouest depuis la capitale administrative de la Réunion. Bordée par l’Océan Indien et dominée par l’important massif montagneux de l’île au Sud-Est, la commune bénéficie d’un cadre de vie privilégié. Elle possède ainsi de nombreux atouts. Cette attractivité du territoire s’est traduite par le maintien de la population historique puis par un accueil toujours plus important de catégories socio-professionnelles supérieures travaillant à l’extérieur du territoire. La commune a ainsi connu un développement résidentiel très rapide difficile à maîtriser. La diversité de la population est en partie assurée par une production de logements aidés qui favorise la mixité sociale. Aujourd’hui, il apparaît nécessaire de garantir une qualité de vie aux habitants et aux visiteurs en protégeant le cadre exceptionnel de la commune.

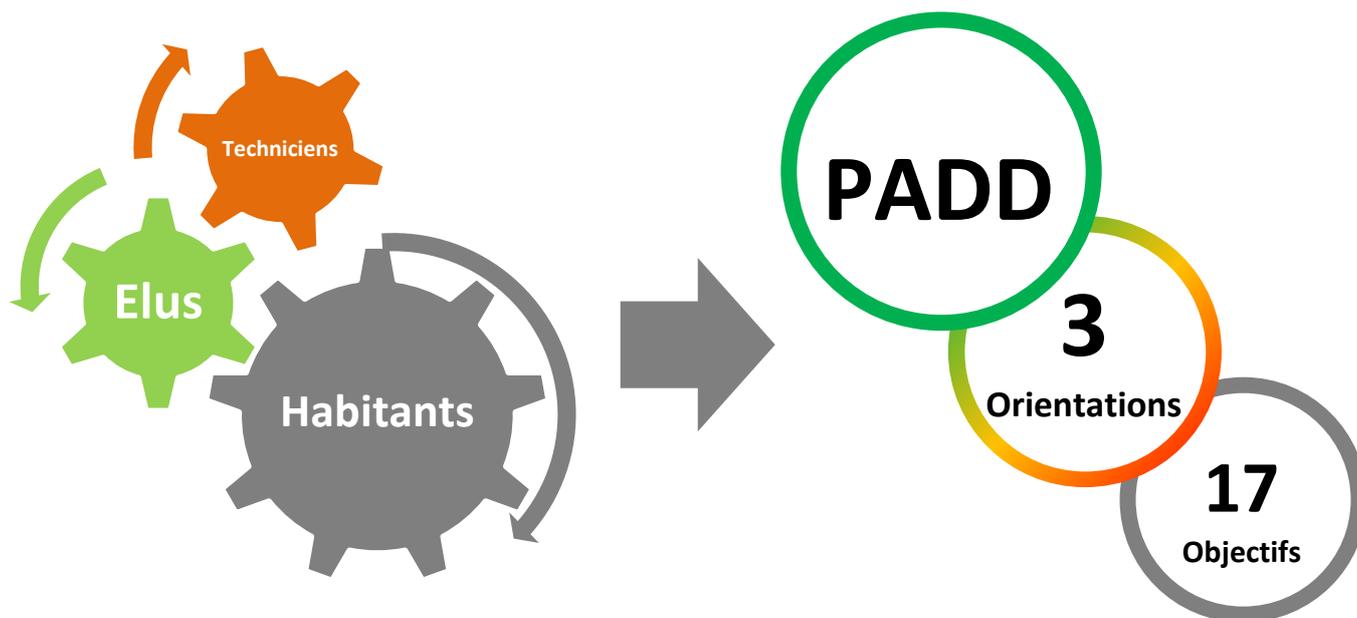
Dans le cadre de son Plan Local d’Urbanisme, la commune a souhaité rendre visible ce projet politique ambitieux pour la Possession. La construction du Projet d’Aménagement et de Développement Durables présenté ci-après a suivi deux logiques :

- "spatiale", partant des hauts vers les bas en passant par les mi-pentes ;
- "dynamique", par laquelle on souhaite préserver/valoriser, conforter et développer ;

La commune n’a pas souhaité suivre une logique thématique qui ne rendrait pas compte de la spécificité de son territoire. En effet, de par ses caractéristiques physiques bien marquées, le territoire s’appréhende très rapidement dans son évidence géographique. Dans sa rédaction, le PADD a voulu traduire cette lecture du territoire. Le croisement des deux logiques permet de construire un projet s’articulant autour de 3 Orientations Majeures et de 17 Objectifs. Certains objectifs ont pu être déclinés spatialement et font l’objet d’une légende. Les termes surlignés en gris sont définis dans un lexique à la fin du document. Les orientations et objectifs du PADD se recoupent tous entre eux et doivent être vus comme un tout dont les résultats dépasseront leur somme.

La Possession souhaite ainsi s’inscrire dans un développement soutenable de son territoire. **Sur la base de la préservation des espaces qui en font sa richesse (Orientation 1), elle souhaite en effet conforter le tissu urbain des mi-pentes (Orientation 2) et intensifier les secteurs bas regroupant toutes les aménités urbaines (Orientation 3).**

Le PADD ci-après est le résultat d’un important travail de concertation entre élus, habitants et techniciens, ainsi que les Personnes Publiques Associées.



## 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 (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.

### Objectif 1 : Préserver et valoriser les sites exceptionnels du cirque de Mafate et de la Grande Chaloupe

Le cirque de Mafate et la Grande Chaloupe constituent à tout point de vue des sites d’intérêt remarquables à protéger et à valoriser.

#### O 1.1. Protéger le cirque de Mafate

Localisé sur la moitié Sud du territoire et partagé entre la commune de Saint Paul et la Possession, le cirque de Mafate s’étend sur plus de 6 250 hectares à la Possession, représentant plus de 50% du territoire communal. Constitué de remparts vertigineux qui ferment le cirque sur lui-même, Mafate est un lieu privilégié pour la randonnée à la Réunion. Le site fait partie intégrante du Parc National de la Réunion et du bien inscrit au patrimoine mondial de l’Unesco. Les remparts, les pentes et les vallées profondes recèlent des formations végétales naturelles de basse et haute altitude (forêt semi-xérophile, forêt éricoïde, forêt tropicale de montagne...) nécessitant d’être préservés. Les principaux îlets compris sur le territoire communal de la Possession s’étagent de 800 à 1 500 mètres d’altitude. Ils font partie du « cœur habité du Parc national » à intégrer dans le PLU. **Le projet d’aménagement et de développement durables de la commune visera à appliquer et rendre opérationnel le schéma directeur des îlets des Mafate élaboré par le TCO.** Sur la base de ce schéma, la commune en concertation avec les partenaires institutionnels et les Mafatais redessineront une stratégie pour les sites habités. Une réflexion devra être également menée sur la valorisation des îlets aujourd’hui inoccupés, *lieux perdus* de Mafate.

- *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.*
- *Préserver et rouvrir les sentiers de randonnées pédestres, indispensables aux habitants pour accéder à Mafate et permettant son accès aux touristes.*
-  **Assurer une offre en hébergement touristique s’intégrant au contexte environnemental exceptionnel du site.**
- *Sécuriser la desserte en eau et électricité des différents îlets de Mafate (Aurère, îlet à Malheur, îlet à Bourse, La Nouvelle, Grand Place, Cayenne).*
- *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.*

## O 1.2. Valoriser le site de la Grande Chaloupe

Le site de la Grande Chaloupe localisé au Nord Est du territoire communal et partagé avec la commune de Saint Denis, abrite un patrimoine végétal exceptionnel. Il accueille les principales reliques de végétation **semi-xérophile** de l’île. Intégrée au cœur du Parc dès sa création en 2007, la valeur floristique de la Grande Chaloupe avait longtemps justifié les projets de son classement en Réserve Naturelle. Enfin, la ravine de la Grande Chaloupe est inscrite, depuis 2010, dans le bien classé au patrimoine mondial de l’UNESCO. La biodiversité remarquable mais vulnérable de la Grande Chaloupe, présente un enjeu de protection important.

A ce titre, ce secteur fait l’objet de mesures de protection et de sauvegarde. Le **projet européen Life +** piloté par le Parc National et le conservatoire du littoral est une illustration de l’importance patrimoniale de ce site.

En plus d’une biodiversité riche, la Grande Chaloupe accueille trois monuments historiques classés à l’inventaire supplémentaire des monuments historiques : les Lazarets 1 et 2, le Chemin Crémont, ainsi que les infrastructures ferroviaires. **Ces monuments sont à protéger et à valoriser.** Des activités de loisirs adaptées à la sauvegarde du patrimoine écologique et du patrimoine bâti sont ainsi à promouvoir.

 **Protéger le vestige du patrimoine naturel du site**, notamment la ravine de la Grande Chaloupe, zone naturelle d’intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 1, ainsi que l’espace naturel sensible (ENS) de Terrain Fleurié - Chemin des Anglais/Grande Chaloupe.

 **Favoriser la découverte du site des Lazarets de la Grande Chaloupe**, vestige du patrimoine bâti de la commune lié à l’histoire de l’engagisme, et inscrit à l’inventaire des Monuments Historiques ainsi que le Chemin Crémont et les infrastructures ferroviaires.

## 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

En dehors du cirque de Mafate et du site de la Grande Chaloupe 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 autre 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.

 **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.

 **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.**

- **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 (Surfaces imperméabilisées limitées, implantation des constructions à distance des bords de ravine...).
- **Préserver la ressource en eau potable**, notamment en tenant compte des périmètres de protections des forages/captages dans l’aménagement du territoire
- **Gérer les eaux de ruissellement**

### Objectif 3 : Préserver les paysages Possessionnais caractéristiques de l’île

---

Qu’il s’agisse de Mafate, de la Grande Chaloupe, des forêts et ravines, mais également les secteurs urbanisés des bas et des mi-pentes, ces sites dessinent le grand paysage qui caractérise la Réunion. On y voit une bande littorale et des mi-pentes urbanisées coupées par d’importantes ravines, surplombées par des espaces agricoles et dominées par d’importantes forêts.

La commune de La Possession occupe ainsi 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’Ane, 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.**

- **Délimiter des espaces intermédiaires** entre les réservoirs de biodiversité et les espaces de nature plus ordinaire.
- **Matérialiser les franges et lisières urbaines** par des bandes boisées, des cheminements plantés, des fonds de propriétés non constructibles, des jardins... pour marquer la limite entre l’espace agricole ou naturel et l’espace construit.
- **Préserver les panoramas** vers les grands repères géographiques remarquables du paysage possessionnais (littoral, planèze, plateau, ravines, zones agricoles, forêts...).

### Objectif 4 : Privilégier des modes de déplacements respectueux de l’environnement et de la qualité de vie

---

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.

**Mailler l’ensemble du territoire communal par des sentiers de découverte et de randonnées**, à la fois pour améliorer la liaison entre les différents secteurs de la ville, mais également pour favoriser les promenades et le tourisme. Le renforcement de voies vertes entre les quartiers encouragera la mobilité douce et la pratique sportive, valorisera les espaces naturels, et préservera les continuités entre les hauts et les bas.

- **Envisager une liaison de type "câble" du Dos d’Âne vers Mafate.**

## Objectif 5 : Protéger les espaces agricoles et promouvoir les bonnes pratiques agricoles en offrant aux agriculteurs des possibilités de s’adapter à leur contexte

---

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.

### O 5.1. Sauvegarder le plateau agricole de Sainte Thérèse/Pichette

---

Le plateau Sainte-Thérèse/Pichette représente aujourd’hui un des espaces canniers non irrigués de l’Ouest aux structures foncières les mieux conservées, qu’il convient de préserver. L’irrigation de ce site prévu dans le cadre de la Charte Agricole valorisera le plateau et assurera la pérennité de l’activité agricole sur ce secteur.

Au-delà de la valorisation des espaces agricoles, les pratiques agricoles évoluent et devraient être accompagnées. Sur le plateau Sainte Thérèse, d’autres cultures que la canne et d’autres méthodes favorisant la diversification des cultures et la biodiversité apparaissent. Les exploitants font ainsi évoluer leurs pratiques. Ils souhaitent la partager avec un public grandissant à la recherche de nouvelles connaissances liées à la culture de la terre. **Ce partage implique la nécessité d’adapter les règles et de concilier protection agricole et valorisation de nouvelles pratiques.**

 **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...

 **Lutter contre le mitage** au sein de l’espace agricole en délimitant clairement les zones constructibles des zones exploitées.

### O 5.2. Remobiliser et valoriser les espaces agricoles inexploités

---

La problématique d’évolution des pratiques est présente sur les autres espaces agricoles du territoire. Dans les secteurs urbanisés des bas, aux abords du chemin des Lataniers, autour de l’îlet Solitude ou encore de Ravine à Malheur, des secteurs agricoles subsistent et méritent une attention particulière. Au-delà de leur préservation, il convient de questionner leur place dans un projet global d’aménagement. **La collectivité souhaite ainsi maintenir une agriculture vivante par l’accompagnement des porteurs de projet à la valorisation de ces espaces.**

 **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 de deux types :

- **les terres en friches et manifestement sous-exploitées.**
- **des zones naturelles dégradées, anciennement cultivées, au sein desquelles il pourra être intéressant de favoriser des installations ponctuelles de porteurs de projets en recherche de foncier.**

## Objectif 6 : Affirmer Dos d’Âne comme un "village rural, loisirs et nature" des hauts

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 maraîchage 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.

### O 6.1. Encourager l’agriculture à Dos d’Âne

Le climat frais d’altitude a permis le développement d’une agriculture maraîchère lisible dans le paysage. Un mitage progressif des terres agricoles couplé à une diminution de la taille des structures d’exploitation traduisent des difficultés organisationnelles nécessitant un travail de fond à mener pour atteindre l’objectif de préservation du foncier agricole. **Dans le cadre du PLU, la vocation maraîchère de Dos d’Âne sera ainsi préservée. Des actions de sensibilisation, étant plus liées au suivi de la Charte Agricole, sont à mener pour favoriser des pratiques agricoles plus respectueuses de l’environnement.** On pense ainsi promouvoir le développement d’une agriculture biologique et l’usage de la permaculture comme méthode durable d’exploitation du sol.

 **Préserver l’activité agricole des Hauts**, identitaire du secteur de Dos d’Ane.

 **Développer les cultures maraîchères** qui représentent un potentiel à valoriser, d’un point de vue touristique et économique.

### O 6.2. Assurer le développement des activités liées aux loisirs et au tourisme à Dos d’Âne

Si l’activité agricole doit conserver et affirmer sa place sur le village de Dos d’Âne, **les activités de loisirs et de tourisme doivent être soutenues.** Les cases, implantées de façon lâche autour de la voie qui sillonne le cirque, possèdent des façades et des toitures de couleurs variées, participant à l’animation visuelle du village. En tant que Porte du Parc National, Dos d’Âne constitue un lieu de passage pour de nombreux touristes qui viennent admirer le cirque de Mafate depuis le sentier de Roche Verre Bouteille et du Cap Noir, ou descendre dans Mafate via le sentier du Bras Sainte Suzanne. Aujourd’hui, **le projet cherche à fixer et à attirer les touristes en déployant une stratégie visant à faire de Dos d’Âne un "village loisirs nature". Cette stratégie passera entre autre par la valorisation de la qualité architecturale des constructions, par le respect des paysages et par l’aménagement du site.** Sur la partie haute, le Pôle loisirs nature du Dos d’Âne est un équipement de premier ordre pour ce territoire. Sur la partie basse, le site de la mairie annexe déjà mis en valeur crée une micro centralité à conforter.

Les structures d’accueils touristiques (chambres d’hôte, restaurants) sont présentes mais mériteraient d’être valorisées par un aménagement des espaces publics plus qualitatifs, par un embellissement du site, par une signalétique appropriée, par un accès en transport en commun adapté, par la création de lieux de stationnement...

Afin de dynamiser le site, la possibilité d’accueillir des activités artisanales doit également être intégrée à cette réflexion.

Au-delà de l’aspect patrimonial du site, la proximité avec Mafate et les différents chemins qui le traversent font de Dos d’Âne un site privilégié pour les activités sportives de pleine nature.

**Dos d’Ane présente ainsi un potentiel important d’activités touristiques et d’activités de loisirs à valoriser, structurer et développer.**

 **Dynamiser l’activité économique de Dos d’Ane** par le développement touristique : hébergement, ferme pédagogique, vente de produits du maraîchage, commerces...

 **Renforcer la centralité du quartier** par une pluralité des fonctions et une requalification de l’espace public assurant l’attractivité.

## 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.

### Objectif 7 : Conforter le cadre de vie qualitatif des quartiers des mi-pentes

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 nécessairement par une amélioration des réseaux existants.**

- **Conforter le caractère résidentiel des mi-pentes** afin d’assurer le calme, la sérénité et la sécurité recherchés par les habitants.
- **Maîtriser en limitant la densification** sur les quartiers de Ravine à Malheur, Sainte Thérèse, Pichette, Bœuf Mort et Rivière des Galets.
- **Accroître les capacités d’assainissement collectif des eaux usées** en rapport avec la population actuelle et anticiper l’évolution démographique.

### Objectif 8 : Développer des lieux de centralité dans les quartiers des mi-pentes

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.

#### O 8.1. Renforcer la proximité dans les quartiers autour d’équipement et d’espaces publics

- De manière générale, **consolider les centralités** par une offre attractive en équipements de proximité et par l’aménagement d’espaces publics de qualité.
- **Accompagner la mise aux normes des équipements et mettre en adéquation l’offre en équipement avec la démographie galopante possessionnaise.**
- **Développer les équipements** notamment de pleine nature dans un contexte paysager et environnemental très favorable.
- **Encourager l’implantation des structures destinées aux personnes âgées et des équipements liés à la santé et au bien-être.**

## O 8.2. Assurer et organiser le développement d’une offre commerciale et artisanale de proximité

En complément des opérations d’envergure déjà engagées, **favoriser le développement d’activités économiques de proximité**: commerces, services, artisanat, bureaux, PME, économie numérique... La mixité des fonctions est à favoriser pour affirmer les centralités au sein des quartiers (Sainte-Thérèse, Pichette, Bœuf Mort, Ravine à Malheur...).



**Intégrer les activités artisanales** dans les pôles touristiques et permettre aux habitants et touristes de consommer les produits et les richesses du terroir.

## Objectif 9 : Organiser les mobilités entre les centralités

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 (O. 3).**



**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.

- **Envisager le déplacement aérien de type "câble" comme mode alternatif de déplacements.** Le développement des transports câblés, en tant que de besoin et au regard de leur faisabilité technique et économique, est une orientation portée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Territoire de la Côte Ouest (TCO).



**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. Les aménagements doivent intégrer un maillage lisible dédié aux piétons et aux cyclistes en favorisant des parcours, des cheminements continus, agréables, sécurisés et confortables. Le rabattement des modes actifs est à privilégier vers les transports en commun existants et prévus ainsi que vers les secteurs de centralité (centre-ville et autres pôles de quartiers), les pôles d’emplois, les principaux équipements... Il ne s’agit pas seulement de prendre en compte la gestion de flux de circulation, mais aussi de valoriser leur vocation d’espace collectif, support privilégié de lien social et de rencontre au sein et entre quartiers.



## Objectif 10 : Maintenir les espaces naturels présents dans les mi-pentes et préserver des continuités entre les hauts et les bas

---

En plus des espaces naturels de Mafate et des hauts (forêt, massifs de la Montagne...) qui doivent être protégés (O. 1, O. 2 et O.3), 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 a 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.**

 **Préserver les espaces de nature ordinaire** qui structurent l’environnement naturel du territoire communal. Le renforcement de couloirs adaptés pour le déplacement de la faune est à rechercher.

## 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.

### Objectif 11 : Renforcer l’urbanisation des bas

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 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.

 **Répondre aux besoins actuels de la population et à la croissance démographique attendue en autorisant une production annuelle d’environ 400 à 600 logements, essentiellement dans les bas.**

 **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.

 **Renforcer l’harmonisation, l’esthétisme et l’adaptation architecturale urbaine** en conciliant densité/nouvelles formes de logements et respect des modes d’habiter traditionnels : privilégier l’habitat collectif dense en centre-ville et les petits collectifs ou case à terre avec jardins dans les autres secteurs ; choisir des matériaux traditionnels ; prévoir des espaces verts minimum et des espaces perméables pour chaque opération...

- **Protéger le bâti remarquable du territoire présentant un intérêt architectural, historique, de mémoire ou culturel** : site de Balthazar, Parc Rosthon-Lataniers, anciennes usines, cases à l’architecture réunionnaise et créole... penser à la conservation des piles des systèmes d’irrigation sur la propriété Grondin.

## Objectif 12 : Faire pénétrer la nature en ville

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.

 **Assurer la présence d’espaces récréatifs et de parcs publics** dans tous les quartiers.

 **Renforcer le végétal en milieu urbain** en encourageant la réalisation de jardins, d’espaces de jeux et de rencontres lors d’opération d’aménagement d’ensemble.

 **Développer l’agriculture urbaine et les jardins partagés** au sein du tissu urbain.

- **Optimiser l’évacuation et l’infiltration des eaux pluviales sur le territoire communal (récupération des eaux pluviales, déversoirs, bassins d’orage...) et anticiper cette problématique dans l’aménagement du territoire.**

## Objectif 13 : Ouvrir la ville au littoral

L’entrée de la nature en ville favorisera donc les continuités vertes entre les secteurs des hauts, des mi-pentes et le littoral (O.2 et O.10) 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.

 **Ouvrir le centre-ville de La Possession sur le littoral** par le franchissement de la RN1 aux modes actifs (passerelle, tunnel).

 **Valoriser le littoral en facilitant son accessibilité, en développant les promenades et les activités** : nautiques, restaurants, bars, kiosques, espaces de pique-nique...

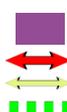
## Objectif 14 : Assurer une place à l’économie possessionnaise, créatrice d’emplois, dans le cœur d’agglomération

---

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.

Cet objectif est à lier aux objectifs 1, 6.2 et 10.



**Permettre l’amélioration de l’accessibilité, la requalification, la modernisation et la densification des zones d’activités économiques de production existantes :** zone artisanale de la Ravine à Marquet, zone d’activités Gustave Eiffel et zone d’activités Balthazar.



**Améliorer la mixité fonctionnelle des secteurs économiques.**

**Soutenir l’implantation d’activités artisanales sur le territoire.**

**Privilégier le regroupement d’activités lorsque cela est pertinent (village associatif, Halle bio en cœur de ville...).**

**Assurer le développement économique touristique en autorisant la réalisation d’hôtels, de chambres d’hôtes et de gîtes garantissant une capacité d’accueil adaptée.**

## Objectif 15 : Favoriser l’animation de la Possession

---

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.



**Renforcer les lieux de vie et les activités de loisirs diurnes et nocturnes :** sports, culture, théâtre de plein air, ...



**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 (esplanades, aires de jeux, espaces de pique-nique...).**



**Développer les activités de loisirs sur le front de mer.**

## Objectif 16 : Organiser une mobilité durable avec les territoires voisins

---

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.**

Cet objectif se conjugue avec les objectifs 4 et 9.

-  **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. L’objectif est d’accompagner les évolutions urbaines des quartiers de façon à les adapter à leur niveau de desserte et à faciliter l’accès aux transports en commun contribuant ainsi à la diminution des trajets automobiles individuels.
- 
- **Prendre en compte le projet d’échangeur de La Possession** dans le prolongement de la Nouvelle Route du Littoral qui constituera une nouvelle entrée de ville. L’intégration paysagère de l’aire de repos et des abords de l’échangeur est à prévoir.
-  **Envisager de nouvelles jonctions entre La Possession et Le Port** notamment par des ouvrages de franchissement de la RN1.
- **Permettre la réalisation d’un pôle d’échanges entre les réseaux interurbains et urbains**, avec notamment la réalisation d’un parking relais.
- **Développer les infrastructures de co-voiturage et de véhicules électriques** pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et les polluants atmosphériques.

## Objectif 17 : Favoriser un urbanisme économe en ressources énergétiques

La déclinaison des objectifs précédents rend compte de la volonté d’améliorer le cadre de vie des Possessionnais. Ils doivent également permettre de mieux gérer le territoire et d’économiser les ressources et notamment les ressources énergétiques. **Sur certains secteurs stratégiques à proximité des ZATT ou d’opérations d’aménagement majeures par exemple, la commune aura par le biais de préconisations un niveau d’exigence plus élevé surtout en matière de consommation et de production énergétique.**

A titre d’exemple, l’Ecoquartier Cœur de Ville sera dense et accueillera logements, commerces, équipements, services... La maîtrise de la consommation énergétique passe par un ensemble de mesures volontaristes et ambitieuses reprenant les objectifs de cette orientation :

- densité et mixité fonctionnelle afin de limiter les mobilités contraintes et donc les déplacements ;
- "mail tropical" et espaces libres au pied des constructions pour améliorer le confort dans les bâtiments et mieux gérer les eaux pluviales ;
- équipement des logements en compteurs intelligents pour sensibiliser les usagers à l’économie d’énergie et d’eau potable ;
- implantation et conception des constructions pour mieux prendre en compte leur environnement et limiter le recours aux systèmes actifs.
- ...

**Les nombreux dispositifs prévus pour l’Ecoquartier Cœur de ville en font ainsi un projet à suivre et à évaluer. Le projet d’aménagement communal va chercher à reprendre et à étendre certains de ces dispositifs sur les autres territoires de la commune.**

- *Intégrer, valoriser et faciliter le recours aux énergies renouvelables sans dénaturer le cadre environnemental et en garantissant leur intégration paysagère.*
- *Concevoir des logements peu consommateurs d’énergie en intégrant notamment les dispositions de la Réglementation Thermique DOM.*

## Perspectives

---

Le projet vise ainsi à déployer la ville de demain en affirmant les politiques d’aménagement en cours : densifier et intensifier les bas, faire une ville des courtes distances, apporter des commerces, des services et des activités dans la ville, faire rentrer la nature en ville... L’Ecoquartier Cœur de ville doit être ainsi vue comme le site précurseur de ce projet d’aménagement.

Au travers des aspects présentés dans son PADD, La Possession veut créer une ville intelligente en assurant un développement équilibré de son territoire en matière d’environnement, d’habitat, de mobilité, d’économie,... Aussi, **le déploiement des nouveaux réseaux d’information et de communication, sans être une fin en soi, répondra aux besoins de développement et devra servir le projet communal.**

La collectivité est consciente d’être dans un territoire riche et attractif mais également contraint et limité. Dans ce contexte, les ressources naturelles, énergétiques et financières se raréfient. Aussi, le déploiement de cette ville durable passe par la capacité à avoir recours à de nouvelles manières de "*faire la ville*". Ainsi, il conviendra de s’appuyer sur de nouveaux modes de gouvernance. Des partenariats sont à créer. La participation de tous les acteurs du territoire est ainsi indispensable à la concrétisation du projet d’aménagement de la Possession. Institutionnels, publics, société civile, acteurs économiques, scolaires... ont ainsi tous leur place. **La concertation déjà engagée auprès des habitants vise à placer l’humain au centre du projet.**

Ces nouveaux modes de "*faire ville*", via une nouvelle gouvernance, via la participation accrue des usagers doivent permettre de **concevoir une ville capable de s’adapter aux contraintes auxquelles elle doit faire face.** La Possession deviendra ainsi une ville résiliente s’ajustant aux évènements futurs.

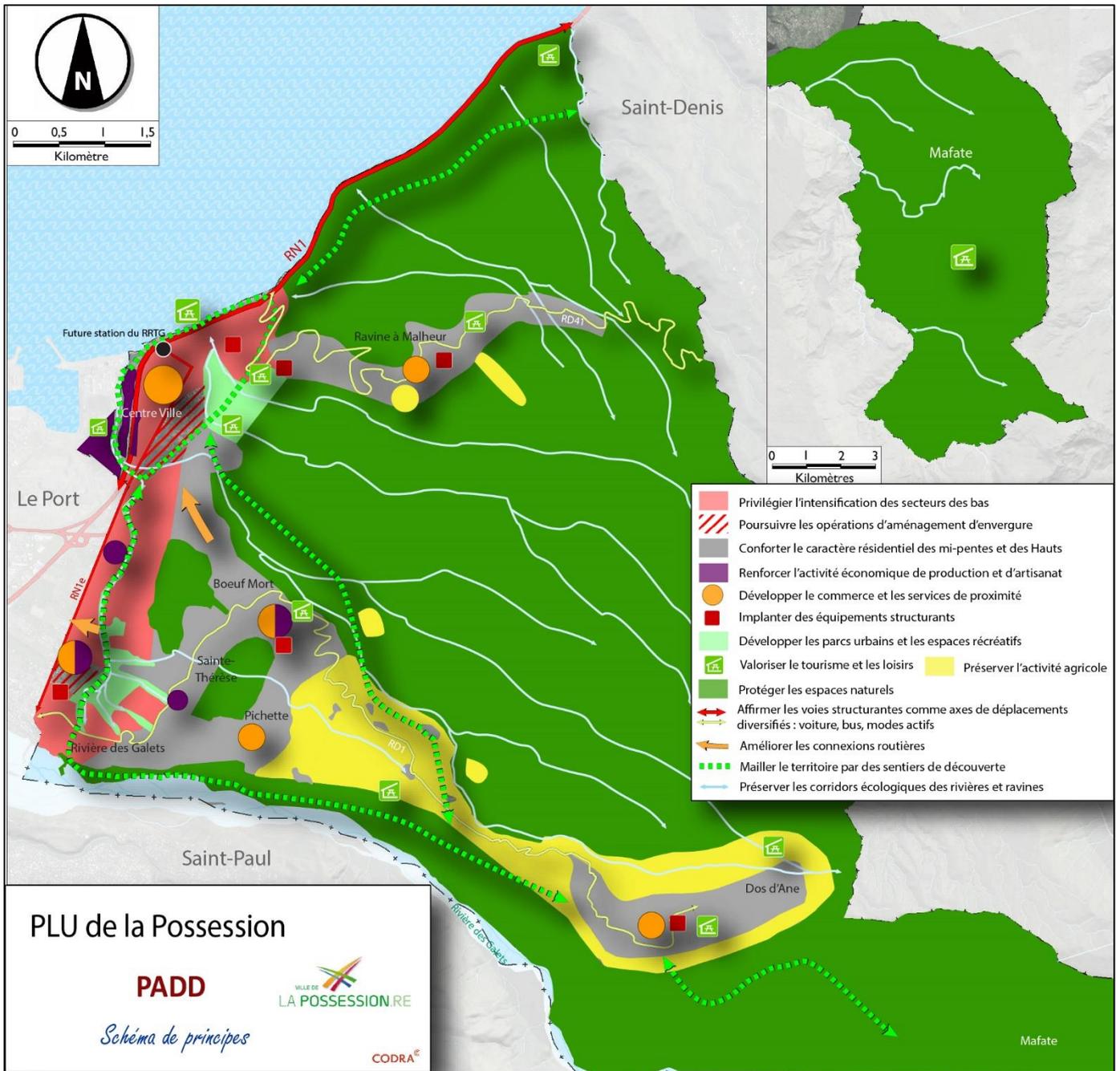
**Le projet de la commune allie ainsi tous les aspects du développement durable souhaité par tous.**

- **Développer les différents réseaux de communication moderne** (nouvelles technologies de l’information et de la communication - NTIC, ...) **et s’inscrire dans la transition numérique.**
- **Mettre l’humain au centre des du projet.**
- **Concevoir une ville dynamique, innovante et résiliente**

## Lexique

---

- **Aménités urbaines** : qualité agréable ou utile associée à un lieu, générateur de mobilité. Les aménités urbaines conditionnent les **déplacements quotidiens** vers les lieux de commerces et de loisirs mais également leurs **mobilités résidentielles** pour un environnement correspondant à leurs préférences (paysages, densité de services, etc.). Les aménités que proposent une ville et ses périphéries sont difficiles à caractériser car elles comprennent autant : les activités propres aux centres-villes (commerces et services), les établissements publics et historiques, les paysages périurbains. De surcroît, elles sont plus ou moins **dépendantes de chaque individu**, aucun n’ayant les mêmes attentes quant à ce qui peut caractériser l’aspect agréable de son cadre de vie.
- **Forêt Semi-xérophile** : forêt semi-sèche. A la Réunion, la forêt semi-sèche ne représente plus que moins d’1% de sa surface d’origine. Cet habitat est constitué de quelques îlots fragmentés possédant 76% des espèces protégées de l’île. Son état de conservation est donc considéré comme critique.
- **Forêt éricoïde** : forêt de lande et de brousse localisée sur les parties hautes présentes essentiellement sur des dalles de lave affleurantes.
- **Projet Européen Life +** : l’objectif de ce programme est de conserver la forêt semi-xérophile à La Réunion et rétablir les connectivités entre parcelles restaurées et les reliques. Il s’agit d’abaisser les coûts d’intervention en vue de pérenniser la conservation de cet habitat tout en associant massivement la population réunionnaise à chaque étape du projet LIFE+ Forêt sèche.
- **Corridors écologiques** : désigne un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce, une population, une métapopulation ou un groupe d’espèces ou métacommunautés (habitats). Ce sont des infrastructures naturelles nécessaires au déplacement de la faune et des propagules de flore et fonge. Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l’accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.
- **Trame verte et bleue** : La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l’Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. La Trame verte et bleue contribue à l’amélioration de l’état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d’eau. Elle s’applique à l’ensemble du territoire national à l’exception du milieu marin.
- **Planèze** : plateau d’origine volcanique, de forme triangulaire, délimité par des vallées rayonnantes.
- **Mitage** : Ce terme désigne l’implantation d’édifices dispersés dans un paysage naturel ou agricole. Le mitage est une conséquence de l’étalement urbain et de la périurbanisation.
- **Armature urbaine** : Ensemble des villes ou de quartiers et de leurs zones d’influence, constituées en structure hiérarchisée dans un territoire donné. Ces villes ou ces quartiers assurent la fonction de pôle d’attraction pour leur zone d’influence. Une hiérarchie urbaine s’instaure entre les villes ou quartiers voisins, qui se traduit par une hiérarchie des fonctions (sociales, économiques, culturelles...).
- **Mixité fonctionnelle** : elle correspond au regroupement de plusieurs fonctions dans un site donnée. Les fonctions peuvent être résidentielles, politiques, économiques, culturelles, transport et communication, ou encore sociales.



## Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

---

### Limiter le recours aux extensions urbaines

---

Le PLU doit être compatible avec les possibilités d’extensions urbaines autorisées à La Possession par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du TCO approuvé le 21 décembre 2016, que ce soit pour la vocation résidentielle (habitat, commerces, équipements...) ou l’économie de production (artisanat, industrie, entrepôt).

Le SCOT du TCO est très ambitieux pour limiter le recours aux extensions urbaines. Ainsi, s’il permet de conserver dans les PLU révisés les zones ouvertes à l’urbanisation dans les PLU en vigueur (zones AU), il interdit de nouvelles extensions urbaines, sauf par technique dite de « redéploiement ». Ce redéploiement consiste à déclasser 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 localisées dans des secteurs de rangs supérieur ou équivalent fixées par l’armature urbaine du SCOT.

Le PLU de la Possession s’inscrit dans cette démarche. Il conviendra de déclasser en zone agricole et naturelle au PLU, dès que nécessaire, les terrains situés en zones urbaines ou ouvertes à l’urbanisation au PLU approuvé en 2005 qui sont non artificialisés et sans projet urbain cohérent. L’objectif est d’avoir un règlement adapté à la véritable fonction des zones concernées et également de limiter les risques en zone urbaine pour les terrains concernés par un risque « rouge » au PPR. Conformément au SCOT, une surface équivalente des surfaces déclassées pourra être redéployée pour des terrains à ouvrir à l’urbanisation sur des secteurs plus stratégiques.

Toutefois, au regard de la volonté de préserver les terres agricoles de qualité ainsi que les milieux naturels d’intérêt, le PADD recommande de ne pas utiliser immédiatement l’intégralité de ces possibilités nouvelles d’extensions urbaines liées au déclassement préalable de zones constructibles, notamment dans les Territoires Ruraux Habités, moins bien équipés et desservis par les réseaux.

### Assurer une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zones à urbaniser (AU)

---

Des objectifs différenciés de densité minimale, selon les secteurs et les types de projets, sont à définir pour les zones ouvertes à l’urbanisation (zones AU) :

- 60 logements par hectare minimum pour la zone ouverte à l’urbanisation la plus dense de la ZAC Moulin Joli ;
- 50 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l’urbanisation dans les secteurs d’intensification urbaine des Bas de La Possession et pour l’opération d’aménagement « Cœur de Ville » ;
- 30 logements par hectare minimum pour les zones ouvertes à l’urbanisation dans les espaces des mi-pentes et des hauts, du bourg de Dos d’Ane et de la partie la moins dense de la ZAC Moulin Joli.