

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2 au titre de
l'article L153-45 du code de l'urbanisme

Evolution d'une zone AU chemin Bœuf Mort

Table des matières

PARTIE 1. FONDEMENTS JURIDIQUES DE LA PROCEDURE ENGAGEE	3
PARTIE 2 – OBJET DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DES MOTIFS.....	5
PARTIE 3 - LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU.....	7
1. LE PLAN DE ZONAGE APPLICABLE ISSU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	7
2. LE REGLEMENT APPLICABLE ISSU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	8
3. LES OAP ISSUES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	9
4. LE RAPPORT DE PRESENTATION ISSU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	11

Partie 1. Fondements juridiques de la procédure engagée

La Commune de La Possession a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) le 12 juin 2019.

Dans la continuité, la Collectivité a approuvé deux révisions « allégées », une modification et une modification simplifiée.

Par arrêté du 28 janvier 2023, la présente modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L153-45 a été prescrite par la Ville de La Possession. **L'objectif de la Collectivité est d'appliquer le jugement du Tribunal Administratif du 12 juillet 2022 enjoignant la Ville à modifier le classement de la zone AUT de la parcelle cadastrée section AN1805 du chemin Bœuf Mort en une zone urbaine non touristique.**

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, sans réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Toutefois, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

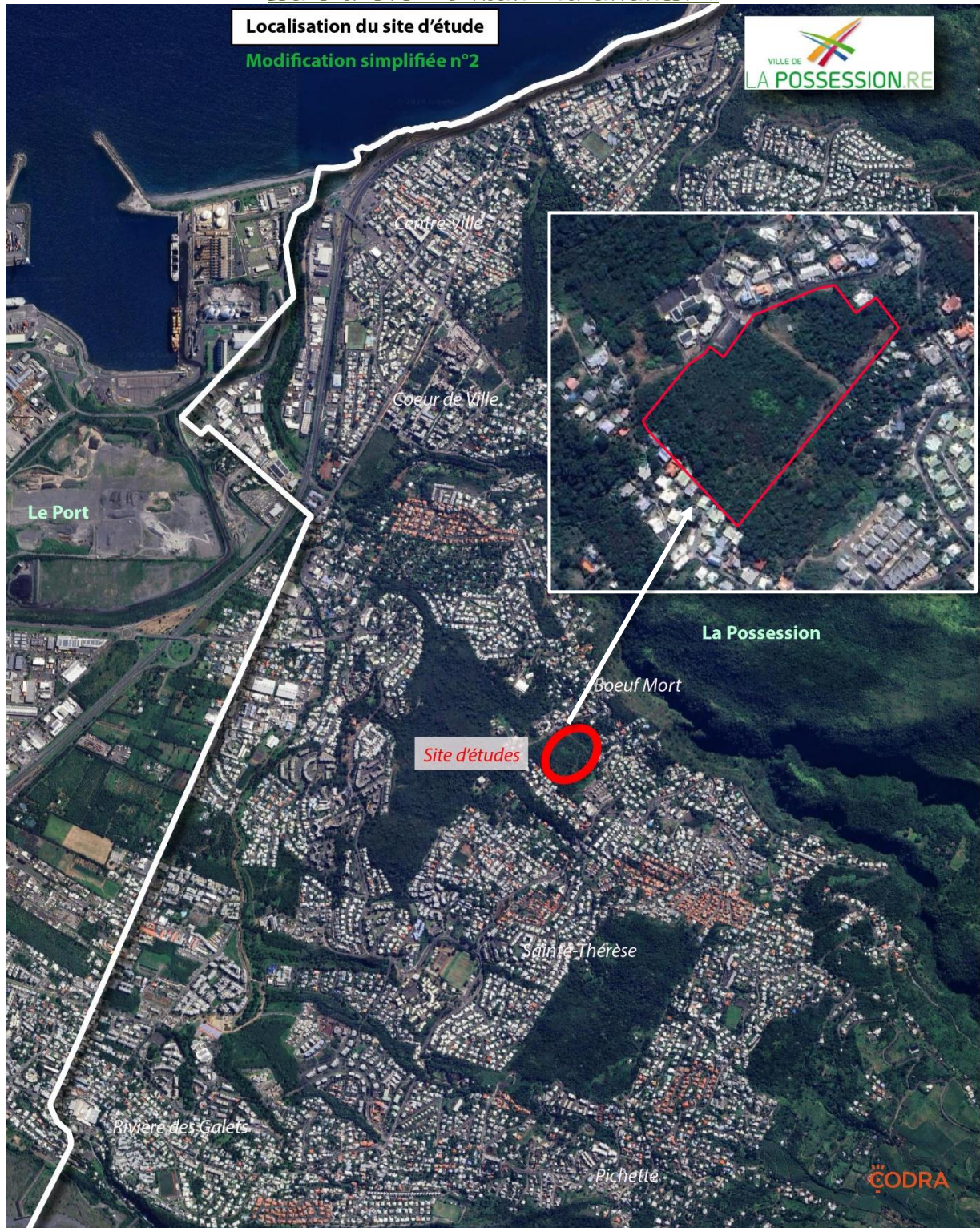
- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 (modification de droit commun)
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

La procédure administrative à suivre est régie par les articles L.153-47 à L153-48 du code de l'urbanisme.

Elle peut être résumée comme suit :

- Arrêté du maire de prescription,
- Elaboration du projet de modification simplifiée,
- Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA), et saisine de l'autorité environnementale pour l'examen au cas par cas,
- Mise à disposition du public du projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées et la MRAE (si évaluation environnementale requise),
- Approbation de la modification simplifiée du PLU en conseil municipal prenant en compte les éventuelles modifications à apporter au dossier

LE SITE CONCERNE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2



Partie 2 – Objet de la modification et exposé des motifs

Le PLU de La Possession approuvé le 12 juin 2019 a classé en zone AUT la parcelle AN1805 située dans le secteur de Bœuf Mort. Le zonage AUT reconduisait ainsi la vocation d'ouverture à l'urbanisation à destination touristique du document d'urbanisme précédent (PLU approuvé en 2005).

Le propriétaire de la parcelle AN1805 a saisi le tribunal administratif contestant le classement de son terrain en zone AUT au PLU en vigueur, tout en réclamant le maintien du caractère constructible de la propriété mais sans obligation de vocation touristique.

Délibéré après l'audience du 27 juin 2022 et par décision du 12 juillet 2022, **le tribunal administratif de La Réunion décide de donner satisfaction au propriétaire et demande à la Ville de La Possession de procéder à une évolution de son PLU.**

EXTRAIT DU JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA RÉUNION

REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 1901165

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Caille
Rapporteur

Le tribunal administratif de La Réunion,

(1^{ère} chambre bis)

M. Sauvageot
Rapporteur public

Audience du 27 juin 2022
Décision du 12 juillet 2022

(...)

DECIDE :

Article 1^{er} : La délibération du 12 juin 2019 du conseil municipal de La Possession approuvant la révision du plan général d'urbanisme est annulée en tant qu'elle classe la parcelle AN 1805 en zone AUt.

Article 2 : Il est enjoint à la commune de La Possession de procéder au classement de la parcelle AN 1805 en zone UA, UB ou UC dans un délai de six mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La commune de La Possession versera une somme de 1 500 euros à Mme Dambreville au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 5 : Les conclusions présentées par la commune de La Possession au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à [REDACTED] et à la commune de La Possession.

Délibéré après l'audience du 27 juin 2022 à laquelle siégeaient :

- M. Séval, président ;
- M. Caille, premier conseiller ;
- M. Borges-Pinto, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 12 juillet 2022.

Le rapporteur,

Le président,

P.-O. CAILLE

J.-P. SÉVAL

Le greffier,

D. CAZANOVE

Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée consiste à **faire évoluer l'actuelle zone AUT de la parcelle AN1805 (4 ha) par un classement en zone à ouvrir à l'urbanisation AUBpsfr2**, en cohérence avec le zonage du PLU en vigueur du tissu résidentiel environnant des mi-pentes à dominante d'habitat individuel situé au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2.

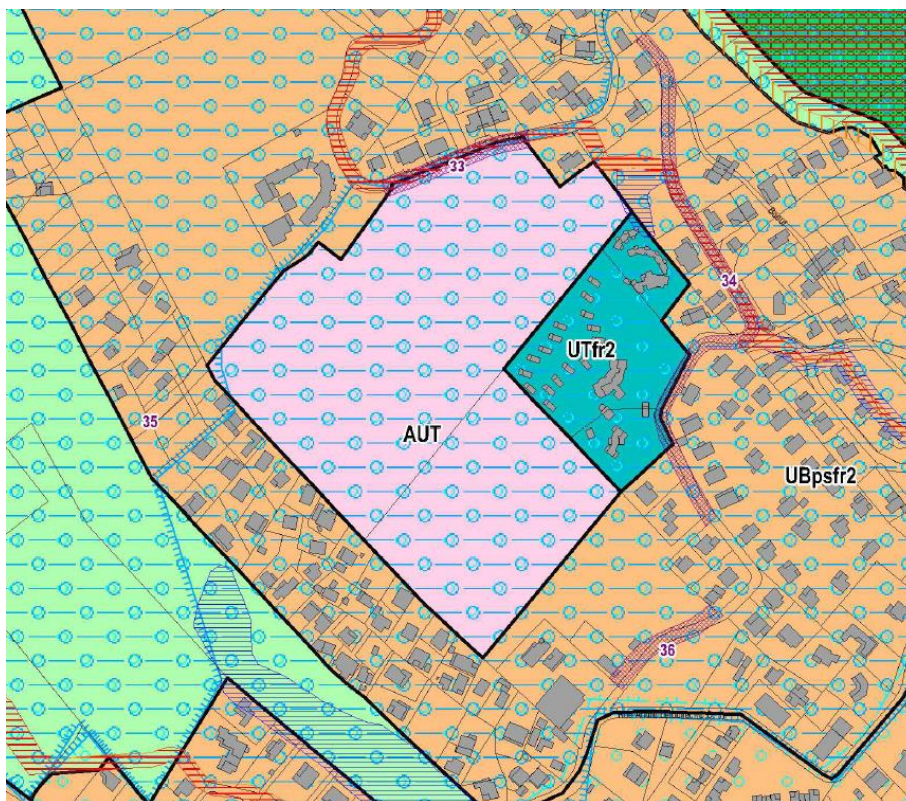
Le règlement du PLU évolue à la marge afin d'insérer des densités minimales à l'hectare de réalisation de logements pour le secteur AUBpsfr2 en cohérence avec les densités exigées en zones AUB (espaces urbains des mi-pentes à dominante d'habitat individuel).

La zone AUT faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au PLU en vigueur intitulée « Opération d'Aménagement sur le pôle touristique des mi-pentes », celle-ci est remplacée dans la présente procédure de modification simplifiée par une nouvelle OAP adaptée à la nouvelle vocation du site axée davantage sur des aménagements mixtes ou résidentiels, à intégrer à l'environnement.

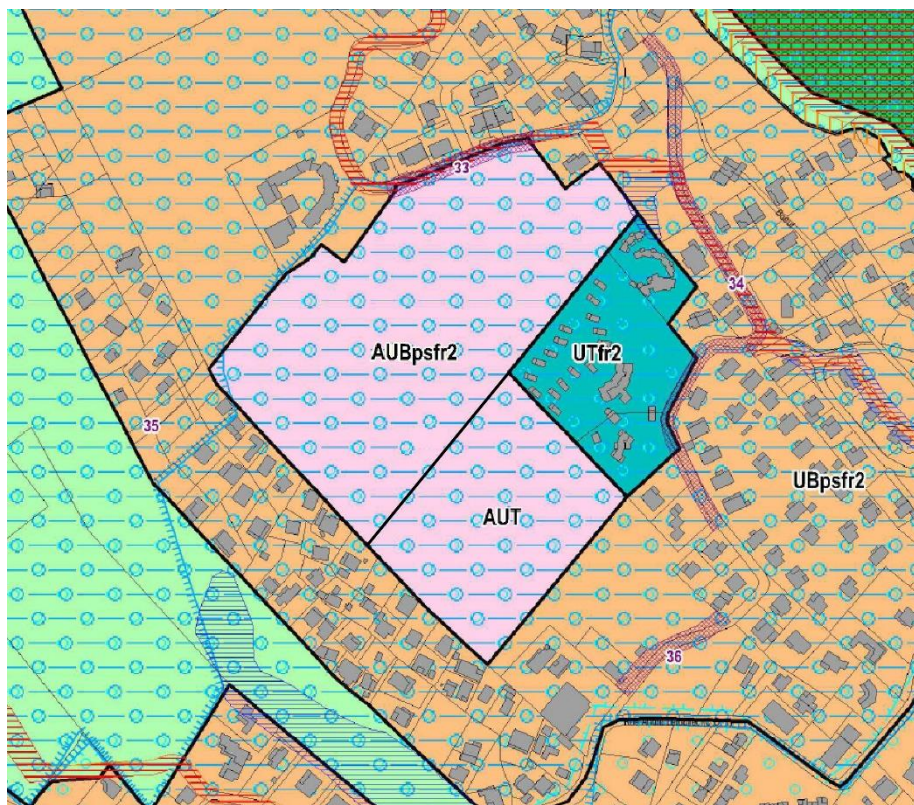
Partie 3 - Les modifications apportées au PLU

1. Le plan de zonage applicable issu de la modification simplifiée

LE PLAN DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR



LE PLAN DE ZONAGE DU PLU SUITE A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



2. Le règlement applicable issu de la modification simplifiée

La présente procédure de modification du PLU intègre des modifications du règlement, indiquées **en rouge** ci-après.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUindagée

(...)

ARTICLE AUINDAGEE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol prévues au règlement de la zone U indiquée en indice dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Disposer des infrastructures suffisantes pour desservir le projet de construction (voirie, réseaux, sécurité incendie...).
2. Tenir compte et ne pas empêcher la réalisation des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3. A l'exception de la zone **AUT** et de toute opération d'ensemble ayant reçu une autorisation avant la date d'approbation du plan local d'urbanisme, la clause de densité minimale suivante s'applique pour toutes les constructions et toutes les opérations d'aménagement, avec un résultat obtenu arrondi à l'entier inférieur :
 - en zones **AUA** et **AUAu**, 50 logements par hectare,
 - en zones **AUB** et **AUBpsfr2**, 30 logements par hectare,
 - en zone **AUBb**, 20 à logements par hectare avec une densité maximale de 30 logements par hectare.

L'équivalent logement est établi sur la base de 80 m² de surface de plancher pour l'ensemble des destinations ne se rapportant pas au logement. Le résultat obtenu est arrondi à l'entier inférieur. La densité s'apprécie à l'échelle de la zone.

3. Les OAP issues de la modification simplifiée

La zone AUT du chemin Bœuf Mort fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique dans le PLU en vigueur intitulée « L'Opération d'Aménagement sur le pôle touristique des mi-pentes ». Toutefois, la vocation touristique de cette zone étant largement réduite par le classement en zone « résidentielle » de la parcelle AN1805, **cette OAP est modifiée dans la présente modification simplifiée pour une OAP adaptée à de nouveaux principes d'aménagement.**

Extrait du tome 1 des OAP du PLU modifié

Les modifications figurent en **rouge**

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur les zones à urbaniser

4.1. L'Opération d'Aménagement sur le pôle touristique **et résidentiel** des mi-pentes

4.1.1. Un aménagement **intégré résidentiel**, de loisirs et de tourisme local et patrimonial

La Ville ambitionne **un projet mixte associant une vocation résidentielle et le développement d'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'orientation d'aménagement et de programmation, de 5,8 hectares, est desservi par le chemin Bœuf Mort, et localisé à proximité immédiate de la RD1. Il est associé **aux zones AUBpsfr2 et AUT** aux documents graphiques du plan local d'urbanisme, correspondant **au tissu résidentiel des mi-pentes à dominante d'habitat individuel situé au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2** et 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.

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

Sur **la partie touristique**, il est attendu de développer un projet 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.

L'aménagement du site devra prendre en compte :

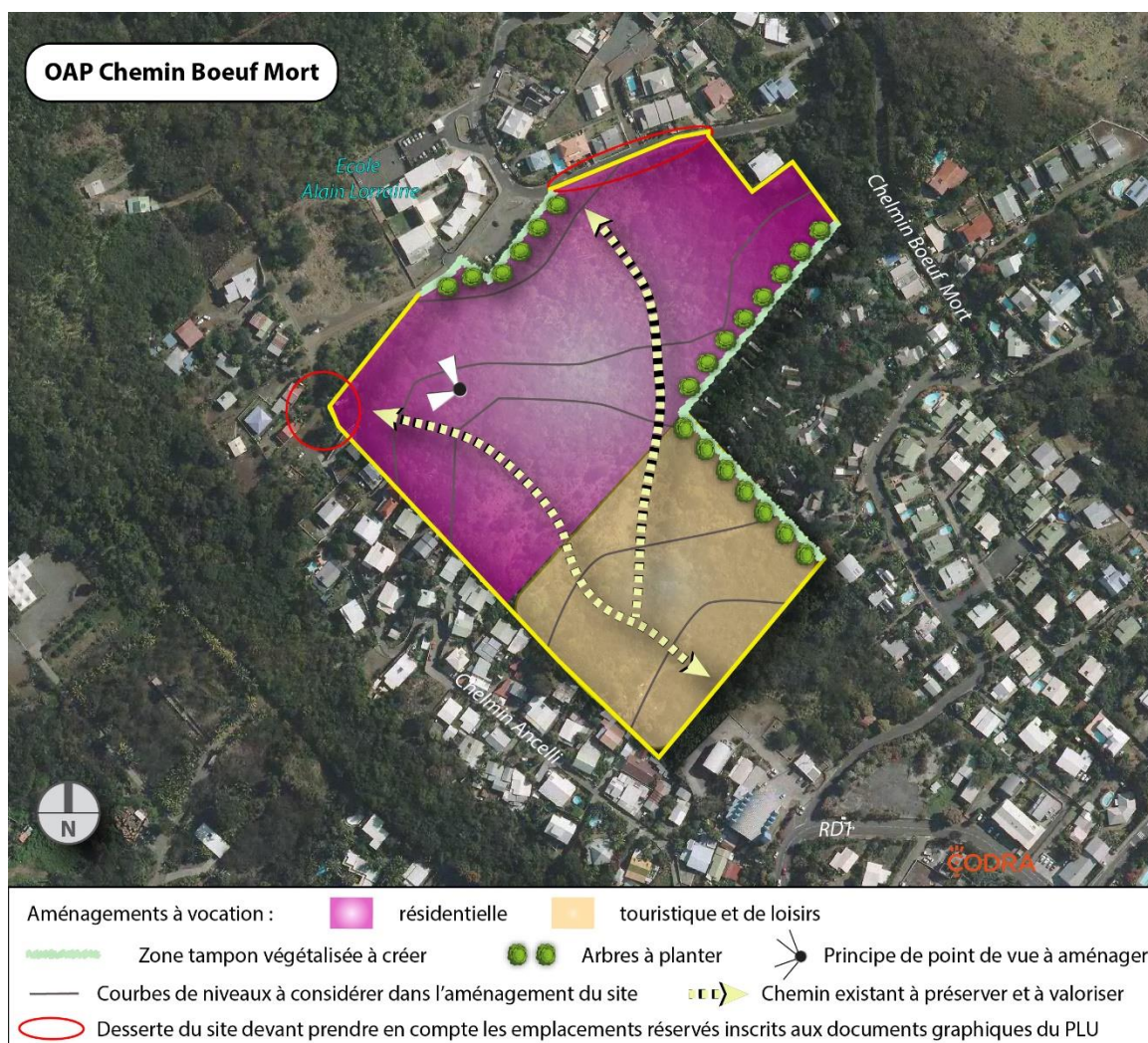
- les cheminements existants qui devront faire l'objet d'une valorisation et d'une requalification afin de permettre une desserte qualitative du site ;
- les emplacements réservés prévus au plan de zonage du PLU destinés à la création/élargissement de voirie avec une connexion à prévoir avec le secteur de l'OAP ;
- **des principes patrimoniaux, paysagers, de qualité architectural, d'insertion dans le tissu environnant et d'une organisation cohérente des constructions :**
 - o **de manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP ;**
 - o **le relief est à apprécier dans les principes d'aménagement retenus, à la fois en préservant les points de vue** offrant un panorama remarquable sur les bas des pentes et le littoral, ainsi qu'en proposant une intégration paysagère des constructions prenant en considération la pente ;
 - o **si les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, elles ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ainsi, les nouvelles constructions doivent être en harmonie avec les secteurs limitrophes ;**
 - o **les espaces extérieurs et les accès au logement devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération. Les espaces libres des constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés, plantés et aménagés avec des essences dites locales ;**
 - o **les voies de desserte locale seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier ;**
 - o **les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement.**

4.1.2. Une prise en compte indispensable de la préservation de la ressource en eau

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. Il convient de se référer au document « Annexes et servitudes d'utilité publique » du présent dossier de PLU. En plus des prescriptions de l'arrêté, le projet devra prendre en considération les éléments suivants :

- Les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau et les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications sont autorisés sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux.
- Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- La pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux est interdite, hormis dans le cadre de travaux autorisés d'amélioration de la protection.
- La création de voiries et aires de stationnement imperméables, excepté pour les aménagements et places dédiées aux personnes à mobilité réduite, ainsi que l'infiltration d'eaux de ruissellement issues d'aires imperméabilisées sont interdites.
- Les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, ...) et les déchets inertes sont interdits.
- Les stockages, même temporaires, de tous produits susceptibles de polluer les eaux : produits chimiques (fuel...), fermentescibles (fumier, lisier...) sont interdits.
- Les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol et du sous-sol, ainsi que la création, le renouvellement ou l'extension de carrières sont interdits.
- La réalisation ponctuelle de remblais est autorisée sous réserve de l'emploi de matériaux d'origine naturelle strictement inertes et après déclaration auprès de la mairie.
- La création de retenues et plans d'eau est interdite.
- La création de nouveaux puits, forages... destinés à l'exploitation des eaux souterraines est interdite.

Enfin, au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée.



4. Le rapport de présentation issu de la modification simplifiée

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 et OAP) 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

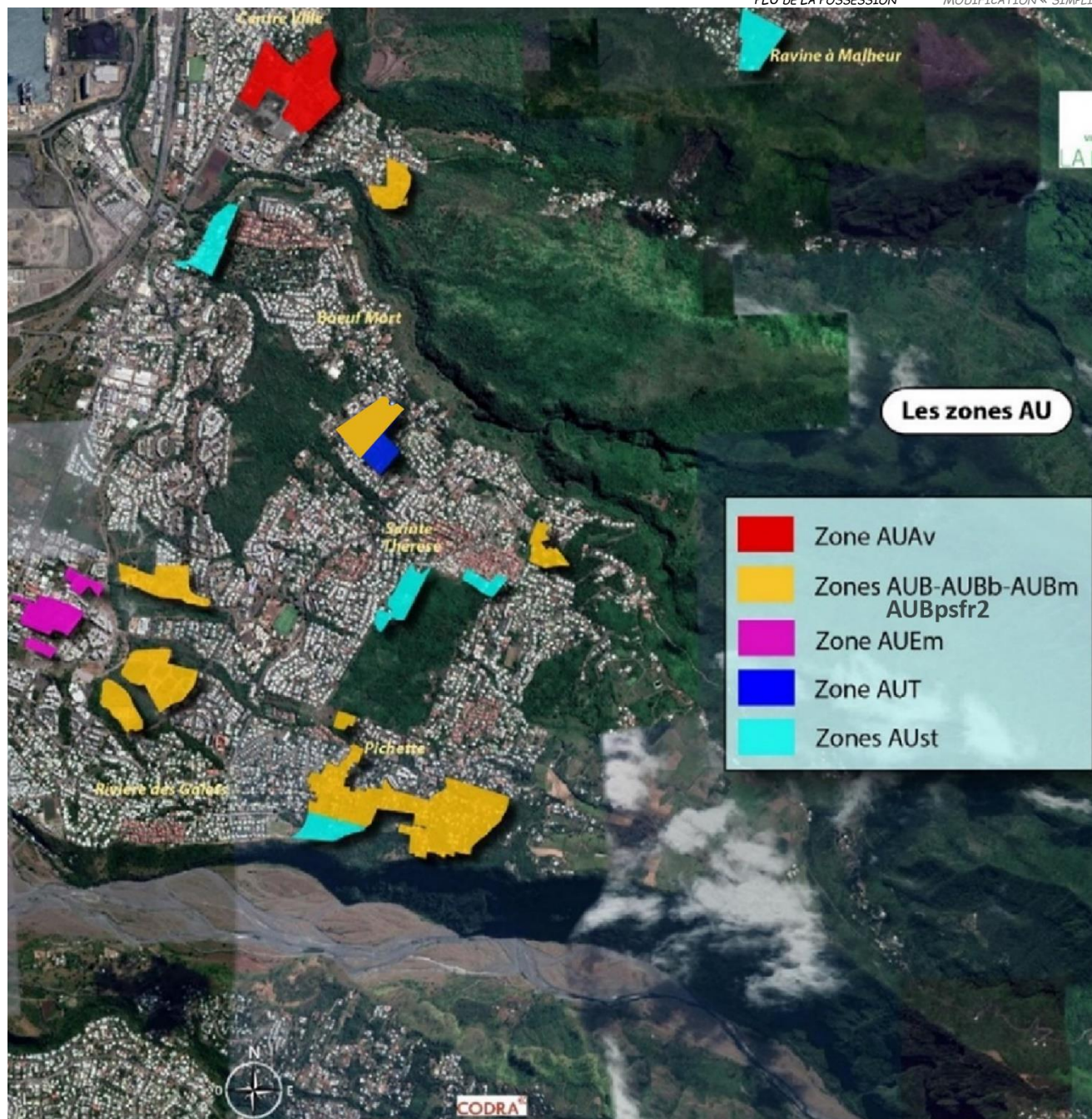
Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

(...)

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 »	12,6	0,1
AUB	Zone des mi-pentes et des hauts	27,8	0,2
AUBb	<i>Bourg de Dos d'Ane</i>	<i>1</i>	<i>0,01</i>
AUBpsfr2	<i>Zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2</i>	<i>4</i>	<i>0,05</i>
AUBm	<i>Vocation résidentielle au sein de la ZAC Moulin Joli</i>	<i>14,1</i>	<i>0,1</i>
Total AUB		42,9	0,4
AUEm	Site d'activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli	6,0	0,1
AUT	Zone d'équipements touristiques et de loisirs	1,8	0,02
AUst	Zone ouverte à l'urbanisation à condition des réseaux et d'une modification du PLU	15,5	0,1
Superficie totale de la zone AU		82,8 ha	0,7%

(...)



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 AUAv, 50 logements par hectare,
- en zones AUB, **AUBpsfr2** et AUBm, 30 logements par hectare,
- en zone AUBb, 20 logements par hectare avec une densité maximale de 30 logements par hectare.)

(...)

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.

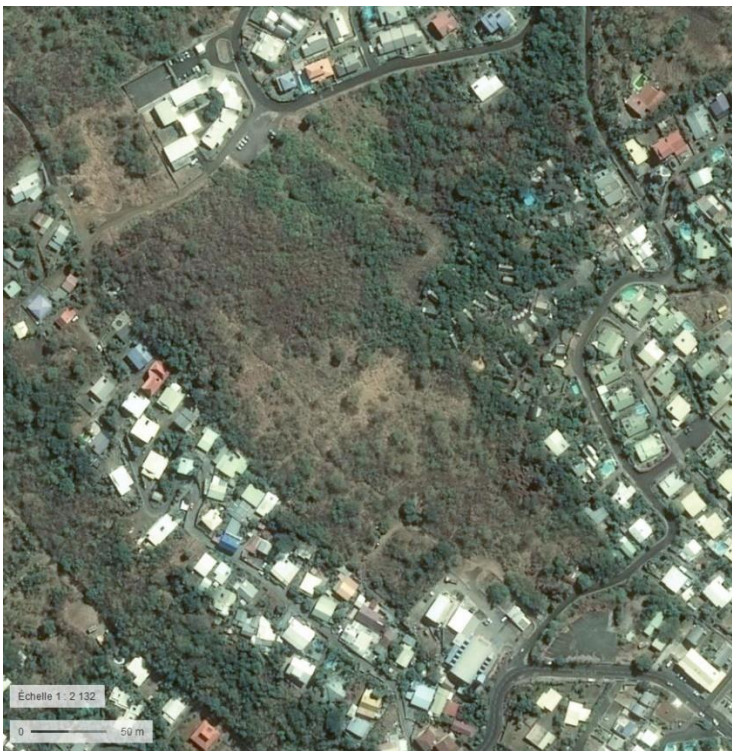
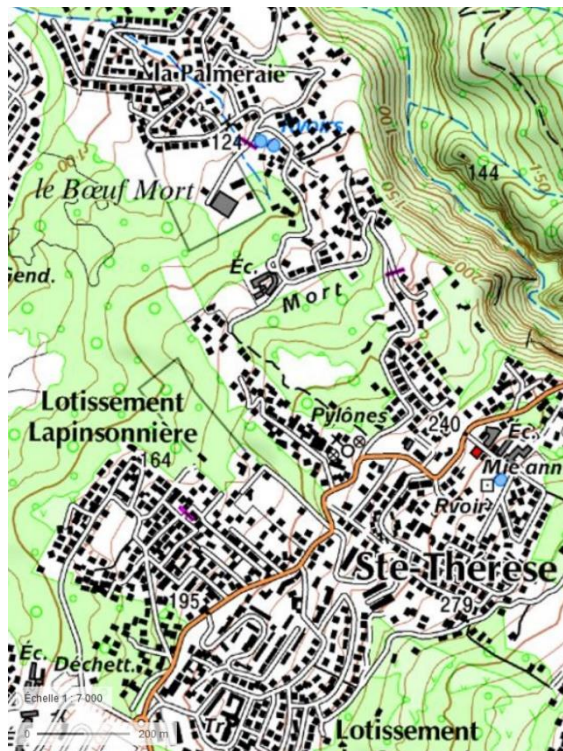
(...)

4. L'OAP des zones à urbaniser (AU)

4.1. L'Opération d'Aménagement sur le pôle touristique et résidentiel des mi-pentes

(...)

La Ville ambitionne un projet mixte associant une vocation résidentielle et le développement d'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 aux zones AUBpsfr2 et AUt aux documents graphiques du plan local d'urbanisme, correspondant au tissu résidentiel des mi-pentes à dominante d'habitat individuel situé au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2 et 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 permettant d'accueillir une offre complémentaire en logements et une nouvelle polarité touristique qui viendrait renforcer les équipements existants. Ce secteur devient un point d'attractivité nécessaire pour alimenter l'itinérance touristique des bas jusque dans les hauts.

Sur la partie touristique, il est attendu de développer un projet 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.

(...)