

ARCHIVES PROCEDURES PLU PASSEES

REVISION ALLEGEE 1

DELIBERATION DE PRESCRIPTION

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°06/JUILLET/2019

**NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39**

SEANCE DU 03 JUILLET 2019

NOTA :

Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le :
27 juin 2019
- Le compte-rendu du Conseil Municipal a été
affiché en Mairie le :
08 juillet 2019

**Pour le Maire, en l'absence,
Le 1^{er} Adjoint,**

Gilles HUBERT

Vanessa MIRANVILLE

L'an deux mille dix-neuf, le trois juillet à quatorze heures s'est réuni en séance ordinaire le Conseil Municipal de La Possession sous la présidence de Madame Vanessa MIRANVILLE, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Vanessa MIRANVILLE - Gilles HUBERT - Marie-Françoise LAMBERT - Michèle MILHAU - Jacqueline LAURET - Marie-Line TARTROU - Jean-Christophe ESPERANCE - Christophe DAMBREVILLE - Thierry BEAUVAL - Didier FONTAINE - Jean-Marc VISNELDA - Jocelyne DALELE - Sophie VAYABOURY - Camille BOMART - Marie-Claire DAMOUR - Daniel FONTAINE - Jérôme BOURDELAS - Edith LO PAT - Denise - FLACONEL - Benoît CANTE - Eve LECHAT - Jérémie BORDIER - Erick FONTAINE - Thérèse RICA - Anne-Flore DEVEAUX

ETAIENT ABSENTS :

Simone CASAS - Rosaire MINATCHY - Jocelyn DE LAVERGNE - Jean-Luc BILLAUD - Robert TUCO - Mike VAN DEN BOOSCHE - Pascal PARISSSE - Laurent BRENNUS - Christel VIRAPIN - Anaïs HERON - Anne-Cécile NARAYANIN - Marie Andrée LACROIX-FAVEUR - Jean-François DELIRON - Philippe ROBERT

Il a été procédé conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à la désignation d'un secrétaire de séance. Madame Denise FLACONEL ayant obtenu l'unanimité des voix a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a déclaré accepter.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Madame la Présidente a déclaré la séance ouverte.

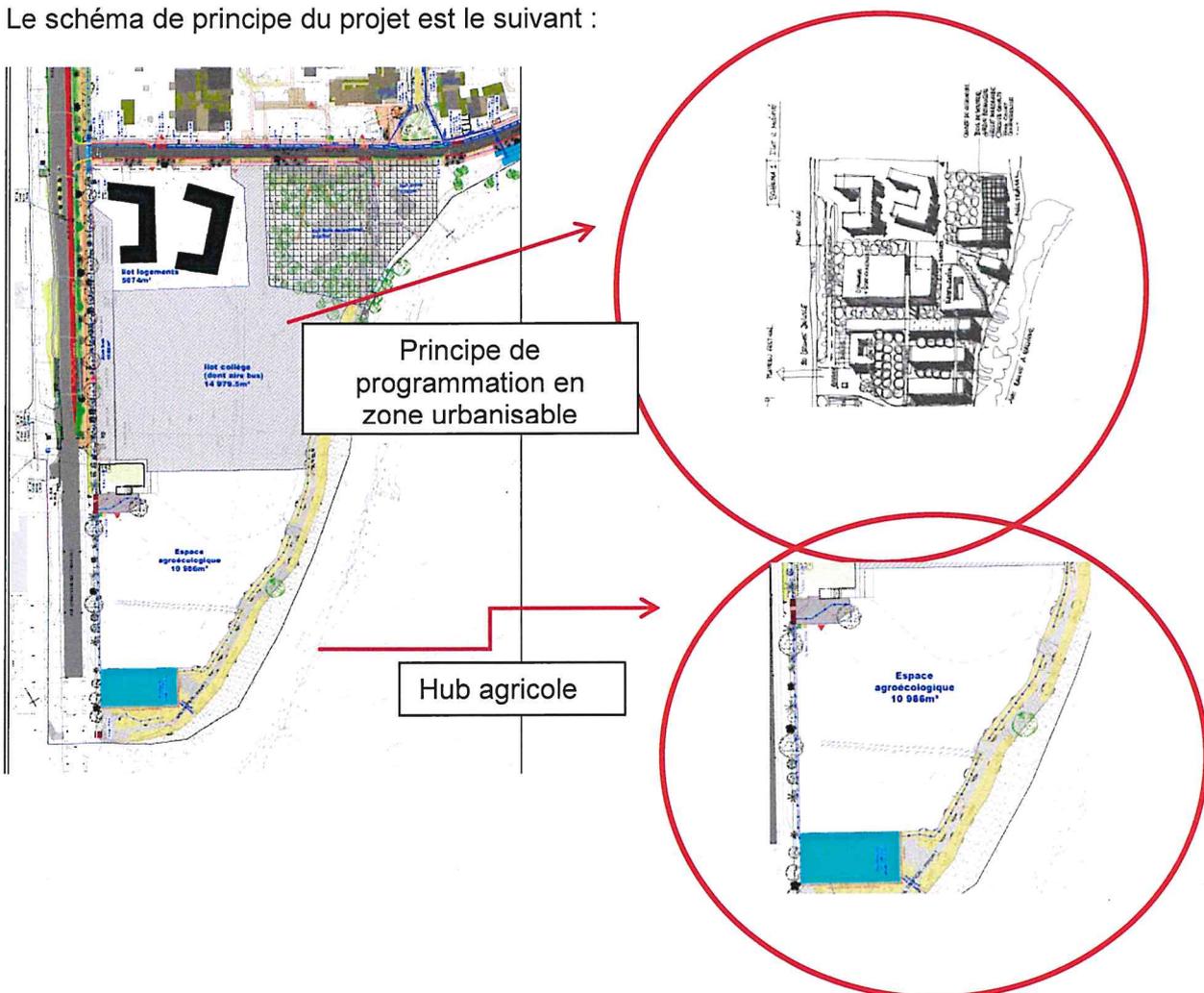
AFFAIRE N°06 : PRESCRIPTION DE LA REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION.

La commune de La Possession a approuvé la révision générale de son PLU le 12 juin 2019. Dans la continuité, la collectivité souhaite aujourd'hui finaliser la programmation de la ZAC Cœur de Ville en intégrant une véritable polarité agricole et innovante sur la tranche 3 de la ZAC, et plus spécifiquement les îlots 12, 13 et 14.

Cette révision doit pouvoir rendre possible :

- Un espace d'agro-écologie urbaine, symbolisé par le hub agricole, qui mixera à la fois des pratiques d'agriculture pleine terre et d'innovation agricole (aquaponie, ruches, productions photovoltaïques,...),
- Un collège avec ses équipements : espace de restauration, aire de stationnement, gymnase, lien direct avec la ligne de transport en site propre,
- Des équipements de proximité,
- Des logements collectifs.

Le schéma de principe du projet est le suivant :



Le PLU approuvé le 12 juin 2019 classe les parcelles situées au Sud de la ZAC Cœur de Ville en zone Agricole (zone A).

Parcelles concernées	Extrait du Plan Local d'Urbanisme
BR 195/196/197 BR 126/174/175 BR 200/201/202/203/204	

L'objectif de la Collectivité est que le PLU puisse permettre la mise en œuvre du projet présenté ci-dessus. Il s'agit donc de rendre constructible une partie de la zone Agricole (A) de la ZAC Cœur de Ville, mais aussi de modifier le règlement de la zone Agricole du PLU.

Aussi, la présente délibération a pour objet de prescrire la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession.

En conséquence :

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-31, L.153-32, L.153-34 et L. 153-21, R. 153-20 et suivants,
- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code de l'environnement,
- Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU),
- Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 02 juillet 2003,
- Vu la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle I) et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II),
- Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR),
- Vu la délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3),
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession approuvé le 09 mars 2005 et ses modifications, révisions simplifiées ainsi que la révision générale approuvée par délibération du conseil municipal le 12 juin 2019,
- Considérant l'article L.153-34 du code de l'urbanisme qui précise que « Lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables : la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière [...] ; le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ».

Vu l'avis favorable de la commission « Territoire Durable » (réunie le 25 juin 2018)

**Le Conseil municipal,
à l'unanimité des suffrages exprimés, décide de :**

- **prescrire la révision allégée n°1 du PLU de La Possession avec les objectifs suivants:**
 - **permettre la finalisation de la programmation de la ZAC Cœur de ville avec la réalisation des divers équipements et espaces décrits ci-avant,**
 - **définir, conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet:**
 - **mise à disposition d'un registre en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, pour recueillir les observations du public dossier au moment de l'arrêt,**
 - **création d'une adresse mail dédiée pour recueillir les observations du public par internet,**
 - **tenu à disposition du public d'informations portant sur l'avancement de la procédure de révision allégée du PLU notamment via le site internet de la ville,**
 - **Organisation à minima d'une réunion publique**
 - **confier, conformément aux règles des marchés publics une mission de maîtrise d'œuvre pour la révision allégée du PLU à un bureau d'étude non choisi à ce jour;**
 - **donner délégation au maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision allégée du PLU ;**
 - **inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision allégée du PLU au budget de l'exercice considéré en section d'investissement;**
 - **associer les personnes publiques mentionnées aux articles L.123-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,**
 - **consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13.**

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée:

- au préfet de La Réunion;
- au président du Conseil Régional;
- au président du Conseil Départemental;
- au président des Chambres de commerce et d'industrie, de métiers et de l'artisanat et d'agriculture;
- au président de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest.

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au Recueil des actes administratifs.

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités.

Fait et clos les jour, mois et an que dessus et ont signé après lecture les membres présents.

Pour copie conforme
Le Maire, **en l'absence,**
Le **1^{er} Vice-Adjoint,**

Gilles HUBERT
Vanessa MIRANVILLE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux territorial, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ; soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux territorial, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ; soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

4
Date de téléransmission : 15/07/2019
Date de réception préfecture : 15/07/2019

DOSSIER DE MODIFICATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision « allégée » au titre de l'article
L153-34 du code de l'urbanisme

Ilots 12, 13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville

Prescrit le 3 juillet 2019

Arrêté le 23 décembre 2019

Approuvé le

Table des matières

PARTIE 1. INTRODUCTION ET OBJET DE L'ENQUETE	3
1. HISTORIQUE DE LA ZAC CŒUR DE VILLE ET SES OBJECTIFS	3
1.1. Une ZAC créée en 2006.....	3
1.2. Une reprise du projet d'aménagement en 2011.....	4
1.3. Une mise à jour règlementaire lors de la révision générale du PLU	6
2. L'OBJET DE LA PROCEDURE ET DU PROJET.....	7
3. FONDEMENTS JURIDIQUES DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	11
4. CONTENU DU DOSSIER DE REVISION DITE « ALLEGEE »	11
PARTIE 2. NOTE DE PRESENTATION.....	12
1. ELEMENTS CONTEXTUELS ET DE DIAGNOSTIC	12
1.1. Présentation générale de la commune de La Possession	12
1.2. Etat initial du site d'études concerné et de son environnement.....	16
2. LA PROGRAMMATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DES ILOTS 12, 13 ET 14.....	35
PARTIE 3 - LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU.....	37
1. LE PLAN DE ZONAGE APPLICABLE ISSU DE LA REVISION « ALLEGEE »	37
1.1. Le plan de zonage modifié au niveau de la ZAC Cœur de Ville	38
1.2. Le plan de zonage modifié au niveau de Pichette / Halte-là	40
2. LE REGLEMENT APPLICABLE ISSU DE LA REVISION « ALLEGEE »	42
3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) APPLICABLE ISSUE DE LA REVISION « ALLEGEE ».....	43
4. LE RAPPORT DE PRESENTATION APPLICABLE ISSU DE LA REVISION « ALLEGEE »	50
PARTIE 4 – L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	58
1. PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS ET ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME	59
1.1. Présentation résumée des objectifs de l'évolution du plan local de l'urbanisme	59
1.2. L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme	59
2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	67
3. L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	67
4. LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE PROJET RETENU OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES.....	70
4.1. Quartier Bœuf Mort.....	70
4.2. Ilots 5 et 4B de la ZAC Cœur de Ville.....	70
4.3. Sous ilots 8A et 8B (parties) de la ZAC Cœur de Ville	71
4.4. Sous-ilot 12A de la ZAC Cœur de Ville, le projet retenu	71
5. LES MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	72
5.1. Les mesures surfaciques	72
5.2. Les nouvelles mesures règlementaires intégrées dans l'OAP spécifique à la ZAC Cœur de Ville	74
5.3. Des mesures sous d'autres formes	75
6. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT	75
7. LE RESUME NON TECHNIQUE ET LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE.....	77
7.1. Résumé non technique des éléments précédents.....	77
7.2. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.....	85

Partie 1. Introduction et objet de l'enquête

1. Historique de la ZAC Cœur de Ville et ses objectifs

1.1. Une ZAC créée en 2006

A l'origine, la commune de La Possession, désireuse de développer un centre-ville conforme aux attentes de sa population, a créé en 2006, une ZAC située en continuité immédiate du centre-ville existant. La ZAC s'étendait sur une surface d'environ 24,3 ha, traversée par le chemin des Lataniers et bordée :

- au nord par la Grande Ravine des Lataniers ;
- au sud par le Chemin communal du Bœuf Mort ;
- à l'ouest par l'avenue Leconte De Lisle ;
- à l'est par le lotissement de la Grande Montagne.

Cette réflexion initiale, destinée à restructurer en profondeur le « centre-ville », devait permettre la réalisation de logements, surfaces commerciales, équipements et espaces publics, l'ensemble du trajet étant articulé autour du projet Tram Train. Les objectifs poursuivis visaient à :

- dynamiser le centre-ville grâce à la création d'un pôle commercial et de services ;
- désengorger le centre-ville grâce à une meilleure fluidification du trafic (implantation d'une future station « Tram-Train ») ;
- densifier le centre-ville par la création de logements collectifs (libres et sociaux) ;
- renforcer la programmation d'équipements publics (groupe scolaire, salle polyvalente, équipement culturel). Cette opération d'aménagement avait pour objectif à terme, de donner une image dynamique et attractive du centre-ville de La Possession.

La ZAC « Centre-Ville » prévoyait la création d'un nouveau quartier à La Possession, avec notamment 1 670 logements dont 350 logements sociaux. Cet aménagement avait comme objectif principal de conférer à la commune une véritable centralité commerçante, en prolongement des équipements existants, qui était en adéquation avec une ville de 24 000 habitants, en 2006.

Le programme se déclinait ainsi :

- 1 670 logements dont 350 logements sociaux et 1 320 en accession libre ;
- une grande esplanade arborée ;
- des activités de commerces sur environ 8 000 m² ;
- une station de Tram-Train implantée à proximité immédiate de la grande surface alimentaire, des bureaux et des équipements projetés. Elle constituait un véritable atout pour l'attractivité du nouveau quartier ;
- de nouveaux équipements communaux (6 575 m² de SHON) nécessités par l'arrivée de nouveaux habitants ou faisant défaut à la commune : le projet englobait donc la réalisation d'un groupe scolaire, d'une crèche, d'une salle polyvalente, de plateaux sportifs et d'un centre culturel ;
- une zone d'activité de bureaux (sur environ 9 000 m²) permettant l'implantation ou la relocalisation d'entreprises.

Les phases ultérieures de la procédure de ZAC, devant être notamment articulées avec le projet Tram Train, n'ont pas été lancées dans l'attente de l'avancement des procédures en cours initiées dans le cadre du projet Tram Train (DUP/ mise en compatibilité du PLU/ expropriation de l'emprise infrastructure Tram Train et station).

1.2. Une reprise du projet d'aménagement en 2011

Les nouvelles données contextuelles, ont été à l'origine de la reprise active du projet d'aménagement par la commune de La Possession :

- la volonté politique municipale de démarrer opérationnellement le projet ;
- la décision d'arrêter le projet Tram Train par la Région Réunion au mois de mai 2010 ;
- la nécessaire réactualisation du programme de l'opération sur les volets logements et équipements ;
- la volonté communale d'élargir le périmètre de la ZAC pour prendre en compte un traitement cohérent de l'entrée de ville au sud et d'intégrer des parcelles à forte potentialité de densification au nord.

Ainsi, par délibération en Conseil Municipal du 22 juin 2011, les objectifs du projet initial de la ZAC ont été réactualisés :

- créer la nouvelle polarité du centre-ville avec une offre commerçante et de services répondant aux attentes légitimes de la population ;
- dynamiser le centre-ville tout en conservant l'idée « de ville-jardin » ;
- densifier le centre-ville dans le cadre d'une offre diversifiée de logements.



Cette opération à vocation mixte (habitat/commerces/équipements) doit permettre la réalisation d'une centralité affirmée (cœur de ville) au sein du territoire communal de La Possession. Le projet global s'inscrit dans une véritable stratégie de développement durable dont les principaux objectifs sont les suivants, encore d'actualité aujourd'hui :

- **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** 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 déplacements** en proposant une desserte en transport en commun, 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.
- Accompagner l'ensemble du projet par une **concertation dynamique**.
- **Proposer un mode innovant et durable de gouvernance** du projet entre Maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'ouvrage déléguée/maîtrise d'œuvre permettant une évaluation permanente et transparente des objectifs de l'opération pour en concrétiser la mise en œuvre.

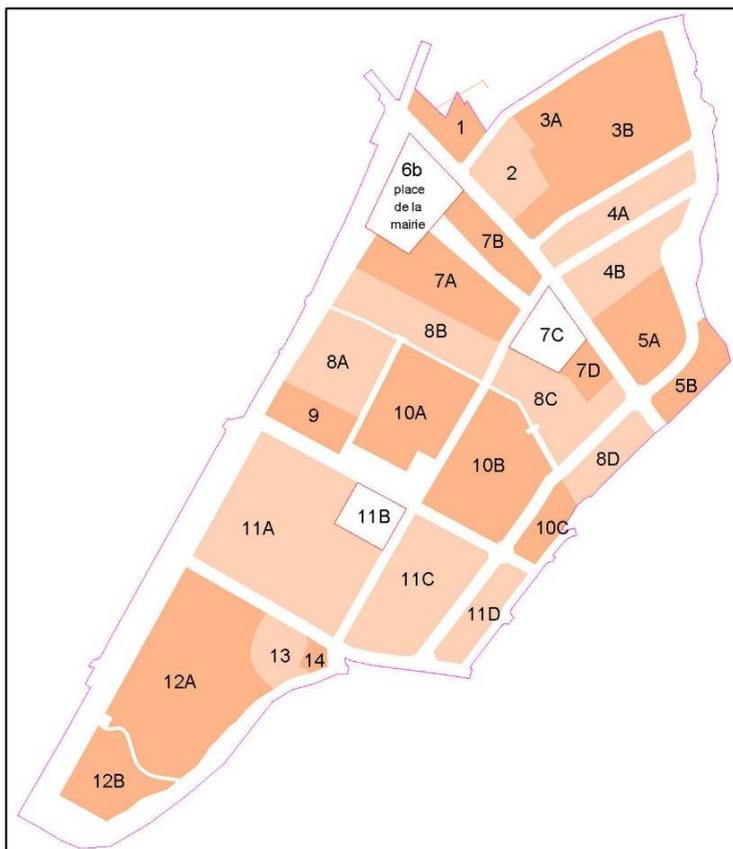
Le projet d'aménagement s'appuie ainsi sur une stratégie paysagère forte, qui préserve les espaces et milieux remarquables d'un point de vue endémiques, indigènes, culturel ou patrimonial. Ces espaces existants préservés seront complétés par de nouvelles plantations constituées principalement d'espèces indigènes et endémiques.

En effet, le parti d'aménagement du projet est d'une part, de conserver les espaces naturels de forte qualité identifiés, et d'autre part, de maintenir les continuités écologiques, notamment à travers la création du mail tropical. La trame paysagère ne se limitera pas à ce principe mais suivra l'ensemble de la trame des déplacements pour finalement rentrer à l'intérieur des îlots. A noter que cette trame suit le sens de la topographie et des écoulements d'eau.

La conservation et l'enrichissement de la biodiversité est un enjeu fort du projet et se traduira à travers les différents principes de plantations des jardins, que ce soit par le choix d'espèces endémiques et indigènes, que par les principes de compositions des essences à l'échelle même des jardins.

S'appuyant sur le parcellaire en vigueur, un découpage de la ZAC a été réalisé par la création d'une trentaine d'îlots, dont 3 réservés aux équipements publics.

DECOUPAGE DU SITE EN ILOT



Afin de concrétiser réglementairement la ZAC, une révision simplifiée a été approuvée par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2012, en plus de la signature du traité de concession avec la SEMADER. Cette révision spécifique a offert un outil pré-opérationnel permettant à la collectivité de préciser les principes d'aménagement et de programmation sur chaque îlot. Des dispositions spécifiques ont été traduites spatialement et organisées par thèmes :

- Energie et climat
- Paysage, biodiversité et gestion de l'eau
- Mobilité et gestion des déchets
- Formes urbaines et densité
- Fonctions urbaines et mixité

En plus d'un zonage « AUv » créé spécifiquement sur le périmètre de la ZAC avec une réglementation adaptée, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique ont ainsi accompagné les constructeurs dans la conception des futurs projets, ces derniers devant être obligatoirement compatibles avec cette nouvelle pièce du dossier de PLU.

A noter que durant cette procédure, les îlots 12, 13 et 14 concernés par la présente révision « allégée », avaient été proposés en zonage constructible AUv jusqu'à enquête publique. Néanmoins, au moment de l'approbation, la Municipalité a reclassé ces îlots en zone agricole afin de tenir compte des avis de personnes publiques associées alertant sur le fait que cette partie de la ZAC intégrait le périmètre irrigué du littoral ouest (PILO) dont l'assise foncière fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique et que le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), adopté par décret du Conseil d'Etat du 22 novembre 2011, prescrit qu'aucune zone appartenant au PILO ne peut être ouverte à l'urbanisation, y compris dans l'enveloppe des zones préférentielles d'urbanisation (prescription n°12-2 du SAR).

Par délibération du conseil municipal du 19 juin 2013, la charte Ecoquartier est approuvée. En octobre 2014, le projet de la ZAC Cœur de Ville reçoit des avis favorables aux Commissions Régionales pour l'engagement du projet dans la démarche de labellisation. Le projet reçoit le diplôme « engagé dans la labellisation Ecoquartier 2014 » le 18 décembre 2014.

1.3. Une mise à jour réglementaire lors de la révision générale du PLU

Le PLU révisé approuvé le 12 juin 2019 a mis à jour à la marge ces OAP afin d'être cohérent avec l'évolution du programme de la ZAC, sans changer le périmètre.

En outre, les îlots déjà livrés (îlots 11A, B, C et D) ont été classés en zone urbaine (UAv).

Comme demandé dans l'avis de l'Etat suite à l'arrêt de ce PLU révisé le 14 mars 2018, une partie de l'OAP réalisée en 2012 a été supprimée, car jugée trop détaillée et non conforme à ce qui est attendu d'une OAP, certains points ne relevant pas de la compétence d'un document de planification urbaine et donc non exploitable pour l'instruction des demandes d'occupation des sols.

A noter que la réflexion pour l'ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la ZAC, directement concernée par la présente révision « allégée », avait déjà été engagée durant toute la procédure de révision générale. Néanmoins, la programmation n'étant pas entièrement finalisée à l'époque et des échanges avec les partenaires institutionnels étant encore utiles concernant l'application de la Déclaration d'Utilité Publique du périmètre irrigué du littoral ouest (PILO), la Municipalité a préféré approuver son PLU en conservant ces terrains par un classement en zone agricole (zone A), privilégiant ultérieurement une révision « allégée » spécifique sur le devenir du site.

2. L'objet de la procédure et du projet

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 souhaite finaliser la programmation de la ZAC Cœur de Ville en intégrant une véritable polarité urbaine et agricole innovante sur la tranche 3 de la ZAC, et plus spécifiquement les ilots 12, 13 et 14.

Cette révision doit pouvoir rendre possible :

- Un espace d'agro-écologie urbaine, symbolisé par le hub agricole, qui mixera à la fois des pratiques d'agriculture de pleine terre et d'innovation agricole (aquaponie, ruches, productions photovoltaïques...)
- Un collège avec ses équipements : espace de restauration, aire de stationnement, gymnase, lien direct avec la ligne de transport en site propre
- Un équipement de proximité sur l'îlot 13 (Bois de Senteurs)
- L'intégration de l'îlot 14 au projet par cohérence d'aménagement
- Une résidence de logements

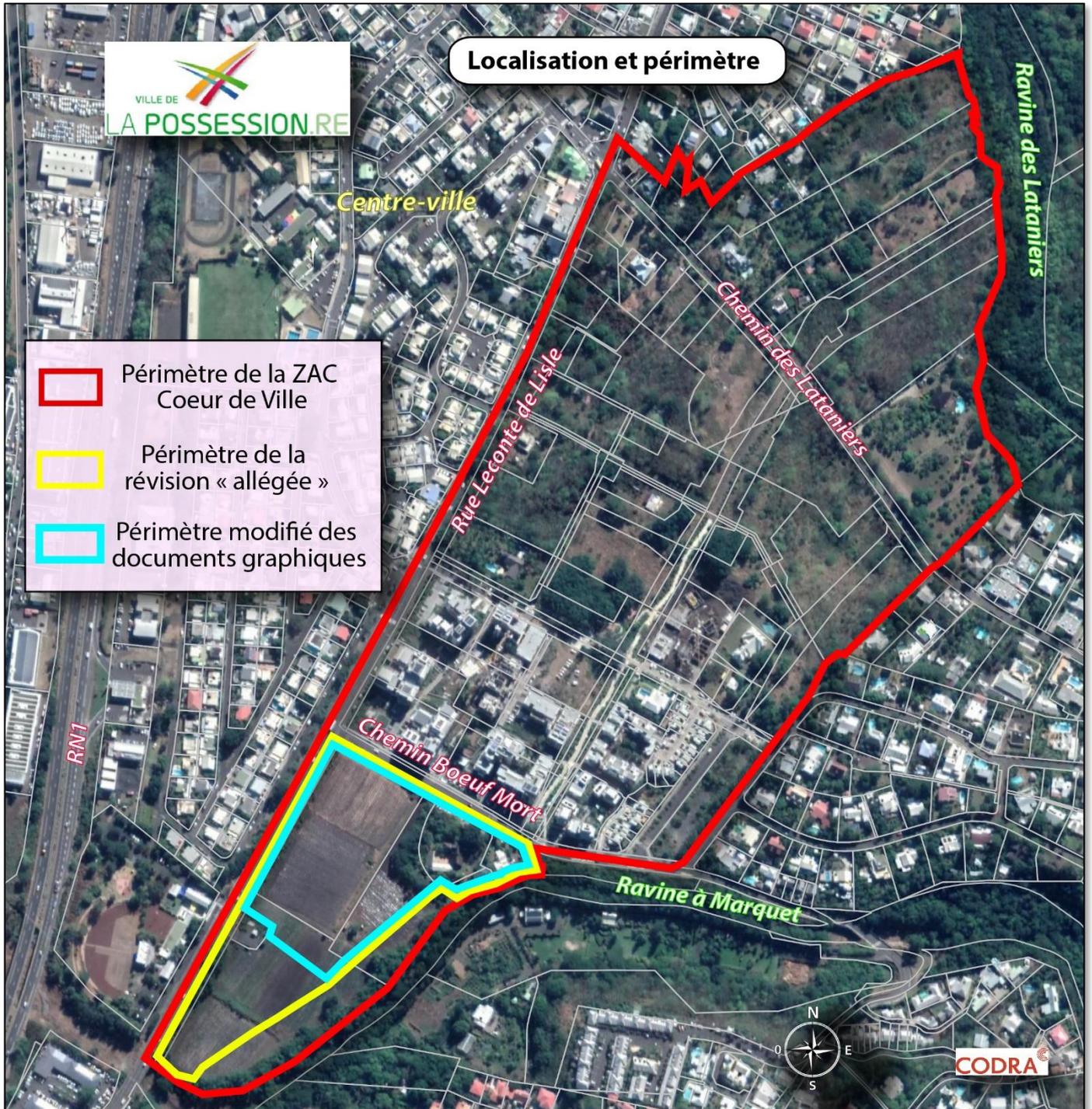
Le PLU approuvé le 12 juin 2019 classe les parcelles situées au sud de la ZAC Cœur de Ville suivantes en zone agricole (zone A) : BR 195/196/197 ; BR 126/174/175 ; BR 200/201/202/203/204.

A travers la présente révision dite « allégée » au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, l'objectif de la Collectivité est que le PLU puisse permettre la mise en œuvre du projet présenté ci-avant. L'analyse porte sur une surface de 4,2 hectares. Il s'agit donc de rendre constructible une partie de la pointe sud de la ZAC Cœur de Ville (sur 2,8 ha), et d'affirmer la vocation agricole de l'autre partie du site (sur 1,4 ha). Il convient alors de modifier en conséquence également le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation concernés du PLU approuvé le 12 juin 2019. De même, une mise à jour du rapport de présentation prend en compte ces évolutions.



Source : Ville de La Possession





Dans le cadre de mesure compensatoire au regard de la perte de surface de zone agricole, afin de permettre l'extension constructible de la ZAC Cœur de Ville, le projet de révision « allégée » du PLU conduit également à classer 1,2 hectare de zone AUst (zone ouverte à l'urbanisation « stricte » - parcelles communales AS 93/337) en zone agricole (zone A) dans le secteur de Pichette, à proximité du stade Halte-Là.



3. Fondements juridiques de la procédure engagée

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme précise qu'une procédure simplifiée de révision du plan local d'urbanisme peut être mise en œuvre lorsque certaines conditions sont réunies. La procédure est alors appelée communément « révision allégée ».

Article L153-34 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

La procédure à suivre est régie par les articles L.153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme et précisée par les articles R.153-11 et R153-12 du même code.

Elle peut être résumée comme suit :

- Délibération du conseil municipal de prescription et fixation des modalités de concertation publique,
- Elaboration du projet de révision « allégée »,
- Arrêt du projet de révision « allégée » et bilan de la concertation par délibération(s) du conseil municipal,
- Examen conjoint de l'Etat et des autres personnes publiques associées (PPA),
- Enquête publique : le procès-verbal de l'examen conjoint est joint au dossier de révision ainsi que les différents avis éventuellement émis,
- Après enquête, modification possible du dossier de révision « allégée », si nécessaire et selon les conclusions du commissaire-enquêteur et les avis émis,
- Approbation de la révision « allégée » en conseil municipal.

4. Contenu du dossier de révision dite « allégée »

Le dossier de révision « allégée » comprend :

- Les études portant :
 - sur les éléments de diagnostic et de contexte ciblés sur le territoire concerné,
 - la définition des prescriptions règlementaires modifiées : orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement et plan de zonage actuels et modifiés après révision ;
 - mise à jour du rapport de présentation en conséquence, notamment les données chiffrées.
- une évaluation environnementale qui constitue un additif au rapport de présentation du PLU. L'évaluation environnementale permet notamment d'exposer les changements apportés au rapport de présentation initial par :
 - des éléments de l'état initial de l'environnement,
 - les incidences du plan sur l'environnement,
 - les justifications des évolutions réglementaires induites et leurs conséquences,
 - (...).

Partie 2. Note de présentation

1. Eléments contextuels et de diagnostic

1.1. Présentation générale de la commune de La Possession

Il s'agit ici de rappeler certains éléments figurant dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement du PLU approuvé le 12 juin 2019, éléments récents et toujours d'actualité, et de compléter l'information par des analyses jugées opportunes pour la bonne compréhension de la présente révision « allégée ».

1.1.1. Localisation

Située sur la côte Nord-Nord-Ouest de l'île de la Réunion, à environ 14 kilomètres du centre de Saint-Denis, la commune de la Possession est délimitée à l'Est par la commune de Saint-Denis, au Sud-Est par la commune de Salazie, au Sud par la commune de Saint-Paul et à l'Ouest par la commune du Port.

Les limites administratives communales correspondent aux éléments géomorphologiques majeurs, qui caractérisent l'ensemble du territoire départemental. L'Est de la commune épouse le tracé de la ravine de la Grande Chaloupe. Au Sud-Est, les cirques de Salazie, de Mafate et de Cilaos, ceinturent le Piton des Neiges (3 069 mètres). La limite Sud est marquée par la Rivière des Galets, une des trois plus importantes rivières de l'île.

Sur le cordon littoral, la ville ancienne s'est développée à la limite Est de la Plaine des Galets. La largeur de cette zone est particulièrement réduite au Nord-Est de la commune (Camp Magloire), sa topographie étant celle d'une plaine alluviale.

La seconde zone est constituée de terrains représentant les premiers contreforts de la montagne, notamment au sud de la commune. La pente générale du terrain est inférieure à 20% (moyenne de 16%). C'est dans cette zone que sont localisées les urbanisations nouvelles de la commune.

La troisième zone est celle du plateau Sainte-Thérèse. Elle comprend toute la partie de ce plateau au Sud de la Ravine à Marquet. Les distances altitudinales s'y étagent de 220 mètres environ à 500 mètres. La pente moyenne est supérieure à 25%.

La montagne occupe le reste de la commune et s'identifie non seulement grâce à des pentes importantes (de 35 à 40%), mais aussi par une succession plus ou moins régulière de ravines encaissées, qui sont autant d'obstacles difficilement franchissables.

Enfin, le territoire communal s'étend sur une grande partie du Cirque de Mafate. Le relief de cette commune est donc très varié.

La Possession fait partie du Territoire de la Côte Ouest (TCO), intercommunalité créée le 31 décembre 2001 par les communes de Saint-Leu, Trois-Bassins, Saint-Paul, Le Port et La Possession. Le territoire du TCO regroupe 214 073 habitants (Insee 2016).

1.1.2. Population et logements

Selon l'INSEE, la commune de La Possession rassemblait une population municipale de **32 973 habitants** en 2016.

La population a augmenté de plus de 11 000 habitants entre 1999 et 2016, soit une hausse très forte de 50%. Cette population connaît une croissance continue depuis de nombreuses années, évolution dépassant largement celle de la Réunion pourtant déjà élevée. L'observation comparée du taux de croissance de la population depuis 1990 montre un dynamisme démographique exceptionnel qui en fait la commune l'une des plus dynamiques de la Réunion sur les vingt dernières années. Hormis Mafate, 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.

A l'instar du taux de croissance annuel moyen (TCAM) de la Réunion qui se réduit (de 1,2% entre 2006 et 2011 à 0,6% de 2011 à 2016), celui de la commune diminue également mais reste élevé (de 3,3% entre 2006 et 2011 à 1,3 % de 2011 à 2016). Les travaux de projections démographiques figurant au PLU approuvé en 2019 estiment une population totale à La Possession de près de 40 000 habitants dans les 10 ans à venir.

Pour répondre à ces besoins, le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) du TCO arrêté en conseil communautaire le 15 avril 2019 annonce l'objectif de production de 2300 logements à La Possession pour la période 2019-2025, dont 1 210 logements locatifs sociaux. Sur près de 400 logements par an à réaliser sur l'ensemble du territoire, plus de 240 sont attendus dans le secteur centre-ville / Ravine à Marquet (63% des objectifs de logements), secteur qui concerne directement la ZAC Cœur-de-ville et la présente révision « allégée » du PLU. A noter que durant la dernière décennie, ce sont environ 500 logements qui ont été autorisés en moyenne chaque année. Les logements collectifs composent désormais l'essentiel de ces constructions (67%).

Le parc locatif social apparaît bien développé avec 3 500 logements sur la commune, représentant 30% du parc des habitations. La programmation communale en logements aidés permet de doubler le parc à moyen terme.

L'insalubrité a fortement diminué au début années 2000 et ne représente plus que 4,5% du parc. Tous les quartiers sont concernés par cette insalubrité diffuse mais le grand centre-ville voit une nette augmentation de cette dernière (+75%).

1.1.3. L'économie

L'économie Possessionnaise est dite « résidentielle », soit une économie liée majoritairement à la présence de 33 000 résidents. La commune bénéficie d'un tissu d'entreprises bien développé, plus particulièrement concernant les services. L'armature commerciale est portée par le petit commerce, essentiellement présent dans les Bas. Le grand commerce est particulièrement peu développé notamment dans l'alimentaire. Ces carences seront bientôt comblées par la réalisation du programme commercial de la ZAC Moulin Joli et par la ZAC Cœur de Ville.

Les trois zones d'activités économiques 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.

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.

La situation de l'emploi s'est nettement améliorée depuis le recensement de 1999 et positionne La Possession parmi les communes les moins touchées par le chômage (17%) à La Réunion avec un taux inférieur de 8 points à celui du département. Des disparités très nettes existent entre les quartiers.

La Possession présente un profil de commune hyper-résidentielle accueillant deux fois plus d'actifs résidents que d'emplois.

1.1.4. Les équipements

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

- Les effectifs scolaires progressent et nécessitent une programmation spécifique : 35 à 60 classes supplémentaires d'ici à 2025/2030 et un nouveau collège. La création d'un second lycée devient aussi préférable.
- 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.

1.1.5. Les déplacements et transports

Le réseau routier apparaît structuré dans l'ensemble mais manque de lisibilité plus particulièrement sur la planèze sud (de Saint-Laurent, Rivière des Galets à Sainte-Thérèse) où les voiries récentes liées aux grandes opérations d'aménagement suppléent partiellement la RD1 axe historique de desserte de ces quartiers. Les trois échangeurs de la RN1 font des Bas de La Possession des secteurs facilement accessibles.

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 sont aujourd'hui préjudiciables au développement de la commune. Ce manque ne sera comblé qu'à moyen et long terme par des projets certes ambitieux mais plus palliatifs que catalyseurs.

D'une façon générale, les actifs possessionnais privilégient largement le recours à la voiture pour leurs déplacements domicile-emploi. La marche à pied tient encore une place importante dans les Hauts. Le recours aux TC reste faible mais dans la moyenne réunionnaise.

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.

1.1.6. L'agriculture

En 2010, la commune de La Possession comptait 129 exploitations agricoles, soit une nette diminution depuis 1988, comparable aux moyennes de référence. Les exploitations de La Possession représentent aujourd'hui 1,7% des exploitations de la Réunion et 8,8% des exploitations du TCO.

L'agriculture représente environ 1% de l'emploi à La Possession, soit un chiffre nettement inférieur à la moyenne départementale (3,6%). L'emploi agricole a fortement diminué entre 1988 et 2000 mais tend désormais à se stabiliser. La masse de travail représente environ 193 équivalents temps plein (ETP).

D'après le RGA, la superficie agricole utilisée à La Possession a été quasiment divisée par deux depuis 1988, pour atteindre 235 hectares en 2010. En parallèle, la situation de la Réunion indique dans une moindre mesure un déclin (-15%) sur la même période malgré une stabilité sur la dernière décennie.

Pourtant, ce secteur possède à La Possession des exploitations performantes qui contribuent à leur échelle au maintien d'une production riche et diversifiée.

Les activités agricoles sont essentiellement concentrées autour de deux territoires :

- le plateau Sainte-Thérèse qui constitue aujourd'hui la seule zone cannière de la commune ;
- le bassin versant de Dos d'Ane sur lequel cohabitent structures d'élevage performantes et parcelles maraîchères.

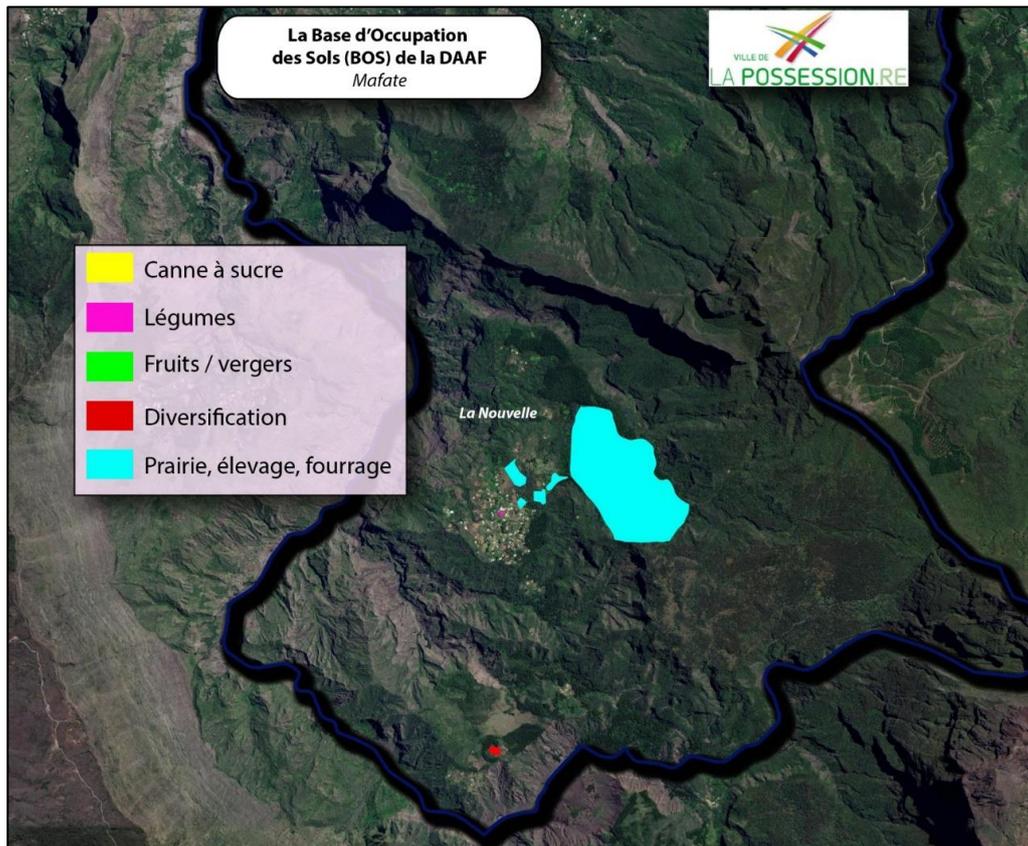
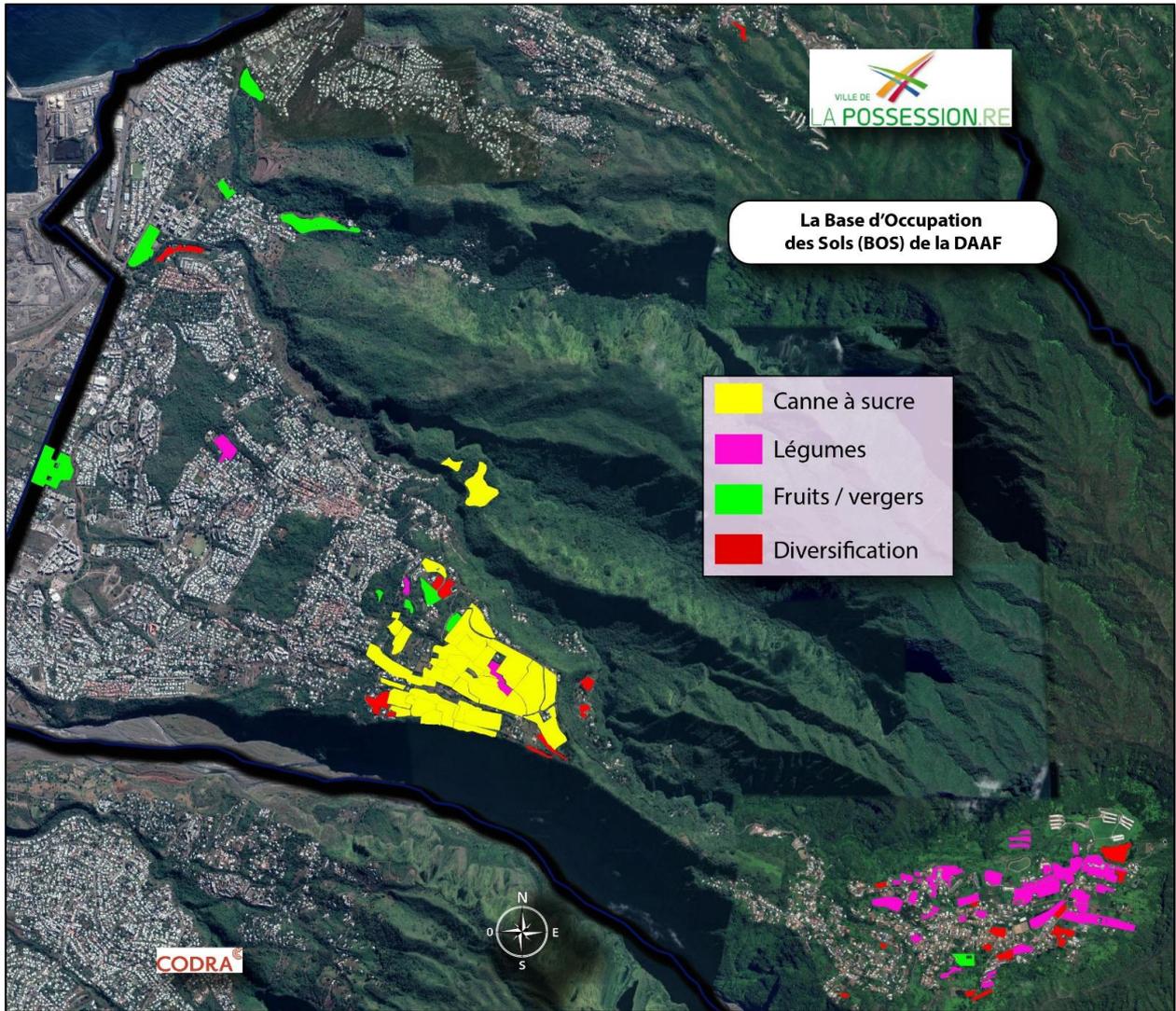
On note en outre la présence sur le territoire communal de :

- quelques parcelles agricoles (maraîchage et arboriculture) situées en pleine ville, dans le périmètre irrigué de Ravine à Marquet ;
- quelques élevages et exploitations horticoles près du bourg de Ravine à Malheur ;
- une agriculture vivrière dans les îlets de Mafate.

La Possession représente 0,5% de la surface agricole utilisée réunionnaise et près de 2,7% de celle du TCO.

Selon la Base de l'Occupation du Sol Agricole diffusée par la DAAF, il ressort que les terrains exploités ou ayant un potentiel agricole couvrent environ 180 hectares dont :

- 66 ha de canne à sucre (36,5%)
- 29,2 ha de légumes (16,1%)
- 18,2 ha de fruits et vergers (10,1%)
- 13,5 ha de diversification (7,5%)
- 53,8 ha de prairies / élevage à Mafate (29,7%)



1.1.7. Le patrimoine naturel

Le milieu naturel de La Possession présente une richesse patrimoniale et environnementale importante dont le développement et l'aménagement doivent tenir compte.

Le territoire de La Possession, dont l'urbanisation se concentre en bas et sur les premières pentes jusqu'à Dos d'Ane, est couvert en grande majorité par de nombreux espaces naturels remarquables : des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique), des zones humides au cœur de Mafate et des espaces naturels sensibles. Ces milieux remarquables sont pour la plupart vulnérables et abritent une biodiversité à préserver. On retrouve ces milieux à la Ravine de la Grande Chaloupe, à la planèze jusqu'au Chemin des Anglais, à la Grande Montagne et dans le cœur du cirque de Mafate.

Pour la plupart, les milieux naturels identifiés comme remarquables et vulnérables bénéficient d'une protection car ils font partis du périmètre du Parc National.

Les milieux naturels de La Possession constituent des réservoirs de biodiversité importants pour l'avifaune et les invertébrés, que ce soit en termes d'habitat ou d'aire de reproduction.

Les ravines constituent la trame bleue de la commune. Les milieux naturels remarquables identifiés en tant que réservoirs de biodiversité participent à la trame verte au même titre que les espaces verts communaux et les zones de respiration entre les bandes d'urbanisation. Ces trames sont indispensables pour la protection des espèces faunistiques et floristiques et devront par conséquent être prises en compte dans l'aménagement du territoire communal et intercommunal.

1.1.8. Le paysage et le patrimoine bâti

La Possession se compose de 9 entités paysagères qui font partie intégrante de l'identité de la commune. Outre les paysages naturels, réservoirs de biodiversité présentés dans la partie précédente (les ravines, la Grande Montagne, la planèze de Ravines à Malheur, les espaces naturels ordinaires servant de respiration entre les bandes d'urbanisation, le plateau agricole de Sainte-Thérèse et le cirque de Mafate), l'urbanisation de la commune se concentre en bas et sur les premières pentes (hors Dos d'Ane). Actuellement, le centre-ville ne constitue pas une véritable centralité. L'urbanisation des pentes porte encore les traces d'un aménagement spontané, alternant nouvelles constructions et logements vétustes. Les quartiers sont entièrement résidentiels et restent dépourvus, pour la plupart, de centralité (manque cruel de commerces de proximité, d'espaces publics clairement identifiés et appropriables).

Deux lisières urbaines seraient à créer sur la commune : une première au niveau du trait de côte pour protéger les habitations de l'érosion de la mer tout en préservant la biodiversité marine ; une seconde le long du plateau agricole de Sainte-Thérèse afin de protéger les bords de route contre l'urbanisation linéaire et ainsi mettre en valeur des « routes-paysages ».

La Possession recèle un patrimoine bâti conséquent qu'il est important de connaître. Cependant, tous ces éléments ne doivent pas faire l'objet d'une protection stricte mais plutôt d'une sensibilisation auprès de la population et des propriétaires afin que les travaux qui pourraient intervenir sur ces éléments ne les dénaturent pas. Le patrimoine bâti se doit d'être protégé en participant, par exemple, à une prise de conscience de la population de la richesse du petit patrimoine.

1.2. Etat initial du site d'études concerné et de son environnement

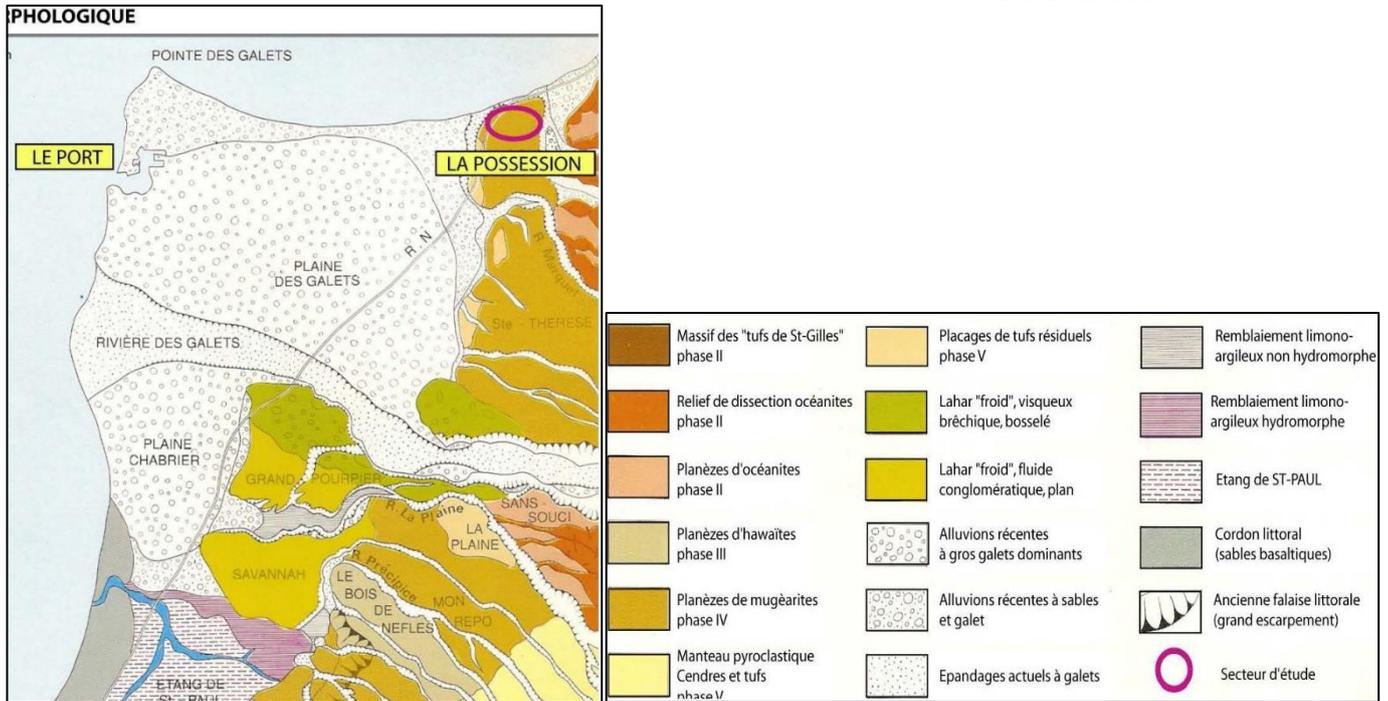
1.2.1. Le contexte topographique, géologique et podologique

Le secteur d'étude forme un surplomb homogène relativement plat. La ZAC Cœur de Ville est encadrée au Nord par la Grande Ravine des Lataniers, au profil encaissé à l'Est, s'ouvrant en U au contact de la plaine littorale. Au Sud, à proximité du site d'étude, la Ravine à Marquet, au profil équivalent, s'évase au niveau du secteur.

Les altitudes au niveau du périmètre de ZAC oscillent entre 25 et 60 m NGR, marquant la transition entre la plaine littorale frangeante, étroite, et la montagne, dont le profil est rapidement escarpé.

Concernant la nature des sols, aux abords directs du secteur d'étude, on trouve :

- des vertisols et affleurements rocheux ;
- des sols bruns très peu épais ou tuf compact affleurant ;
- des sols peu évolués d'apport sur galets non altérés à matrice sablo-basaltique.



1.2.2. Les risques naturels

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondations et mouvements de terrain » (hors Mafate) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2018.

Avec la présence des nombreuses ravines, la commune de La Possession est particulièrement sensible au risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales dans les ravines. Plusieurs secteurs urbanisés en bas des pentes sont donc touchés.

Par ailleurs, la majeure partie du territoire de La Possession est sensible au risque de mouvement de terrain et ce dans le long des ravines et dans les espaces naturels de la Grande Montagne. Les secteurs urbanisés sont moyennement touchés par ce risque mais peuvent recevoir des débris et des coulées de boues provenant des Hauts.

Sur le site d'études, au sud, environ 6 000m² sont impactés par le zonage R1 du PPR, interdisant la construction. Plus ponctuellement, deux bouts de parcelles sont également concernés à l'est du site.



1.2.3. Le réseau d'eau

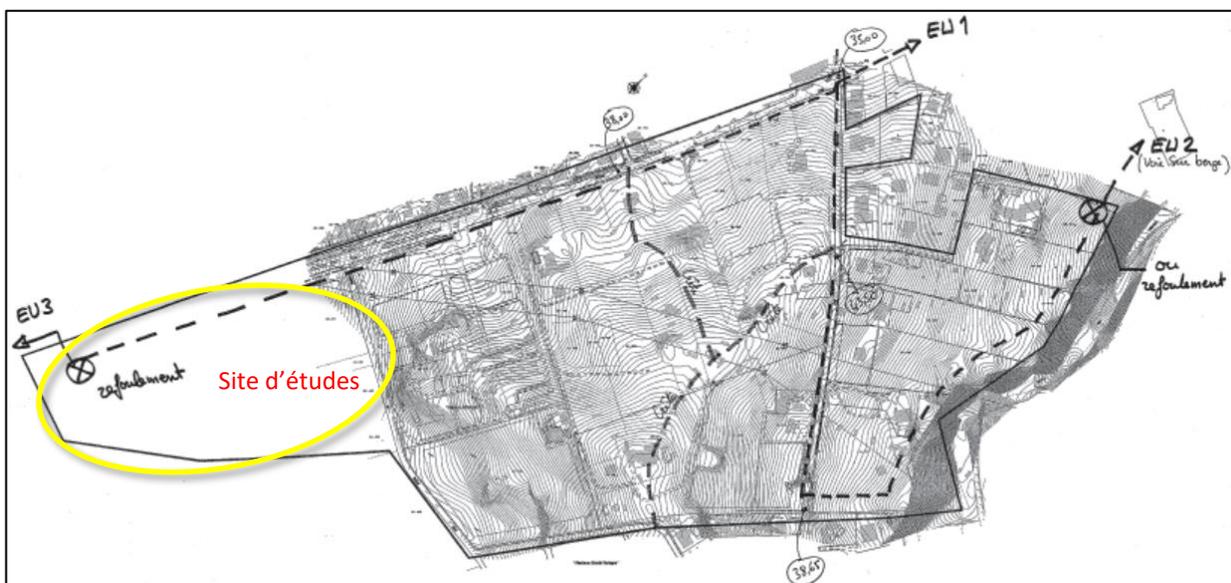
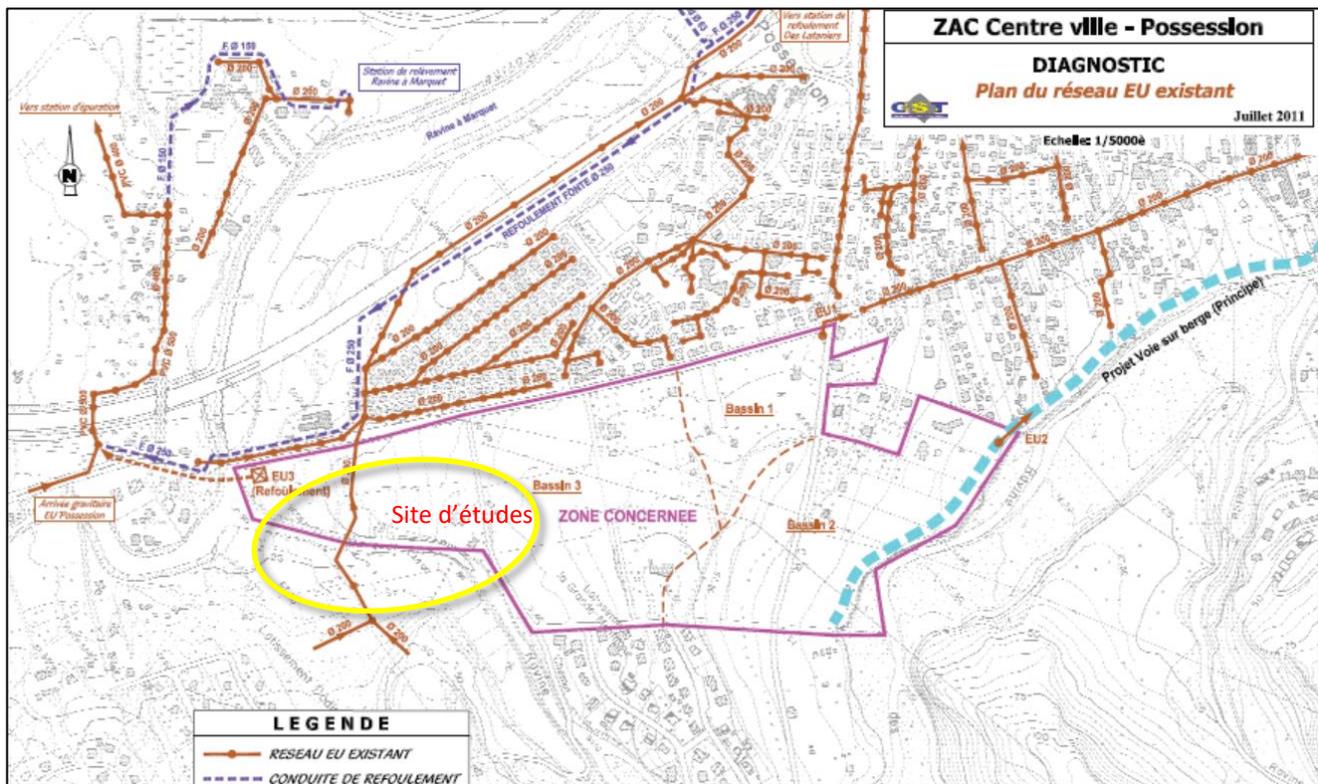
Assainissement eaux usées

La Commune de la Possession est pourvue d'un collecteur d'eaux usées, raccordé sur la STEP (Station de Traitement des Eaux Polluées) du Port, qui a fait l'objet d'une extension. La Station d'Epuration 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, la saturation de la STEP du Port à court/moyen terme n'est pas envisagée.

Le plan du réseau d'eaux usées ci-après, fait état du réseau existant aux abords du terrain, mis en place par la collectivité.

En rapport avec la topographie du site, trois secteurs ou bassins, trois rejets distincts sont à prendre en compte dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville.

Le site d'études est directement concerné par le bassin 3 qui représente une surface d'environ 17,6 ha, se raccordant sur le collecteur principal situé à l'ouest du terrain en rive gauche de la ravine à Marquet. Le raccordement est à faire par l'intermédiaire d'un poste de relevage dimensionné pour le bassin 3 de la ZAC du Centre-Ville, mais également pour reprendre les eaux usées en provenance du chemin du Bœuf Mort et du réseau existant en provenance du Lotissement Dodin.



Source : Mise à jour et actualisation du schéma directeur d'aménagement de l'opération Cœur de Ville, CST

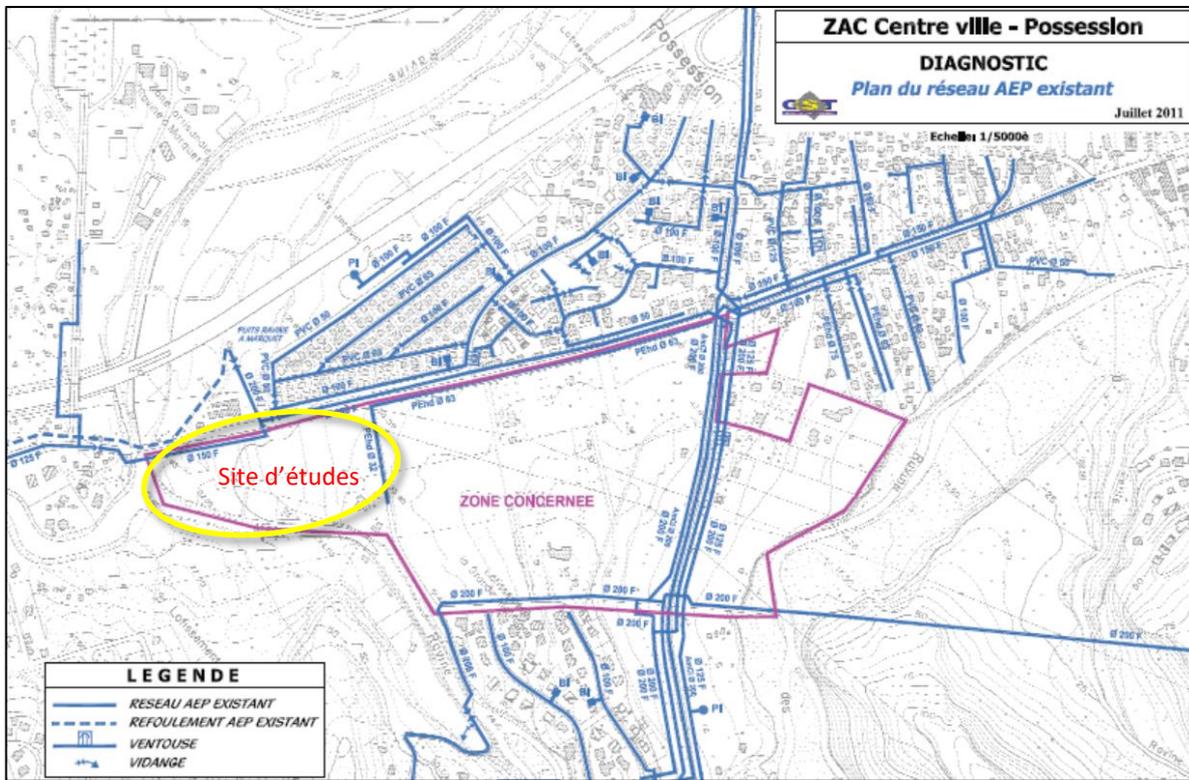
Distribution de l'eau potable

Le réseau de distribution existant est représenté sur le plan du réseau AEP ci-après. Les canalisations répertoriées ont un diamètre de Ø 63 à Ø 200 et sont en fonte ou en Pehd.

Pour les besoins de l'aménagement, les raccordements se font sur le réseau Ø 200 du c.

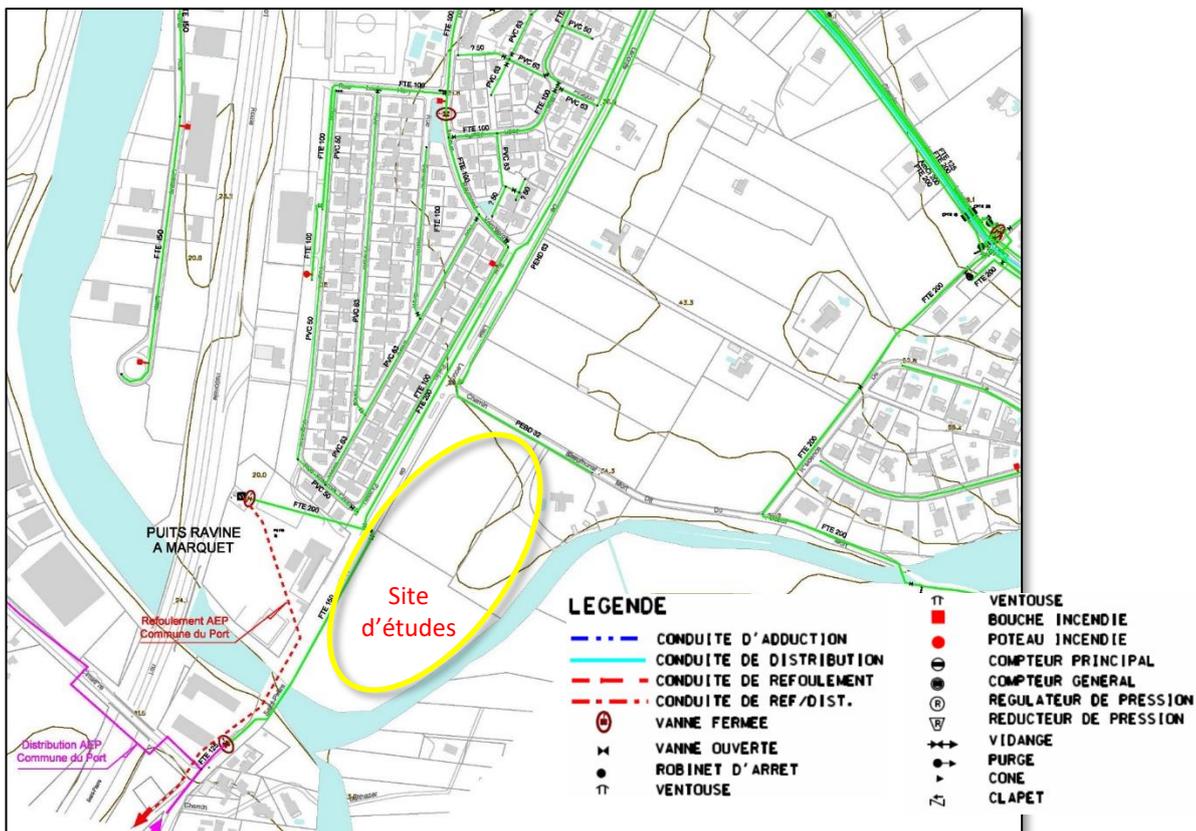
La protection incendie sera assurée à partir des poteaux existants et à mettre en place en fonction du projet d'aménagement.

Un maillage du réseau sera également à réaliser afin de permettre une meilleure sécurité de distribution et de protection.

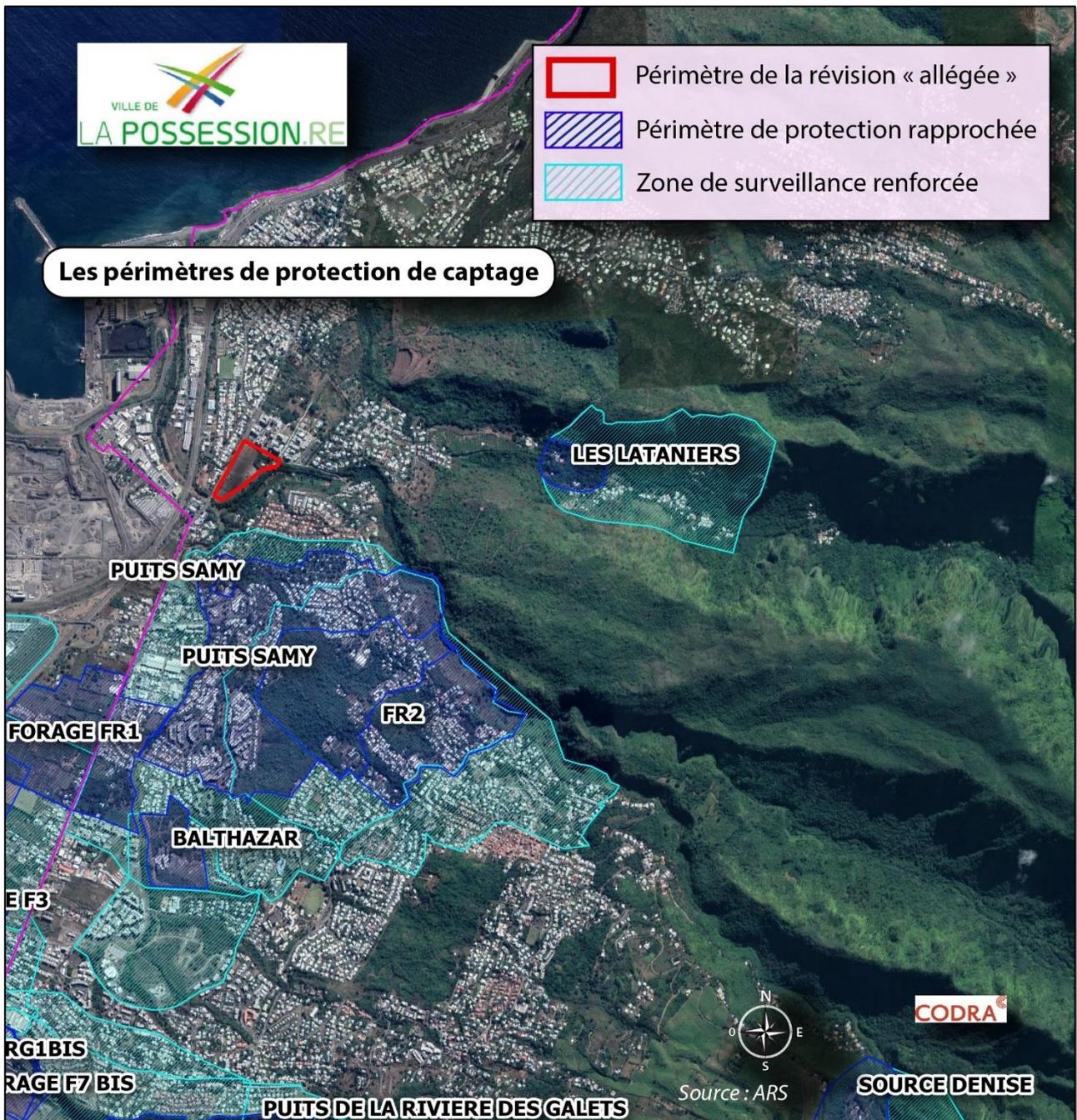


Source : Mise à jour et actualisation du schéma directeur d'aménagement de l'opération Cœur de Ville, CST

LE RESEAU D'EAU POTABLE



Le site d'étude n'intègre pas de périmètre de protection d'une ressource en eau.



ENJEUX LIES A L'EAU



Source : Dossier de réalisation de ZAC Cœur de Ville



Source : Dossier de réalisation de ZAC Cœur de Ville

1.2.4. L'occupation des sols et le paysage environnant

L'occupation des sols sur le site d'études



Sur les 4,2 hectares proposés dans l'analyse du site :

- 2,6 hectares ont une vocation agricole, cultivés pour la production de piment et de melon (ilot 12) ;
- 0,7 ha correspond à de la voirie et aux fourrés végétaux et fossé le long de celle-ci ;
- 0,4 ha correspond aux boisements et végétaux de l'arboretum du Domaine des Bois de senteur (ilot 13) ;
- 0,5 ha correspond à des espaces artificialisés : équipement communal du Domaine des Bois de senteur (ilot 13), case de particulier (ilot 14) et accès et parkings divers (ilots 13 et 14).

L'arboretum du Domaine des Bois de senteur abrite des espèces endémiques et protégés. Sont recensés notamment Bois de senteur blanc (*Ruizia cordata*) et Grand Natte (*Mimusops balata*).

Les fourrés secondaires exotiques situés le long de la rue Leconte De Lisle sont principalement constitués d'espèces envahissantes, notamment à cause du tamarin d'inde (*Pithecellobium dulce*) et du cassis (*Leucaena leucocephala*). Ecran végétal mineur, la valeur biologique de ces essences présente peu d'intérêt.

L'ACTIVITE AGRICOLE



Source : CODRA



Source : CODRA

LA RUE LÉCONTE DE LISLE, AVEC LE FOSSE ET LES FOURRES EXOTIQUES AUX ABORDS



Source : CODRA

LE DOMAINE DES BOIS DE SENTEUR ET SON ARBORETUMLA CONSTRUCTION EXISTANTE DE L'ÎLOT 14

Source : CODRA

L'occupation des sols sur à proximité du site d'études

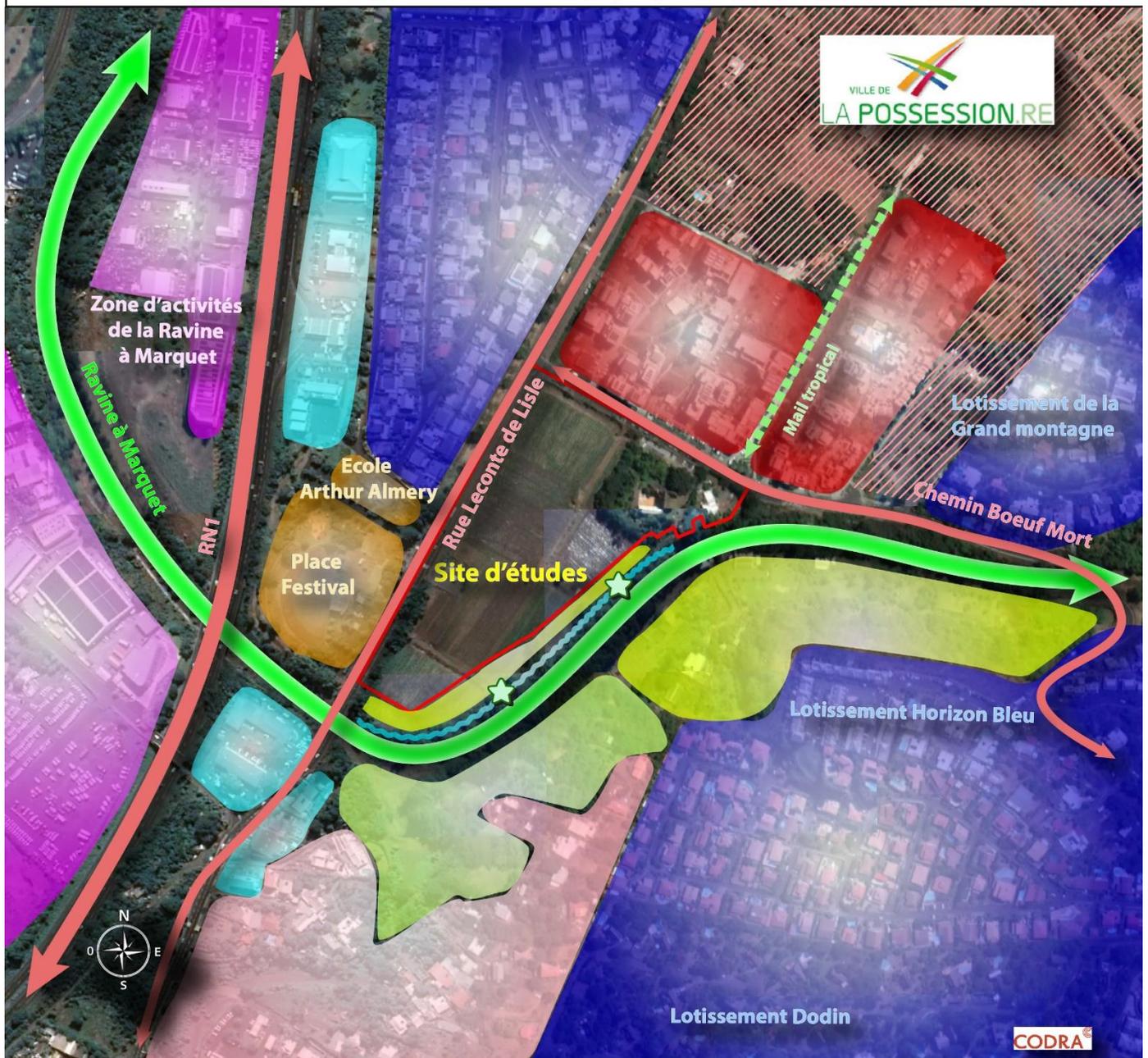
La proximité immédiate du site d'études est caractérisée par un paysage :

- au caractère urbain avéré sur la majeure partie des abords :
 - des logements collectifs de la ZAC Cœur de Ville déjà livrés (ilots 11) pouvant atteindre 28 mètres (hauteur la plus importante de l'opération), avec des constructions denses de R+5 à R+7 avec un pôle de commerces et services en rez-de-chaussée de certains logements ;
 - Des parkings et places de stationnements réalisés dans le cadre de la livraison des ilots 11 de la ZAC ;
 - Un lotissement à dominante d'habitat individuel (R+1+C) aux abords de la partie ouest du site d'études ;
 - Des équipements d'intérêt collectif à proximité de la partie sud du site d'études : notamment la Place Festival et l'école Arthur Almerly ;
 - Des axes de circulation structurants qui longent le site : la rue Leconte De Lisle et chemin du Bœuf Mort.
 - Un axe piéton paysager traversant les ilots 11.
- au caractère naturel aux abords de la partie est du site d'études :
 - des fourrés secondaires exotiques à tendance semi-xérophile à dominante du tamarin d'inde (*Pithecellobium dulce*) et du cassis (*Leucaena leucocephala*), espèces envahissantes ;
 - ponctuellement des Tamarins des Bas (*Tamarindus indica*), arbres représentatifs du secteur ;
 - la ravine à Marquet.

De manière plus élargie, le site d'études s'inscrit dans un contexte urbain important : à proximité du centre-ville de La Possession, des zones d'activités économiques de la Ravine à Marquet et du Port, de lotissements pavillonnaires, de zones mixtes de services, d'équipements et d'activités diverses, de la Route Nationale 1 etc...

Des zones à vocation davantage naturelle ou agricole sont localisées au sud-est du site, largement parsemées de constructions et de friches.

Occupation des sols et paysages environnants



- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Opération coeur de ville déjà livrée (dominante de logements collectifs, commerces, équipements) | | Equipement |
| | Opération coeur de ville en cours d'aménagement | | Lotissement résidentiel à dominante d'habitat individuel |
| | Zone à dominante d'habitats individuels dispersés dans un contexte naturel significatif | | Espace agricole dominant |
| | Activités économiques à dominante de production | | Espace naturel dominant |
| | Activités économiques / équipements divers | | Ravine et abords naturels |
| | Axes routiers et de mobilité | | Mail |
| | Fourrés secondaires exotiques | | Tamarin des Bas (<i>Tamarindus indica</i>) |

LOGEMENTS COLLECTIFS DES ILOTS 11 DE LA ZAC CŒUR DE VILLE, A PROXIMITE IMMEDIATE DU SITE D'ETUDES



Source : CODRA



Source : CODRA

LOGEMENTS COLLECTIFS DES ILOTS 11 DE LA ZAC CŒUR DE VILLE AVEC EQUIPEMENTS ET COMMERCES EN REZ-DE-CHAUSSEE ET PARKING



Source : CODRA

LE MAIL TROPICAL TRAVERSANT L'LOT 11 (PROMENADE DES BANIANES)



Source : CODRA

LE CHEMIN DU BŒUF MORT A PROXIMITE DU SITE D'ETUDES



Source : CODRA

L'ECOLE ARTHUR ALMERY ET LA TRAVERSEE PIETONNE VERS CŒUR DE VILLE

RUE LECONTE DE LISLE

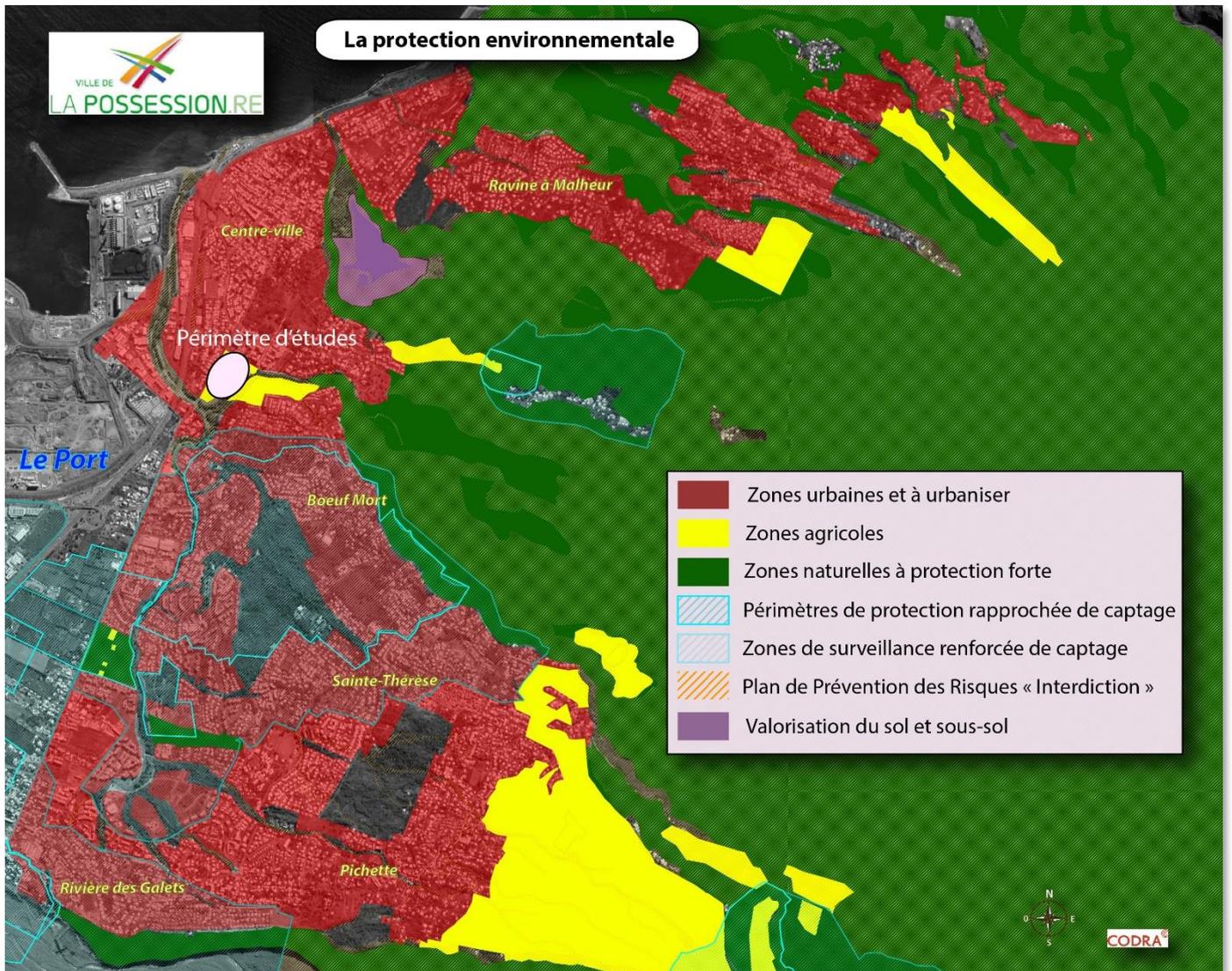


Source : CODRA

1.2.5. La protection environnementale

Le site d'études, essentiellement inséré dans un contexte urbain dominant, n'est pas localisé en zone naturelle de protection forte : ZNIEFF, espaces remarquables du littoral, cœur du parc national, espace naturel sensible, réservoir de biodiversité avéré, zone humide, périmètre de protection d'une ressource en eau...

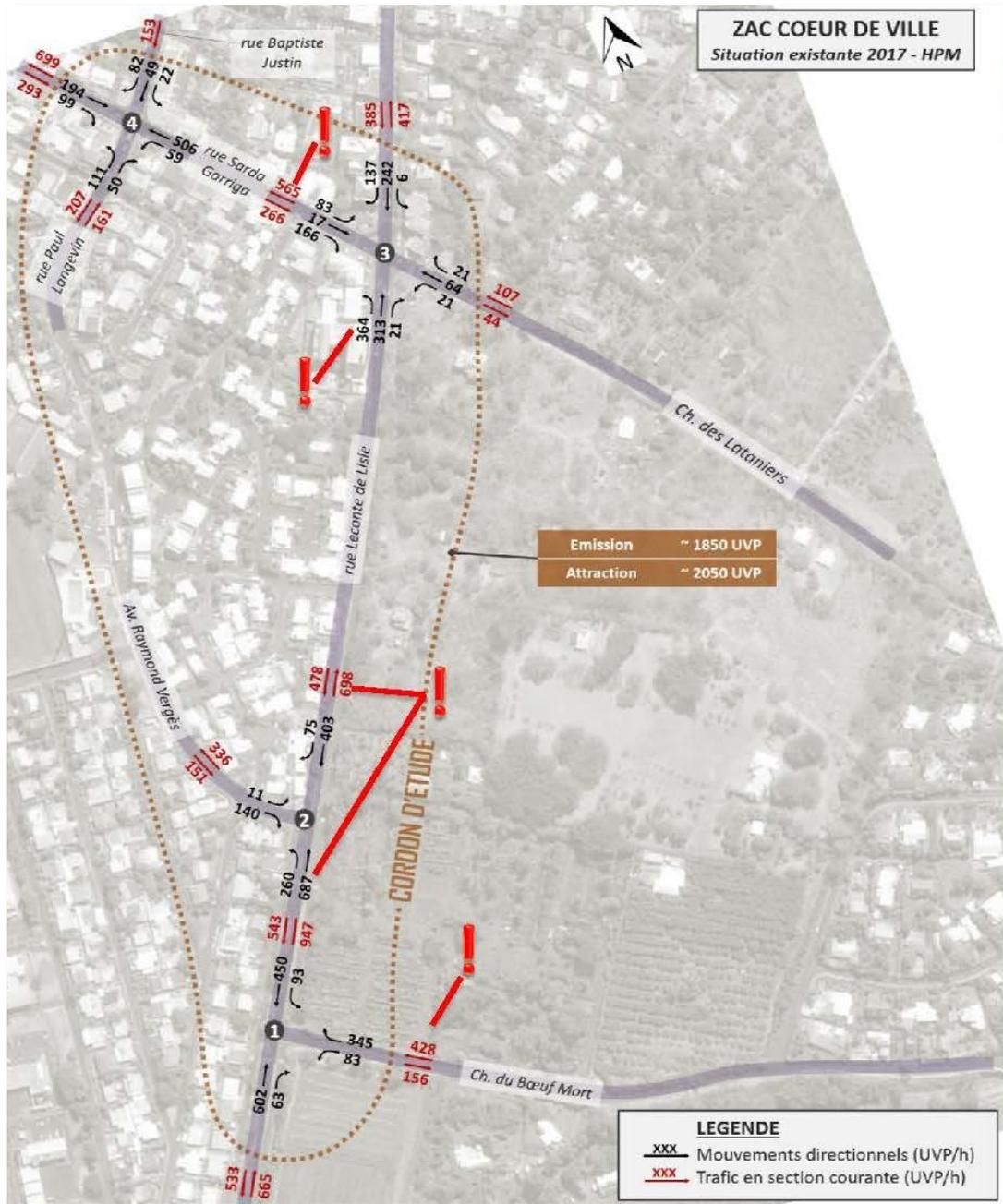
La Ravine à Marquet est l'entité naturelle la plus marquée située au plus proche du site, notamment par sa fonction de corridor écologique.



1.2.6. Les conditions de circulation

Source : Etude de circulation ZAC Cœur de Ville, ARTELIA, SEMADER

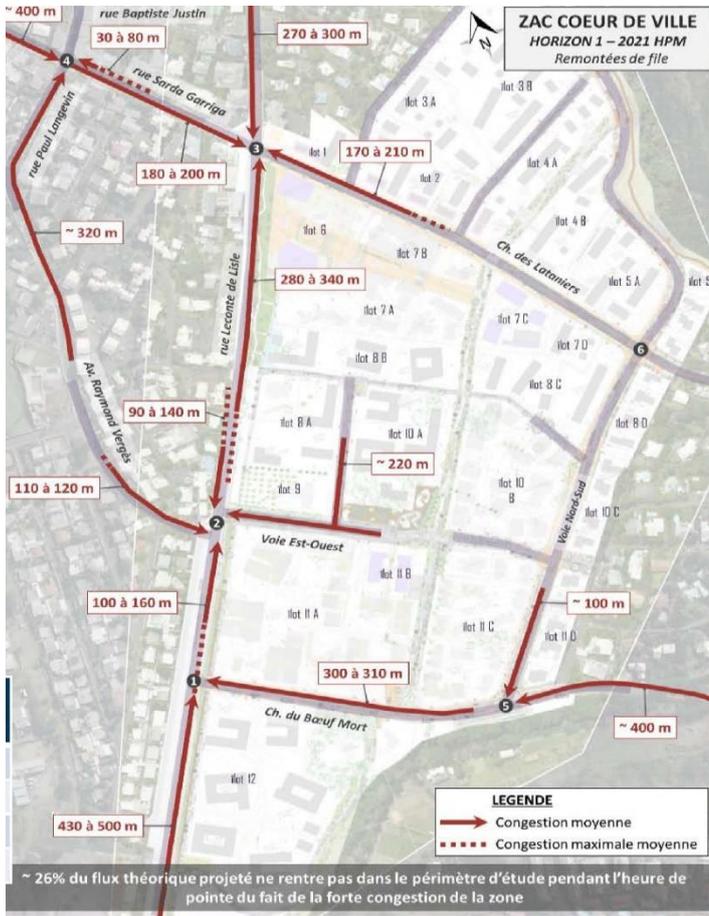
Des congestions liées à la circulation sont notées aux abords du site lors des heures de pointe, notamment rue Leconte De Lisle et chemin du Bœuf Mort.



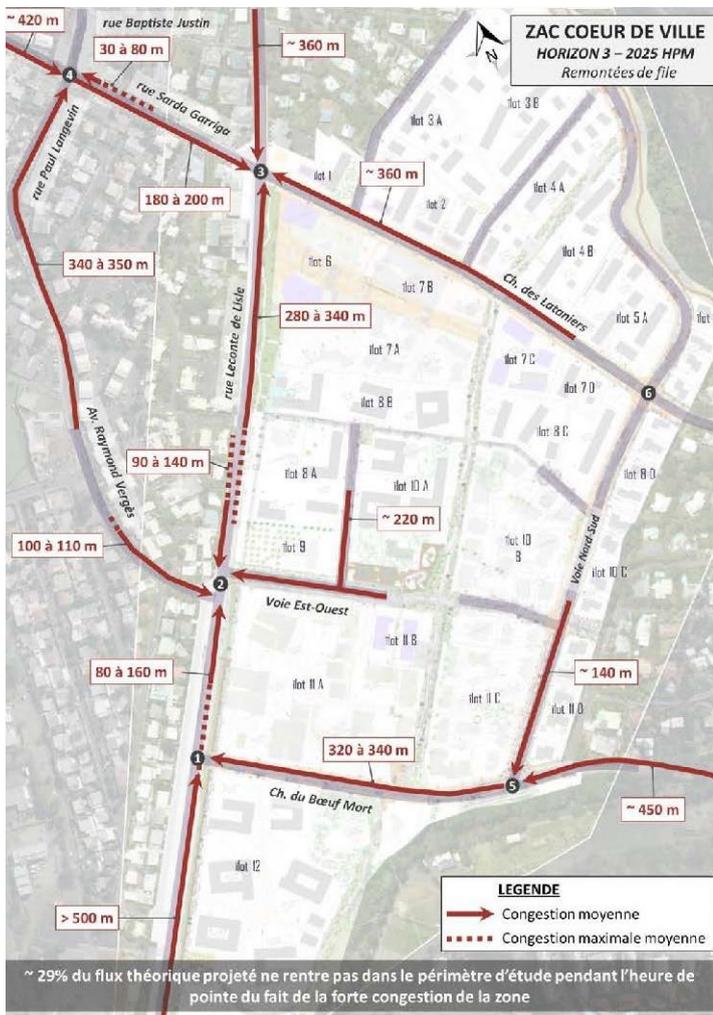


Itinéraire	Temps de parcours moyen
C5 → C1	4min
C1 → C4	3min30
C6 → C4	3min
C3 → C1	50s

L'étude de circulation réalisée par Artelia estime que la réalisation de l'ensemble du programme de la ZAC Cœur de Ville va conduire à près de 2 500 véhicules supplémentaires en 2025 (+56%). Dès 2021, la circulation sera très encombrée, et la situation critique en 2025, avec la saturation des voies et des blocages au niveau des carrefours.

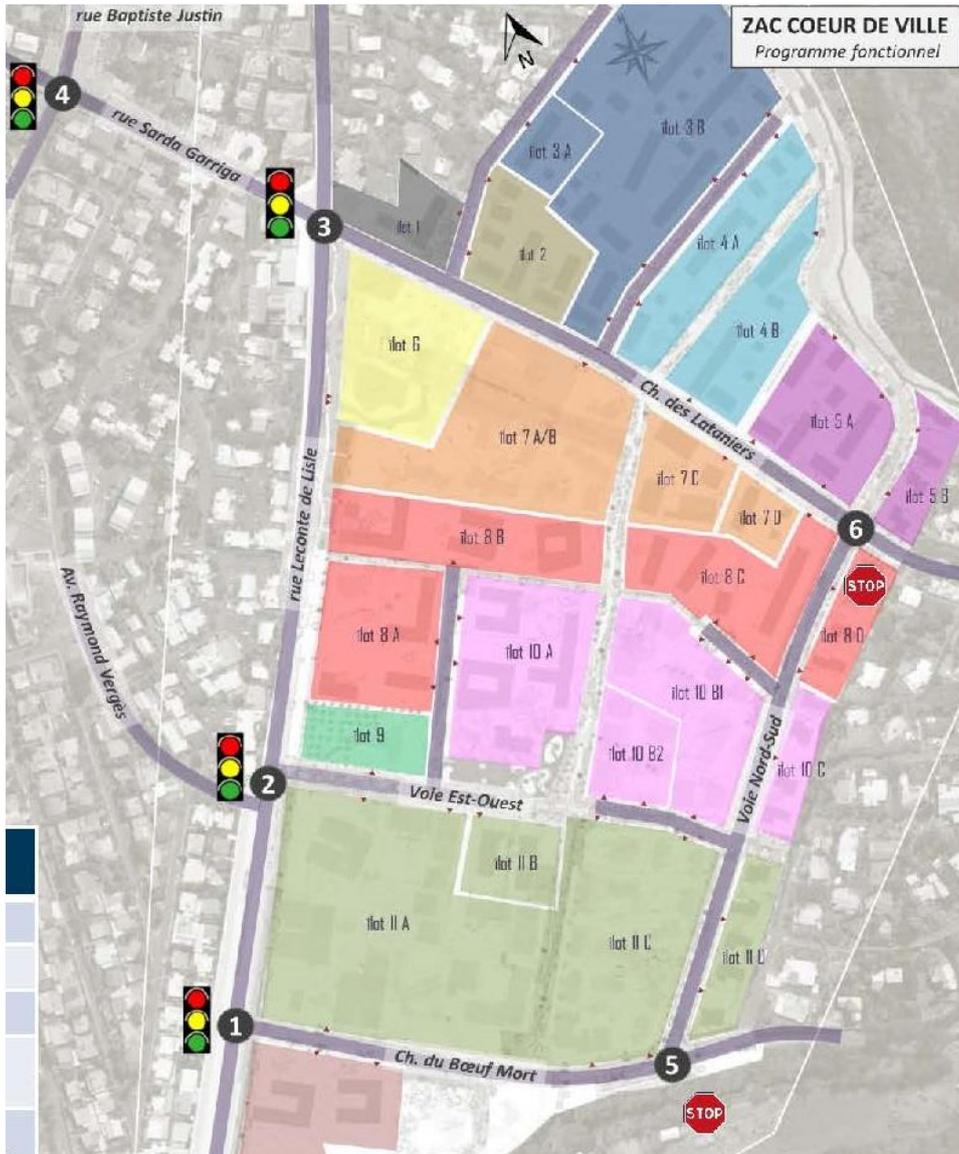


Itinéraire	Temps de parcours moyen ACTUEL	Temps de parcours moyen H1 - 2021
C5 → C1	4min	10min
C1 → C4	3min30	6min
C6 → C4	3min	4min40
C3 → C1	50s	2min30



Itinéraire	Temps de parcours moyen ACTUEL	Temps de parcours moyen H3 - 2025
C5 → C1	4min	11min
C1 → C4	3min30	5min
C6 → C4	3min	12min
C3 → C1	50s	2min

De fait, l'aménagement des carrefours est prévu, à travers des carrefours à feux (notamment au croisement rue Leconte De Lisle et chemin du Bœuf Mort) ou des Stop provisoires (notamment au croisement chemin du Bœuf Mort et la voie Nord-Sud) remplacés à termes par deux autres feux dans la zone.



Par ailleurs, le développement d'itinéraires de bus et piétons prévu pour desservir la ZAC Cœur de Ville au niveau de la rue Leconte De Lisle, devra inciter au développement de modes alternatifs à la voiture.

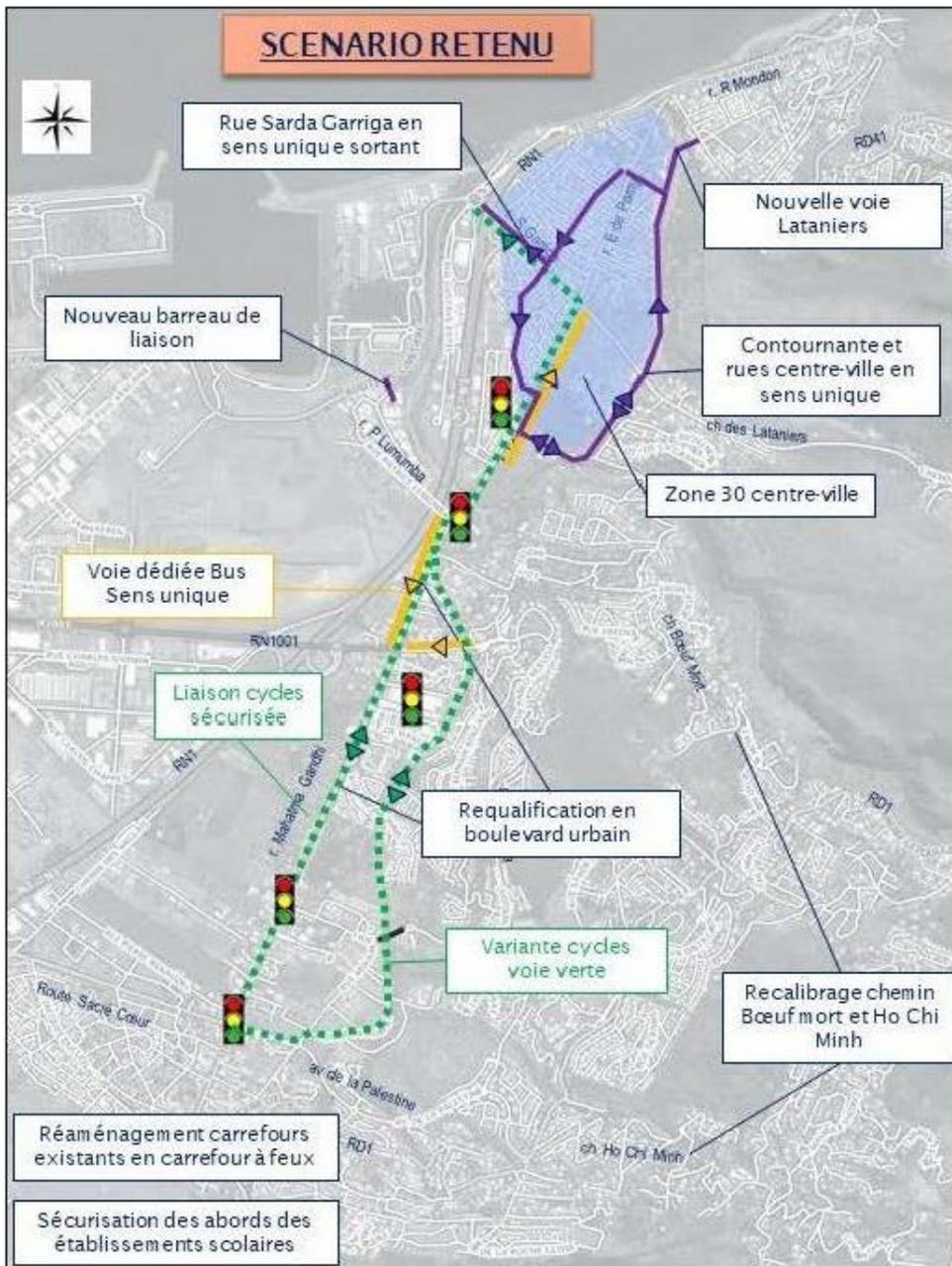
Par ailleurs, la mise en place d'un parking silo en cours de réflexion dans la zone devrait améliorer la problématique de stationnement constaté aujourd'hui.

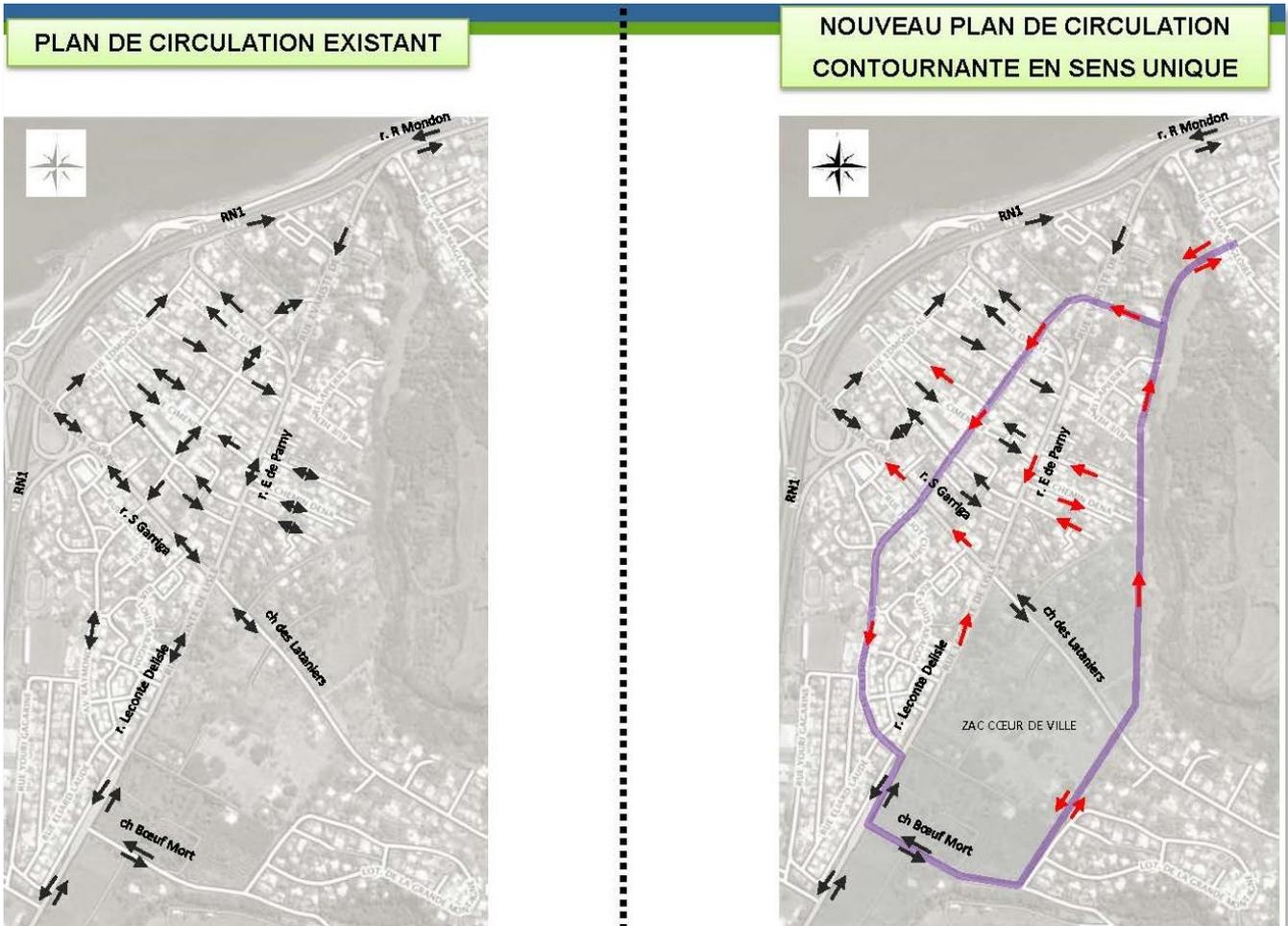
Enfin, la mise en œuvre du Plan de Déplacement Communal en parallèle de la réalisation de la ZAC Cœur de Ville doit permettre d'apaiser le trafic dans la zone et la refonte du plan de circulation du centre-ville élargie. Le scénario retenu, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU de La Possession en vigueur, précise les cinq objectifs principaux suivants :

- Pour les véhicules légers, adapter le réseau viaire à l'évolution démographiques via :
 - La création de nouveaux barreaux vers le Port pour désengorger les axes existants ;
 - Le fait d'apaiser le centre-ville en limitant les vitesses, en limitant les entrées et les circulations dans l'hyper-centre ;
 - L'apport d'une entité urbaine de l'axe majeur route sacré cœur, rue Mahatma Gandhi, rue Leconte de Lisle et la rue Sarda Garriga ;
 - La réalisation de carrefours à feux sur la rue Mahatma Gandhi ;
 - Le recalibrage des voies suivant le trafic tout en sécurisant les mobilités actives.

- Pour les transports en commun, favoriser leur pratique, via :
 - La création de voie dédiée dans les zones congestionnées et l'aménagement prioritaire en franchissement des carrefours ;
 - La possibilité de faire circuler les transports en communs sur les nouveaux barreaux.
- Pour les piétons, sécuriser la marche à pied, via :
 - La requalification des axes majeurs pour séparer les flux piétons des flux véhicules légers ;
 - La priorisation des modes actifs dans le centre-ville avec la mise en zone 30 du centre-ville. ;
 - La sécurisation des abords des équipements scolaires.
- Pour les cycles, développer le maillage de réseau cyclable, via :
 - La mise en place d'une liaison cycle sécurisée entre le Sacré Cœur, Moulin Joli, la ZAC Cœur de Ville et le centre-ville.
 - Inciter l'usage du vélo dans le centre-ville avec la mise en zone 30 du centre-ville.
- Pour le stationnement, repenser la politique de stationnement, via :
 - La suppression du stationnement longitudinal en centre-ville générateur de congestion et consommateur d'espace tout en créant des poches de stationnement en périphérie ;
 - La limitation du stationnement anarchique sur l'axe rue Mahatma Gandhi, rue Leconte de Lisle.

PLAN DE DEPLACEMENT COMMUNAL





2. La programmation du projet d'aménagement des ilots 12, 13 et 14

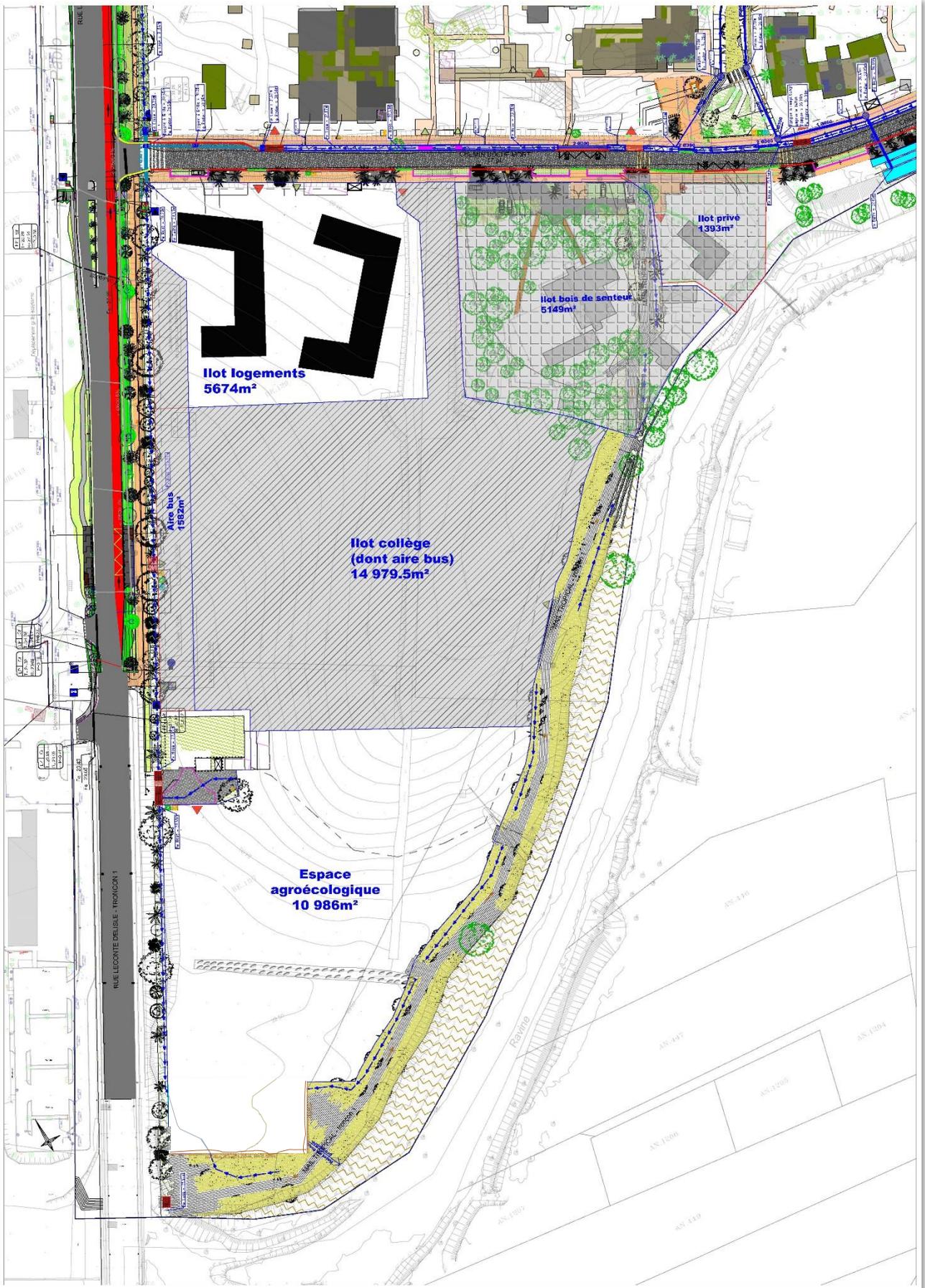
De manière générale, la procédure de révision « allégée » sur la tranche 3 de la ZAC, et plus spécifiquement les ilots 12, 13 et 14 a pour objectif :

- D'intégrer une véritable polarité urbaine par une programmation déterminée dont un besoin en équipement
- De réaliser une couture urbaine entre le centre-ville et Bœuf Mort
- D'adapter une agriculture innovante
- De s'appuyer sur le développement des transports, en commun notamment
- De garantir le bilan financier de la ZAC. En effet, celui-ci se basait initialement sur une ouverture à l'urbanisation de ces ilots, avec notamment 262 logements programmés.

Ainsi, la programmation suivante est attendue :

- Un espace d'agro-écologie urbaine : hub agricole, mixant à la fois des pratiques d'agriculture pleine terre et d'innovation agricole (serres, aquaponie, ruches, halle distribution produits locaux, permaculture, installation de compostage...).
- Un collège (700 à 900 élèves) avec ses équipements : espace de restauration, aire de stationnement, gymnase, lien direct avec la ligne de transport en site propre. Par courrier du 7 mai 2019, le Département affirme la nécessité d'une réalisation rapide de ce 4^{ème} établissement sur la commune
- Un équipement de proximité sur l'ilot 13 (Bois de Senteurs aujourd'hui)
- L'intégration de l'ilot 14 au projet par cohérence d'aménagement
- Une résidence de logements (soixantaine) par cohérence d'aménagement, de vocation et de paysage, et pour contribuer à l'équilibre économique de la ZAC.

SCHEMA INDICATIF (NON PRESCRIPTIF) DE LA PROGRAMMATION SUR LES ILOTS 12, 13 ET 14



Source : Leu Reunion, SEMADER, Ville de La Possession

Partie 3 - Les modifications apportées au PLU

1. Le plan de zonage applicable issu de la révision « allégée »

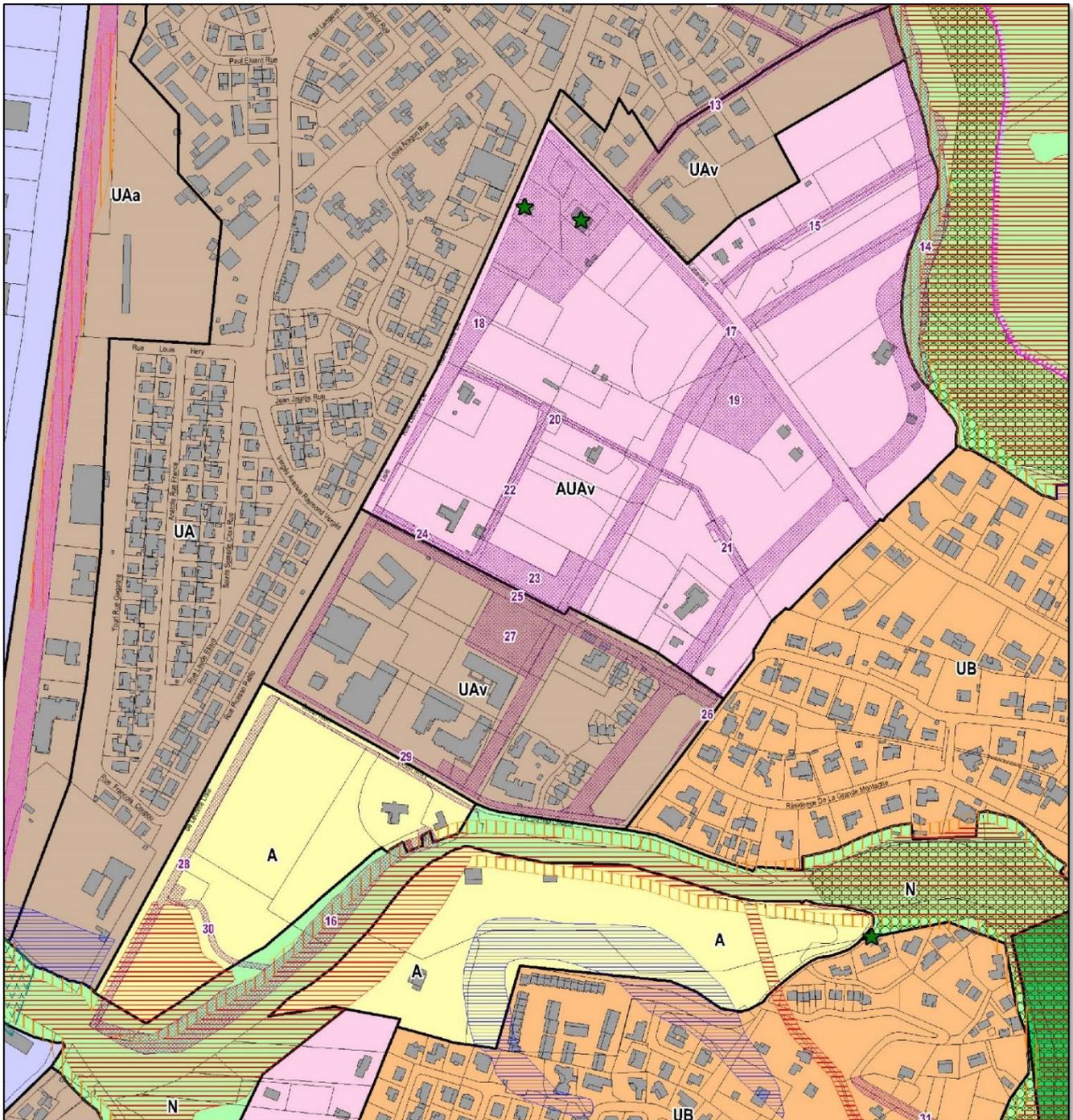
Les documents graphiques du PLU en vigueur (zonage) évoluent de la manière suivante après la présente procédure de révision:

- **2,8 ha de zone A** (agricole - dont 1,9 ha réellement cultivé) **sont classés en zone AUAv**, (zones ouvertes à l'urbanisation de la ZAC Cœur de Ville), afin de permettre la réalisation de la tranche 3 de l'écoquartier, et plus spécifiquement les ilots 12, 13 et 14 ;
- **1,2 ha de zone AUst** (zone ouverte à l'urbanisation « stricte ») **est classé en zone A** (agricole) dans le secteur de Pichette / Halte-là dans une logique de mesure compensatoire surfacique équilibrée, sachant que le PLU approuvé le 12 juin 2019 avait déjà réduit de 1,6 ha la zone constructible du PLU précédent au profit d'un zonage agricole.

1.1. Le plan de zonage modifié au niveau de la ZAC Cœur de Ville

1.1.1. Le plan de zonage au PLU en vigueur

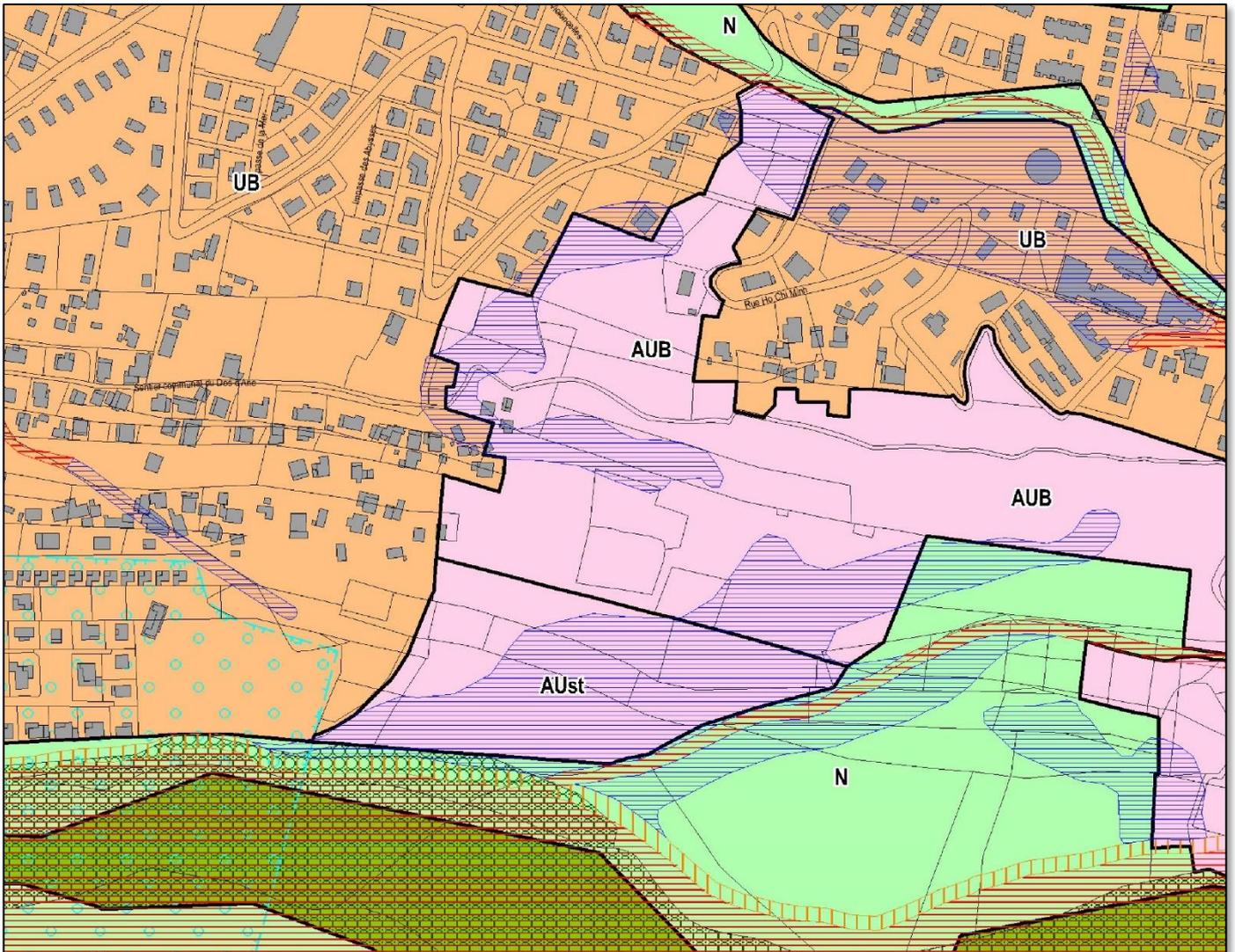
Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



1.2. Le plan de zonage modifié au niveau de Pichette / Halte-là

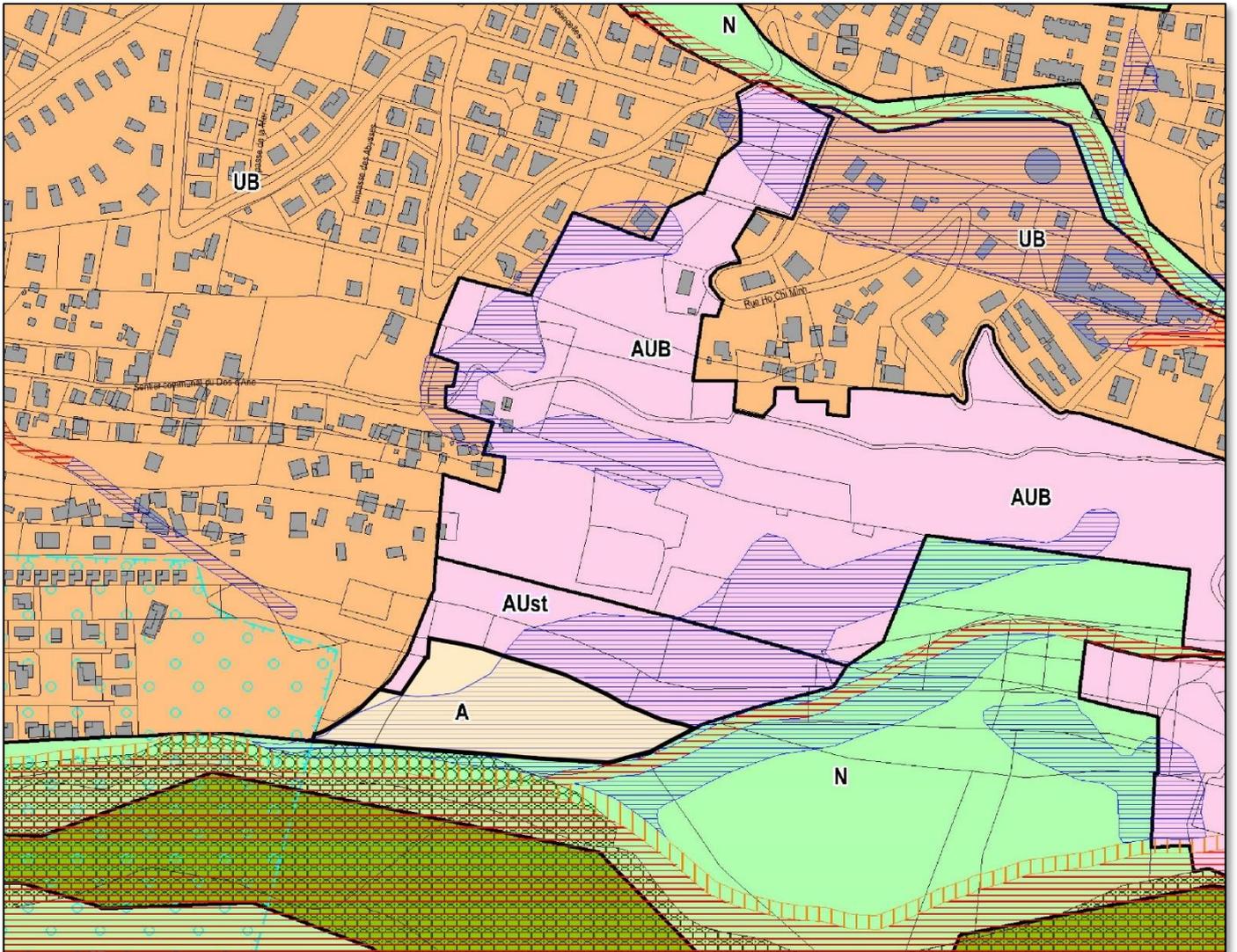
1.2.1. Le plan de zonage au PLU en vigueur

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



1.2.2. Le plan de zonage au PLU suite à la révision « allégée »

Extrait du plan de zonage du PLU révisé au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme



2. Le règlement applicable issu de la révision « allégée »

La présente procédure de révision « allégée » du PLU de La Possession intègre également 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	-
Ilot 12A	16 mètres	22 mètres
Ilots 13/14	10 mètres	13 mètres

(...)

3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable issue de la révision « allégée »

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 (ilots 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 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 :

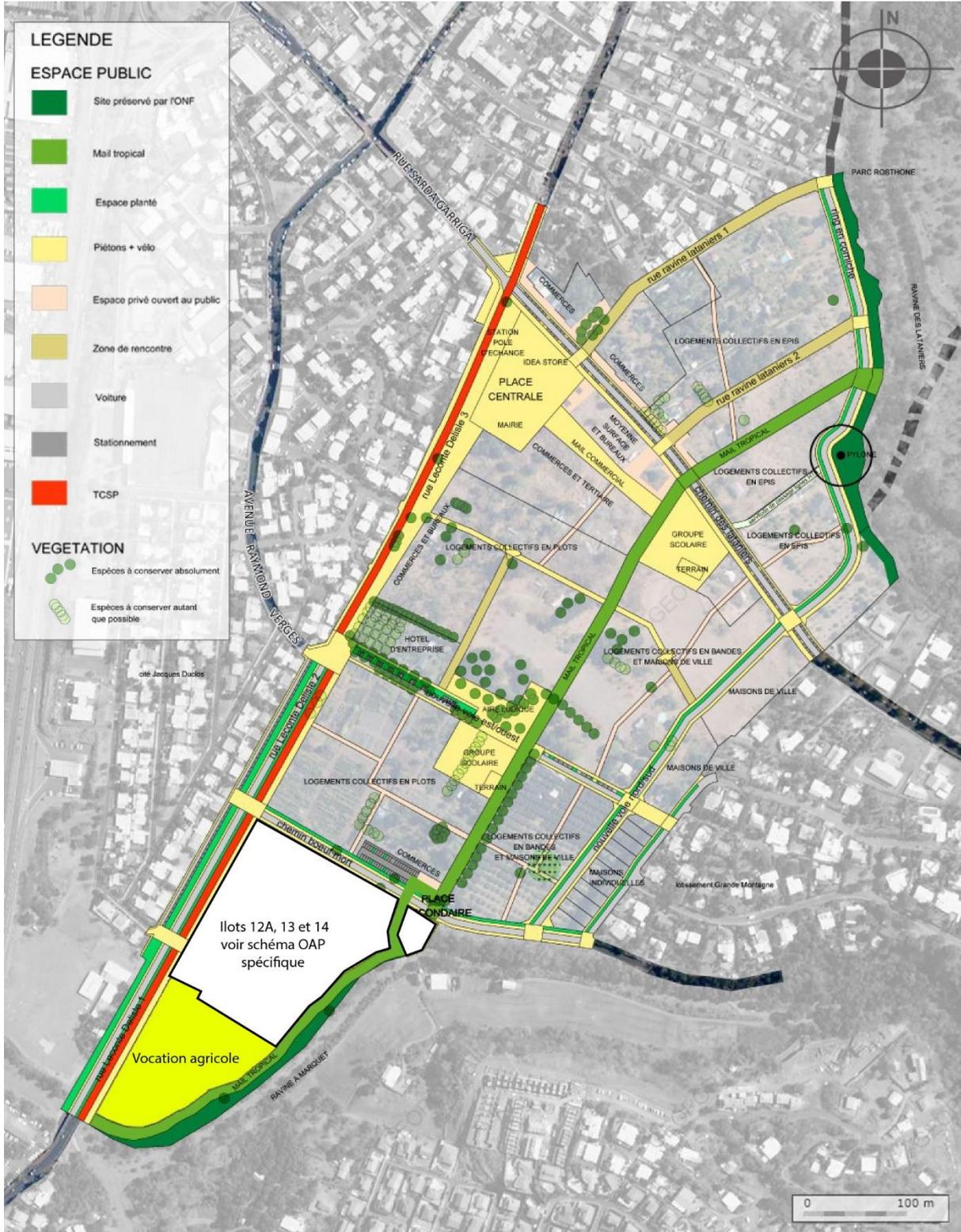
- **2 groupes scolaires (12 et 8 classes)**
- **1 collège (700 à 900 élèves)**
- **La relocalisation de l'hôtel de ville**
- **La réalisation d'un équipement culturel majeur**
- **Des micros crèches en accompagnement des opérations de logements**

L'opération intègre également une offre en surfaces d'activités :

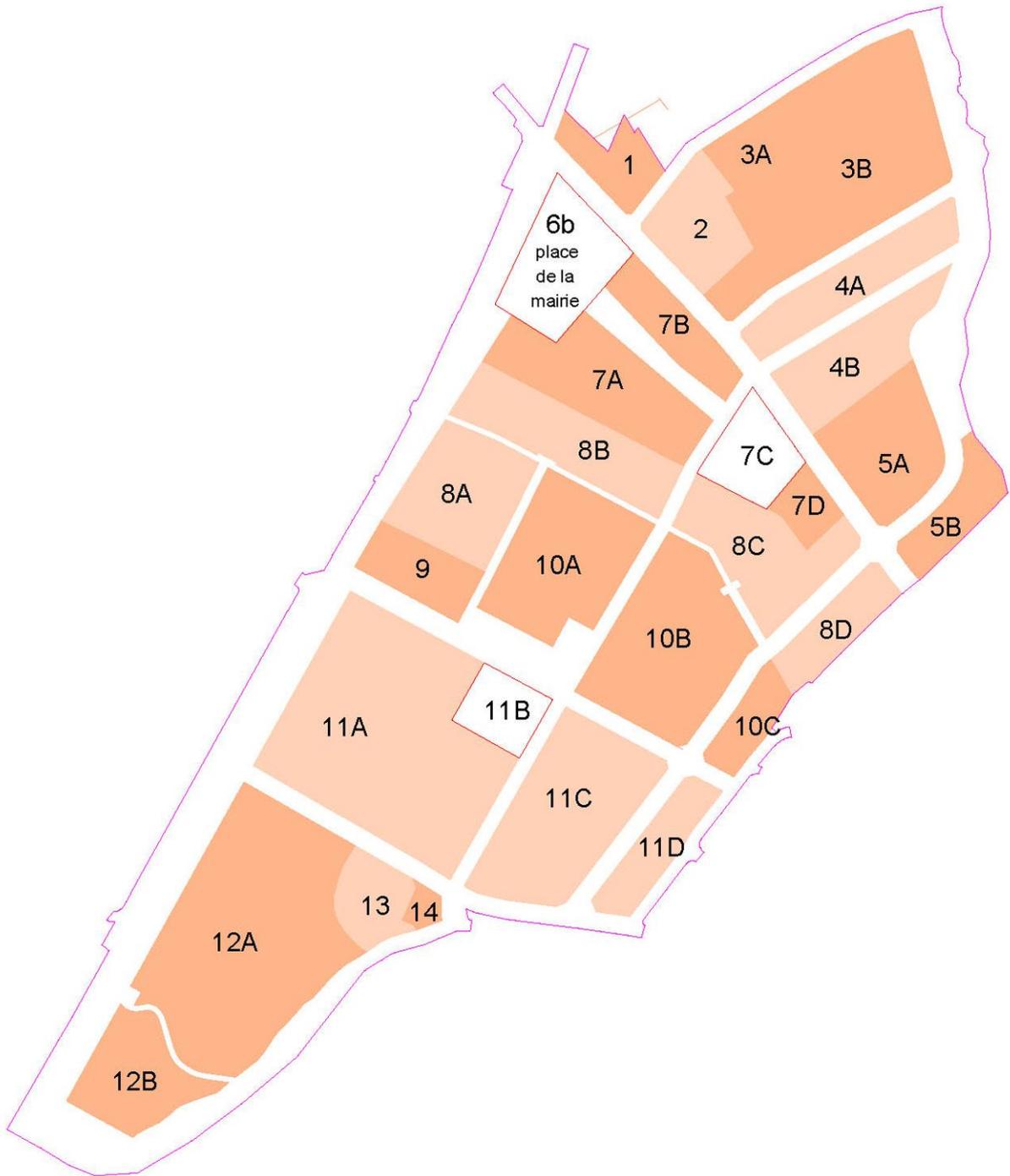
- Un programme de commerces (jusqu'à 10 000 m²)
- Un programme de bureaux (jusqu'à 6 700 m²)

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 notamment 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 20m² 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. Le rapport de présentation applicable issu de la révision « allégée »

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

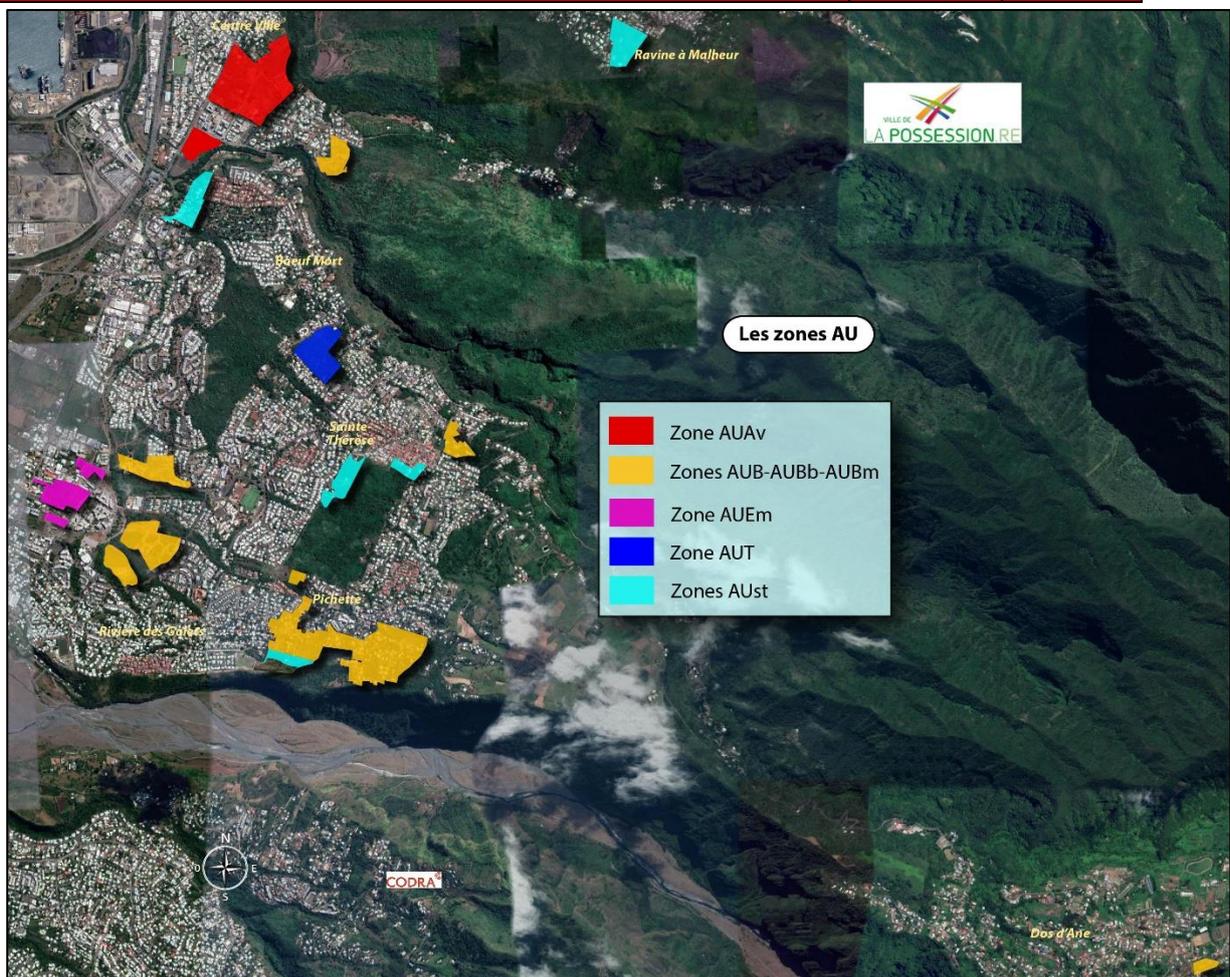
Les modifications figurent en **rouge**

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	<i>Bourg de Dos d'Ane</i>	1	0,01
AUBm	<i>Vocation résidentielle au sein de la ZAC Moulin Joli</i>	14,1	0,1
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	5,8	0,05
AUst	Zone ouverte à l'urbanisation à condition des réseaux et d'une modification du PLU	14,3	0,1
Superficie totale de la zone AU		88,5 ha	0,7%



(...)

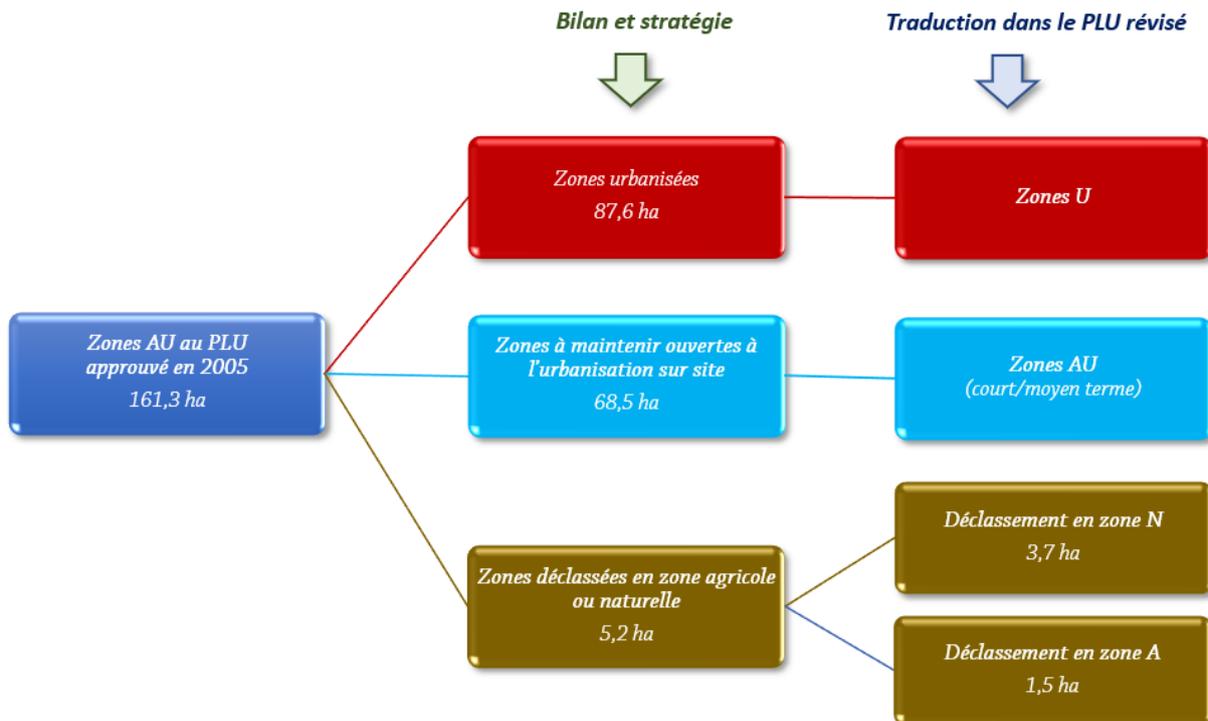
2. Les zones ouvertes à l'urbanisation, héritage du PLU de 2005

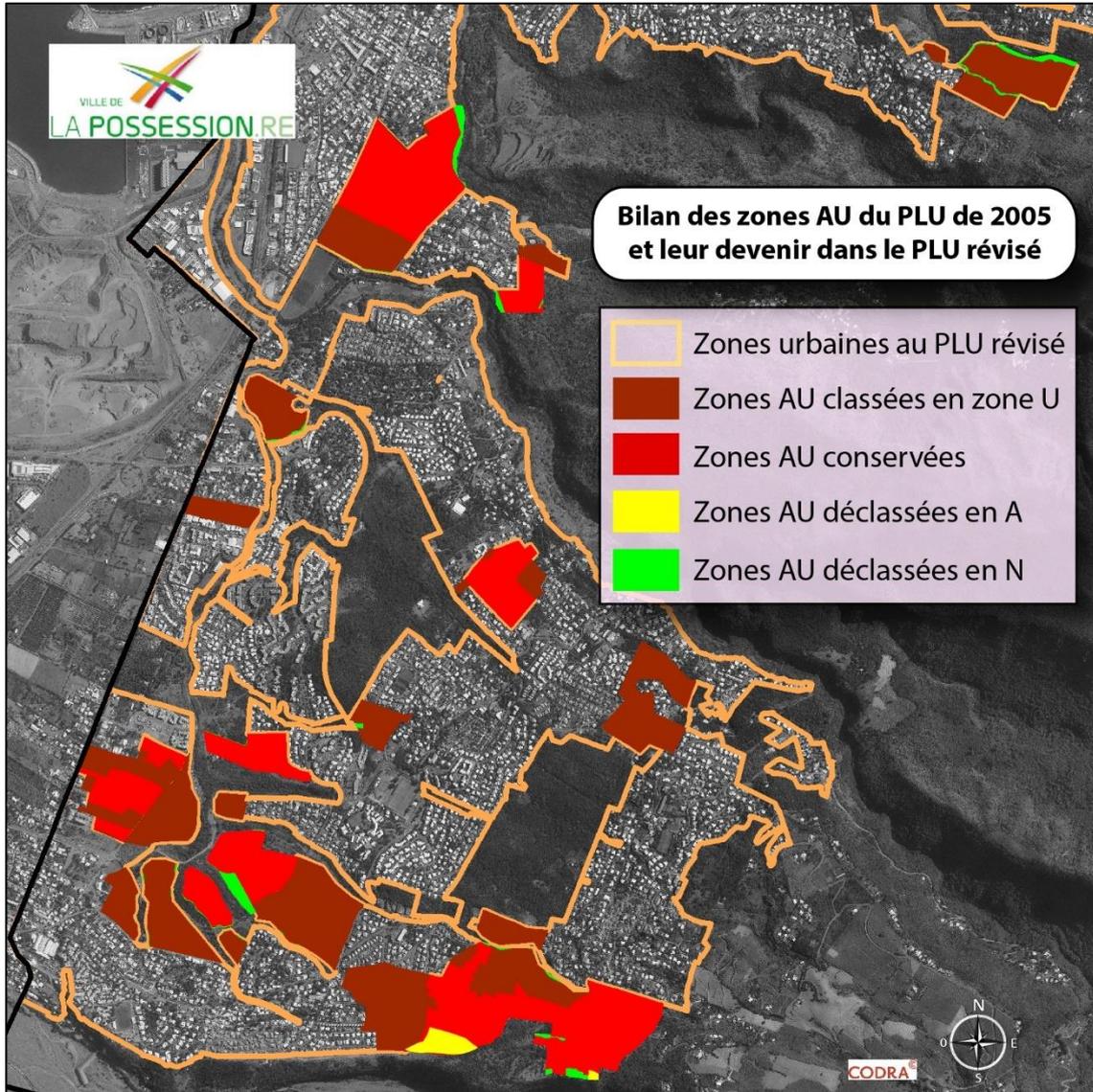
Le PLU de 2005 ouvrait à l'urbanisation 161,3 ha. 87,6 ha ont été bâtis ou partiellement bâtis, et par conséquent classés en zone U au PLU révisé.

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.

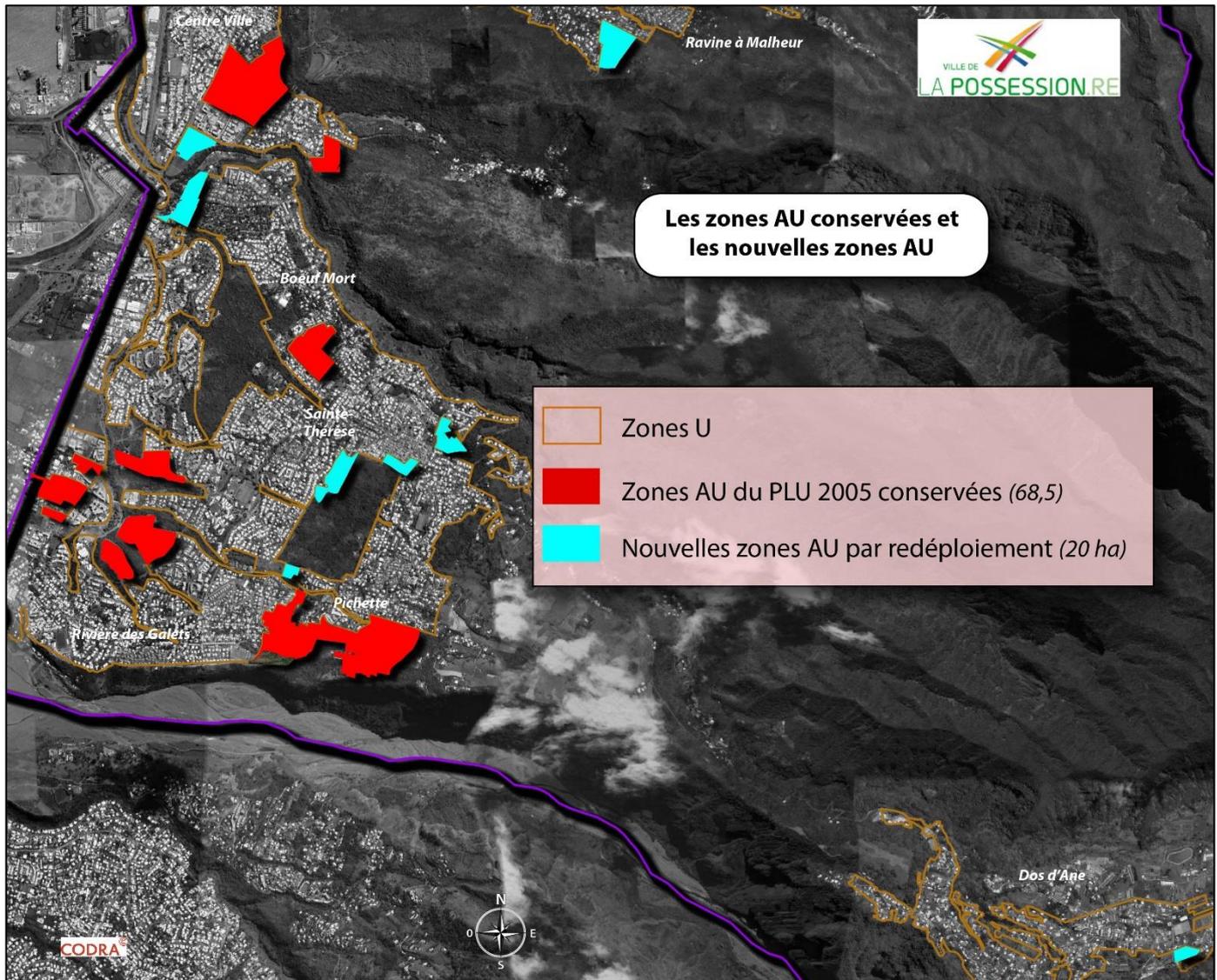
Ainsi, **20 ha de nouvelles zones à urbaniser (AU) ont été déployées dans le PLU révisé**. Dans une vision de l'aménagement du territoire communale traduite par le présent PLU et intercommunale exprimée dans le SCOT du TCO, les extensions urbaines ont été géographiquement localisées en priorité dans 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)	7,1
Mi-pentes (Sainte-Thérèse, Pichette, Bœuf Mort, les bas de Ravine à Malheur...)	11,9
Dos d'Ane	1
Territoires Ruraux Habités (TRH)	0
Superficie totale	20

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
TOTAL	48,9	25,6	23,3

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.

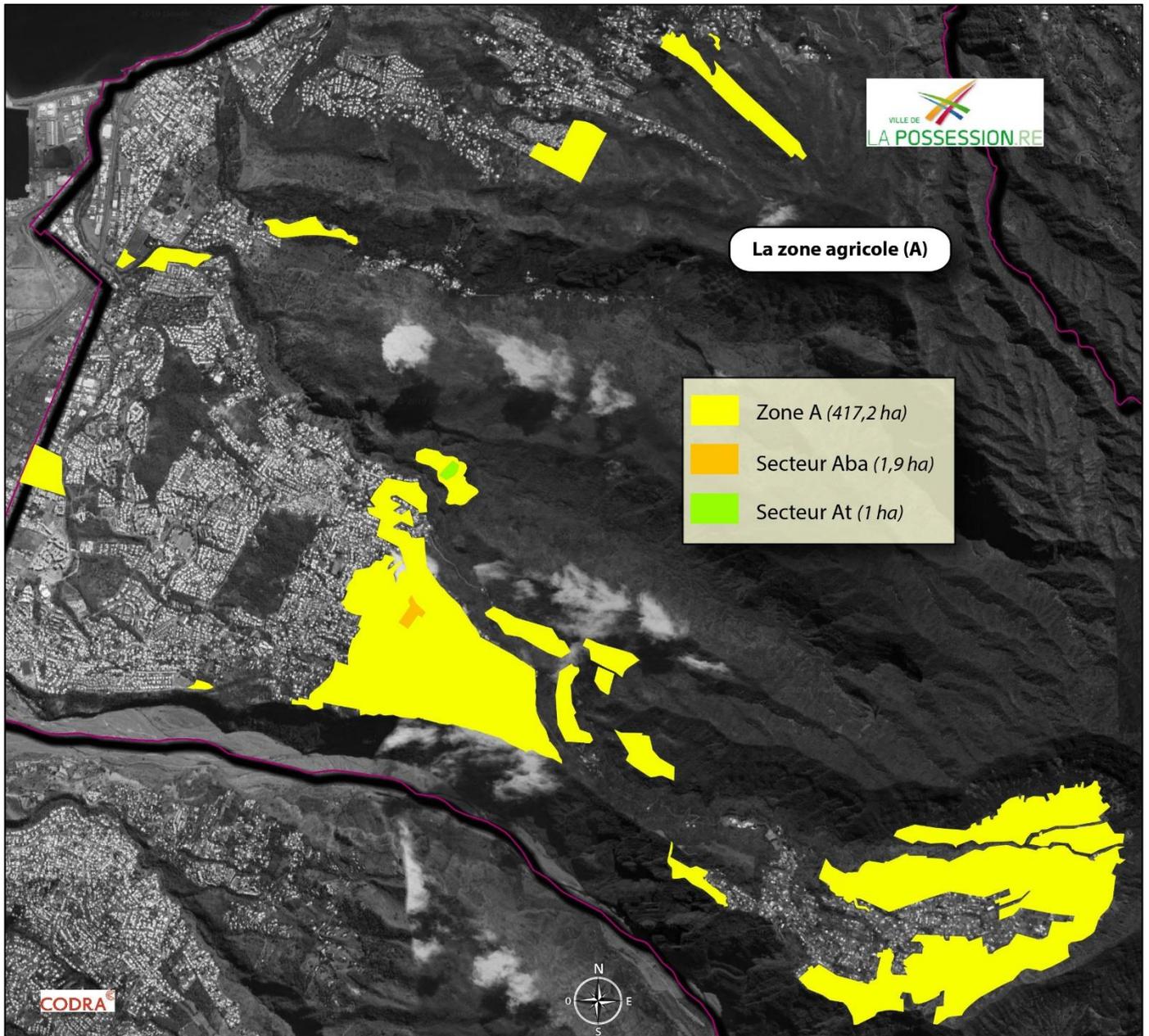
Partie 4 - Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

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	%
A	Zone agricole	417,2	3,5
Aba	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en milieu rural habité	1,9	0,02
At	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour la vocation touristique	1,0	0,01
Total de la zone A		420,1	3,6



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.

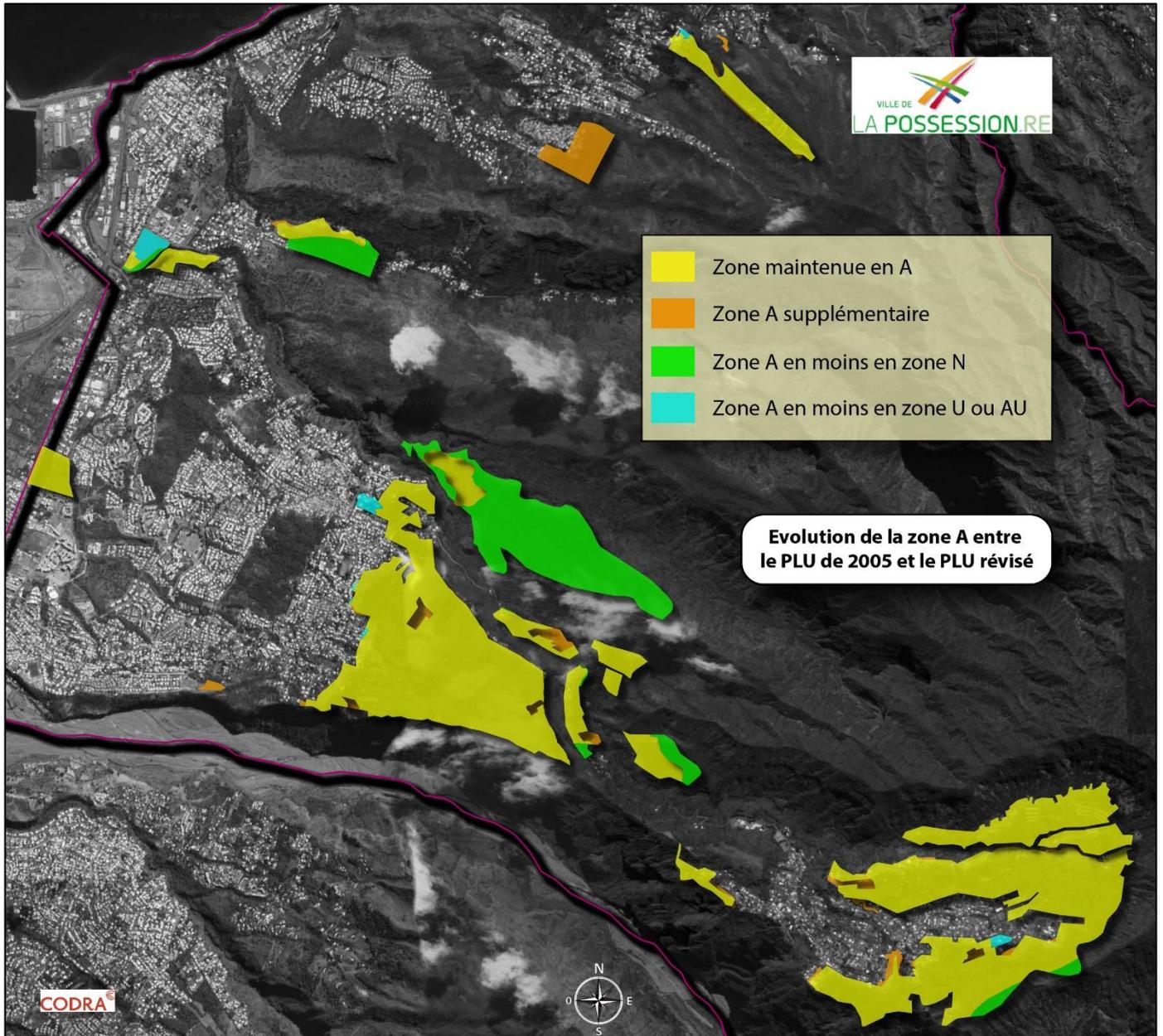
Cette baisse est notamment due au fait que le PLU de 2005 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone N les terrains ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole notamment dans 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**.



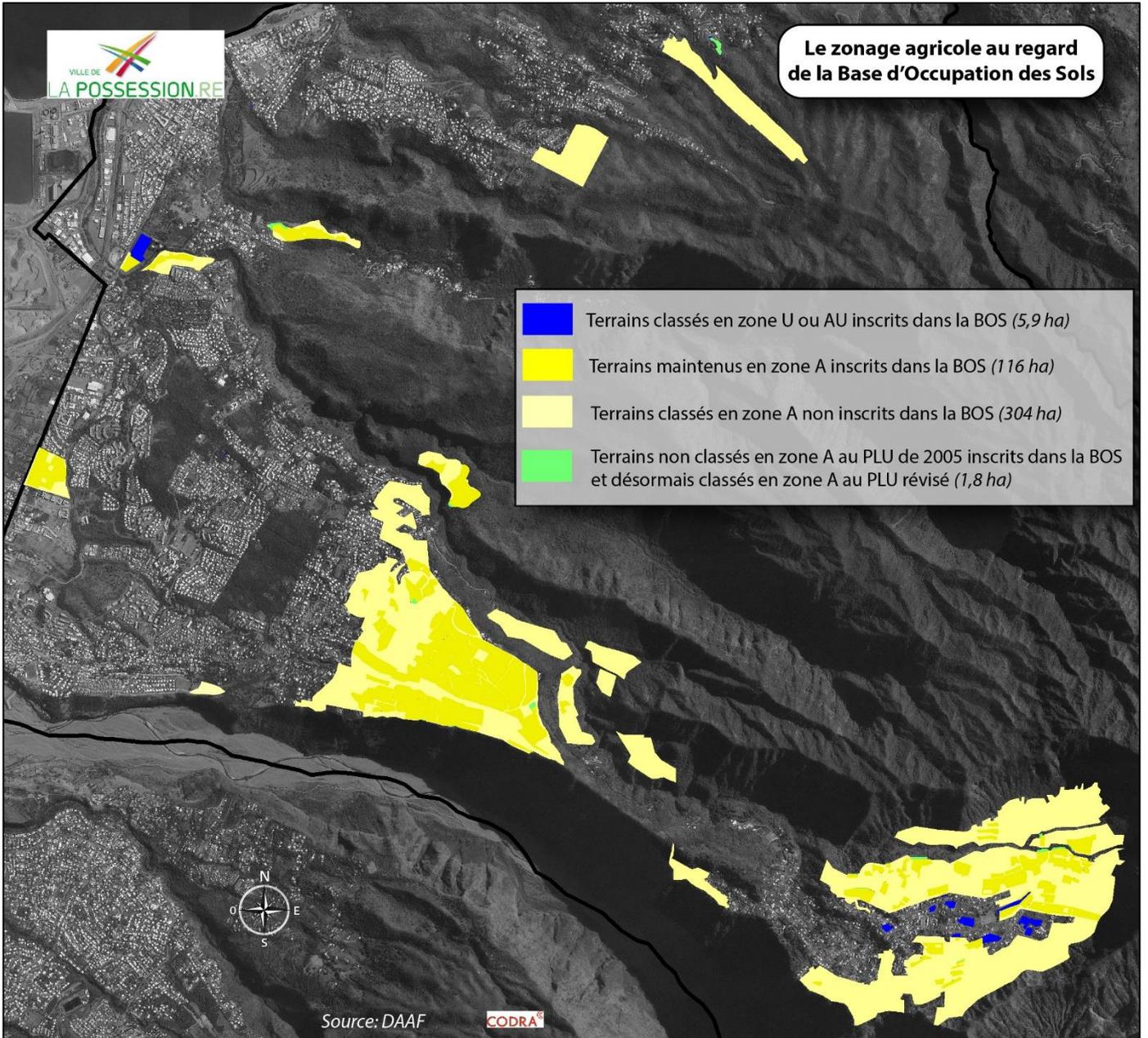
(...)

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.



Partie 4 – L'évaluation environnementale

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.104-2 et suivants, selon l'article R.104-18, le rapport de présentation :

Alinéa	Traitement du sujet
1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et 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.	Alinéa traité en partie Partie 4.1. du présent rapport
2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document.	Alinéa traité en partie 2 du présent rapport (Note de présentation)
3° Une analyse exposant : a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ; b) Les problèmes posés par l'adoption du document 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.	Alinéa traité en partie 4.3 du présent rapport
4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et 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 document.	Alinéa traité en partie 4.4 du présent rapport
5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.	Alinéa traité en partie 4.5 du présent rapport
6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.	Alinéa traité en partie 4.6 du présent rapport
7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.	Alinéa traité en partie 4.7 du présent rapport

1. Présentation résumée des objectifs et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme

1.1. Présentation résumée des objectifs de l'évolution du plan local de l'urbanisme

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 souhaite finaliser la programmation de la ZAC Cœur de Ville en intégrant une véritable polarité urbaine et agricole innovante sur la tranche 3 de la ZAC, et plus spécifiquement les îlots 12, 13 et 14.

Cette révision doit pouvoir rendre possible :

- Un espace d'agro-écologie urbaine, symbolisé par le hub agricole, qui mixera à la fois des pratiques d'agriculture pleine terre et d'innovation agricole (aquaponie, ruches, productions photovoltaïques, compostage...)
- Un collège avec ses équipements : espace de restauration, aire de stationnement, gymnase, lien direct avec la ligne de transport en site propre
- Un équipement de proximité sur l'îlot 13 (Bois de Senteurs)
- L'intégration de l'îlot 14 au projet par cohérence d'aménagement
- Une résidence de 60 logements collectifs

A travers la présente révision dite « allégée » au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, l'objectif de la Collectivité est que le PLU puisse permettre la mise en œuvre du projet présenté ci-avant. L'analyse porte sur une surface de 4,2 hectares. Il s'agit donc de rendre constructible une partie de la pointe sud de la ZAC Cœur de Ville (sur 2,8 ha), et d'affirmer la vocation agricole de l'autre partie du site (sur 1,4 ha). Il convient alors de modifier en conséquence également le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation concernés du PLU approuvé le 12 juin 2019. De même, une mise à jour du rapport de présentation prend compte de ces évolutions.

Dans le cadre de mesure compensatoire au regard de la perte de surface de zone agricole au PLU afin de permettre l'extension constructible de la ZAC Cœur de Ville, le projet de révision « allégée » conduit également à classer 1,2 hectare de zone AUst en zone agricole (zone A) dans le secteur de Pichette, à proximité du stade Halte-Là.

1.2. L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme

Pour rappel, l'évaluation environnementale du PLU de La Possession approuvé le 12 juin 2019 présente de manière détaillée l'articulation du PLU dans son ensemble avec les autres documents d'urbanisme. Il s'agit ici de se consacrer uniquement sur des dispositions qui auraient un lien direct avec le projet proposé par la présente révision « allégée » du PLU de La Possession.

1.2.1. La cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU

Le projet d'évolution du PLU par la présente procédure de révision est compatible avec le PADD du PLU approuvé le 12 juin 2019.

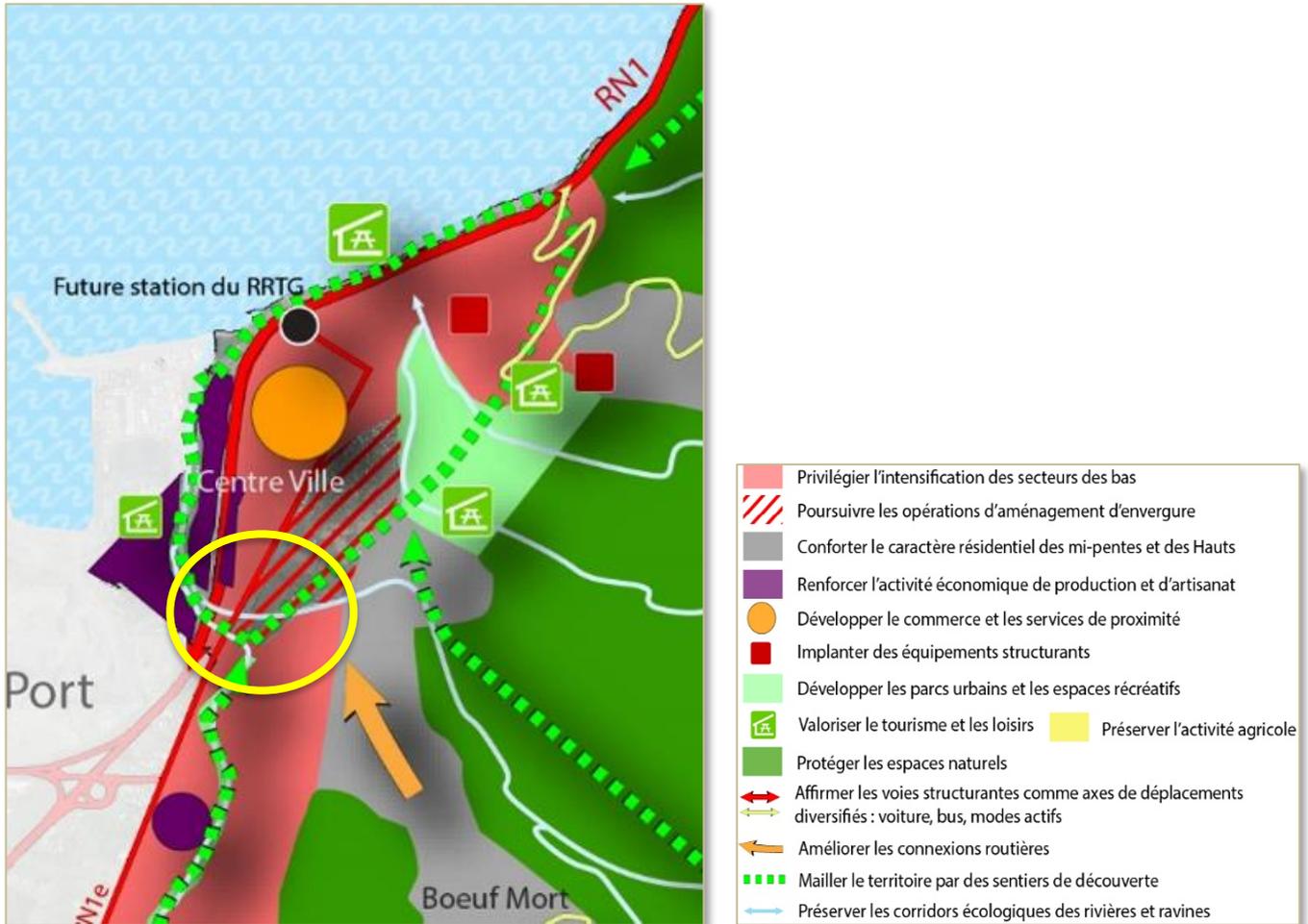
En effet, celui-ci précise l'orientation suivante (orientation 3, objectif 11 du PADD – Renforcer l'urbanisation des bas) : « **Concrétiser les opérations d'aménagement d'envergure en cours ou en projet, dont les ZAC Moulin Joli et Cœur de Ville, qui contribueront en grande partie à répondre aux besoins en logement de la commune** ».

De même, l'orientation 3 / objectif 17 du PADD – Favoriser un urbanisme économe en ressources énergétiques – indique que « **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 ».

Enfin, le schéma de principes des orientations inséré dans le PADD montre le secteur concerné par la présente révision comme un site de « poursuite des opérations d'aménagement d'envergure ».



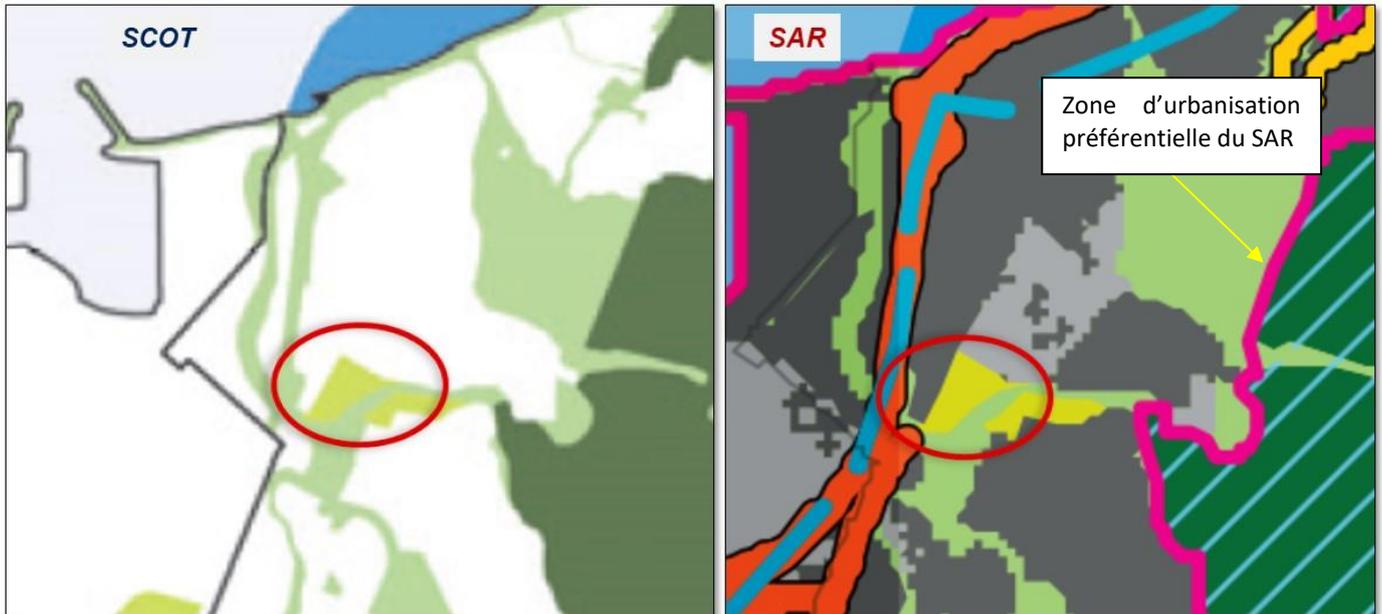
1.2.2. Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du TCO

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.

Selon l'orientation 5 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT « *Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine* », le site concerné pour l'extension de la ZAC Cœur de Ville est localisé en Cœur d'Agglomération (pôle principal), secteur privilégié d'intensification urbaine à l'échelle du territoire du TCO. L'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur stratégique pour le développement de La Possession est ainsi cohérente avec les objectifs de production de logements inscrits dans cette orientation pour le cœur d'agglomération.

Si aujourd'hui le site est identifié comme espace agricole au SCOT, l'ouverture à l'urbanisation de 2,8 hectares est compatible avec l'orientation 7 du SCOT « *L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension Urbaine* ».

En effet, tout d'abord, les nouveaux terrains classés en zone AUAv (ouverture à l'urbanisation pour l'opération Cœur de Ville), sont situés à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR.



En outre, le PLU respecte le principe dit de « redéploiement » déterminé dans le SCOT, qui exige à ce que les extensions urbaines « s’accompagnent, dans le 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 ».

Effectivement, les documents graphiques du PLU en vigueur (zonage) évoluent de la manière suivante après la présente procédure de révision :

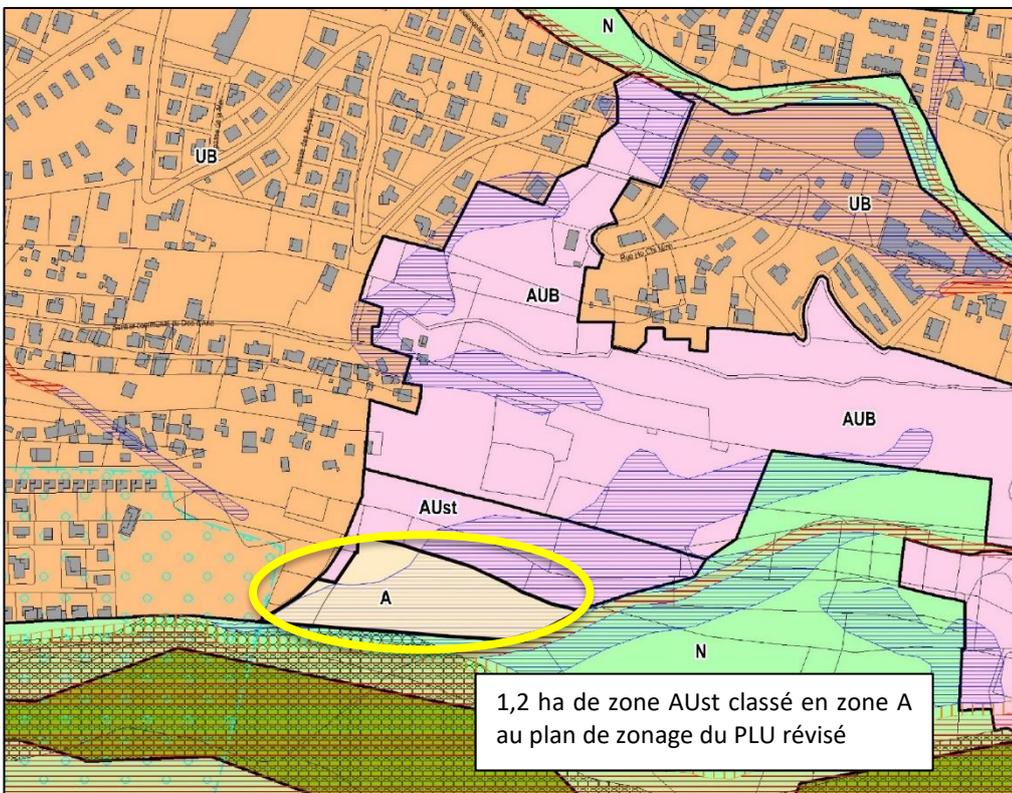
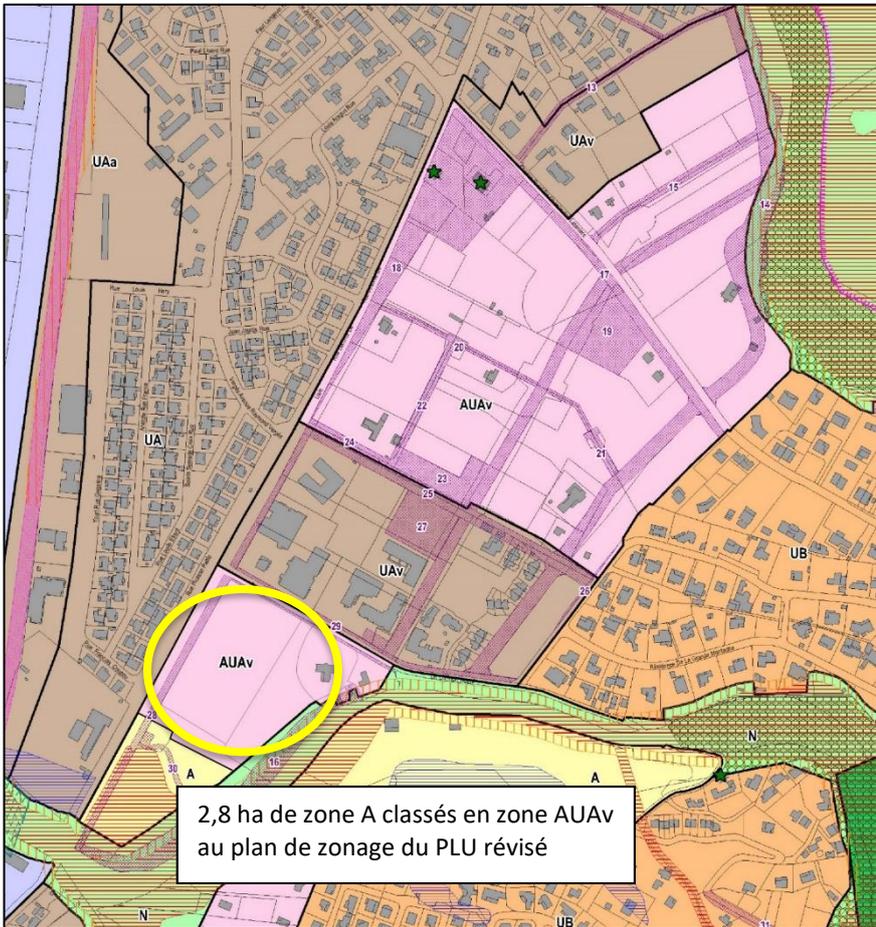
- **2,8 ha de zone A** (agricole - dont 1,9 ha réellement cultivé) **sont classés en zone AUAv**, (zones ouvertes à l’urbanisation de la ZAC Cœur de Ville), afin de permettre la réalisation de la tranche 3 de l’écoquartier, et plus spécifiquement les îlots 12, 13 et 14 ;
- **1,2 ha de zone AUst** (zone ouverte à l’urbanisation « stricte ») **est classé en zone A** (agricole) dans le secteur de Pichette / Halte-là dans une logique de mesure compensatoire surfacique équilibrée, sachant que le PLU approuvé le 12 juin 2019 avait déjà réduit de 1,6 ha la zone constructible du PLU précédent au profit d’un zonage agricole.

Zone constructible en moins en faveur de la zone A		Redéploiement (zone A classée en zone AU dans le cadre de la révision « allégée »)
PLU approuvé en juin 2019	PLU « révisé »	
1,6 ha	1,2 ha	2,8 ha
2,8 ha		

En compatibilité avec l’orientation 8 du SCOT « La détermination de densités d’aménagement minimales » et en adéquation avec la localisation en Cœur d’Agglomération, le règlement du PLU en vigueur exige pour la zone AUAv une clause de densité minimale de 50 logements à l’hectare.

Par ailleurs, l’OAP Cœur de Ville affine le règlement de la zone AUAv, en inscrivant déjà l’objectif de produire 1 909 logements à termes, hors équivalents logements (établis sur la base de 80 m² de surface de plancher pour l’ensemble des destinations ne se rapportant pas au logement).

En comptabilisant les 60 logements collectifs prévus sur l’îlot 12 (plus celui existant sur l’îlot 14 également mutable), ainsi que les équivalents logements très importants attendus par la réalisation d’un établissement comme le collège avec ses annexes (plus de 100 équivalents logements peuvent facilement être estimés), la densité minimale de 50 logements à l’hectare est respectée dans le cadre du projet d’extension de Cœur de Ville.



1.2.3. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Le site d'études n'est pas dans le périmètre du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

1.2.4. Le projet au regard du périmètre d'Irrigation du Littoral Ouest (ILO) et le SAR

L'étude des cartes annexées à l'arrêté n°1949/SG/DICV3 du 26 juillet 1994 qualifiant le projet d'irrigation du Littoral Ouest de La Réunion de projet d'intérêt général (PIG ILO) permet de confirmer que la zone agricole proposée à ouvrir à l'urbanisation dans la présente procédure de révision du PLU au sud de l'écoquartier Cœur de Ville ne relève pas du périmètre PILO.

En ce qui concerne la déclaration d'utilité publique du projet d'irrigation du littoral ouest (DUP ILO), le plan annexé au décret du 8 février 2002 relatif à cette procédure identifie le terrain à ouvrir à l'urbanisation au sein des espaces irrigués.

La prescription n°12-2 « Prescriptions relatives au choix des espaces à ouvrir à l'urbanisation » du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) précise qu'au sein des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU), l'ouverture à l'urbanisation sera réalisée en dehors des espaces agricoles compris dans le périmètre irrigué figurant sur le plan annexé au décret du 8 février 2002 pris pour la réalisation du projet d'irrigation du littoral Ouest, dit « PILO ».

Toutefois, dans une notion de compatibilité, l'ouverture à l'urbanisation est néanmoins proposée sur 2,8 ha du PILO à l'intérieur de la ZPU. En effet, la superficie du PILO concernée par cette ouverture à l'urbanisation ne représente seulement que :

- 0,03% de la superficie totale du PILO évaluée sur l'ensemble du territoire du TCO (environ 8 343 ha)
- 0,37% de la superficie totale du PILO évaluée sur l'ensemble du territoire du TCO localisée à l'intérieur de la ZPU (746 ha)

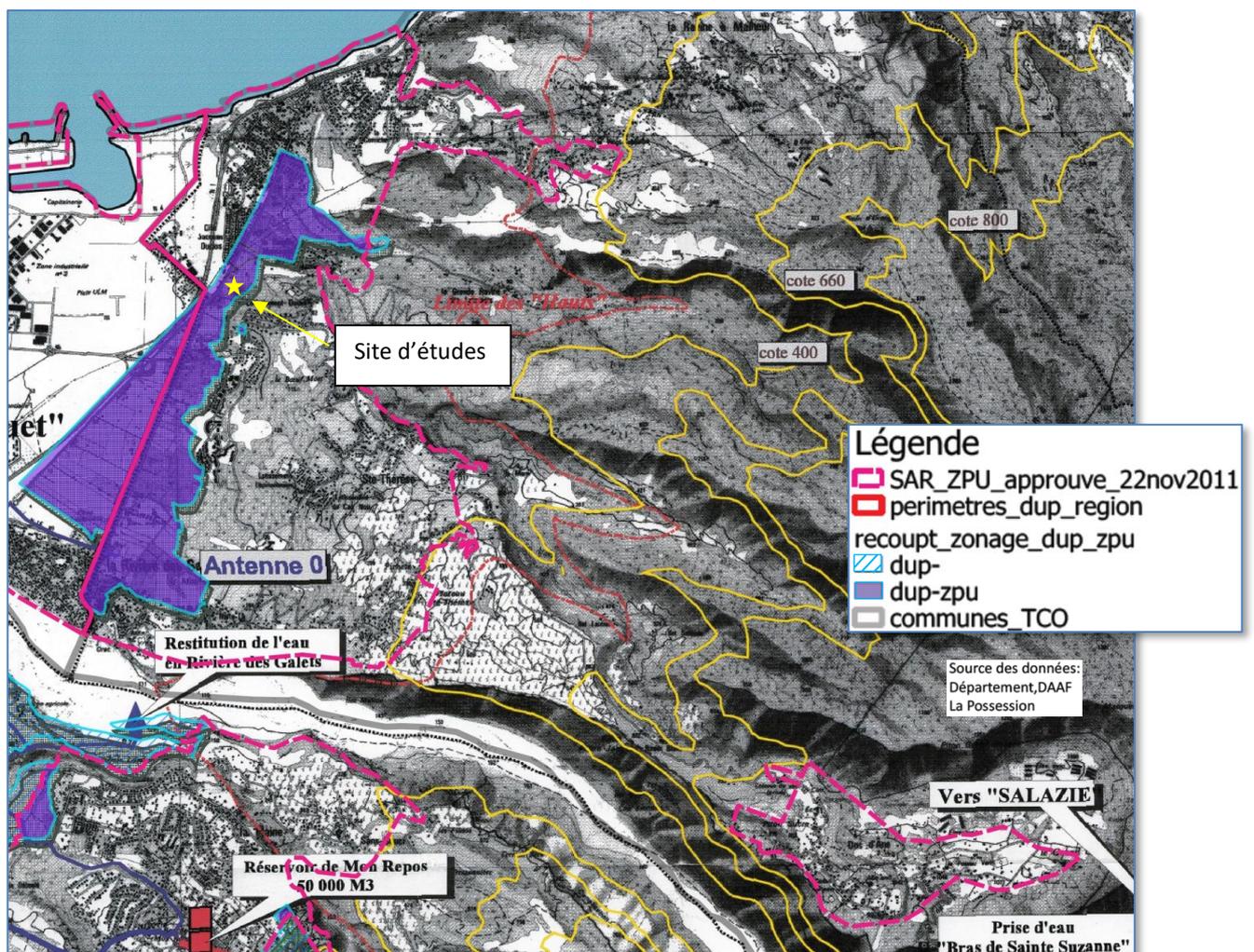
Accessoirement, cette superficie ouverte à l'urbanisation ne représente que 1,6% de la superficie totale du PILO évaluée à La Possession (176 ha environ), sachant que l'intégralité du PILO est localisée à l'intérieur de la ZPU à La Possession.

A titre indicatif, l'ouverture à l'urbanisation ne représente que 0,03% de la superficie totale de la ZPU évaluée sur l'ensemble du territoire du TCO (9 160 ha environ) et 0,2% de la superficie totale de la ZPU évaluée à La Possession (1 175 ha environ).

A noter par ailleurs que, parallèlement, la Ville améliore le réseau d'irrigation sur son territoire par deux projets d'envergure :

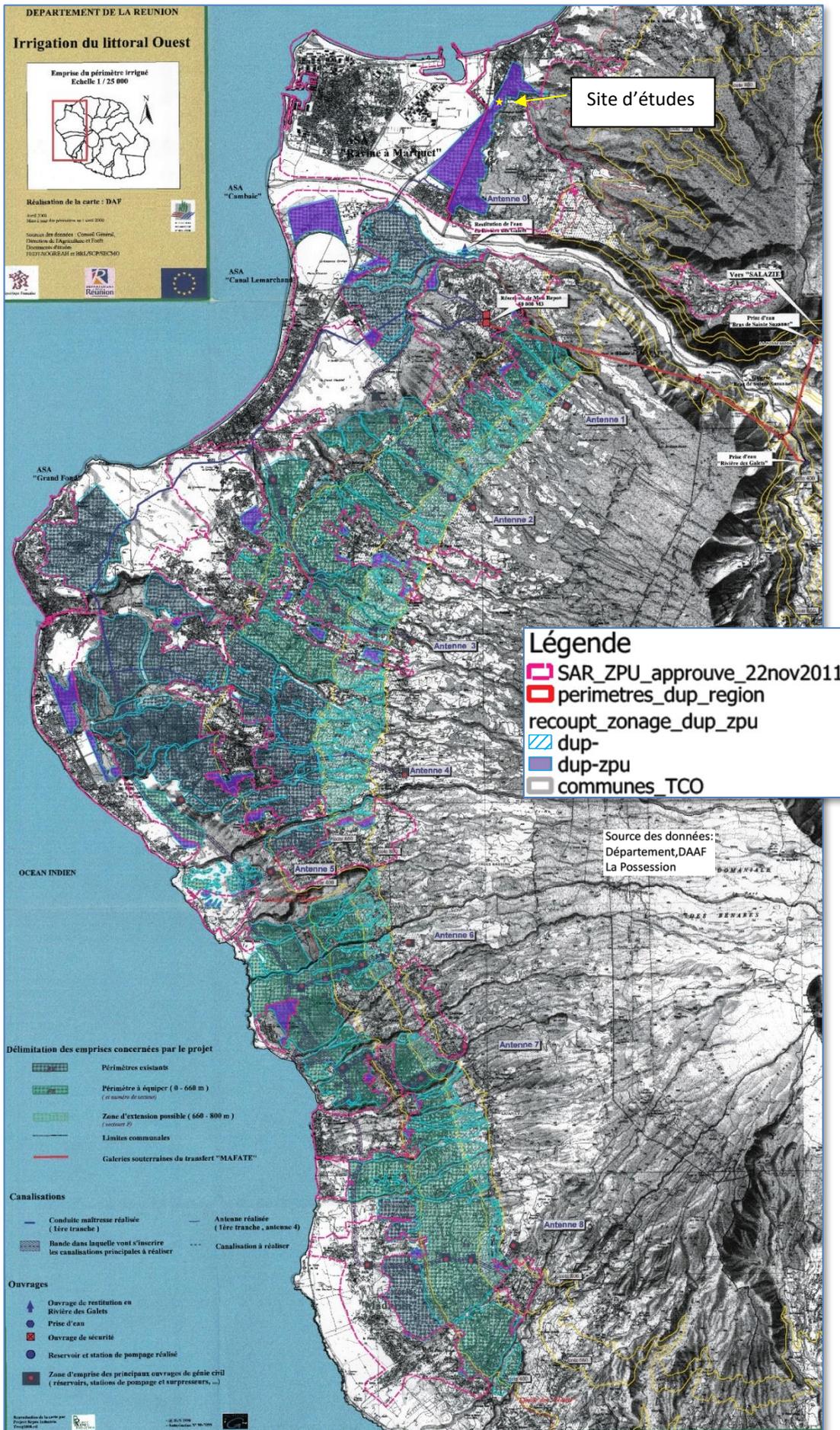
- l'apport d'eau brute sur la zone de Plateau à partir du réseau ILO (Antenne 0, Pichette)
- la remise en état des ouvrages de tête du système d'irrigation de Dos d'Âne (entreprise par la Ville) et déploiement d'un réseau complémentaire au réseau existant pour étendre le périmètre irrigué sur Dos d'Âne.

LE PROJET DE REVISION « ALLEGEE » AU REGARD DU PERIMETRE IRRIGUE ANNEXE A LA DUP ET DE LA ZPU DU SAR - ECHELLE COMMUNE



Source : TCO

LE PROJET DE REVISION « ALLEGEE » AU REGARD DU PERIMETRE IRRIGUE ANNEXE A LA DUP ET DE LA ZPU DU SAR - ECHELLE TCO



Source : TCO

1.2.5. Le programme local de l'habitat (PLH) du TCO

Le programme local de l'habitat (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 d'environ 383 logements par an.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation dans la présente procédure d'évolution du PLU proposant la réalisation d'une résidence de 60 logements collectifs supplémentaires à Cœur de Ville est compatible avec le PLH arrêté. En effet, sur les 2 300 logements nouveaux attendus sur la commune, 1 350 à 1 450 sont demandés en secteur Centre-ville / Ravine à Marquet (59% à 63% des logements), secteur de localisation du site d'études.

Par ailleurs, le classement proposé dans la présente révision « allégée » de 1,2 ha en faveur de la zone agricole au PLU au détriment d'une zone AUst dans le secteur de Pichette, est également en cohérence avec les ambitions du PLH arrêté, puisque celui-ci fixe pour ce quartier seulement un objectif de production de 150 à 200 logements, réalisable avec les zones constructibles conservées dans le secteur (zones U et AU).

Les îlots 12, 13 et 14 de la ZAC sont exemptés du seuil de 60% de logements aidés maximum inscrit dans l'OAP Cœur de Ville. Ces îlots restent néanmoins soumis à l'article 2 du règlement qui stipule qu'en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, à savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS ; et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ). En effet, il s'agit de favoriser le développement du logement social de façon équilibrée dans la zone et d'éviter une trop grande concentration, potentiellement source de problèmes de gestion. De plus, représentant 30% des résidences principales, La Possession fait partie des 5 communes de La Réunion présentant le plus fort taux de logements locatifs sociaux.

1.2.6. 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 7 thématiques.

Le projet est compatible avec les orientations du PDU.

En effet, 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), dont le secteur Cœur de Ville concerné par la présente révision. 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 programmes définis dans la ZAC transposés en règles d'urbanisme au PLU répondent aux objectifs définis par le PDU du TCO.

L'OAP déjà existante concernant ces ZATT et celle dédiée à l'opération Cœur de Ville exposent les grands principes auxquels l'objectif d'intensification doit répondre.

1.2.7. Le SDAGE et le SAGE

Le projet est compatible avec la prise en compte des enjeux liés à « l'eau », notamment déterminés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Réunion approuvé par arrêté du 8 décembre 2015 et par schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) ouest (*enjeux détaillés dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale du PLU approuvé*).

Il convient de rappeler les points suivants, qui peuvent concerner le projet :

- 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 en cours, permettant de passer de 13 000 m³/j à 25 000 m³/j.
- La création du nouveau Forage des Lataniers est en cours, avec une capacité de production comprise entre 150 et 200 m³/h en remplacement du forage actuel qui est limité à 25 m³/h.

- Le zonage du PLU reporte les 7 périmètres de protection de captage alimentant la population possessionnaire auxquels s'ajoutent 4 périmètres de protection relatifs à des ouvrages exploités par une commune limitrophe. Le règlement, précise 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 ». Les arrêtés de déclarant d'utilité publique des périmètres de protection des captages figurent en annexe du PLU.
- L'aléa « inondation » est inséré au PLU par la prise en compte du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) approuvé le 13 juillet 2018. De plus, l'article 2 du règlement du PLU renvoie au règlement du PPR.
- L'OAP Cœur de Ville déjà existante et applicable pour la nouvelle zone d'extension urbaine proposée par la présente révision du PLU, prévoit de nombreuses mesures exigeantes concernant les eaux pluviales, les eaux potables et polluées.
- 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 du règlement). 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 du règlement).
- 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 ».

Spécifiquement pour les zones UAv et AUAv (qui concerne le site d'études) : « les eaux grises peuvent être utilisées pour l'arrosage des jardins sous réserve de validation par les services instructeurs compétents et du respect de 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 1m³ d'ouvrage pour 100 m² de surfaces imperméabilisés ».

Spécifiquement pour les zones UAv et AUAv (qui concerne le site d'études) : « les dispositifs de circulation des eaux pluviales doivent être réalisés en surface à ciel ouvert. Toute opération de construction doit prévoir des dispositifs paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, adaptés aux données géotechniques de la parcelle ».

1.2.8. Le Parc National de La Réunion

Le site d'études n'est pas dans le périmètre du Parc National.

1.2.9. 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. Le PCET du département de la Réunion a été adopté le 17 décembre 2014 (*actions et orientations détaillées dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale du PLU approuvé*).

Pour rappel, le PLU met en œuvre plusieurs actions dans le sens des PCET :

- *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 AUAv qui concerne le site d'étude), des exigences supplémentaires sont insérées dans le règlement (article 15) et l'OAP concernant les plafonds de consommation énergétique, la porosité des façades ou encore le facteur solaire.

2. L'état initial de l'environnement

Voir Partie 2 « Note de présentation » chapitre 1 « Eléments contextuels et de diagnostic » du présent rapport

3. L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

L'analyse suivante a pour objet de mesurer au regard des principaux enjeux environnementaux les conséquences les plus dommageables.

En cohérence et complément à l'évaluation environnementale du PLU approuvé le 12 juin 2019, 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.

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

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement	
Milieu naturel et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La préservation exigée par l'OAP de l'arboretum présent sur le site du Domaine des bois de senteur permet de garantir le maintien des boisements les plus significatifs.</i> ⊕ <i>Une définition d'un zonage agricole à Pichette permet de conserver une zone tampon entre l'urbain et les zones naturelles.</i> ⊕ <i>La densification proposée par le règlement et l'OAP de l'écoquartier Cœur de Ville permet de maîtriser l'étalement urbain et la consommation de l'espace sur d'autres secteurs de la commune potentiellement plus vulnérables.</i> ⊕ <i>L'introduction de la nature dans la ville préconisée par l'écoquartier Cœur de Ville renforce les corridors écologiques</i> ⊖ <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> ⊖ <i>L'intensification urbaine peut entraîner des nuisances lumineuses nocturnes supplémentaires, pouvant favoriser les sites d'échouage des oiseaux</i>
Paysage et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La préservation de l'espace naturel et rural dans le quartier de Pichette par le classement d'une zone AUst en zone A conforte le cadre de vie de ses habitants.</i> ⊕ <i>La modulation des densités et des formes urbaines au sein de l'écoquartier Cœur de Ville permet de préserver le cadre de vie.</i> ⊕ <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> ⊕ <i>La densification par la verticalité permet de limiter l'étalement urbain au sol.</i> ⊖ <i>La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.</i> ⊖ <i>Le développement de l'urbanisation avec des règles maximales de hauteurs autorisées conséquentes vient miter le paysage.</i> ⊖ <i>L'artificialisation des bas de La Possession par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.</i>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La définition de 1,2 ha de zone agricole sur des terrains communaux à Pichette permettra de développer des projets agricoles qualitatifs et un droit de regard dans le choix des porteurs de projets, notamment en faveur de jardins partagés à proximité immédiate d'une zone urbanisée ou à urbaniser.</i> ⊕ <i>La définition de 1,2 ha de zone agricole à Pichette conforte les franges avec l'espace naturel.</i> ⊕ <i>Le maintien d'un espace agricole à Cœur de Ville aujourd'hui cultivés en conventionnel maraîchage, risquant d'être très pollués en particulier par les biocides des méthodes culturales, permettra de proposer un espace d'agro-écologie urbaine alternatif mixant à la fois des pratiques d'agriculture pleine terre et d'innovation agricole.</i> ⊖ <i>L'ouverture à l'urbanisation sur 1,9 ha de zone cultivée à Cœur de Ville fragilise les espaces agricoles</i>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La densification dans les bas de La Possession permet de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</i> ⊕ <i>La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité.</i> ⊕ <i>Le maintien de terres agricoles permet de poursuivre les efforts engagés pour l'utilisation de la bagasse dans la production énergétique.</i> ⊖ <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> ⊖ <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i>

<p>Qualité de l'air, climat et santé humaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La densification dans les bas de La Possession 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 dans les bas de La Possession favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.</i> ⊕ <i>Le maintien à l'équilibre de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i> ⊕ <i>Le renforcement des circulations douces (mail tropical notamment imposé dans l'OAP) permet de développer les modes actifs, nécessaires pour la santé humaine.</i> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ⊖ <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 nuisibles à la qualité de l'air.</i> ⊖ <i>Le développement urbain peut occasionner des nuisances sonores supplémentaires.</i>
<p>Gestion des déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>L'OAP spécifique à Cœur de Ville définit des mesures exigeantes et engageantes en termes de gestion des déchets.</i> ⊕ <i>La densification dans les bas de La Possession permet d'optimiser les réseaux existants.</i> ⊕ <i>L'aménagement des quartiers permet de développer des centres de tri.</i> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ⊖ <i>L'étalement urbain implique une collecte des déchets complexe.</i> ⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.</i>
<p>Risques naturels et technologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>Le maintien de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i> ⊕ <i>Les documents graphiques du PLU (en superposition du zonage) intègre les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le projet.</i> ⊕ <i>La politique de redéploiement qui reclasse en zone agricole des terrains nus constructibles permet de réduire l'imperméabilisation des sols.</i> ⊕ <i>La mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant exigé par le règlement et l'OAP de Cœur de Ville réduit les risques naturels.</i> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ⊖ <i>La perte de surface agricole à Cœur de Ville au détriment d'une zone constructible peut nuire au bon écoulement des eaux.</i>

4. Les raisons qui justifient le projet retenu opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

Par courrier du 7 mai 2019, le Département affirme la nécessité d'une réalisation rapide de ce 4^{ème} établissement sur la commune. Par conséquent, la présente procédure de révision « allégée » au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme est directement liée à l'implantation d'un 4^{ème} collège sur la commune de La Possession, et en particulier sur la ZAC Cœur de Ville. Ainsi, dans le présent dossier, l'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables se concentrent sur le choix d'implantation géographique du collège.

En effet, la résidence de logements collectifs programmée est un complément d'aménagement nécessaire pour l'équilibre financier de l'opération, l'implantation d'un collège n'étant pas prévu dans la programmation de la ZAC initiale conduisant à des conséquences économiques pour la Ville. De même, l'intégration en zone ouverte à l'urbanisation des ilots 13 et 14, déjà bâtis, s'explique par cohérence règlementaire et d'aménagement.

Quatre possibilités d'emplacements ont été étudiées : une sur le quartier de Bœuf Mort, trois au sein de la ZAC Cœur de Ville.

4.1. Quartier Bœuf Mort

L'implantation d'un collège dans le secteur de Bœuf Mort, dans les mi-pentes de La Possession, était la première solution envisagée à l'origine. Un emplacement réservé figurait même au PLU précédent.

Toutefois, ce projet n'a pas été retenu au regard d'une cohérence d'aménagement et de protection environnementale, car :

- Localisé au sein du périmètre de protection rapprochée du captage FR2, et pouvant, de fait, nuire à la ressource ;
- Une difficulté de desserte en transport en commun avérée, pourtant absolument nécessaire pour l'accès aux élèves à ce type d'établissement, au regard d'un gabarit et d'une structure du chemin du Bœuf Mort non adaptés ;
- Un site trop éloigné de l'écoquartier Cœur de Ville et d'une zone d'habitat dense, ne favorisant pas l'accès par cheminement piéton.

4.2. Ilots 5 et 4B de la ZAC Cœur de Ville

Source : SEMADER

Ces ilots ont été étudiés pour l'implantation du collège.

Le point fort est que le foncier est déjà constructible au PLU en vigueur, et porté par l'EPFR. La maîtrise foncière de ces terrains par la Ville est ainsi sécurisée. Toutefois, ces ilots présentent plusieurs points faibles :

- Cet équipement amènera un flux de circulation important (bus et voitures) sur le chemin des Lataniers qui sera déjà très encombré (*étude de circulation ARTEUA de 2018*).
- La pression automobile sera d'autant plus forte dans le cas où la liaison du ring en corniche ne serait pas réalisée à la livraison de l'équipement.
- Cette zone est éloignée de l'itinéraire privilégié, ce qui ne favorisera pas l'usage du TCSP.
- L'emplacement n'offre aucune accroche au centre-ville ou à l'EcoQuartier et entraîne une plus grande distance par rapport aux équipements sportifs du centre-ville.
- La topographie du terrain est contrainte (pente 1 bord de ravine).
- La situation privilégiée du site sur la commune offrant un cadre paysager extrêmement qualitatif (vue Ravine Lataniers/mer) est peu opportune pour une programmation d'équipement scolaire.
- La viabilisation de ces terrains est prévue en Tranche 3, c'est-à-dire, pas avant 2022/2023.
- Le bouclage viaire dépend de la réalisation du ring en partie basse, ring dont les conditions de réalisation ne sont pas aujourd'hui maîtrisées.

4.3. Sous ilots 8A et 8B (parties) de la ZAC Cœur de Ville

Source : SEMADER

Ces ilots ont été étudiés pour l'implantation du collège.

Plusieurs points se sont dégagés :

- Situé le long de la rue Leconte Delisle, le collège serait accessible en bus par le potentiel itinéraire privilégié, à pied par la voie verte et le chemin 2 et par la voie 3 en voiture.
- L'emplacement est également proche du cœur du centre-ville, La Kanopée.
- Un aménagement de contre allée bus est possible.
- La topographie est favorable.
- Les équipements sportifs du centre-ville sont proches (gymnase, piscine...).

Toutefois, ces ilots présentent plusieurs points faibles :

- Ces terrains sont privés, l'acquisition devra se faire préalablement auprès des propriétaires avant la mise à disposition au Département.
- La faible hauteur de l'équipement entraînera une rupture d'urbanisation et de gabarit le long de la rue Leconte De Lisle et un isolement des ilots 7 et 10.
- La volumétrie d'un collège sera en incohérence avec la logique volumétrique de construction de l'EcoQuartier (fonctionnement aéraulique)

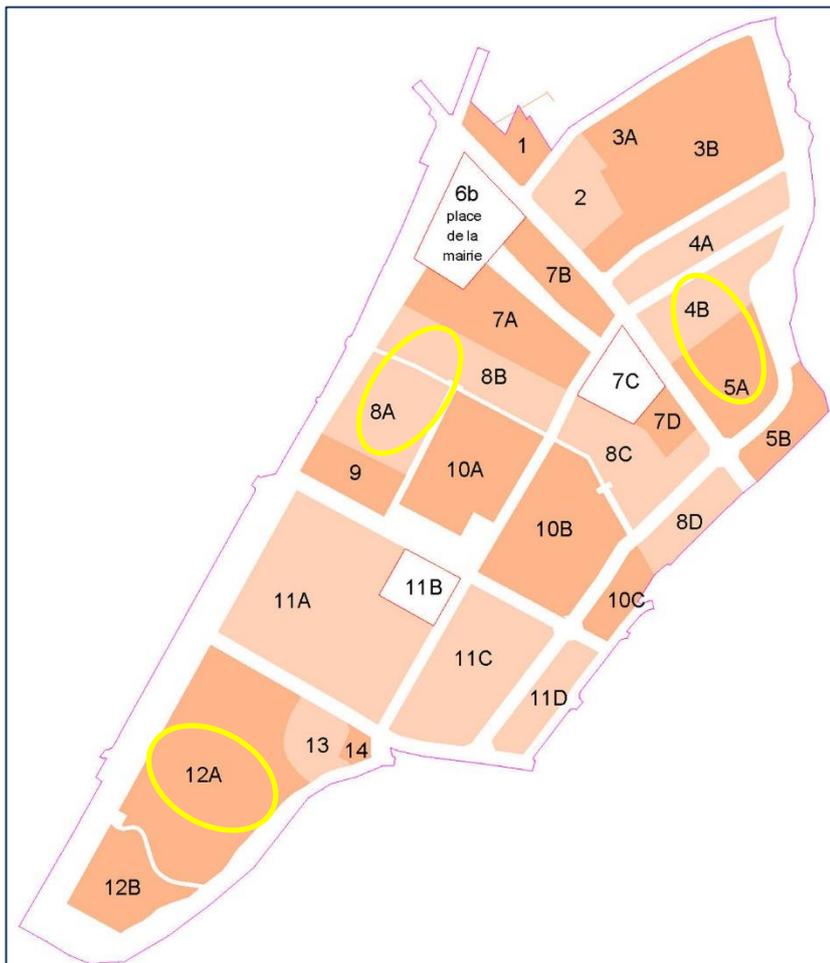
4.4. Sous-ilot 12A de la ZAC Cœur de Ville, le projet retenu

Source : SEMADER

Enfin, cette partie d'ilot a été étudiée et retenue dans la mesure où elle présente de nombreux avantages urbains et environnementaux :

- Cet emplacement a de nombreux avantages en terme d'accessibilité, desservi par une ligne bus TSCP, en voiture, un dépôt minutes peut être prévu au niveau du plateau festival, avec une traversée piétonne sous ou sur la rue Leconte De Lisle, dont la réalisation est prévue en tranche 3 (horizon 2022-2023).
- Les équipements sportifs complémentaires à ceux déjà existants et situés à proximité peuvent être prévus dans le cadre de la tranche 3.
- Une contre allée accès/bus peut être aménagée.
- La topographie est favorable.
- Le terrain est viabilisé.
- La volumétrie d'un collège est pertinente et forme un gradient vers le paysage du chemin du Bœuf Mort.
- L'environnement riche de l'ilot 12 (site ressource du Bois de Senteur, site d'agriculture urbaine, plateau festival et biodiversité de la ravine) offre à cet emplacement la résonance propice au développement d'un collège ambitieux et innovant à l'image de l'Eco Quartier et de l'Eco Cité.

Le point faible du site, à savoir son classement en zone agricole au PLU approuvé le 12 juin 2019, est à l'origine de la présente procédure de révision « allégée ».

LES SOLUTIONS ETUDIEES D'IMPLANTATION DU COLLEGE AU SEIN DE LA ZAC CŒUR DE VILLE

5. Les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences du plan sur l'environnement

5.1. Les mesures surfaciques

Il s'agit de la mesure réglementaire la plus importante pour éviter, réduire et compenser les incidences du projet sur l'environnement, et notamment l'ouverture à l'urbanisation de 2,8 ha dans le secteur de Cœur de Ville au détriment d'un zonage agricole.

A noter que les redéploiements des possibilités d'extension urbaine sont admis par le SCOT du TCO à condition, notamment, qu'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. Cela avait déjà été respecté dans le cadre de la révision générale du PLU approuvé en 2019, et complété dans le cadre de la présente procédure de révision « allégée ».

5.1.1. Une compensation agricole surfacique en partie déjà réalisée dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2019

Une compensation agricole surfacique a déjà été en partie réalisée dans le cadre de la révision du PLU de La Possession approuvé le 12 juin 2019.

En effet, ce PLU a conduit à classer 5 ha de zones U ou AU dans le PLU approuvé en 2005 en zone A pour un redéploiement de nouvelles extensions urbaines de 3,4 ha au détriment de la zones A (diminution totale de la zone constructible du PLU précédent de 1,6 ha au profit d'un zonage agricole).

A noter par ailleurs, dans la même logique, que le PLU avait réduit de 23,3 ha sa zone constructible en faveur d'un zonage naturel (zone N) dont le règlement autorise les activités et constructions à destination agricole et d'élevages dès lors qu'elles s'insèrent dans le milieu environnant et qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Enfin, 23,9 ha de zones N au PLU de 2005 ont été 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 essentiellement.

5.1.2. Une compensation agricole surfacique complétée dans le cadre de la révision « allégée » pour tendre vers un redéploiement à l'équilibre

La présente procédure de révision conduit à proposer aux documents graphiques du PLU (zonage) un classement de 2,8 ha de zone A (agricole - dont 1,9 ha réellement cultivé) en zone AUAv, (zones ouvertes à l'urbanisation de la ZAC Cœur de Ville), afin de permettre la réalisation de la tranche 3 de l'écoquartier, et plus spécifiquement les îlots 12, 13 et 14.

Dans l'optique d'une mesure compensatoire surfacique complémentaire pour garantir un redéploiement équilibré, sachant que la zone constructible du PLU précédent avait déjà diminué de 1,6 ha au profit d'un zonage A au PLU approuvé en 2019, la présente révision « allégée » classe 1,2 ha de zone AUst (zone ouverte à l'urbanisation « stricte ») en zone A (agricole) dans le secteur de Pichette / Halte-là (cf Partie 3. « Les modifications apportées au PLU » chapitre 1. « Le plan de zonage applicable issu de la révision « allégée »).

Ces terrains, d'intérêt environnemental et écologique faibles (non recensés en ZNIEFF, ni réservoir de biodiversité ou corridor écologique), présente l'avantage d'appartenir à la Commune, qui pourra déterminer les critères à retenir dans le choix des porteurs de projets pour le développement d'une agriculture biologique ou favorables à de « bonnes pratiques agricoles ». Ainsi, la Ville pourrait y développer, notamment, des jardins partagés dans un contexte de proximité avec les zones urbaines ou à urbaniser de Pichette, comme cela est déjà le cas sur d'autres secteurs de la Ville, à Cœur de Ville par exemple.

Zone constructible en moins en faveur de la zone A		Redéploiement (zone A classée en zone AU dans le cadre de la révision « allégée »)
PLU approuvé en juin 2019	PLU « révisé »	
1,6 ha	1,2 ha	2,8 ha
2,8 ha		



5.2. Les nouvelles mesures règlementaires intégrées dans l'OAP spécifique à la ZAC Cœur de Ville

En plus des mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences du projet sur l'environnement déjà présentées dans l'évaluation environnementale du PLU approuvé le 12 juin 2019 et qui peuvent également se recouper au projet proposé dans le cadre de la présente révision, plusieurs mesures règlementaires supplémentaires spécifiques aux ilots 12, 13 et 14 sont insérées dans l'OAP dédiée à la ZAC Cœur de Ville.

Ainsi, l'OAP maintient une partie de la pointe sud de la ZAC Cœur de Ville en zone agricole, offrant la possibilité d'un espace dédié à l'activité agricole innovante (serres, aquaponie, halle, installation compostage...).

De plus, l'implantation du collège affirmée dans l'OAP permet d'offrir une offre en équipement d'envergure au sein d'un quartier voué à une densification importante (5 500 habitants attendus à terme). Cette localisation est ainsi bénéfique à l'usage des transports en commun (ligne de bus TCSP prévue desservant le collège rue Leconte De Lisle) et aux flux piétons (mail tropical matérialisé dans l'OAP).

En outre, la volumétrie d'un collège à cet endroit formera un gradient vers le paysage du chemin du Bœuf Mort.

Au demeurant, l'OAP confirme le maintien et la valorisation de l'arboretum existant aujourd'hui au Domaine des bois de senteur, qui abrite des espèces endémiques et protégés.

L'aménagement de noues végétales longeant la rue Leconte De Lisle devra également garantir une gestion des eaux pluviales de qualité.



5.3. Des mesures sous d'autres formes

Depuis 2014, diverses mesures en faveur d'une agriculture raisonnée ont été menées sur la commune, en dehors de la procédure réglementaire de PLU :

- La révision de la charte de développement agricole qui avait été initiée en 2007 a été entreprise afin de réactualiser les données et les stratégies, l'objectif général étant de préserver la zone agricole du Plateau Sainte-Thérèse et de Dos d'Âne et d'en créer une sur la Ravine à Malheur ;
- Deux projets d'irrigation ont été définis :
 - apport d'eau brute sur la zone de Plateau à partir du réseau ILO (Antenne 0, Pichette)
 - remise en état des ouvrages de tête du système d'irrigation de Dos d'Âne (entreprise par la Commune) et déploiement d'un réseau complémentaire au réseau existant pour étendre le périmètre irrigué sur Dos d'Âne
- Les démarches sont engagées afin que le foncier agricole qui aurait bénéficié de moyens financiers et techniques importants soit protégé via un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN - plan départemental)
- Une ambition générale d'agriculture biologique pour approvisionner les citoyens et la restauration collective, par des démarches envisagées imposant des exigences du type "biologique" ou "bonnes pratiques agricoles" dans les arrêtés préfectoraux des périmètres de captage d'eau à destination de la consommation humaine mais également sur le foncier agricole communal à enjeu, notamment par des critères à retenir dans le choix des porteurs de projets.

6. Les critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement

En plus de ceux existants dans l'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui peuvent s'appliquer également, le tableau suivant synthétise pour chacun des enjeux environnementaux les indicateurs retenus, leur unité de mesure, leur source et leur intérêt spécifiquement par rapport au projet de PLU révisé. Figurent également en couleur les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE	Installations en agriculture biologique	Nb	Commune DAAF	Indique les pratiques agricoles respectueuses de la sensibilité des sites
	Superficie de la tâche urbaine	ha	Commune AGORAH	Indique l'évolution réelle des espaces bâtis sur le territoire
	Inventaire des entités boisées d'intérêt, notamment au sein de l'arboretum	ha	Commune	Indique la surface préservée de la diversité et de l'état des milieux naturels
PAYSAGE ET CADRE DE VIE	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
	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
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 ³	Fermier	Indique l'évolution globale de la production d'eau potable
	Consommation annuelle d'eau potable	m ³	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 ³	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 ³ /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/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
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 ³	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

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
	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

7. Le résumé non technique et la manière dont l'évaluation a été effectuée

7.1. Résumé non technique des éléments précédents

7.1.1. Présentation résumée des objectifs et articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme

Présentation résumée des objectifs de l'évolution du plan local de l'urbanisme

La présente révision dite « allégée » au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme a pour objectif de permettre la finalisation de la programmation de la ZAC Cœur de Ville en intégrant une véritable polarité urbaine et agricole innovante sur la tranche 3 de la ZAC (îlots 12, 13 et 14). Cette révision doit pouvoir rendre possible :

- Un espace d'agro-écologie urbaine
- Un collège avec ses équipements
- Un équipement de proximité sur l'îlot 13
- L'intégration de l'îlot 14 au projet par cohérence d'aménagement
- Une résidence de 60 logements collectifs

Il s'agit de rendre constructible une partie de la pointe sud de la ZAC Cœur de Ville (sur 2,8 ha), et d'affirmer la vocation agricole de l'autre partie du site (sur 1,4 ha). Il convient alors de modifier en conséquence également le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernés du PLU approuvé le 12 juin 2019. De même, une mise à jour du rapport de présentation prend en compte ces évolutions.

Dans le cadre de mesure compensatoire au regard de la perte de surface de zone agricole, afin de permettre l'extension constructible de la ZAC Cœur de Ville, le projet de révision « allégée » du PLU conduit également à classer 1,2 hectare de zone AUst (zone ouverte à l'urbanisation « stricte ») en zone agricole (zone A) dans le secteur de Pichette / Halte-Là.

L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme

Le projet d'évolution du PLU est compatible avec le **PADD** du PLU en vigueur qui fixe comme orientation de « *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* ».

Le projet d'évolution du PLU est compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** du TCO. En effet, le site d'extension de la ZAC Cœur de Ville y est localisé en Cœur d'Agglomération (pôle principal), secteur stratégique de développement et de production de logements. De plus, il est situé à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation du Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Enfin, le PLU respecte le principe dit de « redéploiement » déterminé dans le SCOT, qui exige à ce que les extensions urbaines « *s'accompagnent, dans le 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* ». Effectivement, le zonage du PLU évoluent de la manière suivante après la présente procédure de révision : 2,8 ha de zone A (agricole - dont 1,9 ha réellement cultivé) sont classés en zone AUAv, (zones ouvertes à l'urbanisation de la ZAC Cœur de Ville) et 1,2 ha de zone AUst (zone ouverte à l'urbanisation « stricte ») est classé en zone A dans le secteur de Pichette / Halte-là, sachant que le PLU approuvé le 12 juin 2019 avait déjà réduit de 1,6 ha la zone constructible du PLU précédent au profit d'un zonage agricole. En compatibilité avec le SCOT, le règlement du PLU en vigueur exige pour la zone AUAv une clause de densité minimale de 50 logements à l'hectare.

Le plan annexé au décret du 8 février 2002 de la déclaration d'utilité publique du projet **d'irrigation du littoral ouest (DUP ILO)** identifie le terrain à ouvrir à l'urbanisation au sein des espaces irrigués. Le SAR précise qu'au sein des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU), l'ouverture à l'urbanisation sera réalisée en dehors des espaces agricoles compris dans le périmètre irrigué. Toutefois, dans une notion de compatibilité, l'ouverture à l'urbanisation est néanmoins proposée sur 2,8 ha du PILO à l'intérieur de la ZPU. En effet, la superficie du PILO concernée par cette ouverture à l'urbanisation ne représente seulement que 0,03% de la superficie totale du PILO évaluée sur l'ensemble du territoire du TCO (environ 8 343 ha) et 0,37% de la superficie totale du PILO évaluée sur l'ensemble du territoire du TCO localisée à l'intérieur de la ZPU (environ 746 ha).

Le **programme local de l'habitat (PLH)** du TCO est en cours de révision. Il en ressort pour La Possession les orientations suivantes : réaliser 2 300 logements nouveaux (383 par an) dont 1 210 logements locatifs sociaux. Le projet d'ouverture à l'urbanisation dans la présente procédure d'évolution du PLU est compatible avec le PLH arrêté en proposant la réalisation d'une résidence de 60 logements collectifs supplémentaires à Cœur de Ville. En effet, sur les 2 300 logements nouveaux attendus sur la commune, 1 350 à 1 450 sont demandés en secteur Centre-ville / Ravine à Marquet, secteur de localisation du site d'études. Par ailleurs, le classement proposé dans la présente révision « allégée » de 1,2 ha en faveur de la zone agricole au PLU au détriment d'une zone AUst dans le secteur de Pichette, est également en cohérence avec les ambitions du PLH, celui-ci fixant pour ce quartier seulement un objectif de production de 150 à 200 logements, réalisable avec les zones constructibles conservées dans le secteur.

Le projet de révision est compatible avec le **Plan de Déplacements Urbains (PDU) du TCO**. En effet, Cœur de Ville est identifié par le PDU comme Zone d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT), correspondant à des lieux d'échanges entre les différents modes, types et réseaux de transports. 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. L'OAP déjà existante dans le PLU en vigueur portant sur la prise en compte des ZATT et celle dédiée à l'opération Cœur de Ville exposent également les grands principes auxquels l'objectif d'intensification doit répondre.

Le projet est compatible avec la prise en compte des enjeux liés à « l'eau » déterminés par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Réunion** et **par schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) ouest** (*enjeux détaillés dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale du PLU approuvé*). Il convient de rappeler les points suivants, qui peuvent concerner le projet :

- La Station d'Épuration du SIAPP est dimensionnée pour 87 500 habitants. Le bassin de vie (Le Port et La Possession) concerne 68 000 habitants, sachant que ne sont pas compris dans ces chiffres les fosses septiques ;
- Plusieurs projets en cours : réhabilitation et augmentation des capacités de production de l'usine de microfiltration de Pichette ; création du nouveau Forage des Lataniers ;
- Le zonage du PLU reporte les 7 périmètres de protection de captage alimentant la population possessionnaise et 4 périmètres de protection relatifs à des ouvrages exploités par une commune limitrophe. Le 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 ». Les arrêtés de déclarant d'utilité publique des périmètres de protection des captages figurent en annexe 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. L'article 2 du règlement du PLU de La Possession renvoie au règlement du PPR.
- L'OAP Cœur de Ville prévoit des mesures exigeantes concernant les eaux pluviales, les eaux potables et polluées.
- Le règlement impose que toutes les clôtures comportent 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 PPR.
- Le PLU prévoit 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 par leur desserte par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Le zonage d'assainissement collectif est annexé au PLU.
- Le règlement du PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement, avec des exigences supplémentaires à Cœur de Ville.

Le projet est compatible avec le **Plan Climat Énergie Territorial (PCET)**. Le PLU en vigueur met en œuvre déjà plusieurs actions dans le sens des PCET. Pour l'opération Cœur de Ville (zones UAv et AUAv qui concerne le site d'étude), des exigences supplémentaires sont insérées dans le règlement (article 15) et l'OAP concernant les plafonds de consommation énergétique, la porosité des façades ou encore le facteur solaire.

7.1.2. L'état initial de l'environnement

Le secteur d'étude forme un surplomb homogène relativement plat. La ZAC Cœur de Ville est encadrée au Nord par la Grande Ravine des Lataniers, au profil encaissé à l'Est. Au Sud, à proximité du site d'étude, la Ravine à Marquet, au profil équivalent, s'évase au niveau du secteur. Les altitudes au niveau du périmètre de ZAC oscillent entre 25 et 60 m NGR, marquant la transition entre la plaine littorale frangeante, étroite, et la montagne, dont le profil est rapidement escarpé. Concernant la nature des sols, aux abords directs du secteur d'étude, on trouve des vertisols et affleurements rocheux ; des sols bruns très peu épais ou tuf compact affleurant ; des sols peu évolués d'apport sur galets non altérés à matrice sablo-basaltique.

Sur le site d'études, au sud, environ 6 000m² sont impactés par le zonage R1 du Plan de Prévention des Risques inondation et mouvements de terrain, interdisant la construction. Deux petits bouts de parcelles sont également concernés à l'est du site.

La Station d'Épuration du SIAPP est dimensionnée pour 87 500 habitants. Le bassin de vie (Le Port et La Possession) concerne 68 000 habitants, sachant que ne sont pas compris dans ces chiffres les fosses septiques. Le site est directement concerné par un bassin de rejet des eaux se raccordant sur le collecteur principal situé à l'ouest du terrain rive gauche de la ravine à Marquet.

Le site d'étude n'intègre pas de périmètre de protection d'une ressource en eau.

Sur les 4,2 hectares proposés dans l'analyse du site d'études, 2,6 hectares ont une vocation agricole, cultivés pour la production de piment et de melon ; 0,7 ha correspond à de la voirie et aux fourrés végétaux et fossé le long de celle-ci ; 0,4 ha correspond aux boisements et végétaux de l'arboretum du Domaine des Bois de senteur ; 0,5 ha correspond à des espaces artificialisés : équipement, case de particulier et accès et parkings divers.

L'arboretum du Domaine des Bois de senteur abrite des espèces endémiques et protégés. Les fourrés secondaires exotiques situés le long de la rue Leconte De Lisle sont principalement constitués d'espèces envahissantes.

La proximité immédiate du site d'études est caractérisée par un paysage au caractère urbain avéré sur la majeure partie des abords (logements de la ZAC Cœur de Ville déjà livrés et lotissements pavillonnaires environnants ; équipements ; parkings ; axes de circulation...), et plus ponctuellement par un caractère naturel aux abords de la partie est du site d'études (fourrés secondaires exotiques ; ponctuellement des Tamarins des Bas ; la ravine à Marquet).

Le site d'études n'est pas localisé en zone naturelle de protection forte. La Ravine à Marquet est l'entité naturelle la plus marquée située au plus proche du site, notamment par sa fonction de corridor écologique.

Des congestions liées à la circulation sont notées aux abords du site lors des heures de pointe, notamment rue Leconte De Lisle et chemin du Bœuf Mort. Une étude de circulation estime que la réalisation de l'ensemble du programme de la ZAC Cœur de Ville va conduire à près de 2 500 véhicules supplémentaires en 2025 (+56%). Dès 2021, la circulation sera très encombrée, et la situation critique en 2025, avec la saturation des voies et des blocages au niveau des carrefours. De fait, l'aménagement des carrefours est prévu, à travers des carrefours à feux ou des Stop. Le développement de transports en bus et d'itinéraires piétons étant prévu pour desservir la ZAC Cœur de Ville au niveau de la rue Leconte De Lisle devra inciter au développement de modes alternatifs à la voiture. La mise en œuvre du Plan de Déplacement Communal en parallèle de la réalisation de la ZAC Cœur de Ville doit permettre d'apaiser le trafic dans la zone et la refonte du plan de circulation du centre-ville élargie.

7.1.3. L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

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

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement	
Milieu naturel et biodiversité	⊕ <i>La préservation exigée par l'OAP de l'arboretum présent sur le site du Domaine des bois de senteur permet de garantir le maintien des boisements les plus significatifs.</i>
	⊕ <i>Une définition d'un zonage agricole à Pichette permet de conserver une zone tampon entre l'urbain et les zones naturelles.</i>
	⊕ <i>La densification proposée par le règlement et l'OAP de l'écoquartier Cœur de Ville permet de maîtriser l'étalement urbain et la consommation de l'espace sur d'autres secteurs de la commune potentiellement plus vulnérables.</i>
	⊕ <i>L'introduction de la nature dans la ville préconisée par l'écoquartier Cœur de Ville renforce les corridors écologiques</i>
	⊖ <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>
	⊖ <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>	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ La préservation de l'espace naturel et rural dans le quartier de Pichette par le classement d'une zone AUst en zone A conforte le cadre de vie de ses habitants. ⊕ La modulation des densités et des formes urbaines au sein de l'écoquartier Cœur de Ville permet de préserver le cadre de vie. ⊕ 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 densification par la verticalité permet de limiter l'étalement urbain au sol. ⊖ La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants. ⊖ Le développement de l'urbanisation avec des règles maximales de hauteurs autorisées conséquentes vient miter le paysage. ⊖ L'artificialisation des bas de La Possession par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.
<p>Espace agricole et richesse du sous-sol</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ La définition de 1,2 ha de zone agricole sur des terrains communaux à Pichette permettra de développer des projets agricoles qualitatifs et un droit de regard dans le choix des porteurs de projets, notamment en faveur de jardins partagés à proximité immédiate d'une zone urbanisée ou à urbaniser. ⊕ La définition de 1,2 ha de zone agricole à Pichette conforte les franges avec l'espace naturel. ⊕ Le maintien d'un espace agricole à Cœur de Ville aujourd'hui cultivés en conventionnel maraîchage, risquant d'être très pollués en particulier par les biocides des méthodes culturales, permettra de proposer un espace d'agro-écologie urbaine alternatif mixant à la fois des pratiques d'agriculture pleine terre et d'innovation agricole. ⊖ L'ouverture à l'urbanisation sur 1,9 ha de zone cultivée à Cœur de Ville fragilise les espaces agricoles
<p>Ressource en eau potable, assainissement et énergie</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ La densification dans les bas de La Possession permet 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 entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité. ⊕ Le maintien de terres agricoles permet de poursuivre les efforts engagés pour l'utilisation de la bagasse dans la production énergétique. ⊖ 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.
<p>Qualité de l'air, climat et santé humaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ La densification dans les bas de La Possession réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz. ⊕ La densification urbaine dans les bas de La Possession favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces. ⊕ Le maintien à l'équilibre de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique. ⊕ Le renforcement des circulations douces (mail tropical notamment imposé dans l'OAP) permet de développer les modes actifs, nécessaires pour la santé humaine. ⊖ La croissance urbaine engendre une augmentation émissions de gaz à effet de serre. ⊖ La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles nuisibles à la qualité de l'air. ⊖ Le développement urbain peut occasionner des nuisances sonores supplémentaires.
<p>Gestion des déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ L'OAP spécifique à Cœur de Ville définit des mesures exigeantes et engageantes en termes de gestion des déchets. ⊕ La densification dans les bas de La Possession permet d'optimiser les réseaux existants. ⊕ L'aménagement des quartiers permet de développer des centres de tri. ⊖ L'étalement urbain implique une collecte des déchets complexe. ⊖ La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.

Risques naturels et technologiques	⊕	<i>Le maintien de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i>
	⊕	<i>Les documents graphiques du PLU (en superposition du zonage) intègre les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le projet.</i>
	⊕	<i>La politique de redéploiement qui reclasse en zone agricole des terrains nus constructibles permet de réduire l'imperméabilisation des sols.</i>
	⊕	<i>La mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant exigé par le règlement et l'OAP de Cœur de Ville réduit les risques naturels.</i>
	⊖	<i>La perte de surface agricole à Cœur de Ville au détriment d'une zone constructible peut nuire au bon écoulement des eaux.</i>

7.1.4. Les raisons qui justifient le projet retenu opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

Par courrier du 7 mai 2019, le Département affirme la nécessité d'une réalisation rapide d'un collège sur la commune. Par conséquent, la présente procédure de révision « allégée » au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme est directement liée à l'implantation d'un 4^{ème} collège sur la commune de La Possession, et en particulier sur la ZAC Cœur de Ville. Quatre possibilités d'emplacements ont été étudiées :

Quartier Bœuf Mort

L'implantation d'un collège dans le secteur de Bœuf Mort, dans les mi-pentes de La Possession, était la première solution envisagée à l'origine. Ce projet n'a pas été retenu car :

- Localisé au sein du périmètre de protection rapprochée du captage FR2, et pouvant, de fait, nuire à la ressource ;
- Une difficulté de desserte en transport en commun avérée, pourtant absolument nécessaire pour l'accès aux élèves à ce type d'établissement, au regard d'un gabarit et d'une structure du chemin du Bœuf Mort non adaptés ;
- Un site trop éloigné de l'écoquartier Cœur de Ville et d'une zone d'habitat dense, ne favorisant pas l'accès par cheminement piéton.

Ilots 5 et 4B de la ZAC Cœur de Ville

Ces ilots ont été étudiés pour l'implantation du collège. Le point fort est que le foncier est déjà constructible au PLU en vigueur, et porté par l'EPFR. La maîtrise foncière de ces terrains par la Ville est ainsi sécurisée. Toutefois, ces ilots présentent plusieurs points faibles :

- Cet équipement amènera un flux de circulation important sur le chemin des Lataniers qui sera déjà très encombré.
- La pression automobile sera d'autant plus forte dans le cas où la liaison du ring en corniche ne serait pas réalisée à la livraison de l'équipement.
- Cette zone est éloignée du potentiel itinéraire privilégié, ce qui ne favorisera pas l'usage du TCSP.
- L'emplacement n'offre aucune accroche au centre-ville ou à l'EcoQuartier et entraîne une plus grande distance par rapport aux équipements sportifs du centre-ville.
- La topographie du terrain est contrainte.
- La situation privilégiée du site sur la commune offrant un cadre paysager extrêmement qualitatif est peu opportune pour une programmation d'équipement scolaire.
- La viabilisation de ces terrains est prévue en Tranche 3 (pas avant 2022/2023).
- Le bouclage viaire dépend de la réalisation du ring en partie basse dont les conditions de réalisation ne sont pas aujourd'hui maîtrisées.

Sous ilots 8A et 8B (parties) de la ZAC Cœur de Ville

Ces ilots ont été étudiés pour l'implantation du collège. Plusieurs points se sont dégagés :

- Situé le long de la rue Leconte Delisle, le collège serait accessible en bus par le potentiel itinéraire privilégié, à pied par la voie verte et le chemin 2 et par la voie 3 en voiture.
- L'emplacement est également proche du cœur du centre-ville, La Kanopée.
- Un aménagement de contre allée bus est possible.
- La topographie est favorable.
- Les équipements sportifs du centre-ville sont proches.

Toutefois, ces ilots présentent plusieurs points faibles :

- Ces terrains sont privés.
- La faible hauteur de l'équipement entrainera une rupture d'urbanisation et de gabarit le long de la rue Leconte De Lisle et un isolement des ilots 7 et 10.
- La volumétrie d'un collège sera en incohérence avec la logique volumétrique de construction de l'EcoQuartier

Sous-ilot 12A de la ZAC Cœur de Ville, le projet retenu

Enfin, cette partie d'ilot a été étudiée et retenue dans la mesure où elle présente de nombreux avantages urbains et environnementaux :

- Cet emplacement a de nombreux avantages en terme d'accessibilité, desservi par une ligne bus TSCP, en voiture, un dépôt minutes peut être prévu au niveau du plateau festival, avec une traversée piétonne sous ou sur la rue Leconte De Lisle, dont la réalisation est prévue en tranche 3 (horizon 2022-2023).
- Les équipements sportifs complémentaires à ceux déjà existants et situés à proximité peuvent être prévus dans le cadre de la tranche 3.
- Une contre allée accès/bus peut être aménagée.
- La topographie est favorable.
- Le terrain est viabilisé.
- La volumétrie d'un collège est pertinente et forme un gradient vers le paysage du chemin du Bœuf Mort.
- L'environnement riche de l'ilot 12 (Bois de Senteur, agriculture urbaine, plateau festival et biodiversité de la ravine) offre à cet emplacement la résonance propice au développement d'un collège ambitieux et innovant à l'image de l'Eco Quartier et de l'Eco Cité.

Le point faible du site, à savoir son classement en zone agricole au PLU approuvé le 12 juin 2019, est à l'origine de la présente procédure de révision « allégée ».

7.1.5. Les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences du plan sur l'environnement

Les mesures surfaciques

Une compensation agricole surfacique a déjà été en partie réalisée dans le cadre de la révision du PLU de La Possession approuvé le 12 juin 2019. En effet, ce PLU a conduit à classer 5 ha de zones U ou AU dans le PLU approuvé en 2005 en zone A pour un redéploiement de nouvelles extensions urbaines de 3,4 ha au détriment de la zones A (diminution totale de la zone constructible du PLU précédent de 1,6 ha au profit d'un zonage agricole). Dans la même logique, le PLU avait réduit de 23,3 ha sa zone constructible en faveur d'un zonage naturel (zone N) dont le règlement autorise les activités et constructions à destination agricole et d'élevages dès lors qu'elles s'insèrent dans le milieu environnant et qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone. Enfin, 23,9 ha de zones N au PLU de 2005 ont été 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 essentiellement.

La présente procédure de révision conduit à proposer au zonage du PLU un classement de 2,8 ha de zone A en zone AUAv, (zones ouvertes à l'urbanisation de la ZAC Cœur de Ville), afin de permettre la réalisation de la tranche 3 de l'écoquartier. Dans l'optique d'une mesure compensatoire surfacique complémentaire pour garantir un redéploiement équilibré, sachant que la zone constructible du PLU précédent avait déjà diminué de 1,6 ha au profit d'un zonage A au PLU approuvé en 2019, la présente révision « allégée » classe 1,2 ha de zone AUst (zone ouverte à l'urbanisation « stricte ») en zone A dans le secteur de Pichette / Halte-là. Ces terrains, d'intérêt environnemental et écologique faibles présente l'avantage d'appartenir à la Commune, qui pourra déterminer les critères à retenir dans le choix des porteurs de projets pour le développement d'une agriculture biologique ou favorables à de « bonnes pratiques agricoles ». Ainsi, la Ville pourrait y développer, notamment, des jardins partagés dans un contexte de proximité avec les zones urbaines ou à urbaniser de Pichette, comme cela est déjà le cas sur d'autres secteurs de la Ville, à Cœur de Ville par exemple.

Les nouvelles mesures règlementaires intégrées dans l'OAP spécifique à la ZAC Cœur de Ville

L'OAP maintien une partie de la pointe sud de la ZAC Cœur de Ville en zone agricole, offrant la possibilité d'un espace dédié à l'activité agricole innovante (serres, aquaponie, halle, installation compostage...).

De plus, l'implantation du collège affirmée dans l'OAP permet d'offrir une offre en équipement d'envergure au sein d'un quartier voué à une densification importante. Cette localisation est ainsi bénéfique à l'usage des transports et aux flux piétons inscrits dans l'OAP.

En outre, la volumétrie d'un collège à cet endroit formera un gradient vers le paysage du chemin du Bœuf Mort.

L'OAP confirme le maintien et la valorisation de l'arboretum existant aujourd'hui au Domaine des bois de senteur, qui abrite des espèces endémiques et protégés.

L'aménagement de noues végétales longeant la rue Leconte De Lisle devra garantir une gestion des eaux pluviales de qualité.

Des mesures sous d'autres formes

Depuis 2014, diverses mesures en faveur d'une agriculture raisonnée ont été menées sur la commune, en dehors de la procédure réglementaire de PLU :

- La révision de la charte de développement agricole qui avait été initiée en 2007 a été entreprise afin de réactualiser les données et les stratégies ;
- Deux projets d'irrigation ont été définis : apport d'eau brute sur la zone de Plateau à partir du réseau ILO, remise en état des ouvrages de tête du système d'irrigation de Dos d'Âne et déploiement d'un réseau complémentaire ;
- Des démarches pour du foncier agricole protégé via un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) ;
- Des démarches envisagées imposant des exigences du type "biologique" ou "bonnes pratiques agricoles" dans les arrêtés préfectoraux des périmètres de captage d'eau à destination de la consommation humaine et sur le foncier agricole communal à enjeu.

7.1.6. Les critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement

Figurent également en couleur les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE	Installations en agriculture biologique	Nb	Commune DAAF	Indique les pratiques agricoles respectueuses de la sensibilité des sites
	Superficie de la tâche urbaine	ha	Commune AGORAH	Indique l'évolution réelle des espaces bâtis sur le territoire
	Inventaire des entités boisées d'intérêt, notamment au sein de l'arboretum	ha	Commune	Indique la surface préservée de la diversité et de l'état des milieux naturels
PAYSAGE ET CADRE DE VIE	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
	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
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 ³	Fermier	Indique l'évolution globale de la production d'eau potable
	Consommation annuelle d'eau potable	m ³	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 ³	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 ³ /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/a n/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
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 ³	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
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
	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

7.2. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

L'évaluation environnementale du présent dossier a été réalisée conformément à l'article R104-18 du code de l'urbanisme.

L'analyse effectuée a porté essentiellement sur les conséquences règlementaires engendrées par l'évolution du PLU au regard d'une extension de la zone constructible par redéploiement aux documents graphiques afin de permettre la réalisation de la tranche 3 de Cœur de Ville.

L'état initial de l'environnement et l'analyse du site ont été réalisés sur les données et études disponibles au second semestre 2019 ainsi que celles produites dans le cadre de l'élaboration du dossier de création / réalisation de la ZAC Cœur de Ville. En complément de l'analyse de ces documents, plusieurs visites de terrain ont été effectuées.

De même, de nombreuses réunions de travail et de concertation ont été réalisées en amont et au cours de la procédure avec les élus et techniciens de la Ville, l'aménageur de la ZAC, les partenaires institutionnels et les habitants (une réunion publique effectuée). Ces présentations et échanges ont permis de mettre en perspectives les évolutions attendues du projet et de définir les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

En plus de l'examen du PLU de La Possession approuvé le 12 juin 2019, 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), 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), Plan Climat Energie Territorial (PCET)... L'analyse de compatibilité prend en compte le Schéma d'Aménagement Régional de La Réunion (SAR) de manière ponctuelle, 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.

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE



Mission régionale d'autorité environnementale
La Réunion

Saint-Denis, le 14 avril 2020

Objet : Avis délibéré de l'Autorité environnementale (Ae).

Dossier : Révision dite « allégée » du PLU de la commune de La Possession portant sur les îlots 12, 13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville

Réf : Accusé Réception Ae du 20 janvier 2020

Nos réf. : SCETE/UEE/AB/ appui MRAe /n°2020-AREU5

Madame le Maire ,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis rendu par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale sur le projet cité en objet.

Cet avis est mis en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr . Il l'est également sur le site internet de la DEAL de La Réunion, portail SIDE (système d'informations documentaires du développement durable et de l'environnement) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr> .

Conformément aux articles L.122-7 et R.122-23 du code de l'environnement, cet avis devra être publié sur votre site internet et le moment venu, joint au dossier soumis à enquête publique ou à participation du public.

Je serais heureux de recevoir les éléments complémentaires que le maître d'ouvrage jugerait utile de joindre au dossier d'enquête publique à la suite des recommandations de cet avis, le cas échéant.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale

Bernard BUISSON

Madame le Maire de la commune
de La Possession
BP 92
Rue Waldeck-Rochet
97 419 LA POSSESSION

Copie : M. Le Préfet de La Réunion / DCL, pour information



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
de La Réunion
sur la révision du PLU de La POSSESSION
portant sur les îlots 12, 13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville**

n°MRAe 2020AREU5

Préambule

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

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

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

La MRAe Réunion s'est réunie le 14 avril 2020.

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

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

Introduction

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

L'Autorité environnementale (Ae) a été saisie pour avis par la commune du projet de révision allégée de son PLU et en a accusé réception le 20 janvier 2020. Le service régional d'appui à la MRAe est la DEAL de La Réunion/ SCETE/UEE qui instruit la demande.

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

Informations relatives aux références législatives et réglementaires

La procédure de révision d'un plan local d'urbanisme s'impose notamment lorsque la révision a pour objet de réduire une zone agricole conformément aux articles L.153-31 à L.153-34 du code de l'urbanisme.

La révision dite « allégée » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Possession porte sur le déclassement d'une partie du zonage agricole classé A de la ZAC Cœur de Ville.

C'est dans ce cadre réglementaire que la procédure de révision a été prescrite par délibération du conseil municipal le 3 juillet 2019, puis arrêtée par délibération du conseil municipal du 23 décembre 2019.

Résumé de l'avis

La présente révision allégée du PLU de La Possession porte sur le déclassement de 2,8 hectares de la zone agricole de la ZAC Cœur de Ville afin d'y réaliser principalement un nouveau collège dont la nécessité est avérée.

Ce projet de révision s'inscrit dans la continuité des prescriptions de l'OAP Cœur de Ville et permet de renforcer l'intégration de la ZAC Cœur de Ville dans la polarité du centre-ville de la commune de La Possession et les projets de mobilités durables.

La conservation et la valorisation de l'arboretum existant, ainsi que le projet de hub agricole où les pratiques agricoles vertueuses seront privilégiées, sont de nature à contribuer à préserver la qualité environnementale du secteur et à générer un lien social inter-générationnel au sein du quartier.

Toutefois, l'évaluation environnementale de la révision du PLU reste perfectible au plan méthodologique.

Elle ne répond pas complètement aux objectifs de ce qui est attendu dans l'évaluation environnementale d'une révision de PLU, à savoir démontrer que ;

- l'utilisation du sol proposée dans le zonage et le règlement du PLU sont compatibles avec les enjeux environnementaux du secteur ;
- les politiques publiques portées sur les secteurs concernés par la procédure de révision du PLU sont conciliables.

Dans ces conditions :

➤ ***L'Ae demande au maître d'ouvrage :***

- ***de présenter et hiérarchiser les enjeux principaux à une échelle adaptée pour procéder à une analyse portant à la fois sur la ZAC Cœur de Ville et le quartier de Pichette ;***
- ***de présenter le scénario environnemental de référence permettant d'apprécier les évolutions prévisibles des secteurs concernés par le projet de révision du PLU ;***
- ***d'apporter la démonstration de la cohérence du projet de révision du PLU avec le PADD du PLU approuvé en 2019, comme avec les orientations du SDAGE et du SAGE ouest.***
- ***de présenter les dispositions contribuant à un moindre impact environnemental du projet de révision du PLU sous la forme de mesures ERC ;***
- ***de mettre en cohérence le tableau des indicateurs avec celui du PLU en vigueur, présenter une première analyse des indicateurs renseignés depuis l'approbation du PLU en 2019 et de proposer, s'il y a lieu, de nouveaux indicateurs adaptés aux caractéristiques du projet de révision du PLU.***

Avis détaillé de l'autorité environnementale

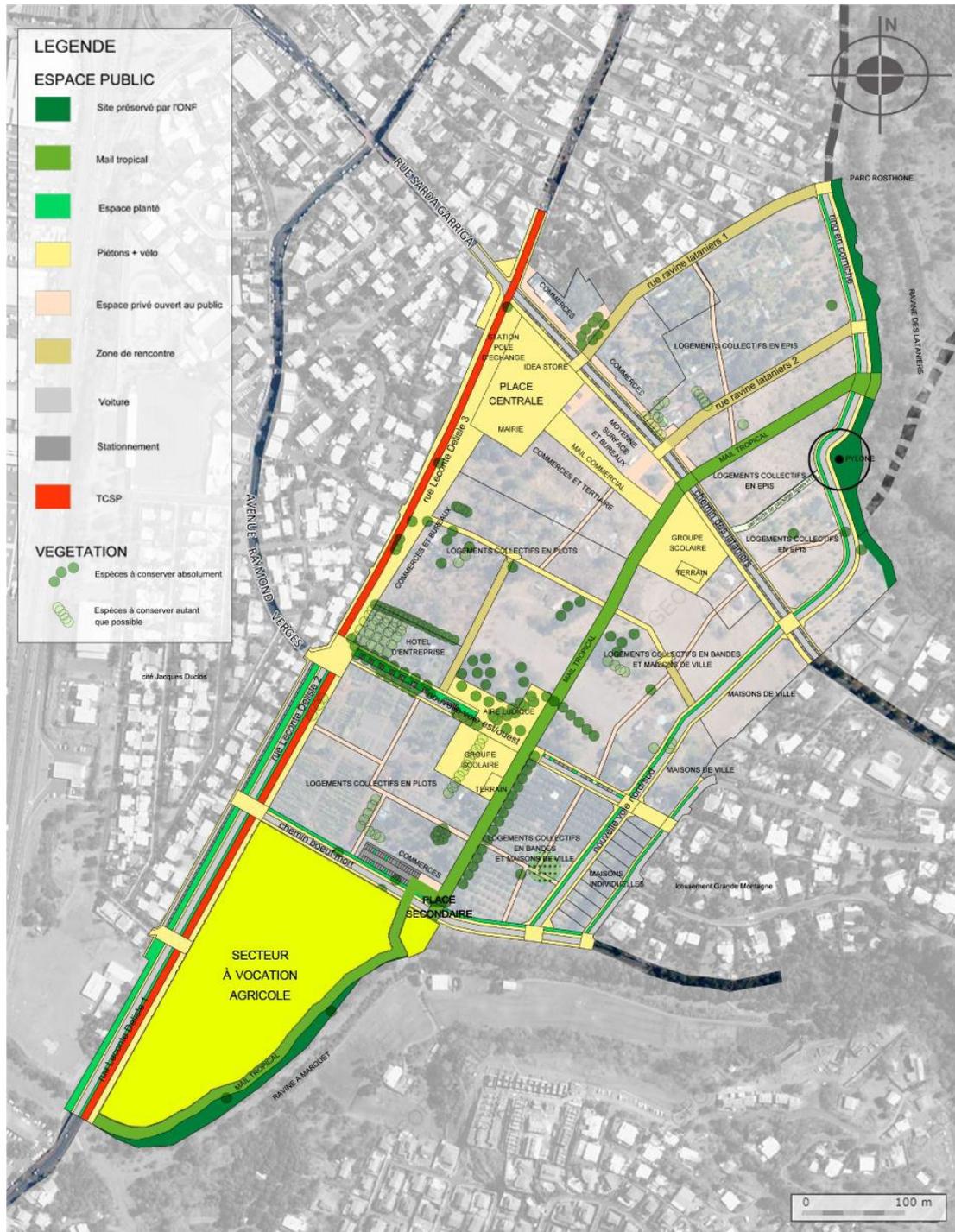
I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet de révision du PLU de La Possession porte sur le déclassement d'une partie de la zone agricole de la ZAC Cœur de Ville, d'une superficie globale de 4,2 hectares classée actuellement en zonage A au PLU de la commune de La Possession dont la révision générale a été approuvée le 12 juin 2019. Ce projet permettra ainsi de modifier le zonage A de 2,8 hectares de parcelles agricoles en zonage AUA_v destiné aux zones à urbaniser de la ZAC Cœur de Ville.



Plan de situation ZAC Cœur de Ville (extrait du règlement PLU approuvé en 2019)

La ZAC Cœur de Ville, considérée comme « opération d'envergure à l'aménagement maîtrisé sur sites stratégiques » dans le règlement du PLU, fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique prévoyant la construction de 1 849 nouveaux logements au total, dont 1 105 logements aidés (soit 60%). L'OAP prévoit notamment la réalisation de 2 groupes scolaires en dehors de la zone agricole (voir plan d'aménagement de l'OAP). Aucun projet de collège n'est envisagé dans l'OAP du PLU approuvé en 2019. Il est en de même au sujet du projet d'agro-écologie urbaine sur la partie classée en zonage A réservée à une utilisation agricole sur l'ensemble de sa superficie.

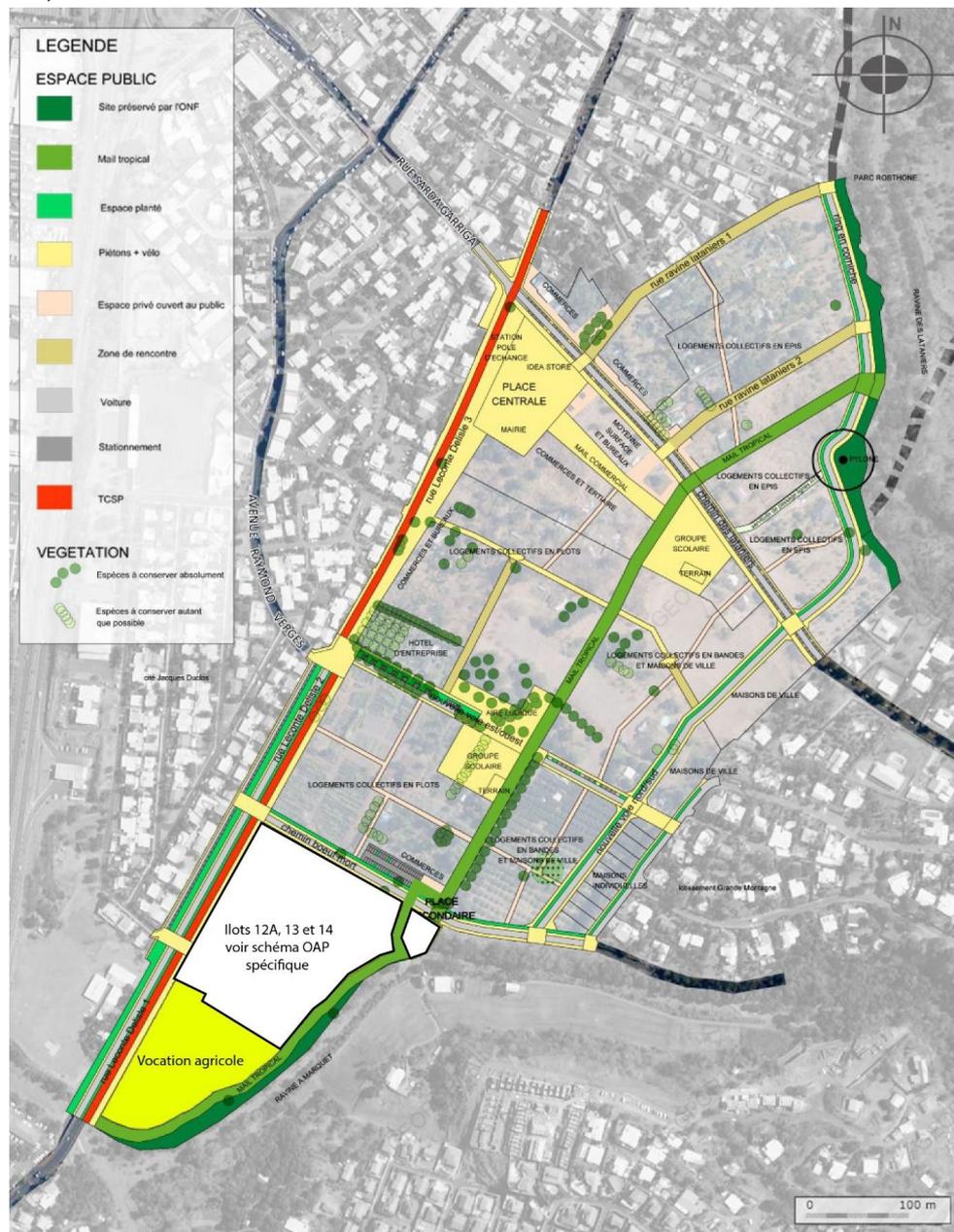


La révision dite « allégée » du PLU vise à permettre la réalisation dans la partie sud de la ZAC d'une superficie de 2,8 hectares :

- d'un collège de 700 à 900 élèves et ses équipements (espace de restauration, gymnase, etc.) ;
- d'une résidence de 60 nouveaux logements collectifs ;

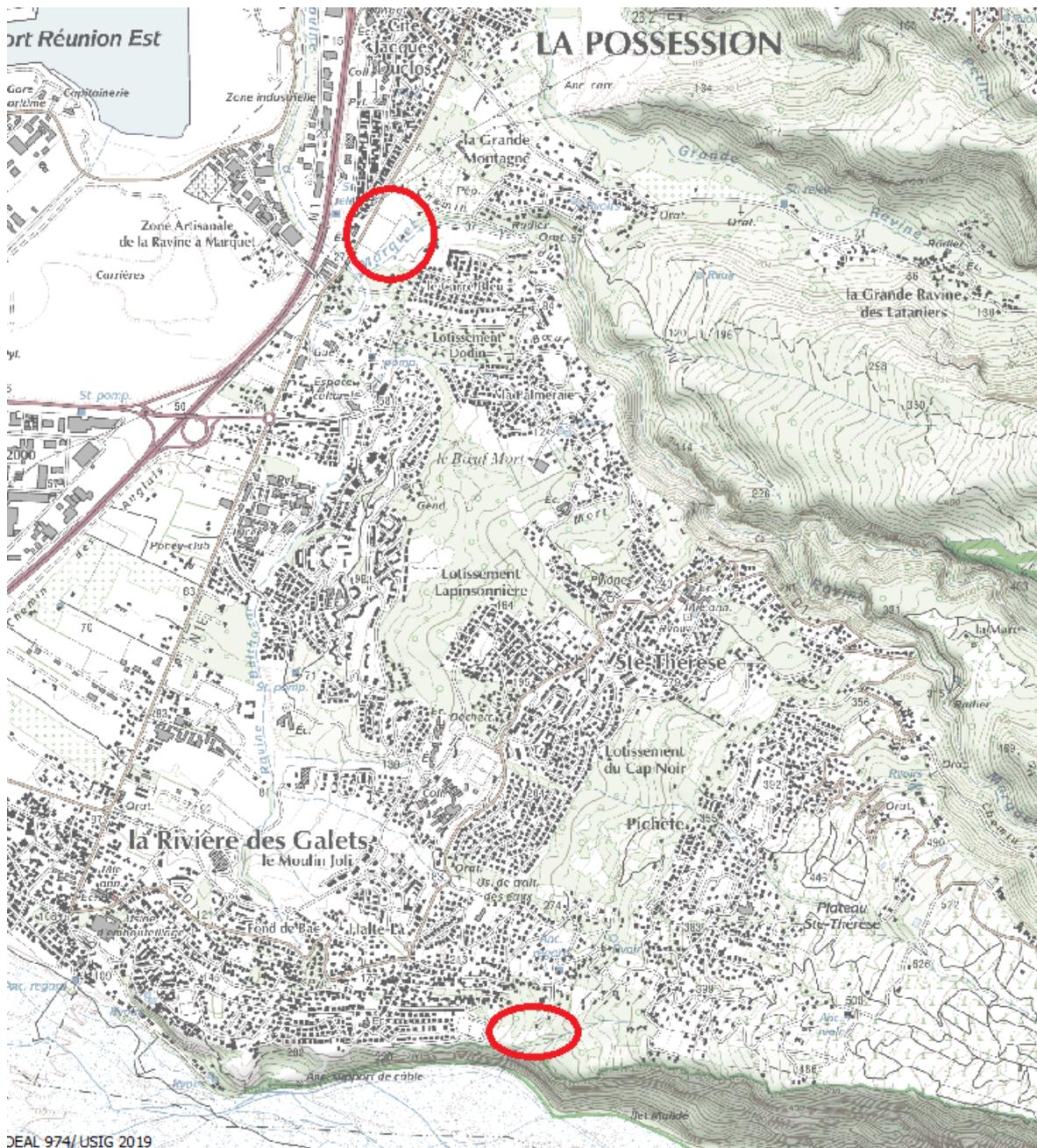
Cette procédure de révision confirme également la préservation et la valorisation de l'arboretum existant du domaine des Bois de Senteurs.

La zone agricole résiduelle après la révision du PLU consiste à mettre en place un espace d'agro-écologie urbaine (appelé également « hub agricole ») permettant une diversification agricole mixant à la fois des pratiques d'agriculture de pleine terre et d'innovation agricole (par exemple serres, aquaponie, ruches, halle de distribution des produits locaux, permaculture, installation de compostage...) sur 1,4 hectares.



Plan d'aménagement après révision du PLU (extrait du rapport de présentation)

Le projet de révision du PLU prévoit enfin le déclassement de 1,2 hectares de zone à urbaniser classée AUst dans le secteur de Pichette, en zone agricole classée A.



Plan de situation des 2 secteurs (Cœur de Ville et Pichette)

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

La note de présentation est composée d'un résumé des éléments présentés dans le rapport du PLU approuvé en 2019 avec des chiffres actualisés (population, logements), ainsi que d'un état initial de l'environnement et d'une évaluation environnementale focalisés sur le site de la ZAC Cœur de Ville.

■ Les principaux enjeux spécifiques au secteur concerné par le projet de révision du PLU ne sont pas identifiés :

Le rapport reprend chacun des thèmes environnementaux fondamentaux retenus dans le cadre de la révision générale du PLU approuvé en 2019, puis procède à une analyse pour le site de la ZAC Cœur de Ville. Toutefois, le rapport n'apporte aucun éclairage sur les enjeux environnementaux à une échelle adaptée au secteur de la ZAC Cœur de Ville et l'analyse relative au secteur de Pichette est absente. Cela ne permet pas de disposer d'une vision claire sur les enjeux principaux et transversaux pour lesquels une attention particulière mériterait d'être portée dans le cadre de la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC).

Il est à noter que dans son avis du 19 juillet 2018 relatif à la révision générale du PLU de La Possession, la MRAe avait déjà soulevé l'absence de mise en exergue des enjeux propres à la commune.

- ***L'Ae demande au maître d'ouvrage de compléter le rapport en faisant ressortir et en hiérarchisant les enjeux principaux à une échelle adaptée pour procéder à une analyse portant à la fois sur la ZAC Cœur de Ville et le quartier de Pichette.***

■ L'absence de vision prospective de l'évolution de l'état initial de l'environnement :

Le rapport n'aborde à aucun moment les perspectives d'évolution de la situation environnementale du secteur d'étude. Cette étape, qui fait pourtant partie de la méthodologie applicable aux démarches d'évaluation environnementale, devrait permettre d'apprécier les tendances d'évolution de la situation environnementale du territoire au regard de l'évolution des pressions qui s'exercent sur les milieux et ressources dans l'objectif d'identifier par la suite les leviers à mobiliser par le PLU pour infléchir les tendances.

Il est à noter que la MRAe avait déjà relevé, dans son avis du 19 juillet 2018 cité ci-dessus, l'absence d'analyse des conséquences probables sur l'environnement (santé humaine, continuités écologiques, biodiversité, milieux marins, ressources...) de la mise en œuvre du PLU.

- ***L'Ae demande au maître d'ouvrage de présenter un scénario environnemental de référence permettant d'apprécier les évolutions prévisibles des secteurs de la ZAC Cœur de Ville et de Pichette.***

Il est rappelé que le scénario environnemental de référence constitue un outil d'aide à la décision pour le maître d'ouvrage et contribue à élaborer l'argumentaire sur les justifications des choix qui seront opérés dans le cadre du projet de révision du PLU.

■ La justification de la prise en compte du contexte administratif et juridique à améliorer :

Le rapport de présentation fait état de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et de planification en procédant à un résumé de l'analyse faite dans le cadre du PLU approuvé en 2019. En complément, le rapport analyse la situation du projet vis-à-vis du périmètre d'irrigation du littoral ouest (ILO), bien que le réseau d'irrigation qui alimente la zone agricole de la ZAC Cœur de Ville n'en fasse pas partie (page 63).

Il est à noter que, dans son avis du 19 juillet 2018 rappelé en page précédente, la MRAe avait recommandé d'apporter la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SCoT du TCO, le SDAGE et le SAGE ouest. Le présent rapport de présentation n'apporte aucune amélioration sur cet aspect.

Le projet de révision du PLU doit, en premier lieu, s'inscrire en cohérence avec le PLU approuvé en 2019. Pour ce qui concerne le projet envisagé pour la révision du PLU, le rapport affirme sans démonstration la compatibilité au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de La Possession en citant les objectifs 11 - « Renforcer l'urbanisation des bas » et 17 - « Favoriser un urbanisme économe en ressources énergétiques » (page 59).

Toutefois, la transcription de ces objectifs du PADD n'apparaît pas dans les pièces prescriptives du projet de révision du PLU, notamment en termes d'incitation au recours aux énergies renouvelables en veillant à une insertion paysagère adaptée au site, ni en termes de construction de bâtiments peu consommateurs d'énergie (pour le collège et les nouveaux logements).

Il est regrettable que le rapport n'aborde pas la cohérence du projet de révision de PLU avec l'objectif 12 - « Faire pénétrer la nature en ville » du PADD pour ce qui concerne la préservation et la restauration de la trame paysagère, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation des sols. Cela est d'autant plus surprenant que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la ZAC Cœur de Ville définit, pour ce qui la concerne, un cadre détaillé sur la préservation et le maintien de la trame verte et bleue, et les dispositions à prendre pour garantir la rétention, l'infiltration voire le traitement des eaux pluviales.

Il en est de même pour ce qui concerne l'objectif 16 - « Organiser une mobilité durable avec les territoires voisins » du PADD pourtant en lien direct avec :

- le projet de Zone d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) de Cœur de Ville prévue dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du TCO ;
- les projets identifiés dans le cadre du plan guide de l'Ecocité de Cambaie comportant des nouvelles infrastructures aux abords de la ZAC Cœur de Ville pour améliorer la qualité de service des transports en commun ;
- le projet de Voie Verte portée par la commune de La Possession.

L'OAP Cœur de Ville insiste également pour sa part, sur la desserte de la ZAC par des transports en commun, et affirme la place privilégiée des piétons comme des deux roues dans les aménagements de la zone labellisée Ecoquartier.

➤ **L'Ae recommande au maître d'ouvrage :**

– d'apporter la démonstration de la cohérence du projet de révision du PLU avec le PADD du PLU approuvé en 2019, comme avec les orientations à respecter des SDAGE et SAGE ouest ;

– de présenter la cohérence du projet avec les dispositions à respecter dans le cahier des charges du label Ecoquartier dont bénéficie la commune pour l'opération Cœur de Ville, le plan guide de l'Ecocité de Cambaie et les orientations définies dans l'OAP Cœur de Ville du PLU.

■ L'analyse des incidences et les mesures ERC proposées à améliorer :

L'analyse des incidences du projet de révision du PLU est présentée sous forme d'un tableau pour chacun des thèmes environnementaux fondamentaux étudiés dans l'état initial de l'environnement (pages 68 et 69). Toutefois, l'analyse reste sommaire et la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) qui en découle pourrait être améliorée (partie 5 du rapport) :

- la mesure visant à classer en zonage agricole 1,2 hectares de parcelles destinées à l'urbanisation sur le secteur de Pichette en compensation au déclassement des 2,8 hectares de zone agricole sur la ZAC Cœur de Ville, devrait également être justifiée à l'appui d'une analyse des enjeux environnementaux à l'échelle du PLU et de la charte de développement agricole pour laquelle la commune s'est engagée avec les acteurs du monde agricole ;
- les mesures complémentaires intégrées dans l'OAP Cœur de Ville s'inscrivent dans la continuité de l'OAP du PLU approuvé en 2017. Il serait souhaitable de mettre en exergue les bénéfices que ces mesures complémentaires sont susceptibles d'apporter en faveur de l'environnement à mettre en perspective avec les actions innovantes inscrites dans le Contrat de Transition Écologique du TCO pour ce qui concerne la ZAC Cœur de Ville ;
- les mesures en faveur de l'agriculture raisonnée sont louables et contribuent indubitablement à la qualité environnementale du territoire communal, mais ne constituent pas de mesures ERC applicables au projet de révision du PLU.

- ***L'Ae demande au maître d'ouvrage de reprendre la rédaction du rapport environnemental de manière à présenter sous forme de mesure d'évitement, de réduction ou de compensation, les dispositions contribuant à un moindre impact environnemental du projet de révision du PLU.***

III. JUSTIFICATION DES CHOIX ET SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES ; DÉFINITION DE CRITÈRES, INDICATEURS, MODALITÉS RETENUES POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS ; RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Les raisons invoquées pour justifier le projet reposent sur la demande faite par le Conseil Départemental en mai 2019 de réaliser à court terme un nouveau collège sur le territoire de la commune de La Possession.

La démarche de justification des choix au regard d'une analyse comparative avec d'autres solutions de substitution raisonnables, est présentée en partie 4 du rapport de présentation et permet de comprendre les choix opérés quant à l'implantation du collège en partie sud de la ZAC Cœur de Ville.

Dans son avis du 19 juillet 2018, la MRAe avait recommandé d'améliorer le dispositif de suivi du PLU en proposant une grille d'indicateurs de suivi concrets et adaptés aux caractéristiques du projet.

Le dispositif de suivi du PLU présenté en partie 6 du rapport de présentation, reprend une partie de la liste des indicateurs du PLU approuvé en 2019. De nouveaux indicateurs sont proposés (exemple : « superficie des espaces carrières inscrits dans le schéma départemental »). D'autres sont déplacés de l'enjeu environnemental initialement retenu dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2019 sans qu'aucune explication ne soit apportée (exemple : l'indicateur « superficie de la tâche urbaine » passe de l'enjeu « paysage et cadre de vie » à l'enjeu « milieu naturel et biodiversité »).

➤ **L'Ae recommande de :**

- mettre en cohérence le tableau des indicateurs avec celui du PLU approuvé en 2019 ;**
- de présenter une première analyse des indicateurs renseignés depuis l'approbation du PLU en 2019 afin de s'assurer que la mise en œuvre du projet de révision du PLU ne conduira pas à amplifier les effets négatifs sur l'environnement ;**
- de proposer, s'il y a lieu, de nouveaux indicateurs adaptés aux caractéristiques du projet de révision du PLU.**

DELIBERATION D'ARRET DU PROJET

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°09/DÉCEMBRE/2019

**NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39**

SEANCE DU 23 DÉCEMBRE 2019

NOTA :

Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le :
17 décembre 2019
- Le compte-rendu du Conseil Municipal a été
affiché en Mairie le :
26 décembre 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-trois décembre à quatorze heures s'est réuni en séance ordinaire le Conseil Municipal de La Possession sous la présidence de Madame Vanessa MIRANVILLE, Maire.



Vanessa MIRANVILLE

ETAIENT PRESENTS :

Vanessa MIRANVILLE - Marie-Françoise LAMBERT - Michèle MILHAU - Jacqueline LAURET - Marie-Line TARTROU - Jean-Christophe ESPERANCE - Christophe DAMBREVILLE - Thierry BEAUVAL - Simone CASAS - Didier FONTAINE - Jean-Marc VISNELDA - Jocelyne DALELE - Sophie VAYABOURY - Camille BOMART - Rosaire MINATCHY - Marie-Claire DAMOUR - Daniel FONTAINE - Jérôme BOURDELAS - Edith LO PAT - Denise FLACONEL - Benoît CANTE - Jérémie BORDIER - Anne-Flore DEVEAUX

ETAIENT ABSENTS :

Jocelyn DE LAVERGNE - Jean-Luc BILLAUD - Robert TUCO - Pascal PARISSÉ - Laurent BRENNUS - Mike VAN DEN BOOSCHE - Christel VIRAPIN - Anaïs HERON - Anne-Cécile NARAYANIN - Marie Andrée LACROIX-FAVEUR - Erick FONTAINE - Thérèse RICA - Jean-François DELIRON - Philippe ROBERT

ETAIENT REPRESENTES :

Gilles HUBERT - Eve LECHAT

Il a été procédé conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à la désignation d'un secrétaire de séance. Madame Jacqueline LAURET ayant obtenu l'unanimité des voix a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a déclaré accepter.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Madame la Présidente a déclaré la séance ouverte.

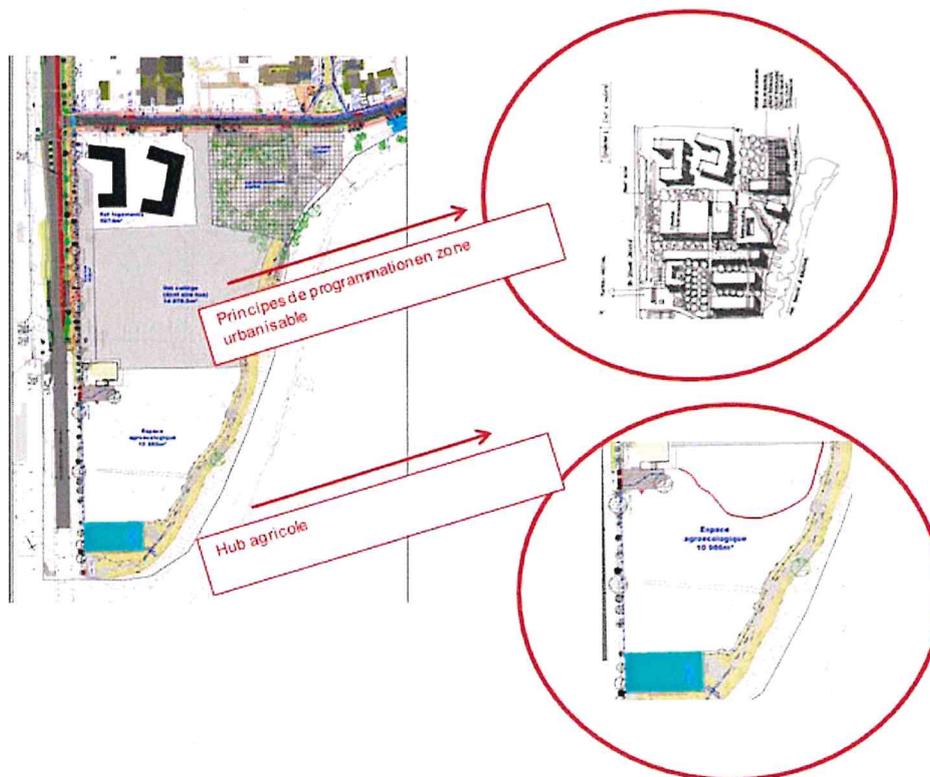
AFFAIRE N°09 : REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION AU TITRE DE L'ARTICLE L153-34 DU CODE DE L'URBANISME PORTANT SUR LE SECTEUR DE LA ZAC CŒUR DE VILLE - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PLU.

Il est rappelé à l'assemblée, que le Conseil Municipal a prescrit une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme par délibération en date du 03 juillet 2019 portant sur le secteur de la ZAC Cœur de ville.

Ainsi, conformément à la **loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain)** n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, à la **loi UH (Urbanisme Habitat)** n°2003-590 du 2 juillet 2003, à la **loi Grenelle II** n°2010-788 du 12 juillet 2010 et à la **loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR)** n° 2014-366 du 24 mars 2014, Madame le Maire a exposé que cette procédure est nécessaire afin de rendre possible :

- Un espace d'agro-écologie urbaine, symbolisé par le hub agricole, qui mixera à la fois des pratiques d'agriculture pleine terre et d'innovation agricole (aquaponie, ruches, productions photovoltaïques,...),
- Un collège avec ses équipements : espace de restauration, aire de stationnement, gymnase, lien direct avec la ligne de transport en site propre,
- Des équipements de proximité,
- Des logements collectifs.

Le schéma de principe du projet est le suivant :



L'objectif est de permettre la mise en œuvre du projet présenté ci-dessus. Il s'agit donc de rendre constructible une partie de la zone Agricole (A) de la ZAC Cœur de Ville, mais aussi de modifier le règlement de la zone Agricole du PLU.

La concertation s'est déroulée de la manière suivante :

- Réunion de cadrage avec les PPA le 24/10/2019,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être introduit devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir si le recours gracieux n'est pas accepté.

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- Réunion avec des privés concernés directement par le projet : 2 familles rencontrées les 30/10/2019 et 05/11/2019,
- Réunion publique du 13/11/2019 dont l'information a été faite via le site internet de la ville et par des affichages dans les commerces du secteur Cœur de Ville,
- Mise en place d'une adresse mail générique le 14/11/2019 pour recueillir les remarques et demandes des administrés dans le cadre de la procédure, celle-ci restera accessible jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Les modalités de la concertation telles que définies dans la délibération du 03 juillet 2019 ont donc été mises en œuvre et cette concertation a permis aux administrés, aux citoyens, aux propriétaires d'échanger avec les services et les élus, de comprendre les enjeux liés au secteur, les contraintes réglementaires et le cadre général de la procédure. Le bilan de la concertation est annexé à la présente délibération.

Le projet de révision « allégée » se compose du dossier joint à la présente délibération.

Vu le Code général des Collectivités territoriales,
 Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-6, L.153-14, R.153-3 et R.153-12,
 Vu le code de l'environnement,
 Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU),
 Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 02 juillet 2003,
 Vu la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite Grenelle I) et la loi N°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II),
 Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR),
 Vu le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de la Réunion approuvé par décret N°2011-1609 du 22 novembre 2011,

Vu la délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3),

Vu l'arrêté préfectoral n°1232SG/DCL/BU en date du 13 juillet 2018 approuvant le plan de prévention des risques naturels relatif aux aléas inondation et mouvement de terrain,
 Vu la délibération du 12 juin 2019 portant approbation de la révision générale du PLU de La Possession,
 Vu la délibération du 03 juillet 2019 portant prescription de la révision du PLU au titre de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme,
 Vu le projet de PLU mis à disposition des élus,
 Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Considérant que lors du lancement de la procédure de révision du PLU, le Conseil Municipal avait retenu les modalités de concertation suivantes :

- mise à disposition d'un registre en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, pour recueillir les observations du public sur le dossier au moment de l'arrêt,
- création d'une adresse mail dédiée pour recueillir les observations du public par internet,
- tenue à disposition du public d'informations portant sur l'avancement de la procédure de révision allégée du PLU notamment via le site internet de la ville,
- organisation a minima d'une réunion publique.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir si elle n'est pas accueillie favorablement.

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Administratif de Saint-Denis dans un 3
 9742107400810261042009DE020
 Date de téltransmission : 02/01/2020
 Date de réception préfecture : 02/01/2020

Considérant que la concertation afférente au PLU s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées lors de la prescription de la procédure,
Considérant que le public a été en mesure d'émettre ses observations sur le projet,
Considérant que le projet de PLU est prêt à faire l'objet d'un examen conjoint par les PPA,
Considérant la nécessité d'approuver le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis favorable à la majorité de la commission « Territoire Durable » (réunie le 27 novembre 2019) ;

Le conseil municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d' :

- approuver le bilan de la concertation afférente au PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- arrêter le projet de PLU de la commune de La Possession tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- mettre à disposition du public le dossier du projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal ainsi qu'un registre permettant de recueillir les observations du public, au service urbanisme de la ville aux horaires habituels d'ouverture,
- préciser que le projet de révision du PLU de la Commune de La Possession au titre de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme portant sur le secteur de la ZAC Cœur de ville fera l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, et de toute personnes publiques habilitées qui en auront fait la demande,
- préciser que le projet de révision du PLU de la Commune de La Possession au titre de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme portant sur le secteur de la ZAC Cœur de ville sera communiqué pour avis :
 - à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),
 - l'autorité environnementale.

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité et sera affichée pendant un mois en mairie.

Fait et clos les jour, mois et an que dessus et ont signé après lecture les membres présents.

Pour copie conforme
Le Maire,



Vanessa MIRANVILLE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit
Date de télétransmission : 02/01/2020
Date de réception préfecture : 02/01/2020

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Accusé de réception en préfecture le 02/01/2020 à 10h04
N° 974 2 1974 0081 20181233-09DEG2019-DE
4

Département de la Réunion



Plan Local d'Urbanisme

**Révision « Allégée » Secteur Cœur
de Ville**



Bilan de la Concertation

Conseil Municipal du 23 décembre 2019

Table des matières

Préambule.....	1
I) La Concertation dans le cadre de la révision « allégée » du PLU secteur Cœur de Ville	2
II) La Mise en œuvre des modalités de concertation	2
1. La création d'une adresse mail dédiée	2
2. Mise à contribution des outils de communications numériques de la Ville	3
3. Organisation d'une réunion publique.....	3
4. Concertation interne/externe.....	5
III) Bilan de la concertation	5

Préambule

A la suite de réunions d'échange avec des partenaires institutionnels tels que les services de l'Etat (DEAL, DAAF), la Région et le Département, la Ville a affirmé sa volonté de lancer une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, dite révision « allégée », concernant le secteur du Cœur de Ville. Cette révision a été prescrite par une délibération du Conseil Municipal le 03 juillet 2019. Dans le cadre de cette procédure, une concertation a été mise en œuvre.

L'article L. 103-2 du code de l'urbanisme dispose que la révision « allégée » du plan local d'urbanisme prévue à l'article L.153-34 du même code, doit faire « *l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées* »

L'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme indique également que « *Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés (...) par l'organe délibérant de la collectivité (...)* »

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrête le bilan, en application de l'article L. 103-6 du même code.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- Avec les habitants dans le cadre de la concertation ;
- Avec les Personnes Publiques Associées prévues à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme et les personnes publiques qui demandent à être associées lors de la révision du projet.

Le PLU doit être un document global, prospectif et à la portée de tous. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, à un contenu adapté et à une meilleure compréhension du projet. C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs est menée tout au long de la révision « allégée » du Plan Local d'Urbanisme.

I) La Concertation dans le cadre de la révision « allégée » du PLU- secteur Cœur de Ville

Dans le cadre de la révision « allégée » du PLU pour le secteur Cœur de ville, la concertation a été mise en œuvre, conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Municipal du 03 juillet 2019 :

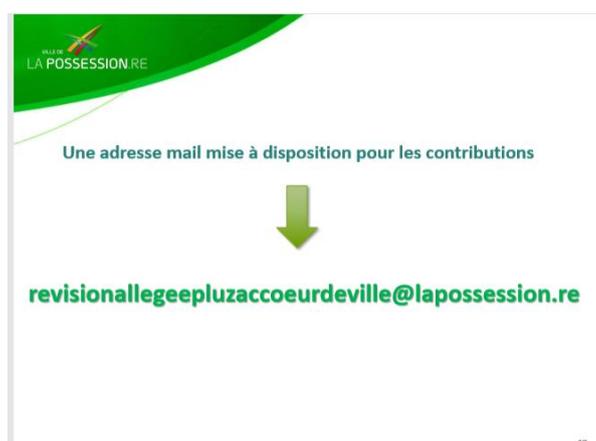
- Mise à disposition d'un registre en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels, pour recueillir les observations du public au moment de l'arrêt (à prévoir),
- Création d'une adresse mail dédiée pour recueillir les observations du public par internet,
- Tenue à disposition du public d'informations portant sur l'avancement de la procédure de révision « allégée » du PLU, notamment via le site internet de la ville,
- Organisation a minima d'une réunion publique.

II) La Mise en œuvre des modalités de concertation

1. La création d'une adresse mail dédiée

Afin de permettre à la population de donner son avis de façon dématérialisée, une adresse mail dédiée à cette procédure de révision a été créée. Cette adresse mail est la suivante : revisionallegeepluzaccoeurdeville@lapossession.re.

Cette dernière a été présentée à la population lors de la réunion publique qui a eu lieu le 13 novembre 2019 et a été rendue opérationnelle le lendemain:



Cette adresse restera en service jusqu'à la fin de l'enquête publique.

2. Mise à contribution des outils de communication numérique de la Ville

Sur le site de la commune, des informations sont relayées tout au long de la procédure de révision « allégée ». Ces informations ont également été relayées par les réseaux sociaux et les newsletters de la ville. L'information de la tenue d'une réunion publique a été faite par ce biais.



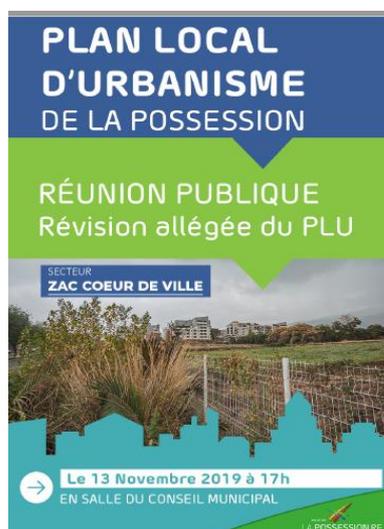
3. Organisation d'une réunion publique

Une réunion publique a été organisée le 13 novembre 2019 à 17h dans la Salle du Conseil de la Mairie. Cette réunion a été introduite par l'élue référente. Une présentation a été réalisée par le bureau d'étude assisté de l'équipe administrative concernée.

A. Avis à la population

L'avis à la population a été réalisé par différents moyens de communication :

- Via les outils de communication numérique de la Ville (voir partie 2),
- Via une affiche dans les différents services de la ville recevant du public et dans les commerces du secteur concerné.



B. Contenu de la réunion publique

Le 13 novembre 2019, la procédure de révision « allégée » pour le secteur Cœur de Ville a été présentée à la population, que ce soit son fondement juridique et son objet.



LA POSSESSION RE Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

- Un document d'urbanisme opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'il régit les conditions d'occuper et d'utiliser les sols et encadre l'instruction des permis de construire et demandes de travaux
- Un document de planification élaboré à l'échelon communal avec une vision stratégique et prospective.
- Un document qui doit respecter l'ensemble des politiques nationales et locales ainsi que la hiérarchie des documents d'urbanisme

LA POSSESSION RE Fondements juridiques de la procédure engagée

- Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 juin 2019
- Une révision dite « allégée » de ce PLU approuvé (article L153-34 du code de l'urbanisme) puisque le projet réajuste une zone agricole sans porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Une procédure avec plusieurs étapes
 - Délibération du conseil municipal de prescription,
 - Elaboration du projet de révision allégée,
 - Arrêt du projet de révision allégée en conseil municipal,
 - Examens conjoints avec les personnes publiques associées (PPA) : (M. Région, Département, TCD...)
 - Passage en commission départementale de préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDEP)
 - Enquête publique auprès de la population
 - Après enquête, modification possible du dossier de révision allégée, si nécessaire et selon les conclusions du commissaire-enquêteur et les avis émis,
 - Approbation de la révision allégée en conseil municipal
- Une procédure soumise à évaluation environnementale



Historique de la ZAC Cœur de Ville et les objectifs

- Une ZAC créée en 2006 pour :
 - dynamiser le centre-ville : création d'un pôle commercial et de services
 - désengorger le centre-ville : meilleure fluidification du trafic
 - densifier le centre-ville : création de logements collectifs (libres et sociaux)
 - renforcer la programmation d'équipements publics (scolaire, salle polyvalente, culture)
- Une réactualisation du projet par délibération en Conseil Municipal du 22 juin 2011 avec :
 - la volonté de rendre opérationnel le projet ;
 - la réactualisation du programme de l'opération (logements et équipements) ;
 - une révision simplifiée du PLU approuvée le 12 décembre 2012 afin de concrétiser réglementairement la ZAC conduisant à :
 - créer des règles spécifiques : un secteur AUV avec un règlement dédié ; des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - proposer déjà l'ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la ZAC jusqu'à l'enquête publique finalement reclassée en zone agricole à l'agrobation suite aux avis des PPA ; constructibilité incompatible avec le périmètre irrigué du littoral ouest (PIL0) et la prescription n°12-2 du Schéma d'Aménagement Régional (SAR)
- Un diplôme « engagé dans la labellisation Ecoquartier » le 18 décembre 2014

Historique de la ZAC Cœur de Ville et les objectifs

- Une mise à jour réglementaire lors de la révision générale du PLU « 2019 » :
 - règlement ponctuellement mis à jour : gabarits, implantation, stationnement, performances énergétiques et environnementales...
 - les lots déjà livrés (lots 11A, 5, C et D) classés en zone urbaine (U4v)
 - le rééquilibrage durable et le changement climatique de la ZAC Cœur de Ville intégré dans les « Annexes » du PLU comme outil d'aide à la conception
 - une réflexion pour l'ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la ZAC engagée durant toute la procédure de révision générale en maintenant néanmoins le secteur en zone agricole, la programmation n'étant pas entièrement déterminée et finalisée à l'époque

Cœur de ville en quelques mois ...

- 1 800 logements
- 5 500 habitants
- 8 500 m² bureaux
- 7 000 m² commerces
- 1 800 m² ateliers

L'objet de la procédure de révision allégée

- Finaliser la programmation de la ZAC Cœur de Ville

Etat initial de l'environnement du site

La programmation

- Un espace d'agro-écologie urbaine : hub agricole, mixant à la fois des pratiques d'agriculture plaine terre et d'innovation agricole (serres, aquaponie, ruches, productions photovoltaïques...)
- Un collège (170 à 200 élèves) avec ses équipements : espace de restauration, aire de stationnement, gymnase, lien direct avec la ligne de transport en site propre
- Un équipement de proximité sur l'îlot 13 (bois de Senevier)
- L'intégration de l'îlot 14 au projet par cohérence d'aménagement
- Une résidence de logements (socialisés) par cohérence d'aménagement, de vocation et de paysage, et pour contribuer à l'équilibre économique de la ZAC

Les pièces réglementaires modifiées - Le zonage

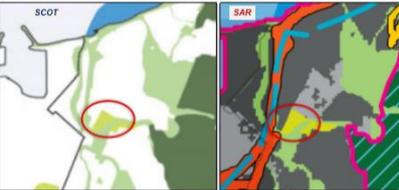
- Un déclassé d'environ 2,8 ha de zone A en zone AUV (dont 1,9 ha rééquilibré cultivé)

Les pièces réglementaires modifiées - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP Cœur de Ville

- Des prescriptions spécifiques
- Les prescriptions exigentes déjà existantes dans l'OAP Cœur de Ville s'appliquent aussi

Énergie et climat
Paysage et biodiversité
Gestion de l'eau
Déplacements et accessibilité
Gestion des déchets
Formes urbaines et Densité
Nuisances

Un principe d'aménagement ne remettant pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU	Le projet au regard des documents supra-communaux	L'objet de la procédure de révision allégée
<p>Extrats du PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> Concrétiser les opérations d'aménagement d'urgence en cours ou en projet, dont les ZAC Moulin Joli et Coeur du Village, qui contribueront en grande partie à répondre aux besoins en logement de la commune. L'Écoquartier Coeur de Ville sera dense et accueillera logements, commerces, équipements, services 	<ul style="list-style-type: none"> Des terrains situés en Coeur d'Agglomération (pôle principal) et en zone agricole au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du TCO... ... mais au sein de la zone préférentielle d'urbanisation au Schéma d'Aménagement Région (SAR) : ouverture à l'urbanisation compatible 	<ul style="list-style-type: none"> Une procédure de révision allégée sur la tranche 3 de la ZAC, et plus spécifiquement les lots 12, 13 et 14 pour : <ul style="list-style-type: none"> Intégrer une véritable polarité urbaine par une programmation déterminée dont un besoin en équipement Réaliser une coiture urbaine entre le centre-ville et Bouff Mort Adapter une agriculture innovante S'appuyer sur le développement des transports, en commun notamment Garantir le bilan financier de la ZAC Périmètre hydro-agricole brigation de Littoral Ouest (ILO) : une confirmation que les lots ne sont pas soumis aux arrêtés du Projet d'Intérêt Général (PIG) et de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) 

Les mesures compensatoires	LA POSSESSION RE
<ul style="list-style-type: none"> Une compensation agricole surfacique en partie déjà réalisée dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2019 <ul style="list-style-type: none"> 5 ha de zones constructibles dans le PLU approuvé en 2005 déclassés en zone A au PLU révisé de 2019 (contre 3,4 ha de zones A devenues constructibles) 23,9 ha de zones N cultivées au PLU de 2005 reclassés en zone A au PLU révisé de 2019 Des mesures compensatoires diverses <ul style="list-style-type: none"> Révision de la charte de développement agricole qui avait été initiée en 2007 : réactualisation des données et des stratégies Deux projets d'irrigation définis : des apports d'eau brute sur la zone de Plateau / Fichette et la remise en état des ouvrages de tête du système d'irrigation de Dru d'Orléans avec déplacement d'un réseau complémentaire au réseau existant Le Foncier agricole qui aura bénéficié de moyens financiers et techniques importants pourrait être protégé via un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEPN - plan départemental) Une ambition générale d'agriculture biologique pour approvisionner les citoyens et la restauration collective Réflexion pour imposer des exigences du type "bonnes pratiques agricoles" ne dans les arrêtés préfectoraux des périmètres de captage d'eau à destination de la consommation humaine : sur le foncier agricole communal à enjeu (notamment à retenir dans le choix des porteurs de projets) 	<p>Une adresse mail mise à disposition pour les contributions</p> <p>↓</p> <p>revisionallegeepluzaccœurdeville@lapossession.re</p>

Lors de cette réunion publique, 6 administrés étaient présents. L'essentiel des observations et questionnements des habitants a porté sur des sujets ne concernant pas directement le dossier de PLU révisé. Néanmoins, la problématique du stationnement (habitants, parents, futurs collégiens), la réflexion sur les flux de véhicules et piétons, les projets de transports en commun et le calendrier prévisionnel de la révision « allégée » ont été abordés.

4. Concertation interne/externe

Une réunion d'information et d'échanges a eu lieu le 24 octobre 2019 avec les personnes publiques associées, afin de leur présenter la procédure de révision engagée, les objectifs et les problématiques engendrées. Ainsi, les partenaires institutionnels ont pu transmettre leurs avis et attentes avant l'arrêt du projet, notamment à propos du contexte législatif, de l'aménagement sur les îlots nouvellement constructibles et sur l'enjeu agricole.

III) Bilan de la concertation

Le projet s'est établi sur une concertation adaptée au contexte de cette révision « allégée ».

La collectivité a utilisé des moyens de communications cohérents avec les modalités définies lors de la prescription de la révision : site internet de la ville, affichage, réseaux sociaux, newsletters.

La concertation a eu lieu au travers :

- D'une réunion publique,
- D'une rencontre avec les personnes publiques associées,
- D'une adresse mail dédiée.

A l'heure actuelle, la Ville n'a reçu aucune contribution au travers de l'adresse mail dédiée.

De cette concertation, il est sorti un bilan positif. Celle-ci a en effet permis d'aboutir à un projet de PLU partagé et qui a pris en compte les remarques et demandes constructives et cohérentes des institutions, vis-à-vis du projet communal.

ARRETE D'OUVERTURE DENQUETE PUBLIQUE



**ARRETE D'OUVERTURE ET D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A LA REVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME**

Le Maire de la commune de la Possession,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-34, L.153-35 et R.153-12 ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2016 approuvant le schéma de Cohérence Territoriale de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3) ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12/06/2019 portant approbation de la révision générale du PLU de la Possession ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 03/07/2019 prescrivant la révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, du PLU de la Possession, pour rendre constructible une partie de la zone Agricole (A) de la ZAC Cœur de Ville et modifier le règlement de la zone Agricole du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23/12/2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du PLU de la Possession ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de la Réunion en date du 09/03/2020 désignant un commissaire enquêteur ;

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du PLU de la Possession pour une durée de 31 jours à compter du 08/07/2020.

ARTICLE 2 :

Monsieur SOMARIA, retraité, cadre technicien supérieur de l'aéronautique, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de la Réunion.

ARTICLE 3 :

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20200612-202031-SG-AR
Date de télétransmission : 18/06/2020
Date de réception préfecture : 18/06/2020

Le siège de l'enquête est la mairie de la Possession.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie centrale et les mairies annexes de Saint-Laurent, Dos d'Ane et la Rivière des Galets et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Lundi au Jeudi de 8h30 à 16h
- Vendredi de 8h30 à 15h

Le dossier au format numérique sera également disponible sur le site de la Ville, www.lapossession.re

ARTICLE 4 :

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie centrale et mairies annexes, aux jours et aux horaires suivants :

- En mairie centrale : le mercredi 8 juillet 2020 de 13h à 16h, le vendredi 17 juillet 2020 de 14h00 à 18h, le samedi 25 juillet 2020 de 9h à 12h, le vendredi 31 juillet 2020 de 14h à 18h, le samedi 8 août 2020 de 9h à 12h.
- En mairies annexes : le mercredi 15 juillet 2020 à la mairie annexe de Dos d'Ane de 13h à 16h, le mercredi 22 juillet 2020 à la mairie annexe de la Rivière des Galets de 13h à 16h et le mercredi 29 juillet à la mairie annexe de la Zac Saint-Laurent de 13h à 16h.

ARTICLE 5 :

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

Soit en les consignants sur les registres d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et déposés à la mairie centrale et mairies annexes,

Soit en les adressant par courrier à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise **Rue Waldeck-Rochet B.P 92, 97419 La Possession**,

Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : revisionallegepluzaccœurdeville@lapossession.re.

ARTICLE 6 :

Les observations et propositions seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête, en ce qui concerne les documents écrits au siège de l'enquête.

ARTICLE 7 :

Les avis de l'autorité environnementale et de la CDPENAF sur ledit projet sont joints au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 8 :

Une note répondant aux questions desdites autorités est jointe au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 9 :

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de La Possession le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

ARTICLE 10 :

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie.

ARTICLE 11 :

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet

ARTICLE 12 :

Un avis au public faisant connaître de l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- Le Quotidien
- Le JIR

Cet avis sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Il sera également publié sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai.

ARTICLE 13 :

Copie du présent arrêté sera notifiée à :

Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Paul
Monsieur le Président du Tribunal Administratif
Monsieur SOMARIA, commissaire enquêteur

Fait à La Possession, le 12/06/2020

Le Maire

Vanessa MIRANVILLE



« Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis de La Réunion) dans le délai de deux mois à compter de sa notification, sa publication et/ou son affichage ou d'un recours gracieux auprès de la commune de La Possession (10 rue Waldeck Rochet, BP 92, 97419 La Possession), étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence gardé pendant plus de deux mois vaut alors

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20200612-202031-SG-AR
Date de télétransmission : 18/06/2020
Date de réception préfecture : 18/06/2020

décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Conformément à l'article R 421-7 du Code de Justice Administrative (CJA), les personnes résidant hors outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal. »

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Révision « allégée » du Plan local d'urbanisme
au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme
Examen conjoint

Procès-verbal

Jeudi 6 février 2020, à 9h00



CODRA

Elus et techniciens présents

Françoise LAMBERT : adjointe au Maire de la Ville de La Possession
Leïla DUFNER : directrice du Pôle Aménagement de la Ville de La Possession
Alexandre LEGER : chargé de mission juridique et planification de la Ville de La Possession

Cécile REILHES : DEAL / SACOD
Mathieu CHEVAL : DEAL / SACOD
Thierry PAYET : DEAL / ATO
Albert GUEZELLO : DAAF / STI
Jean-Bernard MAILLOT : DAAF / STI
Sophie DUTRIPON : DAAF / STI / PPTA
Beatrice CLOTAGATIDE : DAAF / STI
Isabelle MOREL : REGION / SAR
Didier VISNELDA : Département / MAD
Laurianne NAZE : TCO
Jean-Bernard GRONDIN : élu Chambre d'agriculture
Kelvin PAVADEPOULLE : chargé d'études Chambre d'agriculture

M. José PACHECO : CODRA

Ordre du jour

- Présentation du projet de révision « allégée » arrêté en Conseil Municipal du 23 décembre 2019
- Echanges avec les personnes publiques associées (PPA)

Introduction

En introduction et après avoir remercié les participants de leur présence, Mme LAMBERT évoque l'importance du projet Cœur de Ville pour le développement de La Possession. La Commune a souhaité mener une procédure de révision dite « allégée » afin de permettre l'extension constructible de l'écoquartier sur les ilots 12, 13 et 14 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) afin de réaliser l'installation d'un équipement d'envergure (collège de 700 à 900 élèves), l'implantation d'une offre supplémentaire en logements, l'amélioration des circulations, et la prise en considération des constructions existantes (Domaine des Bois de senteur notamment).

Il est également rajouté que plusieurs réunions avec les personnes publiques associées (PPA) durant la présente procédure de révision « allégée » ont été utiles pour compléter le dossier avant son arrêt en conseil municipal du 23 décembre 2019.

Présentation du projet de révision « allégée »

M. PACHECO présente de manière synthétique le projet de révision « allégée », notamment les thématiques suivantes :

- Le contexte et les fondements juridiques de la procédure engagée
- Le périmètre d'études concerné par la présente révision et l'état initial de l'environnement du site
- Les objectifs et la programmation envisagée sur les îlots 12, 13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville
- Le projet au regard du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur
- Le projet au regard des documents supra-communaux (schéma de cohérence territoriale du TCO, schéma d'aménagement régional de la Région...)
- Les pièces réglementaires modifiées
- Les mesures compensatoires envisagées
- Les étapes de la procédure à venir

Echanges entre les personnes publiques associées et la Ville

Justifications de la résidence de logements

M. CHEVAL considère que la réalisation d'une résidence de logements sur l'îlot 12 devrait être davantage justifiée dans le dossier, notamment en démontrant de manière plus détaillée qu'elle est nécessaire à l'équilibre financier de la ZAC, comme cela est brièvement indiqué. De même, la partie de l'évaluation environnementale portant sur les raisons qui justifient le projet retenu au regard des solutions existantes se concentre essentiellement sur l'aménagement du collège dans la zone. L'analyse pourrait être complétée à travers aussi l'aménagement de cette résidence.

Mme LAMBERT explique que la programmation initiale de la ZAC s'appuyait notamment sur la réalisation de logements sur les îlots concernés par la présente révision. Mais l'ouverture à l'urbanisation de ces îlots n'ayant pu aboutir jusqu'à présent, une densité supplémentaire a dû être privilégiée sur le restant de la ZAC, afin de diminuer les répercussions financières impactant ainsi le bilan de la ZAC. Ce report de densité vers le périmètre central a nécessité une étude supplémentaire pour respecter les critères retenus dans le cadre de la labellisation de l'écoquartier et afin de respecter le référentiel développement durable qui vient en appui à l'ensemble des projets de la ZAC. Il s'agit précisément de la question de l'aérialique qui permet aux logements traversants de bénéficier au maximum des brises présentes sur le site.

Les mesures compensatoires

M. GUEZELLO précise qu'il convient de bien distinguer compensation « surfacique » et compensation « agricole ». En termes de compensation surfacique, le dossier est cohérent. Concernant la compensation agricole, il convient d'apporter des arguments supplémentaires. En effet, la zone de 1,2 ha classé de zone AUst en zone A à Pichette, doit véritablement servir à une véritable activité agricole, et pas simplement en faveur de jardins familiaux, davantage attendus en zone urbaine. Le projet agricole porté par la Municipalité sur ce terrain de compensation doit être développé dans le dossier.

M. GRONDIN, en accord, ajoute que le terrain nouvellement classé en zone A paraît plutôt rocailleux. De même, il est souligné que l'apport en eau est une donnée importante à considérer pour développer une activité agricole.

Mme LAMBERT explique que ce terrain a été privilégié, puisqu'il a l'avantage d'appartenir à la Ville de La Possession, garantissant ainsi une maîtrise de la future zone agricole. En effet, un classement en zone A de terrains privés, risquait fortement de compromettre une réelle compensation agricole.

M. PACHECO complète en expliquant la difficulté de déterminer un terrain à classer en zone A qui serait en parfaite condition pour être cultivable immédiatement dans le cadre de la présente révision « allégée ». En effet, l'ensemble du travail de repérage de foncier agricole stratégique a déjà été réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU approuvé en 2019, et classé en zone A dès que cela a été possible. De plus, il est rappelé que le code de l'urbanisme ne permet pas d'imposer une culture ou un type de pratique agricole dans le PLU.

Mme DUFNER précise que l'objectif du classement en zone A sur le terrain à Pichette porte sur le développement de l'arboriculture. Notamment en partenariat avec la SAFER et la Chambre de l'Agriculture, la Ville de La Possession a déjà l'expérience de faire des appels à projet sur d'autres terrains de la commune afin de permettre une culture productive par des agriculteurs professionnels.

Mme NAZE informe que la mesure compensatoire est cohérente avec le SCOT et les attentes du TCO.

Densités, périmètre d'Irrigation du Littoral Ouest (PILO)

Mme MOREL annonce que la Région donne avis favorable au projet de révision « allégée ». Il est néanmoins demandé préalablement confirmation que ce projet respecte bien les densités exigées par le SAR. De même, il est recommandé de vérifier si le périmètre d'Irrigation du Littoral Ouest (PILO) n'aurait pas déjà été impacté par l'ouverture à l'urbanisation proposée par les autres PLU des communes du TCO.

M. PACHECO confirme que le projet respecte bien les densités du SAR puisque le règlement du PLU en vigueur, qui s'imposera au projet, inscrit déjà une clause de densité minimale de 50 logements à l'hectare. En comptabilisant les logements collectifs projetés et les équivalents logements très importants attendus par la réalisation d'un établissement comme le collège, la densité minimale sera respectée. Par ailleurs, il est expliqué que les PLU récemment approuvés à l'échelle du TCO (La Possession, Le Port, Trois-Bassins) n'ont vraisemblablement pas affecté le PILO par l'ouverture à l'urbanisation. Il conviendrait éventuellement de vérifier le PLU de Saint-Paul, mais une grande difficulté consiste à bénéficier de l'ensemble des documents graphiques à jour, en lien avec la succession des révisions « allégées » ou « modifications » qui ont pu faire évoluer ces documents.

Mme NAZE indique que le TCO analysera, sous réserve des données disponibles, les zones urbaines ou à urbaniser qui peuvent se superposer au PILO.

Autres points

M. GUEZELLO conseille la Ville de La Possession de vérifier la compatibilité du projet d'agriculture innovante (aquaponie...) - annoncé pour la zone agricole conservée dans la ZAC Cœur de Ville - avec la réglementation de la zone A du PLU en vigueur.

Mme DUFNER répond que la vérification sera faite par le service urbanisme de la Ville.

M. VISNELDA déclare que le Département ne s'opposera pas à ce projet de révision « allégée », notamment par la pertinence de l'aménagement du collège dans le secteur.

M. CHEVAL conseille d'intégrer l'analyse de l'évolution des zones irriguées comme indicateur pour suivre les incidences du PLU sur l'environnement, au titre de l'évaluation environnementale. Il est ajouté également qu'il conviendrait de préciser que les activités agricoles innovantes projetées dans l'îlot 12 conservé en zone A, devront veillées à être en conformité avec la réglementation du plan de prévention des risques naturels. Enfin, l'attention est portée sur le fait que les éventuelles futures révisions « allégées » qui seraient destinées à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains, notamment en faveur de l'habitat, devront prévoir des mesures compensatoires en adéquation avec les besoins en logements estimés lors de la révision générale approuvée en 2019.

Mme LAMBERT considère que le PLU de La Possession ne doit pas être « gravé dans le marbre ». En effet, le PLU doit évoluer en corrélation avec les besoins et projets étudiés sur le territoire possessionnais. De plus, la Ville suit également attentivement les recours de propriétaires occasionnés par l'approbation du PLU en 2019. En effet, lors de la révision générale du PLU, plusieurs zones U du PLU de 2005 ont été classées en zone N au moment de l'arrêt car les premiers travaux d'élaboration du nouveau PPR, qui étaient en cours d'élaboration, intégraient ces zones en risque naturel. Or, lorsque ce PPR a été définitivement adopté, certains terrains ont été retirés de la zone à risque sans pour autant être reclassés en zone U au PLU approuvé.

Conclusions

M. PACHECO rappelle les suites de la procédure de la mission de révision « allégée », à savoir dans un délai maximal de 3 mois le passage en CDPENAF et la réception de l'avis de l'autorité environnementale, puis le déroulement de l'enquête publique où figurera le dossier de révision, les avis et le présent procès-verbal de l'examen conjoint, pour ensuite potentiellement faire évoluer le dossier au regard des différentes observations pour une approbation en conseil municipal.

Mme LAMBERT finalise la séance en remerciant les participants.



PRÉFET DE LA RÉUNION

Direction de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt
Service territoires et innovation
Pôle protection des terres agricoles

REDACTEUR : Albert GUEZELLO
Tél. : 02 62 30 89 34
Fax : 02 62 30 89 99
Courriel : albert.guezello@agriculture.gouv.fr

**EXTRAIT DU COMPTE-RENDU
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE
PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET FORESTIERS
DU 30 MARS 2020**

Saint-Denis, le 31 mars 2020

Ordre du jour

- Consultation électronique sur le projet de révision allégée du PLU de la commune de la commune de La POSSESSION – ZAC CŒUR DE VILLE.

Déroulement de la consultation électronique

Compte-tenu des règles induites par le confinement, lié à la situation sanitaire, et conformément à l'article 9 du Règlement Intérieur de la CDPENAF, le secrétariat de la commission a procédé le 18 mars 2020 à une consultation électronique sur le projet de révision allégée du PLU de la commune de La POSSESSION. Les documents suivants ont été transmis aux membres de la commission :

- le dossier complet transmis par la commune ;
- le diaporama faisant office de rapport d'instruction et valant proposition d'avis du secrétariat de la CDPENAF.

Afin de prendre en compte l'ensemble des avis des membres votants, il leur a été demandé de se prononcer par retour de mail et au plus tard le lundi 30 mars 2020, de la manière suivante :

- **ABSTENTION ;**
- **CONTRE la proposition d'avis favorable avec préconisations ;**
- **POUR la proposition d'avis favorable avec préconisations.**

Étant précisé que l'absence de retour, au lundi 30 mars 2020, vaudra avis favorable du membre concerné sur la proposition d'avis (favorable avec préconisations) émise par le secrétariat de la CDPENAF.

DIRECTION DE L'ALIMENTATION, DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT – BOULEVARD DE LA PROVIDENCE
97489 SAINT-DENIS CEDEX
Tél. : 02 62 30 89 89 – Fax : 02 62 30 89 99 – site : www.daa974.agriculture.gouv.fr
www.reunion.gouv.fr

C:\Users\marie.kientz\AppData\Local\Temp\Avis de la CDPENAF sur le projet de révision simplifiée de la commune de la possession.odt

La date butoir pour le retour des contributions ayant été fixée au lundi 30 mars 2020, dernier délai, le 31 mars 2020 le secrétariat de la CDPENAF a procédé au décompte des votes. Les principaux éléments du rapport d'instruction ainsi que l'avis issu de cette consultation électronique sont repris ci-après.

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

- **Dossier présenté pour avis de la CDPENAF : révision allégée du PLU de la commune de La POSSESSION – ZAC COEUR DE VILLE**

Le rapport d'instruction transmis aux membres s'est attaché à présenter de manière détaillée les éléments suivants :

- **les dates et éléments clés de la procédure** de révision allégée mettant en avant le fait que la ZAC Cœur de Ville est un projet d'envergure pour le développement de la commune de la Possession laquelle a veillé à associer les services de l'État et les PPA (personnes publiques associées) tout au long du processus de décision.

- **les objectifs de la révision « allégée »** : finaliser la programmation de la ZAC en intégrant une véritable polarité urbaine et agricole innovante sur la tranche 3 de la ZAC ; à savoir aménagement des îlots 12, 13 et 14. Ainsi, la révision allégée a pour objectifs opérationnels :

→ l'implantation du collège sur la ZAC non prévue dans la programmation initiale ;

→ la réalisation de logements collectifs correspondant à un complément d'aménagement nécessaire à l'équilibre financier de la ZAC.

- **l'état initial du site concerné (îlots 12 et 14) et son environnement.**

- **les modalités du projet :**

→ sur l'emprise de 4,2 ha du projet, il est proposé le classement en AUA de 2,8ha de zone A au PLU en vigueur, tout en affirmant la vocation agricole des 1,4ha restant avec la création d'un espace agroécologique ;

→ utilisation du principe de redéploiement et de compensation surfacique, conformément aux orientations du SCOT du TCO, par le reclassement en A de 1,28ha de zone Aust au PLU en vigueur sur le secteur de Pichette – Halte-Là, en complément des 1,6ha déjà redéployés au profit de l'espace agricole lors de la révision générale du PLU en vigueur.

- **les points du projet à conforter, repris dans l'avis ci-dessous.**

- **Avis de la commission sur la révision allégée du PLU de la commune de La POSSESSION – ZAC COEUR DE VILLE**

Suite aux propositions de son secrétariat, la CDPENAF émet **un avis favorable à l'unanimité** sur ce projet. Cet avis favorable est assorti des préconisations suivantes :

→ la commune devra conforter son argumentaire sur la démonstration de l'objectif d'intérêt général poursuivi par le projet d'aménagement de la résidence de 60 logements ainsi que la recherche de mesures d'évitement et de solutions alternatives, avant l'approbation du projet de révision ;

→ la commune devra s'assurer de la pérennisation des activités agricoles sur l'ensemble des secteurs impactés (y compris ceux réalisés dans le cadre du redéploiement appliqué lors de la révision générale du PLU) en veillant à leur compatibilité avec l'environnement urbain avoisinant et le cas échéant avec les prescriptions du Plan de Prévention des Risques. Il s'agira notamment, de décliner les mesures mises en œuvre pour s'assurer de la mise en place d'une activité agricole dont la viabilité technico-économique est démontrée et compatible au contrôle des structures.

Il est par ailleurs rappelé à la commune que la compensation surfacique opérée à l'occasion de cette révision allégée ne vaut pas compensation collective agricole créée par l'article 28 de la **LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt**. En conséquence, le maître d'ouvrage chargé du projet d'aménagement devra réaliser une étude préalable, au titre de l'article L 112-1-3 du code rural, si le projet est soumis à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code l'environnement.

Pour le préfet et par délégation,
Pour le directeur de l'alimentation, de
l'agriculture et de la forêt,
La cheffe du service territoires et
innovation


Marie KIENZ

Saint-Denis, le 14 Avril 2020

**Madame le Maire
Ville de La Possession
Rue Waldeck-Rochet
97419 LA POSSESSION**

Vos Réf : DD/AL/20000188

Nos Réf : FV/IC/GS/KP/ca/07 2020_D3P

Objet : Projet de révision « allégée » du Plan Local
d'Urbanisme de La Possession
Avis de La Chambre d'Agriculture

Dossier suivi par : Kelvin PAVADÉPOULLÉ
Mail : kelvin.pavadepouille@reunion.chambagri.fr
Tél : 0262 94 69 41

Madame le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'Agriculture dans le cadre du projet de révision « allégée » de votre PLU, conformément aux articles L,121-4 et R,123-21-1 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie. Aussi, j'ai l'honneur de vous adresser les observations et l'avis de la Chambre d'Agriculture.

Sur le territoire de La Possession comme à l'échelle de l'île, le développement des activités agricoles, la préservation et l'aménagement des espaces qui leur sont dédiés constituent un axe clé du projet de territoire, du projet de société.

L'agriculture au sein de la commune, fondée pendant longtemps sur la canne à sucre s'est modernisée et diversifiée depuis quelques années. C'est un secteur dynamique qui a su se développer et se professionnaliser grâce à l'investissement des agriculteurs, des organismes professionnels agricoles et ce, avec l'appui des pouvoirs publics (Europe, État et les collectivités).

L'activité agricole occupe une place importante pour La Possession, avec notamment la signature d'une charte agricole en 2007 avec les différents acteurs. La commune s'est engagée à :

- valoriser et promouvoir le potentiel agricole et rural en lien avec les attentes de la population
- partager des objectifs communs : préserver et conquérir des terres en friches, pour une agriculture qui participe au maintien d'un équilibre social, économique et environnemental à l'échelle de la commune.

Le projet d'extension de ZAC Cœur de Ville

De manière générale, la révision du PLU concernant les Îlots 12, 13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville, propose de :

- **Classer 2,8 ha de zone A** (dont 1,9 ha réellement cultivé) **en zone AUAv** (zone ouverte à l'urbanisation de la ZAC Cœur de Ville), située à chemin Boeuf Mort, afin de permettre la réalisation de la tranche 3 de l'écoquartier, et plus spécifiquement les îlots 12 (création d'environ 60 logements, la création d'un collège qui accueillera 700 à 900 élèves et une aire de bus), 13 (îlot bois de senteur 5149 m²) et 14 (îlot privé 1393 m²).

- Et de préserver un espace de 1,09 ha correspondant à l'îlot 12B, pour une activité en lien à l'agroécologie.

En se basant sur le ScoT du TCO, la commune de La Possession propose une compensation surfacique équilibrée de **1,2 ha de zone Aust** (Zone ouverte à l'urbanisation « stricte ») **classée en zone A** dans le secteur de Pichette/Halte-là. Ce terrain a été choisi car il est de propriété communale.

Remarques techniques de La Chambre d'Agriculture :

Le terrain de chemin Bœuf Mort concerné par la révision du PLU est un espace irrigué situé sur le périmètre d'Irrigation du Littoral Ouest (ILO), par conséquent avec un fort potentiel de production.

Concernant la parcelle située à Pichette/Halte-là, on note que la zone n'est pas irriguée et est située à proximité d'une zone d'habitation avec un risque de cohabitation. Cette situation pourrait pénaliser certaines pratiques agricoles telles que l'épandage de matière organique, l'application de traitement phytosanitaire. De plus, la parcelle concernée se situe dans une zone très rocheuse avec une faible potentialité agronomique.

Pour rappel, la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, et plus précisément l'article 28, fixe le cadre méthodologique définissant les conditions d'une nécessaire compensation pour la consommation de terres agricoles en référence au triptyque « Éviter – Réduire - Compenser » (ERC).

En effet, la compensation des terres agricoles a pour objectif de maintenir un niveau de production de l'économie agricole, et conduit à remplacer la production et le potentiel de production perdu, c'est-à-dire à compenser à iso-production dans des conditions économiques comparables. La compensation agricole est différente d'une compensation surfacique. Il s'agit ici de compenser le préjudice économique subi par l'ensemble du secteur agricole et de reconstituer le potentiel de production perdu. Ainsi, dans la situation actuelle, nous sommes dans une perte de production agricole et une perte surfacique qui ne sont que partiellement compensées (une perte totale de 1,6 ha).

Face à la pression foncière liée à l'urbanisation galopante sur votre commune, la protection et la reconquête du foncier agricole à des fins d'installation de jeunes agriculteurs et de consolidation des exploitations existantes constituent des enjeux majeurs pour la survie de l'agriculture de La Possession.

Avis de la Chambre d'Agriculture :

Ainsi, au regard de l'intérêt que représente le projet de la ZAC Cœur de Ville et la création du nouveau collège, le choix du site retenu risque de pénaliser les activités agricoles et n'offre aucune sécurisation des espaces agricoles situés à proximité.

Par conséquent la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable sur le projet de révision « allégée » du PLU tel qu'il est élaboré.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations les plus cordiales.


Le Président,
Frédéric VIENNE

The signature block contains a blue circular stamp of the Chamber of Agriculture of La Possession. The stamp has the text "Chambre d'Agriculture de La Possession" around the perimeter and "Le Président" in the center. A handwritten signature in black ink is written over the stamp. Below the stamp, the text "Le Président," and "Frédéric VIENNE" is printed in bold black font.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

COMMUNE DE LA POSSESSION

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la révision « Allégée » au titre de l'article L.153 -14 du code de l'Urbanisme du
Plan Local d'Urbanisme « Secteur ZAC Cœur de ville »



Septembre 2020

ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE LA POSSESSION

Relative à la révision « Allégée » au titre de l'article L.153 -14 du code de l'Urbanisme du Plan Local d'Urbanisme « Secteur ZAC Cœur de ville »

SOMMAIRE

Partie A

1. <u>INTRODUCTION</u>	2
2. <u>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE</u>	3-5
3. <u>LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE</u>	6 à 37
4. <u>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES</u>	38 à 41
5. <u>RECUEIL ET ANALYSES DES OBSERVATIONS</u>	44
6. <u>PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS</u>	45 à 46
7. <u>MEMOIRE DE REPONSE DES OBSERVATIONS</u>	47 à 48
8. <u>ANNEXES</u>	49 à 59

Partie B

9. <u>AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>	60 à 61
10. <u>CONCLUSION – DECISION</u>	62

1. INTRODUCTION

1.1 L'objet de l'enquête publique

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

Désireuse de finaliser la tranche 3 de la ZAC Cœur de Ville, la municipalité veut concrétiser ce souhait en intégrant une véritable polarité urbaine et agricole innovante et plus spécifiquement les ilots 12,13 et 14.

Afin de pouvoir rendre ce projet possible, une révision dite « allégée » du PLU est donc mise à enquête publique afin d'intégrer :

- Un espace d'agro-écologie urbaine, symbolisé par le hub agricole, qui mixera à la fois des pratiques d'agriculture de pleine terre et d'innovation agricole (aquaponie, ruches, productions photovoltaïques...)
- Un Collège avec ses équipements (espace de restauration, aire de stationnement, gymnase, lien direct avec la ligne de transport en site propre
- Un équipement de proximité sur l'îlot 13 (bois de Senteurs)
- L'intégration de l'îlot 14 au projet par cohérence d'aménagement
- Une résidence de logements

Au titre du PLU approuvé en juin 2019, les parcelles situées au Sud de la ZAC Cœur de ville sont classées en zone agricole (Zone A) et sont répertoriées BR : 196/196/197, BR 126/174/175, BR 201, 202, 203, 204.

Cette révision dite « allégée », le but de la Collectivité est que le PLU puisse permettre la mise en œuvre du projet présenté. L'analyse porte sur une surface de 4,2 Ha. Il s'agit donc de rendre constructible une partie de la pointe Sud de la ZAC Cœur de Ville, environ 2,8 Ha et d'affirmer la vocation agricole de l'autre partie du site sur environ 1,4 Ha.

Cette révision allégée entraînera la modification le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation concernés au PLU, approuvé en juin 2019.

De plus, dans le cadre des mesures compensatoires au regard de la perte de la surface en zone agricole nécessaire à l'extension de la construction de la ZAC Cœur de Ville, il est nécessaire également de classer 1,2Ha de zone Aust (zone ouverte à l'urbanisation « stricte » (parcelles communales AS 93/337) en zone agricole (zone A) dans le secteur de Pichette, à proximité du stade Halte-là.

2 . ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 L'Organisation

La Mairie de la Possession décide de l'ouverture et de l'organisation d'une enquête publique relative à la Révision « Allégée » du PLU, au titre de l'article L.153-34 du code de l'Urbanisme.

Madame le Maire de la possession fixe, par l'arrêté N° 31/2020-SG en date du 12 juin 2020, les modalités de l'enquête publique qui se déroulera du 08 juillet au 08 août 2020, en Mairie Principale de la Possession et aux Mairies annexes de la Rivière des Galets, de Dos d'âne et de la ZAC St Laurent. **(annexe 1)**

2.1.1 Désignation du Commissaire-enquêteur

Le Président du Tribunal Administratif de Saint Denis de la Réunion désigne Monsieur SOMARIA Daniel, en qualité de Commissaire-enquêteur, par décision N° E20000005/97 en date du 09 mars 2020 pour conduire l'enquête publique. **(annexe 2)**

2.2 Déroulement de l'enquête Publique

L'enquête Publique relative à la Révision « Allégée » PLU est fixée par arrêté du 08 juillet au 08 août 2020.

La Mairie Principale de la Possession et les Mairies annexes de la Rivières des galets, de Dos d'âne et de la Zac de St Laurent ont été désignées pour recevoir le public durant les jours et horaires d'ouverture et aussi lors des permanences assurées par le Commissaire-enquêteur.

Cette enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions, l'adhésion des agents de la Mairie de la Possession a été exceptionnelle, répondant rapidement aux sollicitations du Commissaire enquêteur.

La participation du Public n'a pas été à la hauteur des enjeux, néanmoins les quelques personnes rencontrées, dans les différentes mairies lors des permanences, ont suscité des échanges cordiaux et instructifs. L'action participative et le rôle du commissaire enquêteur du dire même des administrés ont été fort appréciés.

2.2.1 Les Registres d'enquête Publique

Quatre registres d'enquête ont été mis en place dans les Mairies concernées. Ils ont été côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur et mis à la disposition du public durant les heures d'ouvertures et durant les permanences.

2.2.2 Les Permanences du Commissaire-Enquêteur

Huit permanences ont été tenues par le Commissaire-enquêteur durant l'enquête publique à savoir :

En Maire Principale

- Le mercredi 08 juillet de 13h00 à 16h00
- Le vendredi 17 Juillet de 14h00 à 18h0
- Le samedi 25 juillet de 09h00 à 12h00
- Le samedi 08 août de 09h00 à 12h00

En Mairie annexe de Dos d'âne

- Le mercredi 15 juillet de 13h00 à 16h00

En Mairie annexe de la Rivière des Galets

- Le mercredi 22 juillet de 13h00 à 16h00

En Mairie annexe de la ZAC Saint Laurent

- Le mercredi 29 juillet de 13h00 à 16h00

2.2.3 La Publicité

2.2.3.1 L'affichage officiel

Les affiches officielles en format A2 sur fond jaune ont été bien réparties sur l'ensemble des mairies et mairies annexes et sur le site concerné par l'enquête publique. Cet affichage a été vérifié par le commissaire-enquêteur lors de la visite prévue à cet effet. **(annexe 3)**

2.2.3.2 Les certificats d'affichages

Les certificats d'affichage ont bien été réalisés **(annexe 4)**

2.2.3.3 La Parution dans les journaux (annexe 5)

La publicité officielle a fait l'objet de deux parutions dans deux journaux différents à savoir :

- 1^{ère} Parution le 24 Juin 2020 dans le journal de l'île de la Réunion et le Quotidien
- 2^{ème} Parution le 13 Juillet 2020 dans le journal de l'île de la Réunion et le Quotidien

3. LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à enquête publique au titre de la révision « allégée » du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Possession est présenté sous la forme d'un fascicule relié comprenant :

- Le dossier de révision allégée
- L'évaluation environnementale
- La notice non technique
- La Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de révision « allégée » en date du 23 décembre 2019
- Le bilan de la concertation
- Le procès-verbal de l'examen conjoint du 06 février 2020
- La note de présentation comprenant les mentions des textes qui régissent l'enquête publique en cause, l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative et la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête
- L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (Mrae)
- La note de réponse indicative aux avis.

3.1 ETUDE DU DOSSIER D'ENQUETE

3.1.1 Historique de la ZAC Cœur de Ville

A l'origine, la commune de la Possession, désireuse de développer un centre-ville conforme aux attentes de sa population, a créé en 2006 une ZAC située en continuité immédiate du centre-ville existant sur une surface d'environ 24,3 ha, traversée par le chemin des lataniers et bordée :

- Au Nord par la Grande Ravine des lataniers,
- Au Sud par le Chemin Communal du Bœuf-Mort,
- A l'Ouest par l'avenue Leconte de Lisle,
- A l'Est par le lotissement de la Grande Montagne.

Cette réflexion initiale, destinée à restructurer en profondeur le « centre-ville », devait permettre la réalisation de logements, de surfaces commerciales, équipements et espaces publics, l'ensemble du projet étant articulé autour du tram-train.

La ZAC « centre-ville » prévoyait la création d'un nouveau quartier à la Possession, avec notamment :

- 1670 logements dont 350 logements sociaux et 1320 en accession libre,
- Une grande esplanade arborée,
- Des activités de commerces sur environ 8000 M2,
- Une station Tram-Train implantée à proximité immédiate de la grande surface alimentaire,
- Des bureaux et des équipements projetés,
- De nouveaux équipements communaux, nécessités par l'arrivée de nouveaux habitants ou faisant défaut à la commune. Le projet englobait également la réalisation d'un groupe scolaire, d'une crèche, d'une salle polyvalente, de plateaux sportifs et d'un centre culturel,
- Une zone d'activité de bureaux permettant l'implantation ou la relocalisation d'entreprises.

Les phases ultérieures de la procédure de ZAC, devant être notamment articulées avec le projet « Tram-Train », n'ont pas été lancées.

Une reprise du projet d'aménagement en 2011 a été envisagée compte tenu des nouvelles données contextuelles par la commune de la Possession dictée par :

- Une volonté politique municipale de démarrer opérationnellement le projet,
- De la décision d'arrêter le programme Tram-Train par la Région au mois de mai 2010,
- De la nécessité de réactualiser le programme de l'opération sur les volets Logements et Equipements,
- De la volonté communale d'élargir, le périmètre de la ZAC pour prendre en compte un traitement cohérent de l'entrée de ville au Sud et d'intégrer des parcelles à forte potentialité de densification au Nord.

Les objectifs du projet initial de la ZAC ont été réactualisés lors de la délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2011. Ainsi il a été décidé :

- De créer, la nouvelle polarité du centre-ville avec une offre commerçante et de services répondant aux attentes légitimes de la population,
- De dynamiser le centre-ville tout en conservant l'idée de « ville-jardin »,
- De densifier le centre-ville dans le cadre d'une offre diversifiée de logements.

Cette opération à vocation mixte (habitat, commerce, équipements) doit permettre de :

- Créer un tissu urbain mixant habitat, activité et commerces,
- Densifier l'axe principal, rue Leconte de Lisle en structurant l'armature commerciale,
- Conserver et enrichir la trame végétale existante
- Proposer des typologies et formes architecturales variées,
- Concrétiser les Schémas de déplacements,
- Proposer des équipements culturels, administratifs et scolaires,
- Améliorer l'axe de stationnement dans le centre -ville,
- Accompagner l'ensemble du projet par une concertation dynamique,
- Proposer un mode innovant et durable de gouvernance

Le projet d'aménagement s'appuie ainsi sur une stratégie paysagère forte, qui Préserve les espaces et milieux remarquables d'un point de vue endémique, Indigènes, culturel ou patrimonial.

La conservation et l'enrichissement de la biodiversité est un enjeu fort du projet.

Afin de concrétiser règlementairement la ZAC, une révision simplifiée a été

approuvée par délibération du Conseil Municipal le 12 décembre 2012, en plus de la signature du traité de concession avec la SEMADER.

En plus d'un zonage « AUv » créé spécifiquement sur le périmètre de la ZAC, avec une réglementation adaptée, des Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) spécifique ont ainsi accompagné les constructeurs dans la conception des futurs projets qui doivent être obligatoirement compatibles avec le PLU.

Au départ les Ilots 12, 13 et 14 concernés par la présente révision « allégée » avaient été proposés en zonage constructible AUv jusqu'à enquête publique.

Suite à l'avis des personnes publiques associées, alertant sur le fait que cette partie de ZAC intégrait le périmètre irrigué du littoral ouest (PILO), dont l'assise fait l'objet d'une DUP et que le Schéma d'Aménagement Régional adopté par décret du Conseil d'Etat, prescrit qu'aucune zone appartenant au PILO ne peut être ouverte à l'urbanisation, y compris dans l'enveloppe des zones préférentielles d'urbanisation. De ce fait la Municipalité a reclassé ces ilots en zone agricole.

3.2 Les Fondements juridiques de la procédure engagée

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme précise qu'une procédure simplifiée de révision du plan local d'urbanisme peut être mise en œuvre lorsque certaines conditions sont réunies. La procédure est alors appelée « révision allégée ».

La procédure se résume :

- Par délibération du Conseil Municipal de prescription et fixation des modalités de concertation publique,
- Par l'élaboration du projet de révision « allégée »,
- Par un arrêté de projet de révision « allégée » et bilan de la concertation par délibération du Conseil Municipal,
- Par un examen conjoint de l'Etat et des autres personnes publiques associées (PPA),
- Par une enquête publique : le procès-verbal de l'examen conjoint est joint au dossier de révision ainsi que les différents avis éventuellement émis,
- Après enquête, modification possible du dossier de révision « allégée », si nécessaire et selon les conclusions du Commissaire-Enquêteur et les avis émis,
- Par approbation de la révision « allégée » en Conseil Municipal.

3.3 Note de présentation de la commune de la Possession

3.3.1 Localisation

Située sur la côte Nord-Nord-Ouest de l'île de la Réunion, à environ 14 kilomètres du centre de Saint-Denis, la commune de la Possession est délimitée à l'Est par la commune de Saint Denis, au Sud-Est par la commune de Salazie, au sud par la commune de Saint Paul et à l'Ouest par la commune du Port.

Les limites administratives communales correspondent aux éléments géomorphologiques majeurs qui caractérisent l'ensemble du territoire départemental. L'est de la commune épouse le tracé de la ravine de la Grande Chaloupe, au sud- Est, les cirques de Salazie, de Mafate et de Cilaos, ceinturent le Piton des Neiges. La limite Sud est marquée par la Rivière des galets.

Sur le cordon littoral, la ville ancienne s'est développée à la limite Est de la plaine des galets.

La seconde zone est constituée de terrains représentant les premiers contreforts de la montagne, notamment au sud de la commune. C'est dans cette zone que sont localisées les urbanisations nouvelles.

La troisième zone est celle du plateau Saint Thérèse. Elle comprend toute la partie de ce plateau au Sud de la Ravine à Marquet.

La montagne occupe le reste de la commune, des pentes importantes mais aussi des successions de ravines encaissées sont autant d'obstacles difficilement franchissables. Enfin, le territoire Communal s'étend sur une grande partie de Cirque de Mafate d'où un relief très varié.

La Commune de la Possession fait également partie du Territoire de la Côte Ouest (TCO), intercommunalité regroupant en plus, les communes environnantes (le Port, Saint Paul, Trois Bassins, St Leu).

3.3.2 Population et Logements

Selon l'INSEE, la commune de la Possession rassemblait en 2016, une population municipale de 32973 habitants, à ce jour l'essor démographique communal tend vers baisse voire une stagnation, mais les prévisions pour les dix prochaines années sont évaluées autour de 40 000 habitants. L'essor démographique de la Possession a été caractérisé par une forte augmentation entre 2000 et 2016 (une croissance de (50%). Cette évolution place la commune de la possession au premier rang des communes de la Réunion au niveau démographique.

De ce fait, pour répondre aux enjeux et besoins, le Projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) du TCO, annonce l'objectif de production de 2300 logements à la Possession pour la période 2019-2025, dont 1210 logements locatifs sociaux.

Sur près de 400 logements par an à réaliser sur l'ensemble du territoire communal, plus de 240 sont attendus dans le secteur du centre-ville/Ravine à Marquet, secteur

qui concerne directement la « Zac Cœur- de- ville » en lien avec la présente révision « Allégée du PLU ». L'effort de la commune en matière de logements collectifs représente 500 logements /an autorisés et cela depuis une dizaine d'années.

3.3.3 L'économie

L'économie Possessionnaise est du type « résidentielle », soit une économie liée directement et majoritairement à la présence d'environ 33000 résidents. La commune bénéficie d'un tissu d'entreprises bien développé, plus particulièrement concernant les services. Le petit commerce essentiellement présent dans les Bas, le grand commerce particulièrement développé notamment dans l'alimentaire. La réalisation du programme commercial de la ZAC du Moulin joli et la ZAC Cœur de ville permettra un développement crucial pour l'essor de la commune.

L'activité touristique est aussi un secteur non négligeable, ainsi près de 600 lits sont dédiés au seul cirque de Mafate. Le secteur de Dos D'âne permet aussi un potentiel touristique, en effet ce bourg rural attractif permet des activités liant le sport et la nature, l'objectif étant de développer et renforcer cet attrait touristique. La situation de l'emploi s'est nettement améliorée depuis 1999, néanmoins même si la ville se positionne parmi les communes les moins touchées par le chômage à la Réunion, environ 8% de la population communale est sans emploi. De ce fait il y a plus d'actifs résidents que d'emplois.

3.3.4 Les équipements

Le niveau des équipements publics ou d'intérêt collectif est tout juste satisfaisant, pour une commune de plus de 30000 habitants. L'essor démographique et urbain attendu implique l'anticipation, afin de créer certains équipements :

- Les effectifs scolaires progressent et nécessitent une programmation spécifique à savoir entre 30 et 65 classes supplémentaires d'ici à 2025-2030 et un nouveau Collège. La création d'un second lycée devient aussi une nécessité,
- Le niveau d'équipement sportif est globalement satisfaisant. Il existe cependant des besoins 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.

3.3.5 Les déplacements et transports

Le réseau routier bien que structuré dans l'ensemble, manque de lisibilité plus particulièrement sur la planèze Sud (de St Laurent, Rivière des galets à Ste Thérèse) ou les voiries récentes liées aux grandes opérations d'aménagement suppléent partiellement la RD1, axe historique de desserte de ces quartiers. Les trois échangeurs de la RN1 font des Bas de la Possession des secteurs facilement accessibles. L'augmentation du trafic routier sur l'ensemble du réseau lié à l'essor démographique et urbain, sature de plus en plus les routes nationales ainsi que les voiries départementales et communales. La desserte en transport en commun dense aujourd'hui reste néanmoins insuffisante en termes de temps de parcours et

d'infrastructure. L'absence du TCSP et de véritables pôles d'échange sont aujourd'hui préjudiciables au développement de la commune.

En règle générale, les actifs Possessionnais privilégient largement le recours à la voiture pour leurs déplacements domicile-travail.

Les aménagements en faveur des liaisons douces s'intensifient à l'occasion de chaque projet d'aménagement et permettent d'envisager, une mise en réseau bénéfique tant pour les déplacements contraints que pour la promenade.

3.3.6 L'agriculture

En 2010, la commune de la Possession comptait 129 exploitations agricoles, soit une nette diminution depuis 1988, comparable aux moyennes de référence. Les exploitations de la Possession représentent aujourd'hui 1,7% des exploitations de la Réunion.

L'agriculture représente environ 1% des emplois à la Possession, soit un chiffre nettement inférieur à la moyenne départementale. L'emploi agricole a fortement diminué entre 1988 et 2000 mais tend désormais à se stabiliser.

D'après le RGA, la superficie agricole utilisée à la Possession a été quasiment divisée par deux depuis 1988, pour atteindre 235 Hectares en 2010. Pourtant ce secteur possède sur la commune des exploitations performantes qui contribuent à leur échelle au maintien d'une production riche et diversifiée.

Les activités agricoles sont essentiellement concentrées autour de deux territoires :

- Le plateau de Ste Thérèse qui constitue aujourd'hui, la seule zone carrière de la commune,
- Le bassin versant Dos d'âne sur lequel cohabitent structures d'élevage performantes et parcelles maraîchères.

En outre on note la présence sur le territoire communal de :

- Quelques parcelles agricoles (maraîchage et arboriculture) situées en pleine ville, dans le périmètre irrigué de Ravine à Marquet,
- Quelques élevages et exploitations horticoles près du bourg de Ravine à Malheur,
- Une agriculture vivrière dans les îlets de Mafate,
- La Possession représente 0,5% de la surface agricole réunionnaise. Son potentiel agricole couvre environ 180 Ha.

3.3.7 Le patrimoine naturel

Le milieu naturel de la Possession présente une richesse patrimoniale et environnementale importante dont le développement et l'aménagement doivent tenir compte.

Le territoire de la Possession dont l'urbanisation se concentre en bas et sur les premières pentes jusqu'à Dos d'âne, est couvert en grande majorité par de nombreux espaces naturels remarquables. Des ZNIEFF, des zones humides au cœur de Mafate et des espaces naturels sensibles. On retrouve ces milieux à la Ravine de la Grande Chaloupe, à la planète jusqu'au chemin des Anglais, à la Grande Montagne et dans le cœur du cirque de Mafate. La plupart sont dans le périmètre de la zone du Parc national et bénéficient à ce titre d'une protection environnementale accrue.

Les milieux naturels de la commune constituent des réservoirs de biodiversité importants pour l'avifaune et les invertébrés que ce soit en termes d'habitat ou d'aire de reproduction.

Les ravines constituent la trame bleue de la commune. Les milieux naturels remarquables identifiés en tant que réservoir de biodiversité participent à la trame verte au même titre que les espaces verts communaux. Ces trames sont indispensables pour la protection des espèces faunistiques et floristiques et devront par conséquent être prises en compte dans l'aménagement du territoire communal et intercommunal.

3.3.8 Le paysage et le patrimoine bâti

La Possession se compose de 9 entités paysagères qui font partie intégrante de l'identité de la Commune. Actuellement, le centre-ville ne constitue pas une véritable centralité. L'urbanisation des pentes porte encore les traces d'un aménagement spontané, alternant nouvelles constructions et logements vétustes. Les quartiers sont entièrement résidentiels et restent dépourvus, pour la plupart, de centralité (manque cruel de commerce de proximité, d'espaces publics clairement identifiés et appropriables).

Deux lisières urbaines seraient à créer sur la commune :

- Une première au niveau du trait de côte pour protéger les habitations de l'érosion de la mer tout en préservant la biodiversité marine,
- Une seconde le long du plateau agricole de Ste Thérèse afin de protéger les bords de route contre l'urbanisation linéaire et ainsi mettre en valeur des « routes paysages ».

La Possession a un patrimoine bâti conséquent qu'il est important de connaître. Cependant, tous ces éléments ne doivent pas faire l'objet d'une protection stricte mais plutôt d'une sensibilisation auprès de la population et des propriétaires afin que les travaux qui pourraient intervenir sur ces éléments ne les dénaturent pas.

3.3.9 Le contexte topographique, géologique et podologique

Le secteur d'étude forme un surplomb homogène relativement plat. La ZAC Cœur De Ville est encadrée au Nord par la Grande Ravine des Lataniers, au profil encaissé à l'Est, s'ouvrant en U au contact de la plaine littoral. Au Sud, à proximité du site d'études, la Ravine à Marquet au profil équivalent s'évase au niveau du secteur.

Concernant la nature des sols, aux abords directs du secteur d'étude, on trouve :

- Des vertisols et affleurements rocheux,
- Des sols bruns très peu épais ou tuf compact affleurant,
- Des sols peu évolués d'apport sur galets non altérés à matrice sable-basaltique.

3.3.10 Les risques naturels

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondations et mouvements de terrain » (hors Mafate) a été approuvé par arrêté Préfectoral en date du 13 juillet 2018. La commune de la Possession est sensible au risque d'inondation compte tenu des « pentes » ainsi qu'au risque de mouvements de terrain dus aux ravines et dans les espaces de la Grande Montagne. Sur le site d'études, au Sud, environ 6000 M2 sont impactés par le zone R1 du PPR, interdisant la construction. Plus ponctuellement, deux bouts de parcelles sont également concernés à l'Est du site.

3.3.11 Le réseau d'eau

Assainissement eaux usées

La commune de la Possession est pourvue d'un collecteur d'eaux usées, raccordé sur la Station de Traitement des Eaux usées Polluées du Port, qui fait l'objet d'une extension. La station du SIAPP est dimensionnée pour 87 500 habitants. Le bassin concerne les habitants du Port et de la Possession soit environ 68 000 habitants, sachant que ne sont pas comprises dans ces chiffres, les fosses septiques. De fait, la saturation de la STEP du Port à court-moyen terme n'est pas envisagée.

En rapport avec la topographie du site, trois secteurs ou bassins, trois rejets distincts sont à prendre en compte dans le cadre de la ZAC de Cœur de Ville.

Le site d'études est directement concerné par le bassin 3 qui représente une surface d'environ 17,6 ha, se raccordant sur le collecteur principal situé à l'ouest du terrain en rive gauche de la ravine à Marquet. Le raccordement est à faire par l'intermédiaire d'un poste de relevage dimensionné pour le bassin 3 de la ZAC du centre-ville, mais également pour reprendre les eaux usées en provenance du chemin du Bœuf-Mort et du réseau existant en provenance du lotissement Dodin.

Distribution de l'eau Potable

Le réseau de distribution existant est représenté sur le plan du réseau AEP. Les canalisations ont un diamètre de 63 à 200. Pour les besoins de l'aménagement les raccordements se feront sur le réseau des canalisations de diamètre 200.

La protection incendie sera assurée à partir des poteaux existants et à mettre en place en fonction du projet d'aménagement. Un maillage du réseau sera également à réaliser afin de permettre une meilleure sécurité de distribution et de protection.

3.3.12 L'occupation des sols et le paysage environnant

L'occupant des sols sur le site d'études

Sur les 4,2 ha proposés dans l'analyse du site :

- 2,6 ha ont une vocation agricole, cultivés pour la production de piment et de melon,
- 0,7 ha correspond à de la voirie et aux fourrés végétaux et fossé le long de celle-ci,
- 0,4 ha correspondent aux boisements et végétaux de l'arboretum du Domaine des bois de senteur (ilot 13)
- 0,5 ha correspondent à des espaces artificialisés : équipement communal du Domaine des Bois de senteur (ilot 13), case de particulier (ilot 14) et accès et parkings divers (ilot 13 et 14).

L'arboretum du Domaine des Bois de senteur abrite des espèces endémiques et protégés. Sont recensés notamment Bois de senteur blanc et Grand Natte. Les fourrés secondaires exotiques situés le long de la rue Leconte de Lisle sont principalement constitués d'espèces envahissantes, notamment à cause du tamarin d'inde et du cassis. Ecran végétal mineur, la valeur biologique de ces essences présente peu d'intérêt.

L'occupation des sols à proximité du site d'études

La proximité immédiate du site d'études est caractérisée par un paysage :

Au caractère urbain avéré sur la majeure partie des abords :

- Des logements collectifs de la ZAC Cœur de ville déjà livré (ilots 11) pouvant atteindre 28 mètres (hauteur la plus importante de l'opération), avec des constructions denses R+5 à R+7 avec un pôle de commerces et de services en rez- de chaussée de certains logements,
- Des parkings et place de stationnement réalisés dans le cadre de la livraison des ilots 11 de la ZAC,

- Un lotissement à dominante d'habitat individuel (R+1+C) aux abords de la partie ouest du site d'études,
- Des équipements d'intérêt collectif à proximité de la partie sud du site d'études, notamment la Place Festival et l'Ecole Arthur Almerly,
- Des axes de circulation structurants qui longent le site, la rue Leconte de Lisle et le chemin du Bœuf-Mort
- Un axe piéton paysager traversant les îlots 11

Au caractère naturel aux abords de la partie est du site d'études :

- Des fourrés secondaires exotiques à tendance semi-xérophile à dominante du tamarin d'inde et du cassis, espèces envahissantes,
- Ponctuellement des Tamarins des Bas, arbres représentatifs du secteur de la Ravine à Marquet.

De manière plus élargie, le site d'études s'inscrit dans un contexte urbain important, à proximité du centre-ville de la Possession, des zones d'activités économiques de la Ravine à Marquet et du Port, de lotissements pavillonnaires, de zones mixtes de services, d'équipements et d'activités diverses, de la Route Nationale 1, etc...

Des zones à vocation naturelle ou agricole sont localisées au sud-est, largement parsemées de constructions et de friches.

3.3.13 La protection environnementale

Le site d'études, essentiellement inséré dans un contexte urbain dominant, n'est pas localisé en zone naturelle de protection forte : ZNIEFF, espaces remarquables du littoral, cœur du parc national, espace naturel sensible, réservoir de biodiversité avéré, zone humide, périmètre de protection d'une ressource en eau. La Ravine à Marquet est l'entité naturelle la plus marquée située au plus proche du site, notamment par sa fonction de corridor écologique.

3.3.14 Les conditions de circulation

Des congestions liées à la circulation sont notées aux abords du site lors des heures de pointe, notamment rue Leconte De Lisle et chemin du Bœuf-Mort.

L'étude de circulation réalisée par Artelia estime que la réalisation de l'ensemble du programme de la ZAC Cœur de Ville va conduire à près de 2500 véhicules supplémentaires en 2025 soit plus de 56%. Dès 2021, la circulation sera très encombrée, et la situation critique en 2025, avec la saturation de voies et blocages au niveau des carrefours. De fait l'aménagement des carrefours est prévu, à travers des carrefours à feux (notamment au croisement rue Leconte De Lisle et chemin Boeuf-Mort) ou des Stop provisoires (notamment au croisement chemin Bœuf-Mort et la voie Nord-Sud remplacés à termes par deux autres feux dans la zone.

Par ailleurs, le développement d'itinéraires de bus et piétons prévu pour desservir la ZAC Cœur de Ville au niveau de la rue Leconte De Lisle devra inciter au développement de modes alternatifs à la voiture. La mise en place d'un parking silo en cours de réflexion dans la zone d'intérêt devrait améliorer la problématique de stationnement constaté aujourd'hui.

La mise en œuvre du Plan de Déplacement Communal en parallèle de la réalisation de la ZAC Cœur de Ville doit permettre d'apaiser le trafic dans la zone et la refonte du plan de circulation du centre-ville élargie. Le scénario retenu, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU de la Possession en vigueur, précise les cinq objectifs principaux suivants :

Pour les véhicules légers, adapter le réseau viaire de l'évolution démographiques via :

- La création de nouveaux barreaux vers le Port pour désengorger les axes existants,
- Le fait d'apaiser le centre-ville en limitant les vitesses, en limitant les entrées et les circulations dans l'hyper-centre,
- L'apport d'une entité urbaine de l'axe majeur route sacré cœur, rue Mahatma Gandhi, rue Leconte De Lisle et la rue Sarda Garriga,
- La réalisation de carrefours à feux sur la rue Mahatma Gandhi. Le recalibrage des voies suivant le trafic tout en sécurisant les mobilités active

Pour les transports en commun, favoriser leur pratique via :

- La création de voie dédiée dans les zones congestionnées et l'aménagement prioritaire en franchissement des carrefours,
- La possibilité de faire circuler les transports en communs sur les nouveaux barreaux.

Pour les piétons, sécuriser la marche à pied via :

- La requalification des axes majeurs pour séparer les flux piétons des flux véhicules légers,
- La priorisation des modes actifs dans le centre-ville avec la mise en zone 30 du centre-ville,
- La sécurisation des abords des équipements scolaires.

Pour les cycles, développer le maillage de réseau cyclable via :

- La mise en place d'une liaison cycle sécurisée entre le Sacré Cœur, Moulin Joli, la ZAC Cœur de Ville et le centre-ville,

- Inciter l'usage du vélo dans le centre-ville avec la mise en zone 30 du centre-ville.

Pour le stationnement, repenser la politique de stationnement via :

- La suppression du stationnement longitudinal en centre-ville générateur de congestion et consommatrice d'espace tout en créant des poches de stationnement en périphérie,
- La limitation du stationnement anarchique sur l'axe rue Mahatma Gandhi, rue Leconte De Lisle.

3.4. La programmation du projet d'aménagement des ilots 12, 13, et 14

De manière générale, la procédure de révision « allégée » sur la tranche 3 de la ZAC et plus spécifiquement les ilots 12,13 et 14 a pour objectif :

- D'intégrer une véritable polarité urbaine par une programmation déterminée dont un besoin en équipement,
- De réaliser une couture urbaine entre le centre-ville et Bœuf-Mort,
- D'adapter une agriculture innovante,
- De s'appuyer sur le développement des transports, en commun notamment,
- De garantir le bilan financier de la ZAC. En effet, celui-ci se basait initialement sur une ouverture à l'urbanisation de ces ilots, avec notamment 262 logements programmés.

Ainsi, la programmation suivante est attendue :

- Un espace d'agro-écologie urbaine : hub agricole, mixant à la fois des pratiques d'agriculture pleine terre et d'innovation agricole (serres, aquaponie, ruches, halle distribution produits locaux, permaculture, installation de compostage ...),
- Un collège (700 à 900 élèves) avec ses équipements : espace de restauration, aire de stationnement, gymnase, lien direct avec la ligne de transport en site propre. Le Département affirme la nécessité d'une réalisation rapide de ce 4^{ème} établissement sur la commune,
- Un équipement de proximité sur l'ilot 13 (Bois de Senteurs aujourd'hui),
- L'intégration de l'ilot 14 au projet par cohérence d'aménagement,
- Une résidence de logements (soixantaine) par cohérence d'aménagement, de vocation et de paysage, et pour contribuer à l'équilibre économique de la ZAC.

3.5 Le plan de zonage applicable issu de la révision « allégée ».

Les documents graphiques du PLU en vigueur (zonage) évoluent de la manière suivante après la présente procédure de révision :

- **2,8 ha** de zone **A** (agricole- dont 1,9 ha réellement cultivé) sont classés en zone **AUAv** (zones ouvertes à l'urbanisation de la ZAC Cœur de Ville) afin de permettre la réalisation de la tranche 3 de l'éco-quartier, et plus spécifiquement les ilots 12,13 et 14.
- **1,2 ha** de zone **AUst** (zone ouverte à l'urbanisation « stricte ») est classée en zone **A** (agricole) dans le secteur de Pichette/Halte-là dans une logique de mesure compensatoire surfacique équilibrée, sachant que le PLU approuvé en 2019 avait déjà réduit de 1,6 ha la zone constructible du PLU précédent au profit d'un zonage agricole.

3.6 Le règlement applicable issu de la révision « allégée »

La présente procédure de révision « allégée » du PLU de la Possession intègre également **des modifications à l'article 10 du règlement relatif à la hauteur maximale des constructions pour la zone AU indicée afin de prendre en considération les ilots 12, 13 et 14 au sein de la zone AUAv.**

Ainsi, en application de l'article précité «AU Indicé» la hauteur maximale des constructions des ilots 12,13 et 14 dans la zone AUAV mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux jusqu'au faitage (exception faite des ouvrages techniques) et des installations liées au fonctionnement énergétique des bâtiments sera de :

Ilot 12 A	hauteur maximale autorisée :	16 mètres
	Hauteur supplémentaire admise sur 30% des Constructions ou parties de bâtiments de l'ilot	22 mètres
Ilot 13/14	hauteur maximale autorisée :	10 mètres
	Hauteur supplémentaire admise sur 30% des Constructions ou parties de bâtiments de l'ilot	13 mètres

3.7 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable issue de la révision « allégée »

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 du 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 (ilots 12,13 et 14)

En complémentarité du chapitre 3 des orientations d'aménagement- Dispositions générales au sous-chapitre 3.2 « objectifs d'aménagement » sera précisée l'orientation suivante relative à la révision « allégée » du PLU :

- **Offrir un espace dédié à l'activité agricole innovante** (serres, aquaponie, halle, installation compostage ...)

En complémentarité du chapitre 3 des orientations d'aménagement- Dispositions générales au sous-chapitre 3.4 « Programme prévisionnel des constructions » sera précisée l'orientation suivante relative à la révision « allégée » du PLU :

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 :

- **1 Collège (700 à 900 élèves).**

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 1105 logements aidés pour environ 1849 logements au total, « auxquels s'ajoutent 60 logements en îlot 12A, exemptés de l'obligation de 60% de logements aidés ».**

En complémentarité du chapitre 3 des orientations d'aménagement- Dispositions générales au sous-chapitre 3.7 « Prescriptions spécifiques pour les ilots 12,13 et 14 » sera précisée l'orientation suivante relative à la révision « allégée » du PLU :

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 12 A** pouvant accueillir entre 700 et 900 élèves 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, l'artistique, la culture 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 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 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 pas pour le voisinage ni inconvénient ni nuisances.
- . 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 notamment la possibilité de développer l'agro-écologie urbaine : hub agricole, mixant à la fois des pratiques d'agriculture pleine terre et d'innovation agricole (par exemple serres, aquaponie, ruches, halle distributions de produits locaux, permaculture, installations de compostage...).
- . L'aménagement du mail Tropical aux abords est des îlots. Le gabarit du mail Tropical à sa jonction avec le chemin du Bœuf-Mort doit être conçu 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.

Rajouter en 3.8 Orientations d'aménagement thématiques

(....)

8. Fonctions urbaine 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 De Lisle, Sarda Garriga et Lataniers et le long du Mail Tropical. Les commerces s'implanteront

principalement sur le chemin des Lataniers, sur la rue Leconte De Lisle, sur le Mail Commercial et au croisement du chemin Bœuf-Mort et Mail Tropical. Les bureaux s'implanteront principalement le long du Mail Commercial et sur la rue Leconte de Lisle.

Cette programmation initiale est susceptible de s'adapter aux évolutions évidentes liées au temps de réalisation d'une 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% des 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,
- . Favoriser la mixité sociale par la création d'espaces de rencontres ouverts à tous, au moins un espace dédié de 20 M2 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,
- . Proposer des mutualisations de locaux favorisant la convivialité (LCR, boîte 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 ;

(...)

3.9 Le rapport de présentation applicable issu de la Révision « Allégée »

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 (zonages).

« extrait du Tome 2 du rapport de présentation du PLU révisé »

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 »

(...)

Les zones ouvertes à l'urbanisation, héritage du PLU de 2005

Le PLU 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/Ste Thérèse. 12 ha environ sont dédiés exclusivement à de l'activité économique diversifiée à Moulin Joli ou du tourisme à Bœuf-Mort.

Au regard du caractère naturel, de la valeur écologique, du potentiel agronomique, du risque naturel élevé 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**

(...)

Les nouvelles extensions urbaines

les nouvelles extensions urbaines par la méthode dite de « redéploiement »

(...)

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 communal 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.

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, loisir 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 ».

(...)

Synthèse de nouvelles extensions urbaines

Sont 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 ».

Au total la Commune a **déclassé 48,9 ha de zones constructibles** (zones U et AU confondues) au PLU 2005 en zone 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 possibles extensions urbaines dans son projet de PLU révisé. Ainsi ce sont **23,3 ha qui n'ont pas été consommés dans 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°7B 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 151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation applique 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 limitée en milieu rural habité,
- **At** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour la vocation touristique

L'évolution de la zone agricole entre le PLU 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 ha 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 boisé et/ ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole. De fait, la présente révision du PLU reclasse en zone N les terrains ne faisant pas l'objet d'aucune exploitation agricole notamment dans les secteurs des Lataniers, Plateau Sainte-Thérèse, Sainte-Thérèse la Mare, Dos d'Âne, 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.

6,2 ha de zones urbaines (Zone U) ou ouvertes à l'urbanisation (zone 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 classées 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'Âne. 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 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 (DAFF) 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 DAFF. Cette base identifie environ 180 ha 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 le 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 le BOS pour la culture de légumes si leur aménagement se concrétisait.

3.10. Présentation résumé des objectifs et articulations du Plan avec les autres documents d'urbanisme

3.10 .1 Présentation résumée des objectifs de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme

La Commune de la Possession a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme le 12 juin 2019. Dans la continuité, la Collectivité souhaite finaliser la programmation de la ZAC Cœur de Ville en intégrant une véritable polarité urbaine et agricole innovante sur la tranche 3 de la ZAC et plus spécifiquement les ilots 12,13 14.

Cette révision doit pouvoir rendre possible :

- . Un espace d'agro-écologie urbaine, symbolisé par le hub agricole, qui mixera à la fois des pratiques d'agriculture pleine terre et d'innovation agricole (aquaponie, ruches, productions photovoltaïques, compostage),
- . Un collège avec ses équipements : espace de restauration, aire de stationnement, gymnase, lien direct avec la ligne de transport en site propre,
- . Un équipement de proximité sur l'ilot 13 (Bois de Senteurs),
- . L'intégration de l'ilot 14 au projet de cohérence d'Aménagement,
- . Une résidence de 80 logements collectifs.

A travers la présente révision « allégée » au titre de l'article L153-54 du code de l'urbanisme, l'objectif de la Collectivité est que le PLU puisse permettre la mise en œuvre du projet présenté. L'analyse porte sur une surface de 4,2 ha. Il s'agit donc de rendre constructible une partie de la pointe sud de la ZAC Cœur de Ville (sur 2,8 ha), et d'affirmer la vocation agricole de l'autre partie du site (sur 1,4 ha). Il convient alors de modifier en conséquence également le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation concernés du PLU approuvé en 2019. De même, une mise à jour du rapport de présentation prend compte de ces évolutions.

Dans le cadre de mesure compensatoire au regard de la perte de surface de zone agricole au PLU afin de permettre l'extension constructible de la ZAC Cœur de Ville, le projet de révision « allégée » conduit également à classer 1,2 ha de zone AUst en zone agricole (zone A) dans le secteur de Pichette, à proximité du stade Halte là.

3.10 . 2 La cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU

Un projet d'évolution du PLU par la présente procédure de révision est compatible avec le PADD du PLU approuvé le 12 juin 2019.

En effet, celui-ci précise l'orientation suivante (orientation 3, objectif 11 du PADD-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 de logement de la commune** ».

De même l'orientation 3/objectif 17 du PADD-favoriser un urbanisme économe en ressources énergétiques- indique que « **l'Eco-quartier 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,
- Equipement 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'Eco-quartier Cœur de Ville en font ainsi un projet à suivre et à évaluer ».

3.10..3 Le schéma de cohérence territorial (SCOT) du TCO

Le Schéma de Cohérence Territorial (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.

Selon l'orientation 5 du document d'orientation et objectifs (DOO) du SCOT « principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine », le site concerné pour l'extension de la ZAC Cœur de Ville est localisé en Cœur d'agglomération (pôle principal), secteur privilégié d'intensification urbaine à l'échelle du territoire du TCO. L'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur stratégique pour le développement de la Possession est ainsi cohérente avec les objectifs de production de logements inscrits dans cette orientation pour le cœur d'agglomération.

Si aujourd'hui le site est identifié comme espace agricole au SCOT, l'ouverture à l'urbanisation de 2,8 hectares est compatible avec l'orientation 7 du SCOT « L'intensification urbaine et les redéploiements des possibilités d'extension Urbaine ».

En effet, tout d'abord, les nouveaux terrains classés en zone AUAv (ouverture à l'urbanisation pour l'opération Cœur de Ville), sont situés à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR. En outre, le PLU respecte le principe dit de « redéploiement » déterminé dans le SCOT, qui exige à ce que les extensions urbaines « s'accompagnent, dans le PLU, d'un classement en N ou A des espaces urbains de référence concernés et ce pour une surface à minima égale à la surface redéployée ».

Effectivement les documents graphiques du PLU en vigueur (zonage) évoluent de la manière suivante après la présente procédure de révision :

- **2,8 ha de Zone A** (agricole-dont 1,9 ha réellement cultivé) **sont classés en zone AUAv** (zones ouvertes à l'urbanisation de la ZAC Cœur de Ville) afin de permettre la réalisation de la tranche 3, de l'éco-quartier et plus spécifiquement les Ilots 12,13 et 14,
- **1,2 ha de zone AUst** (zone ouverte à l'urbanisation « stricte ») est classée en zone A (agricole) dans le secteur de Pichette/Halte là dans une logique de mesure compensatoire surfacique équilibrée, sachant que le PLU approuvé le 12 juin 2019 avait déjà réduit de 1,6 ha de la zone constructible du PLU précédent au profit d'un zonage agricole.

<i>Zone constructible en moins en faveur de la zone A</i>		<i>Redéploiement (zone A classée en zone AU dans le cadre de la révision « Allégée »)</i>
PLU approuvé en juin 2019	PLU « révisé »	2,8 ha
1,6 ha	1,2 ha	
2,8 ha		

En compatibilité avec l'orientation 8 du SCOT «la détermination de densité d'aménagement minimales» et en adéquation avec la localisation en Cœur d'agglomération, le règlement du PLU en vigueur exige pour la zone AUAv une clause de densité minimale de 50 logements à l'hectare.

Par ailleurs, l'OAP Cœur de Ville affine le règlement de la zone AUAv, en inscrivant déjà l'objectif de produire 1909 logements à termes, hors équivalents logements (établis sur la base de 80 m² de surface de plancher pour l'ensemble des destinations ne se rapportant pas au logement).

En comptabilisant les 60 logements collectifs prévus sur l'îlot 12 (plus celui existant sur l'îlot 14 également mutable), ainsi que les équivalents logements très importants attendus par la réalisation d'un établissement comme le collège avec ses annexes (plus de 100 équivalents logements peuvent facilement être estimés), la densité minimale de 50 logements à l'hectare est respectée dans le cadre du projet d'extension de cœur de ville.

3.10. .4 Le projet au regard du périmètre du littoral Ouest (ILO) et le SAR

L'étude des cartes annexées à l'arrêté n°1949/SG/DICV3 du 26 juillet 1994 qualifiant le projet d'irrigation du Littoral Ouest de la Réunion de projet d'intérêt général (PIG ILO) permet de confirmer que la zone agricole proposée à ouvrir à l'urbanisation dans la présente procédure de Révision du PLU au sud de l'Eco-quartier Cœur de Ville ne relève pas du périmètre du PILO.

3.10..5 Le programme local de l'habitat (PLH) du TCO

Le programme local de l'habitat (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 2300 logements nouveaux dont 1210 logements locatifs sociaux. Pour la période des 6 années l'offre sera donc d'environ 383 logements par an.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation dans la présente procédure d'évolution du PLU proposant la réalisation d'une résidence de 60 logements collectifs supplémentaires à Cœur de Ville est compatible avec le PLH arrêté. En effet, sur les 2300 logements nouveaux attendus sur la commune, 1350 à 1450 sont demandés en secteur centre-ville/Ravine à Marquet (59% à 63% des logements), secteur de localisation du site d'études.

Par ailleurs, le classement proposé dans la présente révision « allégée » de 1,2 ha en faveur de la zone agricole au PLU au détriment d'une zone AUst dans le secteur de Pichette, est également en cohérence avec les ambitions du PLH arrêté, puisque celui-ci fixe pour ce quartier seulement un objectif de production de 150 à 200 logements, réalisable avec les zones constructibles conservées dans le secteur (zones U et AU).

Les ilots 12,13 et 14 de la « ZAC » sont exemptés du seuil des 60% de logements aidés maximum inscrit dans l'OAP Cœur de Ville. Ces ilots restent néanmoins soumis à l'article 2 du règlement qui stipule, qu'en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface plancher supérieure à 1500 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, à savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS, et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ). En effet, il s'agit de favoriser le développement du logement social de façon équilibrée dans la zone et d'éviter une trop grande concentration, potentiellement source de problème de gestion. De plus, représentant 30% des résidences principales, La Possession fait partie des 5 Communes de la Réunion présentant le plus fort taux de logements sociaux.

3.10..6 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 7 thématiques

Le projet est compatible avec les orientations du PDU.

En effet, 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), dont le secteur Cœur de Ville concerné par la présente révision. Ces ZATT correspondent à des lieux d'échanges entre les différents modes, types et réseaux de transport. 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 programmes définis dans la ZAC transportée en règles d'urbanisme répondent aux objectifs définis par le PDU du TCO. L'OAP déjà existante concernant ces ZATT et celle dédiée à l'opération Cœur de Ville exposent les grands principes auxquels l'objectif d'intensification doit répondre.

3.10.7 Le SDAGE et le SAGE

Le projet est compatible avec la prise en compte des enjeux liés à « l'eau », notamment déterminés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Réunion approuvé par arrêté du 08 décembre 2015 et par Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) ouest (enjeux détaillés dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale du PLU approuvé).

Il convient de rappeler les points suivants, qui peuvent concerner le projet :

- La station d'épuration du SIAPP est dimensionnée pour 87 500 habitants. Le Port compte 35 000 habitants et la Possession environ 33 000 habitants, sachant que ne sont pas comprises 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 en cours, permettant de passer de 13 000 m³/J à 25 000m³/J.
- La création du nouveau forage des Lataniers est en cours, avec une capacité de production comprise entre 150 et 200 m³/h en remplacement du forage actuel qui est limité à 25 m³/h.
- Le zonage du PLU reporte 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, Le règlement précise 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** ». Les arrêtés de DUP des périmètres de protection de captage figurent en annexe du PLU.

- L'aléa « inondation » est inséré au PLU par la prise en compte du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) approuvé le 13 juillet 2018. De plus, l'article 2 du règlement du PLU renvoie au règlement du PPR.
- De l'OAP, Cœur de Ville déjà existante et applicable pour la nouvelle zone d'extension urbaine proposée par la présente révision du PLU, prévoit de nombreuses mesures exigeantes concernant les eaux pluviales, les eaux potables et polluées,
- 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 du règlement). 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 du règlement),
- 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 (zone 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 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 de systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100 m² de surfaces imperméabilisées ».

Spécifiquement pour les zones UAv et AUAv (qui concerne le site d'études) : **« les dispositifs de circulation des eaux pluviales doivent être réalisés en surface à ciel ouvert. Toute opération de construction doit prévoir des dispositifs paysagers de rétention et d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, adaptés aux données géotechniques de la parcelle »**

3.10.8 Le Plan Climat Energie Territorial

Le Plan Climat Energie Territorial (PLCET) 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 2030 et porte 34 fiches actions détaillées autour de 5 axes stratégiques. Le PCET du département de la Réunion a été adopté le 17 décembre 2014 (**actions et opérations détaillées dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale du PLU approuvé**).

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,

Pour 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 AUAv qui concerne le site d'études), des Exigences supplémentaires sont insérés dans le règlement (article 15) et de l'OAP concernant les plafonds de consommation énergétique, la porosité des façades ou encore le facteur solaire.

3.10.9 L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

L'analyse des incidents notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, est précisée en page 67, 68 et 69 du dossier d'enquête relative à la révision allégée du PLU et se caractérise par une écriture adaptée aux incidences prévisibles du plan considéré, les positives en « vert » et les négatives en « rouge » :

Elles concernent :

Le milieu naturel et la biodiversité,

Le Paysage et le cadre de vie,

L'espace agricole et la richesse du sous-sol,

La ressource en eau potable, l'assainissement et énergie,

La qualité de l'air, le climat, la santé humaine,

La gestion des déchets,

Les risques naturels et technologiques.

3.10.10 Les raisons qui justifient le projet retenu opéré au regard des solutions de substitution raisonnables.

La nécessité de créer un quatrième établissement scolaire sur la commune a été validée par le Département de la Réunion, la présente procédure de révision « allégée » est donc directement liée à l'implantation d'un 4^{ème} collège sur la commune de la Possession, et en particulier sur la ZAC Cœur de Ville. Ainsi, dans le présent dossier, l'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables se concentrent sur le choix d'implantation géographique du collège.

En effet, la résidence de logements collectifs programmée est un complément d'aménagement nécessaire pour l'équilibre financier de l'opération, l'implantation d'un collège n'étant pas prévu dans la programmation de la ZAC initiale conduisant à des conséquences économiques pour la Ville. De même, l'intégration en zone ouverte à l'urbanisation des ilots 13 et 14, déjà bâtis s'explique par cohérence règlementaire d'aménagement.

Quatre possibilités d'emplacements ont été étudiées, une sur le quartier du Bœuf-Mort, trois au sein de la ZAC Cœur de ville.

Quartier Bœuf-Mort

L'implantation d'un collège dans le secteur de Bœuf-Mort, dans les mi-pentes de la Possession, était la première solution envisagée à l'origine. Un emplacement réservé figurait même au PLU précédent. Toutefois, ce projet n'a pas été retenu au regard d'une cohérence d'aménagement et de protection environnementale car :

Localisé au sein du périmètre de protection rapprochée du captage FR2 et pouvant, de fait, nuire à la ressource,

Une difficulté de desserte en transport en commun avérée, pourtant absolument nécessaire pour l'accès aux élèves à ce type d'établissement, au regard d'un gabarit et d'une structure du chemin Bœuf-Mort non adaptés,

Un site trop éloigné de l'éco-quartier Cœur de Ville et d'une zone d'habitat dense, ne favorisant pas l'accès par cheminement piéton. A ce type d'établissement, au regard d'un gabarit et d'une structure du chemin Bœuf-Mort non adaptés,

Un site trop éloigné de l'éco-quartier Cœur de Ville et d'une zone d'habitat dense, ne favorisant pas l'accès par cheminement piéton.

Ilots 5 et 48 de la Zac Cœur de Ville

Ces ilots ont été étudiés pour l'implantation du Collège. Le point fort est que le foncier est déjà constructible au PLU en vigueur, et porté par l'EPFR. La maîtrise foncière de ces terrains par la Ville est ainsi sécurisée. Toutefois, ces ilots présentent plusieurs points faibles :

Cet équipement amènera un flux de circulation important (bus et voitures) sur le chemin des Lataniers qui sera déjà très encombré,

La pression automobile sera d'autant plus forte dans le cas où la liaison du ring en corniche ne serait pas réalisée à la livraison de l'équipement,

Cette zone est éloignée de l'itinéraire privilégié, ce qui ne favorisera pas l'usage du TCSP,

L'emplacement n'offre aucune accroche au centre-ville ou à l'Eco-quartier et entraîne une plus grande distance par rapport aux équipements sportifs du centre-ville,

La topographie du terrain est contrainte (pente 1 bord de ravine),

La situation privilégiée du site sur la Commune offrant un cadre paysager extrêmement qualitatif (vue ravine lataniers/mer) est peu opportune pour une programmation d'équipement scolaire,

La viabilisation de ces terrains est prévue en Tranche 3, c'est-à-dire pas avant 2022/2023,

Le bouclage viaire dépend de la réalisation du ring en partie basse, ring dont les conditions de réalisation ne sont pas aujourd'hui maîtrisées.

Sous Ilots 8A et 8B (parties) de la ZAC Cœur de Ville

Ces ilots ont été étudiés pour l'implantation du Collège, plusieurs points se sont dégagés :

Situé le long de la rue Leconte De Lisle, le Collège serait accessible en bus par le potentiel itinéraire privilégié, à pied par la voie verte et le chemin 2 et par la voie 3 en voiture,

L'emplacement est également proche du cœur du centre-ville, la Kanopée,

Un aménagement de contre allée bus est possible,

La topographie est favorable,

Les équipements sportifs du centre-ville sont proches (gymnase, piscine). Toutefois, ces ilots présentent plusieurs points faibles :

Ces terrains sont privés, l'acquisition devra se faire préalablement auprès des propriétaires avant la mise à disposition au Département,

La faible hauteur de l'équipement entraînera une rupture d'urbanisation et de gabarit le long de la rue Leconte De Lisle et un isolement des ilots 7 et 10,

La volumétrie d'un collège sera en incohérence avec la logique volumétrique de construction de l'Eco Quartier (fonctionnement aéraulique).

Sous ilot 12A de la ZAC Cœur de Ville, le projet retenu

Enfin, cette partie d'ilot a été étudiée et retenue dans la mesure où elle présente de nombreux avantages urbains et environnementaux :

Cet emplacement a de nombreux avantages en termes d'accessibilité, desservi par une ligne de bus TCSP, en voiture, un dépôt minutes peut être prévu au niveau du plateau festival, avec une traversée piétonne sous ou sur la rue Leconte De Lisle, dont la réalisation est prévue en Tranche 3 (horizon 2022/2023).

Les équipements sportifs complémentaires à ceux déjà existants et situés à proximité peuvent être prévus dans le cadre de la Tranche 3,

Une contre-allée accès/bus peut être aménagée,

La topographie est favorable,

Le terrain est viabilisé,

La volumétrie d'un collège est pertinente et forme un gradient vers le paysage du chemin du Bœuf-Mort,

L'environnement riche de l'ilot 12 (le site ressource du Bois de Senteur, site d'agriculture urbaine, plateau festival et biodiversité de la ravine) offre à cet emplacement la résonance propice au développement d'un collège ambitieux et innovant à l'image de l'Eco Quartier et de l'Eco Cité.

Le point faible du site, à savoir son classement en zone agricole au PLU, approuvé le 12 juin 2019, est à l'origine de la présente procédure de révision « allégée ».

3.10.11 Les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences du plan sur l'environnement

Les mesures surfaciques

Il s'agit de la mesure réglementaire la plus importante pour éviter, réduire et compenser les incidences du projet sur l'environnement, et notamment l'ouverture à l'urbanisation de 2,8 ha dans le secteur de Cœur de Ville au détriment d'un zonage agricole. A noter que les redéploiements de possibilités d'extension urbaine sont admis par le SCOT du TCO à condition, notamment qu'ils s'accompagnent, dans le PLU, d'un classement en N ou A des espaces urbains de référence concernés et ce pour une surface minima égale à la surface redéployée. Cela avait déjà été respecté dans le cadre de la révision générale du PLU, approuvé en 2019 et complété dans le cadre de la présente procédure de révision « allégée ».

Une compensation agricole surfacique complétée dans le cadre de la révision « allégée » pour tendre vers un redéploiement à l'équilibre

La présente procédure de révision conduit à proposer aux documents graphiques du PLU (zonage) un classement de 2,8 ha de zone A (agricole dont 1,9 ha réellement cultivé) en zone AUA_v, (zones ouvertes à l'urbanisation de la ZAC Cœur de Ville), afin de permettre la réalisation de la Tranche 3 de l'Eco Quartier, et plus spécifiquement les Ilots 12,13 et 14. Dans l'optique d'une mesure compensatoire surfacique complémentaire pour garantir un redéploiement équilibré, sachant que la zone constructible du PLU précédent avait déjà diminué de 1,6 ha au profit d'un zonage A au PLU, approuvé en 2019, la présente révision « allégée » classe 1,2 ha de zone AU_{st} (zone ouverte à l'urbanisation "stricte") en zone A (agricole) dans le secteur de Pichette/halte là. Ces terrains, d'intérêt environnementaux et écologiques faibles (non recensés en ZNIEFF, ni réservoir de biodiversité ou corridor écologique),

présente l'avantage d'appartenir à la commune, qui pourra déterminer les critères à retenir dans le choix des porteurs de projets pour le développement d'une agriculture biologique ou favorables à de « bonnes pratiques agricoles ». Ainsi, la Ville pourrait y développer, notamment des jardins partagés, dans un contexte de proximité avec les zones urbaines ou à urbaniser de Pichette, comme cela est déjà le cas sur d'autres secteurs de la Ville, à Cœur de ville par exemple.

Les nouvelles mesures règlementaires intégrées dans l'OAP spécifique à la ZAC Cœur de Ville

En plus des mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences du projet sur l'évaluation environnementale du PLU, approuvé en 2019 et qui peuvent également se recouper au projet dans le cadre de la présente révision, plusieurs mesures règlementaires supplémentaires spécifiques aux ilots 12,13 et 14 sont insérés dans l'OAP dédiée à la ZAC Cœur de Ville.

Ainsi, l'OAP maintient une partie de la pointe sud de la ZAC Cœur de Ville en zone agricole, offrant la possibilité d'un espace dédié à l'activité agricole innovante.

De plus l'implantation du Collège affirmée dans l'OAP permet d'offrir un équipement d'envergure au sein du quartier voué à une densification importante (5500 habitants attendus à terme). Cette localisation est ainsi bénéfique à l'usage des transports en commun (ligne de bus TCSP prévue desservant le collège rue Leconte De Lisle) et aux flux piétons.

En outre, la volumétrie d'un collège à cet endroit formera un gradient vers le paysage du Chemin Bœuf-Mort qui abrite des espèces endémiques et protégés.

L'aménagement de noues végétales longeant la rue Leconte De Lisle devra également garantir une gestion des eaux pluviales de qualité.

3.10.12 Constatations du Commissaire-enquêteur sur le dossier concernant la procédure de révision « allégée » du PLU

« Le dossier concernant la procédure de révision « allégée » mis en ligne et porté à la connaissance des administrés dans les différents lieux de consultations (Mairie Principale et Mairies annexes) a été élaboré, construit et développé par la société CODRA, une structure indépendante de conseil en Aménagement du Territoire.

Ce dossier retrace les modalités et les perspectives du projet présenté par la Mairie de la Possession dans le respect des mesures règlementaires qui encadrent la procédure de révision « allégée » du PLU.

Les spécificités liées au projet défini et souhaité par le Maître d' Ouvrage ont bien été prises en compte, l'aspect règlementaire et environnemental est fortement intégré dans le périmètre d'étude, le résumé non technique et la manière dont

l'évaluation a été effectuée est très explicite et permet de bien axer la ligne de raisonnement qui consiste à intégrer entièrement les données relatives au projet de conception même de la création de la ZAC Cœur de Ville dans le schéma de procédure de révision « allégée » du PLU.

Un petit bémol néanmoins, le « côté » répétitif dans les différents chapitres énoncés durant le parcours d'étude du dossier ».

4. AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.1 Avis délibéré de l'Autorité Environnementale (Ae) (annexe 6)

Dans son courrier adressé le 14 avril 2020 à Madame le Maire de la Possession, le Président de la Mission Régionale d'autorité environnementale précise l'avis rendu par la MRAe sur le projet de révision « allégée » du PLU de la Possession portant sur les îlots 12,13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville.

« Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur le dossier présenté. En application du décret n° 2016-619 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la Région Réunion ».

La MRAe Réunion s'est réunie le 14 avril 2020 sur la demande de la commune de la Possession pour émettre un avis sur le projet de révision « allégée » de son PLU.

Après avoir étudié le dossier en leur possession, l'évaluation environnementale précise que la révision du PLU reste perfectible au plan méthodologique.

Elle ne répond pas complètement aux objectifs de ce qui est attendu dans l'évaluation environnementale d'une révision de PLU à savoir démontrer que :

L'utilisation du sol proposée dans le zonage et le règlement du PLU sont compatibles avec les enjeux environnementaux du secteur,

Les politiques publiques portées sur les secteurs concernés par la procédure de révision du PLU sont conciliables.

Dans ces conditions, l'Autorité environnementale demande au Maître d'Ouvrage :

De présenter et hiérarchiser les enjeux principaux à une échelle adaptée pour procéder à une analyse portant à la fois sur la ZAC Cœur de Ville et le quartier de Pichette,

De présenter le scénario environnemental de référence permettant d'apprécier les évolutions prévisibles des secteurs concernés par le projet de révision du PLU,

D'apporter la démonstration de la cohérence du projet de révision du PLU avec le PADD du PLU, approuvé en 2019 comme avec les orientations du SDAGE et du SAGE ouest,

De présenter les dispositions contribuant à un moindre impact environnemental du projet de révision du PLU sous la forme de mesure ERC,

De mettre en cohérence le tableau des indicateurs avec celui du PLU en vigueur, présenter une première analyse des indicateurs renseignés depuis l'approbation du PLU en 2019 et de proposer, s'il y a lieu de nouveaux indicateurs adaptés aux caractéristiques du projet de révision du PLU.

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

4.2 Extrait du compte-rendu de la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Compte tenu des règles induites par le confinement lié à la situation sanitaire et conformément à l'article 9 du règlement intérieur de CDPENAF, le secrétariat de la Commission a procédé le 18 mars 2020, à une consultation électronique sur le projet de révision « allégée » du PLU de la commune de la Possession. Les documents relatifs avaient été transmis préalablement aux membres de la commission.

Après avoir débattu sur l'ensemble du projet, la CDPENAF émet un avis **favorable à l'unanimité** pour le projet. Cet avis favorable est néanmoins assorti des préconisations suivantes :

La commune devra conforter son argumentaire sur la démonstration d'intérêt général poursuivi par le projet d'aménagement de la résidence de 60 logements ainsi que la recherche de mesures d'évitement et de solutions alternatives, avant l'approbation du projet de révision,

La commune devra s'assurer de la pérennisation des activités agricoles sur l'ensemble des secteurs impactés (y compris ceux réalisés dans le cadre du redéploiement appliqué lors de la révision générale du PLU) en veillant à leur compatibilité avec l'environnement urbain avoisinant et le cas échéant avec les prescriptions du Plan de Prévention des Risques. Il s'agira notamment, de décliner les mesures mises en œuvre pour s'assurer de la mise en place d'une

activité agricole dont la viabilité technico-économique est démontrée et compatible au contrôle des structures,

Il est par ailleurs rappelé à la commune que la compensation surfacique opérée à l'occasion de cette révision « allégée » ne vaut pas compensation collective agricole créée par l'article 28 de la **Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt**. En conséquence, le Maître d'ouvrage chargé du projet d'aménagement devra réaliser une étude préalable au titre de l'article L112-1-3 du code rural, si le projet est soumis à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues par l'article R.122 du code de l'environnement.

4.3 La Chambre d'Agriculture de la Réunion

Après avoir pris connaissance du dossier de présentation du projet de révision « allégée » du PLU de la commune de la Possession, la Chambre d'Agriculture de la Réunion émet les remarques techniques suivantes :

- Le terrain de chemin Bœuf-Mort concerné par la révision du Plu est un espace irrigué situé sur le périmètre d'irrigation du littoral Ouest (ILO), par conséquent avec un fort potentiel de production,
- Concernant la parcelle située à Pichette/Halte là, on note que la zone n'est pas irriguée et est située à proximité d'une zone d'habitation avec un risque de cohabitation. Cette situation pourrait pénaliser certaines pratiques agricoles telles que l'épandage de matières organique, l'application de traitement phytosanitaire. De plus, la parcelle concernée se situe dans une zone très rocheuse avec une faible potentialité agronomique.

Pour rappel la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 Octobre 2014, et plus précisément l'article 28, fixe le cadre méthodologique définissant les conditions d'une nécessaire compensation pour la consommation des terres agricoles en référence au triptyque « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC).

En effet la compensation des terres agricoles a pour objectif de maintenir un niveau de production de l'économie agricole, et conduit à remplacer la production et le potentiel de production perdu, c'est-à-dire à compenser à iso-production dans des conditions économiques comparables. La compensation agricole est différente d'une compensation surfacique. Il s'agit ici de compenser le préjudice économique subi par l'ensemble du secteur agricole et de reconstituer le potentiel de production perdu. Ainsi, dans la situation actuelle, nous sommes dans une perte de production agricole et une perte surfacique, qui ne sont que partiellement compensées (une perte totale de 1,6 ha).

Face à la pression foncière liée à l'urbanisation galopante sur votre commune, la protection et la reconquête du foncier agricole à des fins d'installation de jeunes

agriculteurs et de consolidation des exploitations existantes constituent des enjeux majeurs pour la survie de l'agriculture de la Possession.

Avis de la Chambre de l'Agriculture. (annexe 7)

Ainsi, au regard de l'intérêt que présente le projet de la ZAC Cœur de Ville et la création du nouveau Collège, le choix du site retenu risque de pénaliser les activités agricoles et n'offre aucune sécurisation des espaces agricoles situés à proximité.

Par conséquent la Chambre d'Agriculture de la Réunion émet un avis « **Défavorable** » sur le projet de révision « allégée » du PLU tel qu'il est élaboré.

4.4 Procès-verbal de l'examen conjoint de la Procédure de la Révision « allégée » de la commune de la Possession (annexe 8)

La présentation du projet de révision « allégée » fait l'objet d'une convocation du Conseil Municipal de la Commune de la Possession en date du 06 février 2020.

Cette présentation du projet fait suite à un arrêté du conseil municipal en date du 23 Décembre 2019. Au cours de cette présentation, il est précisé que plusieurs réunions avec les personnes publiques associées (PPA) durant la présente procédure de révision « allégée » ont été utiles pour compléter le dossier avant son arrêt en conseil municipal 23 Décembre 2019.

Au cours de cette présentation du projet les échanges ont porté sur :

- . Les justifications de la résidence de logements,
- . Les mesures compensatoires,
- . Les densités, périmètre d'irrigation du littoral Ouest (PILO),
- . Points divers.

En conclusion, Mr PACCHECO du CODRA rappelle les suites de la procédure de la mission « allégée » à savoir dans un délai maximal de 3 mois, le passage en CDPENAF et la réception de l'avis de l'autorité environnementale, puis le déroulement de l'enquête publique ou figurera le dossier de révision, les avis et le présent procès-verbal de l'examen conjoint, pour ensuite potentiellement faire évoluer le dossier au regard des différentes observations pour une approbation en conseil Municipal.

« Avis du commissaire-enquêteur sur les observations des PPA »

Le Commissaire-enquêteur n'a pas à se prononcer sur les avis des PPA, il prend acte. Il réservera sa décision en toute impartialité lors de ses conclusions à la remise de son rapport d'enquête publique.

5. RECUEIL ET ANALYSES DES OBSERVATIONS

5.1.1 Lettre adressée à la Mairie de la Possession (Procès-verbal)

Saint Denis, le 12 Août 2021

***Madame le Maire de la commune de la Possession
« Service de l'Urbanisme »***

Objet : Révision « Allégée » du PLU de la commune de la Possession

Pièce jointe : Procès-verbal d'analyse des Observations

Madame,

L'enquête publique concernant la Révision « Allégée » du PLU de la Commune de la Possession s'est terminée le 08 Août 2021. Cette enquête s'est déroulée sans problème et a suscité de la part de vos administrés un intérêt constructif quant à la réalisation du projet envisagé.

Conformément à la réglementation en vigueur, j'ai l'honneur de vous adresser, le Procès-verbal de l'analyse des observations mentionnées, sur les registres mis en place sur le territoire communal (Mairie Principale, Mairies annexes de Dos d'âne, la Rivières des Galets, la ZAC Saint Laurent).

Ces observations au nombre de (03) ont été portées à la connaissance du commissaire-enquêteur pendant la durée de l'enquête publique, relative à la Révision « Allégée » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Possession.

Vous disposez d'un délai de 12 jours pour m'adresser un mémoire de réponse aux observations mentionnées par email dûment signé.

Je vous prie de recevoir Madame, mes meilleures salutations

Fait à Saint Denis

Daniel SOMARIA

Commissaire-enquêteur



6. Le procès-verbal de recueil et d'analyses des observations

PROCES-VERBAL

Relatif à l'analyse des observations dans le cadre de l'enquête publique de la révision «Allégée» du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Possession

1. REGISTRE DE LA MAIRIE PRINCIPALE DE LA POSSESSION. (02 Observations)

Observation N°01 émanant de Monsieur TESMOINGT Philippe, en date du 25 juillet 2020, demeurant 05 chemin des Lataniers à la Possession

Qui mentionne :

Je remets ce jour à Monsieur le Commissaire-enquêteur, un document contenant mes questions et mes interrogations concernant le PLU en souhaitant avoir des réponses.

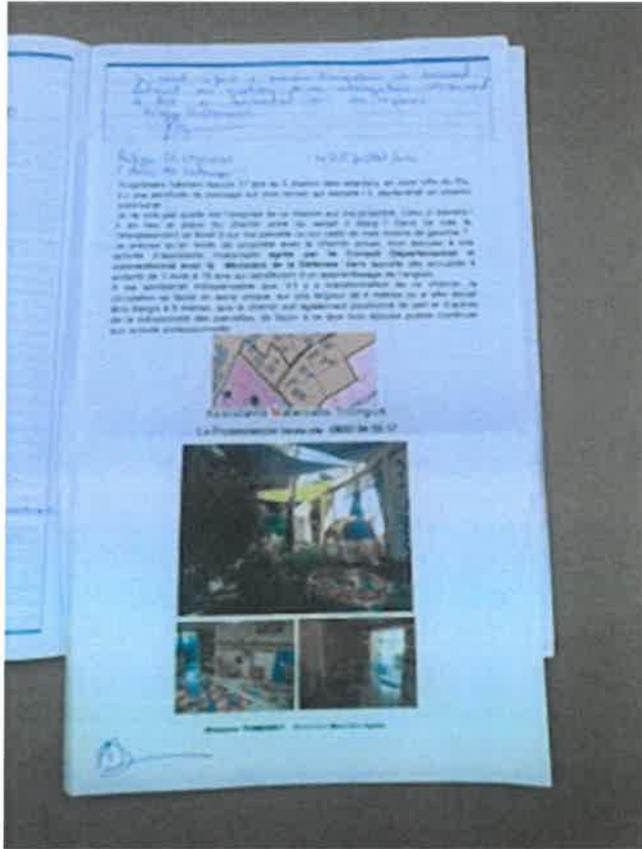
Propriétaire, habitant depuis 27 ans au 05 chemin des lataniers, en zone UAv du PLU, il y a une servitude de passage sur mon terrain qui semble t'il deviendrait un chemin communal.

Je ne vois pas quelle est l'emprise de ce chemin sur ma propriété. Celui-ci viendra t'il en lieu et place du chemin privé ou serait-t-il élargi ?. Dans ce cas là, l'élargissement se ferait il sur ma parcelle ou sur celle de mes voisins de gauche ?. Je précise qu'en limite de propriété avec le chemin actuel, mon épouse a une activité d'assistante maternelle **agrée par le Conseil Départemental et conventionné avec le Ministère de la Défense**, dans laquelle elle accueille 04 enfants de 03 mois à 18 ans qui bénéficient d'un apprentissage de l'anglais.

Il me semblerait indispensable que, s'il y a transformation de ce chemin, la circulation se fasse en sens unique, sur une largeur de 4 mètres ou si elle devait être élargie à 8 mètres, que le chemin soit également positionné de part et d'autre de la mitoyenneté des parcelles, de façon à ce que mon épouse puisse continuer son activité professionnelle

« Illustration de l'insertion en page 03 du registre d'enquête, de l'avis de Mr TESMOINGT Philippe, mis en place à la Mairie Principale de la Possession ».

Signé : TESMOINGT



Avis du Commissaire-enquêteur

L'avis de Mr TESMOINGT, reflète une certaine inquiétude quant à la suite qui lui sera réservée. Le tracé sur les documents incorporés au titre de la révision allégée, ne permet pas de ce faire, une idée précise de l'emprise sur le chemin concerné. Les éléments décrits, quant à l'activité exercée par son épouse doivent, il me semble être pris en compte si l'on devait s'orienter vers une DUP, ou débattus afin qu'une solution adaptée de part et d'autre puisse être trouvée.

Observation N° 02 émanant de Monsieur FERBER Christian, en date du 08 août 2020, demeurant 42 allée des saphirs – Lotissement Emeraude1, Appartement 203 – 97400 à Saint Denis.

Ce propriétaire détient la parcelle BR 203 (environ 8000 M2), est accompagné par Maître Eric DUGORIJON, Avocat.

Qui mentionne :

Mr FERBER est favorable à la révision simplifiée du PLU, à la création de la ZAC. Mr FERBER souhaite que l'intégralité de la parcelle soit déclassée. Mr FERBER est ouvert à la négociation pour la cession de l'intégralité de son terrain, mais au prix du marché.

Il ressort du dossier d'enquête que le terrain est déjà viabilisé. Un zone U au lieu Au, pourrait aussi être envisagé

« Illustration en page 05 du registre d'enquête de l'insertion de l'avis de Mr FERBER Christian, mis en place à la Mairie Principale de la Possession ».

Avis du Commissaire-enquêteur

Monsieur FERBER, n'est pas opposé au projet porté par la Mairie de la Possession, il souhaite avoir des précisions, quant à la suite réservée, concernant l'emprise de son terrain dans le projet de la future ZAC cœur de Ville. Il demande à ce que l'intégralité de son terrain soit pris en compte lorsqu'il s'agira de négocier sa valeur marchande. Bien que cela soit aujourd'hui prématuré d'envisager une quelconque valeur de rachat, il semblerait utile et approprié qu'une réponse lui soit apportée par les services concernés. Il craint une cotation sous-évaluée par le service des domaines et souhaite ouvrir des négociations selon les échanges que nous avons pu avoir lors des permanences tenue en Mairie Principale de la Possession



2 . REGISTRE DE LA MARIE ANNEXE DE DOS-D'ANE (01) observation

Observation N°01 en page 02 du registre d'enquête émanant de Monsieur NATIVEL

Louis Dominique, en date du 15 juillet 2020, demeurant 09 allée Galet Rond à DOS D'ANE **Qui mentionne :**

J'ai pris connaissance du Projet concernant la révision allégée du PLU. J'adhère à ce projet. Néanmoins, il se trouve que plusieurs parcelles classées « constructibles » de zone UD à Dos d'Âne sont classées aujourd'hui en « zone naturelle » ce qui pénalisent ses habitants.

- 1) Pouvez-vous me donner les explications de ces changements au niveau du PLU
- 2) Pourquoi les zones constructibles au départ et actuellement en zone N ne sont-elles pas compensées à Dos d'Âne
- 3) Pourquoi les zones AA sur DOS d'Âne ne passeraient elles pas en zone AT ce qui permettrait le développement de l'AGRO TOURISTIQUE
- 4) Le développement du CAP Noir en faisant un parking, des toilettes et des kiosques.

Signé : Nativel

Avis du Commissaire-enquêteur

Les questions que posent Mr NATIVEL Louis Dominique , même si au premier abord sont des constatations d'usage, elles n'entre pas dans le domaine de la révision « Allégée » et encore moins dans les contours du projet de création de la Zac Cœur de Ville de la Possession. Je n'ai pas de commentaires à faire sur cet avis. Maintenant si la Mairie veut lui apporter des précisions concernant ses interrogations , cela peut être fait en marge de la Révision Allégée du PLU.

**3. LES REGISTRES DES MAIRIES ANNEXES DE LA RIVIERE DES
GALETS ET DE LA ZAC ST LAURENT n'ont pas eu d'observations de
mentionnées.**

Aucun Email ni lettre à l'attention du Commissaire-enquêteur n'a été reçu durant l'enquête publique

7. LE MÉMOIRE DE REPONSE AU PROCES-VERBAL D'ANALYSES DES OBSERVATIONS

7.1 Lettre de la Mairie de la Possession et Mémoire de réponse au procès-verbal d'analyses des observations

Bonjour M.SOMARIA,

Vous trouverez ci-joint le mémoire en réponse à votre PV.

Je reste à votre disposition pour toutes autres informations,

Bien à vous,



Alexandre LEGER

Service Urbanisme

Cellule Planification et Contentieux

Chargé de Mission Juridique
et Planification

02 62 24 15 15 - Poste 454

Mémoire en Réponse

Relatif

à l'analyse des observations dans le cadre de l'enquête publique
Révision « allégée » N°1 au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du Plan Local
d'Urbanisme de la Commune de la Possession

Ilots 12, 13 et 14 de la Zac Cœur de Ville

Réponse Observation n°1 : M.TESMOINGT :

Le terrain de M. TESMOINGT n'entre pas dans le périmètre de la procédure en cours. Toutefois, il est effectivement concerné par l'Emplacement Réservé au PLU en vigueur n°13 élargissement du chemin des Lataniers. Aussi, pour plus d'informations, M. TESMOINGT est invité à prendre contact avec le pôle grand projet à l'adresse grandsprojets@lapossession.re

Réponse Observation n° 2 : M.FERBER :

La ville prend note de la demande de M. FERBER. Celle-ci fera l'objet d'une analyse par les services concernés. La ville prendra contact avec M. FERBER lorsque la programmation (typologie des différents espaces) sera précisée par parcelle

Réponse Observation n°3 : M.NATIVEL :

Le terrain de M.NATIVEL n'entre pas dans le périmètre de la procédure en cours. Toutefois, la ville prendra contact avec M.NATIVEL, lors d'une prochaine évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Fait la Possession, le 24 AOUT 2020

Le Maire,



ANNEXE 1

Arrêté N° 31/2020-SG en date du 12 juin 2020



**ARRETE D'OUVERTURE ET D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A LA REVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME**

Le Maire de la commune de la Possession,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-34, L.153-35 et R.153-12 ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2016 approuvant le schéma de Cohérence Territoriale de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3) ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12/06/2019 portant approbation de la révision générale du PLU de la Possession ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 03/07/2019 prescrivant la révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, du PLU de la Possession, pour rendre constructible une partie de la zone Agricole (A) de la ZAC Cœur de Ville et modifier le règlement de la zone Agricole du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23/12/2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du PLU de la Possession ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de la Réunion en date du 09/03/2020 désignant un commissaire enquêteur ;

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du PLU de la Possession pour une durée de 31 jours à compter du 08/07/2020.

ARTICLE 2 :

Monsieur SOMARIA, retraité, cadre technicien supérieur de l'aéronautique, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de la Réunion.

ARTICLE 3 :

Le siège de l'enquête est la mairie de la Possession.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie centrale et les mairies annexes de Saint-Laurent, Dos d'Ane et la Rivière des Galets et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Lundi au Jeudi de 8h30 à 16h
- Vendredi de 8h30 à 15h

Le dossier au format numérique sera également disponible sur le site de la Ville, www.lapossession.re

ARTICLE 4 :

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie centrale et mairies annexes, aux jours et aux horaires suivants :

- En mairie centrale : le mercredi 8 juillet 2020 de 13h à 16h, le vendredi 17 juillet 2020 de 14h00 à 18h, le samedi 25 juillet 2020 de 9h à 12h, le vendredi 31 juillet 2020 de 14h à 18h, le samedi 8 août 2020 de 9h à 12h.
- En mairies annexes : le mercredi 15 juillet 2020 à la mairie annexe de Dos d'Ane de 13h à 16h, le mercredi 22 juillet 2020 à la mairie annexe de la Rivière des Galets de 13h à 16h et le mercredi 29 juillet à la mairie annexe de la Zac Saint-Laurent de 13h à 16h.

ARTICLE 5 :

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

Soit en les consignant sur les registres d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et déposés à la mairie centrale et mairies annexes,

Soit en les adressant par courrier à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise **Rue Waldeck-Rochet B.P 92, 97419 La Possession,**

Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : revisionallegeepluzaccoeurdeville@lapossession.re.

ARTICLE 6 :

Les observations et propositions seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête, en ce qui concerne les documents écrits au siège de l'enquête.

ARTICLE 7 :

Les avis de l'autorité environnementale et de la CDPENAF sur ledit projet sont joints au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 8 :

Une note répondant aux questions desdites autorités est jointe au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 9 :

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de La Possession le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

ARTICLE 10 :

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie.

ARTICLE 11 :

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet

ARTICLE 12 :

Un avis au public faisant connaître de l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- Le Quotidien
- Le JIR

Cet avis sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Il sera également publié sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai.

ARTICLE 13 :

Copie du présent arrêté sera notifiée à :

Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Paul
Monsieur le Président du Tribunal Administratif
Monsieur SOMARIA, commissaire enquêteur

Fait à la Possession, le 12/06/2020

Le Maire

Vanessa MIRANVILLE



« Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion (27 rue Félix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis de La Réunion) dans le délai de deux mois à compter de sa notification, sa publication et/ou son affichage ou d'un recours gracieux auprès de la commune de La Possession (10 rue Waldeck Rochet, BP 92, 97419 La Possession), étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence gardé pendant plus de deux mois vaut alors

ANNEXE 2

Décision N° E20000005/97 du Tribunal administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LA RÉUNION

09/03/2020

N° E20000005 /97

LE MAGISTRAT DELEGUE

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 02/03/2020, la lettre par laquelle Madame le maire de la commune de La Possession demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Révision n°1 du PLU de la commune de La Possession ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu la décision du président du tribunal administratif de La Réunion du 1^{er} juillet 2019 portant délégation en matière d'enquêtes publiques ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Daniel SOMARIA est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de la Possession et à Monsieur Daniel SOMARIA.

Fait à Saint-Denis, le 09/03/2020

Le magistrat délégué,

Pour expédition conforme
P/ la greffière en chef,
La greffière,

Jean-Philippe SEVAL

N. ROUGIER



ANNEXE 3

Affiche officielle d'ouverture d'enquête publique

Avis d'enquête publique

Relatif au projet de révision «allégée» du PLU de La Possession

Par arrêté N° 31/2020-SG en date du 12/06/2020, le Maire de la Possession a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, du PLU de la Possession dont la révision générale a été approuvée par une délibération du Conseil municipal du 12 juin 2019, pour une durée de trente et un jours consécutifs **du 8 juillet 2020 à 13h au 8 août 2020 inclus à 12h.**

L'enquête publique vise, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'environnement, à assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. La procédure de révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme ainsi engagée par la Ville de la Possession, vise à permettre la finalisation de la programmation de la ZAC Cœur de Ville avec la réalisation de divers équipements et espaces. Il s'agit d'un espace d'agro-écologie urbaine, d'un collège avec ses équipements : espace de restauration, aire de stationnement, gymnase, lien direct avec la ligne de transport en site propre ; d'équipements de proximité, de logements collectifs.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal de la Ville de la Possession procédera à l'approbation du projet de révision « allégée » du PLU en vigueur.

La nomination d'un commissaire enquêteur relève d'une décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion, en date du 09/03/2020. Ce dernier est Monsieur Daniel SOMARIA.

Le dossier d'enquête publique comprend l'ensemble des pièces visées à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Le dossier qu'enquête publique est consultable en format papier et format numérique sur le site de la ville www.lapossession.re, durant toute la durée de l'enquête, au siège de l'enquête publique, soit à La Mairie de la Possession, Rue Waldeck Rochet BP 92 97419 La Possession, soit dans les mairies annexes aux jours et heures suivants : du lundi au jeudi de 8h30 à

16h, et le vendredi de 8h30 à 15h. Un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur sera également déposé en mairie centrale. Les observations pourront également être faites par voie électronique à l'adresse revisionallegepluzaccoeurdeville@lapossession.re

Les correspondances postales relatives à l'enquête doivent être adressées au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête publique, sous enveloppe affranchie au tarif en vigueur et libellée ainsi qu'il suit : Monsieur le Commissaire enquêteur Service Urbanisme Mairie de la Possession

Rue Waldeck Rochet BP92 97419 La Possession. Les envois postaux réceptionnés avant le 8 juillet et après le 8 août ne seront pas pris en compte.

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations et propositions :

• **Permanences prévus par l'arrêté municipal n°31/2020-SG du 12/06/2020 :**

• **Mairie centrale : le mercredi 8 juillet 2020 de 13h à 16h**

le vendredi 17 juillet 2020 de 14h00 à 18h,

le samedi 25 juillet 2020 de 9h à 12h,

le vendredi 31 juillet 2020 de 14h à 18h,

le samedi 8 août 2020 de 9h à 12h.

• **Mairies annexes : le mercredi 15 juillet 2020 à la mairie annexe de Dos d'Ane de 13h à 16h, le mercredi 22 juillet 2020 à la mairie annexe de la Rivière des Galets de 13h à 16h**

• **Le mercredi 29 juillet à la mairie annexe de la Zac Saint-Laurent de 13h à 16h.**

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de La Possession le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie. Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Préfet.

ANNEXE 4

Certificats d'affichage Mairie de la Possession

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Affaire suivie par :

Service Urbanisme – Alexandre LEGER
Tél. : 02 62 24 15 15

Objet : Formalité d’affichage de l’avis d’enquête publique préalable à la révision au titre de l’article L.153-34 du Code de l’Urbanisme du PLU de la Possession-Secteur ZAC Cœur de Ville.

Je soussignée, Madame Vanessa MIRANVILLE, Maire de la Commune de la Possession, certifie que l’avis d’enquête publique ci-dessus cité en objet a bien été affiché du 23 juin 2020 au samedi 8 août 2020 inclus:

- à l’Hôtel de Ville aux emplacements administratifs habituels, ainsi qu’en mairies annexes
- sur le site internet de la Ville
- sur différents panneaux d’affichage

Liste des panneaux d’affichage :

- Centre-Ville
- Cœur de Ville
- Sainte-Thérèse
- Saint-Laurent
- Moulin Joli
- Dos d’Ane
- Pichette

La Possession, le 1^{er} 1 AOUT 2020

Le Maire,



Vanessa MIRANVILLE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Affaire suivie par :

Service Urbanisme – Alexandre LEGER
Tél. : 02 62 24 15 15

Objet : Formalité d’affichage de l’arrêté n°31/2020-SG du 12 juin 2020 prescrivant l’ouverture d’une enquête publique préalable à la révision au titre de l’article L.153-34 du Code de l’Urbanisme du PLU de la Possession- Secteur ZAC Cœur de Ville.

Je soussignée, Madame Vanessa MIRANVILLE, Maire de la Commune de la Possession, certifie que l’arrêté ci-dessus cité en objet a bien été affiché du 18 juin 2020 au 8 août 2020 inclus, à l’Hôtel de Ville aux emplacements administratifs habituels, ainsi qu’en mairies annexes et sur le site internet de la Ville.

La Possession, le 01 AOUT 2020

Le Maire,



Vanessa MIRANVILLE

ANNEXE 5

Parution dans les journaux (publication enquête publique

ANNONCES CLASSÉES

COMMUNIQUES



CISE Réunion procédera aux travaux de lavage et de désinfection du réservoir Mare à Poule d'Eau sur la commune de Salazie.

Cette intervention nécessitera l'interruption de la distribution en eau, le **Mercredi 15 juillet 2020**, sur le secteur suivant :

- **Village Mare à Poule d'Eau**

La remise en service se fera progressivement à partir de 16h00. CISE Réunion remercie ses abonnés pour leur compréhension.

Retrouvez l'ensemble de ces informations sur notre site Internet www.cise-reunion.re.

Réf.225925



La Communauté d'Agglomération du Sud rînorme, les administrées des communes de Saint-Joseph et Saint-Philippe que le **mercredi 14 juillet 2020** étant un jour férié, il n'y aura pas de collectes de déchets. Entre le **mercredi 14 juillet** et le **vendredi 17 juillet 2020**, les collectes des bacs verts, des bacs jaunes, des déchets végétaux et des encombrants seront toutes décalées d'une journée.

La CASUD vous demande de vous référer à votre calendrier de collecte. Pour tout renseignement, contactez le numéro vert : 0800 327 327.

Réf.225950



Les équipes de CISE Réunion réaliseront des travaux sur la conduite principale située sur le secteur Olympe.

Cette intervention nécessite l'interruption de la distribution en eau, le **Jeudi 16 juillet 2020** à partir de 8h, sur les secteurs suivants :

- **Olympe partie supprimée**
- **Et toutes les voies adjacentes**

La remise en service se fera progressivement dès achèvement des travaux en fin de journée. CISE Réunion remercie ses abonnés pour leur compréhension. Retrouvez l'ensemble de ces informations sur notre site Internet www.cise-reunion.re

Réf.225945



La Communauté d'Agglomération des Vallées Solidaires (CIVIS) organise des vacances scolaires à destination des enfants de 6 à 12 ans.

Les inscriptions sont ouvertes jusqu'au **15 juillet 2020** à 18h.

Les tarifs sont de 120€ par semaine pour les enfants de 6 à 12 ans.

Les inscriptions se font sur le site Internet www.civis-reunion.re

Antenne Est Lycée Nelson Mandela (Bras Fujii)
69 Chemin Fringuet
97470 Saint-Benoît
Tél : 0262 29 93 76
Antenne Sud Luc Donat
83 Avenue Luc Donat
97448 St Pierre
Tél : 0262 96 70 15



Les équipes de CISE Réunion réaliseront des travaux de réparation sur la conduite située secteur Bois Rouge.

Cette intervention nécessite l'interruption de la distribution en eau, le **mercredi 15 juillet 2020** à partir de 7h, sur les secteurs suivants :

- **Chemin Bois Rouge**
- **Secteur usine sucrière de Bois Rouge**
- **Et secteurs adjacents**

La remise en service se fera progressivement dès achèvement des travaux en fin de journée. CISE Réunion remercie ses abonnés pour leur compréhension.

Retrouvez l'ensemble de ces informations sur notre site Internet www.cise-reunion.re

Réf.225989



Sudeau procédera à des travaux d'amélioration et de sécurisation du réseau de distribution. Le renouvellement programmé des équipements hydrauliques est une opération visant à optimiser la qualité et la continuité de service aux usagers.

Ces travaux nécessiteront l'interruption de la distribution en eau, le **15 juillet 2020** à partir de 8h00 sur les secteurs suivants :

- Rue Elle Hoarau
- Rue Corne
- Grand Fond Extérieur
- Grand Fond Intérieur
- Rue des Marchais
- Et toutes les voies adjacentes.

La remise en service se fera progressivement à partir de 16h00. Sudeau remercie ses abonnés pour leur compréhension. Retrouvez l'ensemble de ces informations sur notre site Internet www.sudeau.re

Antenne Est Lycée Nelson Mandela (Bras Fujii)
69 Chemin Fringuet
97470 Saint-Benoît
Tél : 0262 29 93 76
Antenne Sud Luc Donat
83 Avenue Luc Donat
97448 St Pierre
Tél : 0262 96 70 15



Avis d'enquête publique Relatif au projet de révision «allégée» du PLU de La Possession

Par arrêté N° 31/2020-56 en date du 12/06/2020, le Maire de La Possession a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision au titre de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, du PLU de La Possession dont la révision générale a été approuvée par une délibération du Conseil municipal du 12 juin 2019, pour une durée de trente et un jours consécutifs du **8 juillet 2020 à 13h** au **8 août 2020 inclus à 12h**.

L'enquête publique vise, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'environnement, à assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

La procédure de révision au titre de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme ainsi engagée par la Ville de La Possession, vise à permettre la finalisation de la programmation de la ZAC Cœur de Ville avec la réalisation de divers équipements et espaces. Il s'agit d'un espace d'agro-écologie urbaine, d'un collège avec ses équipements, espace de restauration, aire de stationnement, gymnase, lieu direct avec la ligne de transport en site propre ; d'équipements de proximité, de logements collectifs.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal de la Ville de La Possession procédera à l'approbation du projet de révision « allégée » du PLU en vigueur.

La nomination d'un commissaire enquêteur relève d'une décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion, en date du 09/03/2020. Ce dernier est Monsieur Daniel SOMARIA.

Le dossier d'enquête publique comprend l'ensemble des pièces visées à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Le dossier au enquête publique est consultable en format papier et format numérique sur le site de la ville www.lapossession.re, durant toute la durée de l'enquête, au siège de l'enquête publique, soit à la Mairie de La Possession, Rue Waldeck Rochet, BP 92 97419 La Possession, soit dans les mairies annexes aux jours et heures suivants : du **Lundi** au **Jeu**di de 8h30 à 16h, et le **vendredi** de 8h30 à 15h. Un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur sera également déposé en mairie centrale. Les observations pourront également être faites par voie électronique à l'adresse revisionallegee@pluzacoeurdeville.lapossession.re.

Les correspondances postales relatives à l'enquête doivent être adressées au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête publique, sous enveloppe affranchie au tarif en vigueur et libellée ainsi qu'il suit : Monsieur le Commissaire enquêteur Service Urbanisme Mairie de La Possession
Rue Waldeck Rochet BP92 97419 La Possession. Les envois postaux réceptionnés avant le 8 juillet et après le 8 août ne seront pas pris en compte.

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations et propositions :

- **Permanences prévus par l'arrêté municipal n°31/2020-56 du 12/06/2020 :**
- **Mairie centrale : le mercredi 8 juillet 2020 de 13h à 16h**
- **le vendredi 17 juillet 2020 de 14h00 à 18h,**
- **le samedi 25 juillet 2020 de 9h à 12h,**
- **le vendredi 31 juillet 2020 de 14h à 18h,**
- **le samedi 8 août 2020 de 9h à 12h.**
- **Mairies annexes : le mercredi 15 juillet 2020 à la mairie annexe de Dos d'Ane de 13h à 16h, le mercredi 22 juillet 2020 à la mairie annexe de La Rivière des Galtes de 13h à 16h**
- **Le mercredi 29 juillet à la mairie annexe de la Zac Saint-Laurent de 13h à 16h.**

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de La Possession le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie. Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Prêtre.

Par acte en date du 03/07/2020, il a été constituée une Société civile immobilière :

Dénomination :
SCI MAAVA RUVINVEST
Capital : 10 000 Euros.
Siège social : 42, Parc d'Activité de la Mare 97439 SAINTE MARIE
Objet : L'acquisition d'un terrain sis SAINTE-MARIE (97428), tenant La Communauté d'Agglomération de la Mare et

Par acte SSP du 07/07/2020, il a été constituée une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination :
GREEN CLEVER
Objet social : La vente de produits d'herboristerie en bouteille et en ligne, de produits et accessoires de cosmétiques et de soins, de produits alimentaires et tous autres produits alimentaires et non alimentaires.

Le 10/06/2020, il a été constituée la SCI :
SCI AUBERPIENS Capital: 3€. Objet: L'acquisition et gestion d'actifs de biens immobiliers en vue de location non meublée.
Siège/Gérance: PAVARDOLLE Jean rudy 283 allée des aubépines St Pierre 97410 Saint pierre. Durée: 99 ans.
RCS de ST PIERRE

Par acte en date du 03/07/2020, il a été constituée une Société civile immobilière :

Dénomination :
SCI MAAVA RUVINVEST
Capital : 10 000 Euros.
Siège social : 42, Parc d'Activité de la Mare 97439 SAINTE MARIE
Objet : L'acquisition d'un terrain sis SAINTE-MARIE (97428), tenant La Communauté d'Agglomération de la Mare et

LOISIRS

AQUABOB, CENTRE AQUATIQUE ET SPORTIF, 100 rue Jules Amiel à St-Denis (piscine chauffée), STAGES VACANCES juillet et août 2020 - AQUABOKE - AQUA GYM - ECOLE DE NATATION (enfants, ados, adultes) - MERCEDES MULTISPORTS - ARTS MARTIAUX - 0262 417 100 - 0692 77 29 55

BROCANTE
Samedi 11 juillet de 12h à 19h
Mardi 14 juillet de 9h à 13h
Porcins 6555 Camilleus Assou. Comp. de Parc au 0037 43 0850

BROCANTE CAMILLAS
Samedi 11 juillet de 12h à 19h
Mardi 14 juillet de 9h à 13h
Porcins 6555 Camilleus Assou. Comp. de Parc au 0037 43 0850

GRANDE BROCANTE DE SAINT-DENIS
Dimanche 19 juillet
Parking du stade de l'Est
De 9h à 17h
Téléphone : 0692 62 13 93
www.fabook.com/brocant
L'Esplanade

Suivant acte reçu par Maître David HOAREAU, Notaire à SAINT-DENIS de la Réunion, au 44, de la rue Pasteur, le 10 juillet 2020, a été constituée une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

La société a pour objet : l'acquisition, en état d'être achevée ou à achever, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La dénomination sociale est : **SCI MAE**

Le siège social est fixé à : **LE TANG-SALE (97427) 120, chemin du Manoir.**

La société est constituée pour une durée de **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années.**

Le capital social est fixé à la somme de : **MILLE EUROS (1 000,00 €).** Les apports sont en numéraire.

Toute cession de parts, y compris entre associés ou au profit d'un conjoint, d'un ascendant, d'un descendant, est soumise à agrément préalable et à l'unanimité des associés.

Le premier gérant de la société est : **Monsieur François-Henri-Claude LEBON,** agent des Douanes, demeurant à **LE TANG-SALE (97427) 120, chemin du Manoir.**

La dénomination sociale est : **SCI LIDLE** (97400) le 17 octobre 1973.

La société sera, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de **SAINT-DENIS (Réunion).**

POUR AVIS, LE NOTAIRE
670609

COMPTA COURST

LES BLEMAN

Société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros

Siège social : 20, rue des Navigateurs
Ableir La Trappe Local Et
97434 ST-BILLES-LES-BAINS
536 007 436 RCS SAINT-DENIS

Aux termes d'une délibération en date du 09/12/2019, l'Assemblée Générale Ordinaire a pris acte de la démission du Cabinet JCH Conseil en qualité de Commissaire aux Comptes fiduciaire et de Monsieur Erick CHANEYIN en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant à partir de ce jour et de ne pas procéder à leur remplacement.

POUR AVIS, LE PRESIDENT
670576

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

Notaires

Michel BELANGER
SHEM LOCATE

Magnat VIRAPUILLE-BARASSANTY

Dorval HOAREAU
Notaires associés

Balthazar VALY
Notaires

Anne-Sophie BRUNEAU
Notaires

44, rue Pasteur
97400 SAINT-DENIS
Tél. 0262 90 14 14
Fax : 0262 90 14 14

Avis de constitution

Suivant acte reçu par Maître David HOAREAU, Notaire à SAINT-DENIS de la Réunion, au 44, de la rue Pasteur, le 10 juillet 2020, a été constituée une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

La société a pour objet : l'acquisition, en état d'être achevée ou à achever, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le premier gérant de la société est : **SCI EMY** (97400) le 17 octobre 1973.

La société sera, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de **SAINT-DENIS (Réunion).**

POUR AVIS, LE NOTAIRE
670610

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relatif au projet de révision « allégée » du PLU de La Possession

Par arrêté n° 31/2020-SG en date du 12/06/2020, le Maire de La Possession a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision au titre de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme, du PLU de La Possession dont la révision générale a été approuvée par une délibération du conseil municipal du 12 juin 2019, pour une durée de trente et un jours consécutifs du 8 juillet 2020 à 13 h 8 août 2020 inclus à 12 h.

L'enquête publique vise, conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, à assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. La procédure de révision au titre de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme ainsi engagée par la ville de La Possession, vise à permettre la finalisation de la programmation de la ZAC Océan de Ville avec la réalisation de divers équipements et espaces. Il s'agit d'un espace d'agro-écologie urbaine, d'un collage avec ses équipements : espace de restauration, aire de stationnement, gymnase, lieu direct avec la ligne de transport en site propre ; d'équipements de proximité, de logements collectifs.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal de la ville de La Possession procédera à l'approbation du projet de révision « allégée » du PLU en vigueur.

La nomination d'un commissaire enquêteur relève d'une décision du Tribunal administratif de Saint-Denis de La Réunion, en date du 09/03/2020. Ce dernier est Monsieur Daniel SOMAHIA.

Le dossier d'enquête publique comprend l'ensemble des pièces visées à l'article R123-8 du Code de l'urbanisme.

Le dossier, en enquête publique est consultable en format papier et format numérique sur le site de la ville www.lapossession.re, durant toute la durée de l'enquête, au siège de l'enquête publique, soit à la Mairie de La Possession, rue Waldeck-Rochet BP 92 97419 LA POSSSESSION, soit dans les mairies annexes aux jours et heures suivants : du lundi au jeudi de 8 h 30 à 16 h, et le vendredi de 8 h 30 à 15 h. Un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur sera également déposé en mairie centrale. Les observations pourront également être faites par voie électronique à l'adresse revision@lapossession.re

Les correspondances postales relatives à l'enquête doivent être adressées au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique, sous enveloppe affranchie au tant en vigueur et libellée ainsi qu'il suit : Monsieur le Commissaire enquêteur Service Urbanisme Mairie de La Possession, rue Waldeck-Rochet BP 92 97419 La Possession. Les envois postaux réceptionnés avant le 8 juillet et après le 8 août ne seront pas pris en compte.

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations et propositions :

- Permanences prévues par l'arrêté municipal n° 31/2020-SG du 12/06/2020 :
 - Mairie centrale : le mercredi 8 juillet 2020 de 13 h à 16 h
 - le vendredi 17 juillet 2020 de 14 h à 16 h,
 - le samedi 25 juillet 2020 de 9 h à 12 h,
 - le vendredi 31 juillet 2020 de 14 h à 12 h,
 - le samedi 8 août 2020 de 9 h à 12 h.
- Mairies annexes : le mercredi 15 juillet 2020 à la mairie annexe de Dos-d'Âne de 13 h à 16 h, le mercredi 22 juillet 2020 à la mairie annexe de la Rivière-des-Galets de 13 h à 16 h, le mercredi 29 juillet à la mairie annexe de la ZAC Saint-Laurent de 13 h à 16 h.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de La Possession le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie. Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet.

689738

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

APPELS D'OFFRES

*** DEPARTEMENT DE LA REUNION**

Accord-cadre de prestations intellectuelles relatif à des missions de maîtrise d'œuvre (MOE) pour les opérations de la DSP du Département de La Réunion - Lot 3-secteur SUD (Réf. 670600)

* SPL OPE

Location de bus avec chauffeur (Réf. 670600)

* MAIRIE DE SAINT-JOSEPH

Avis supplémentaires/Véifications périodiques, maintenance des installations et/ou équipements électriques, de gaz, de dispositifs de désamagnétique, de moyens de secours et de systèmes de sécurité incendie (Réf. 670611)

A CONSULTER EGALEMENT SUR

www.officiel.re

IR

DEPARTEMENT DE LA REUNION

www.06972.fr

AVIS DE PUBLICITE

DEPARTEMENT DE LA REUNION - M. Olyvia MELCHIOR

Président du Conseil Départemental - Direction de la Communauté publique

31, rue de France - 97400 SAINT-DENIS - Tél. : 0262 58 66 70

Référence acheteur : 20FS-DSP-0830-X

L'avis implique l'établissement d'un accord-cadre.

Objet : Accord-cadre de prestations intellectuelles relatif à des missions de maîtrise d'œuvre (MOE) pour les opérations de la DSP du Département de La Réunion - Lot 3 secteur Sud

Procédure : procédure ouverte

Forme de la procédure : division en lots ; non

Critères d'attribution : offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération

70 % Valeur technique de l'offre approchée à l'aide du mémoire technique - 30 % Prix

Remise des offres : 11/08/20 à 15 h 00, heures locales de l'acheteur au plus tard, (soit le 11/08/20 à 13 h 00, heure de Paris au plus tard)

(Envoi à la publication le : 7/07/2020)

Les dépôts de prix doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour renvoyer ces prix intégrés, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur <http://marchespublics.cgr974.fr>

670600

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

AVIS DE CONSTITUTION

Par décision de l'assemblée générale du 10 juillet 2020, il a été constituée une SARL dénommée **TRANS PAPA'VA**

Siège social : 90, chemin Patelin
97440 Saint-André.

Capital social : 5 200 €

Objet : Transport routier de personnes, à l'aide de véhicules n'exécuant pas leurs places, conducteur compris.

Gérance : Jimmy PAPA'VA, 90, chemin Patelin, 97440 Saint-André.

ANNONCES CLASSÉES

Le JIR | Mercredi 24 juin 2020

29

EMPLOI

offres



INDIAN OCEAN
AMIS DE

MANIFESTATION D'INTÉRÊT en vue de la sélection d'une firme ou d'un cabinet (service de consultants) pour l'Élaboration d'un manuel sur les meilleures pratiques régionales pour la collecte de preuves dans le contexte de la CTOI et la formation des officiers de SCS.)

1. La Commission de l'Océan Indien (COI) est une organisation intergouvernementale de coopération régionale qui regroupe l'Union des Comores, La France/Réunion, Madagascar, Maurice et les Seychelles. Elle a pour mission de resserrer les liens d'amitié et de solidarité entre les peuples et de contribuer à travers la coopération régionale au développement durable de ses États membres. La COI a obtenu un don de la Banque mondiale pour financer le projet SWIO-Fish 2 Regional (Second South West Indian Ocean Fisheries Governance and Shared Growth Project). Elle se propose d'utiliser une partie de ce don pour effectuer des paiements autorisés au titre du contrat de Consultant (fime) qui assurera l'Élaboration d'un manuel sur les meilleures pratiques régionales pour la collecte de preuves dans le contexte de la CTOI et la formation des officiers de "Suivi, Contrôle et Surveillance (SCSV)".

2. La mission du consultant est de renforcer la capacité des officiers et inspecteurs des "Parties contractantes et Parties coope-

6. Le consultant sera sélectionné en accord avec les dispositions de la clause 3.7 (COI) de la section III des Directives sur la Sélection et l'Emploi des Consultants par les emprunteurs de la Banque mondiale dans le cadre des prêts de la BRFD, des crédits et don de l'AD, édition janvier 2011 révisée en juillet 2014.

7. Les consultants intéressés peuvent obtenir de plus amples informations auprès de la Commission de l'Océan Indien (COI) en envoyant un courriel aux adresses visées au paragraphe 5.

Ref:229287

COMMUNIQUES



CISE Réunion vous informe

CISE Réunion procédera aux travaux de lavage et de désinfection du réservoir Casabois sur la commune de Salazie.

Cette intervention nécessitera l'interdiction de la distribution en eau, le 26 juin 2020, sur les secteurs suivants :

- Rue du Stade
- Rue de Casabois
- Camp Pierrot

La remise en service se fera progressivement à partir de 16h00. CISE Réunion remercie ses abonnés pour leur compréhension. Retrouvez l'ensemble de ces informations sur notre site internet www.cise-reunion.fr

Ref:229287



Sudéau informe vous informe

Sudéau informe ses abonnés de la réalisation de travaux de raccordement sur la conduite située Rue Cardet par une entre-

LEFFET DYONISSOS
SARL au capital de 10000 €
Siège social : 64 Rue du Maréchal Leduc
97400 SAINT-DENIS

RCS SAINT DENIS 503232222

Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 29/05/2020, il a été décidé de nommer Mme CONEY ép. PELLIER Magali demeurant 41 Lot Bellevue 97436 SAINT-LEU en qualité de Co-Gérant en remplacement de Mme MORETTE ép. GARNIER Florence, Marie, Paule, à compter du 01/07/2020. Modification au RCS de SAINT DENIS.

Ref:229285

Par acte authentique du 19/06/2020, il a été constitué une SELARL ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : SELARL DAMOUR Ophélie

Objet social : Sage-femme libérale
Siège social : 27 Chemin Solaise, 97433 Salazie.
Capital : 1.000 €
Durée : 99 ans
Gérance : Mme demeurant Ophélie, demeurant 27 Chemin Solaise, 97433 Salazie

Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 29/05/2020, il a été décidé de nommer M PELLIERER Lionel demeurant 4 Lot Bellevue 97436 SAINT-LEU en qualité de Co-Gérant en remplacement de Mme MORETTE ép. GARNIER Florence, Marie, Paule, à compter du 01/07/2020. Modification au RCS de SAINT DENIS.

Ref:229285

LEFFET SAVANNA
SARL au capital de 20000 €
Siège social : Centre Commercial Saint-Paul Savanna
Rue de Savanna
Local B04 97460 SAINT-PAUL
RCS SAINT DENIS 804350221

Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 29/05/2020, il a été décidé de nommer M PELLIERER Lionel demeurant 4 Lot Bellevue 97436 SAINT-LEU en qualité de Co-Gérant en remplacement de Mme MORETTE ép. GARNIER Florence, Marie, Paule, à compter du 01/07/2020. Modification au RCS de SAINT DENIS.

Ref:229285

SOILS 7
Société Civile Immobilière
au capital de 100 €

Siège social : 3, rue Théodore Drouot - Porte 34

BÂT 4 - Parc 2000 - 97420 Le Port
630 760 546 RCS SAINT DENIS
DE LA REUNION

Suivant procès-verbal en date du 06/01/2020, l'Assemblée Générale a

Aux termes d'un acte SSP en date du 10/06/2020, il a été constituée une société Dénomination sociale : SELARLUDOC-TEJUR AVANADA
Siège social : 153, Chaussée Royale 97450 SAINT PAUL
Forme : Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée Unipersonnelle
Capital : 1000 €
Objet social : La Société a pour objet exclusif l'exercice de la profession de médecin.

Gérant : M. Rannou AMANANDARADJA demeurant 10, Rue des Canots 97410 SAINT PIERRE
Cession de parts sociales : Les cessions de parts sociales doivent être constatées par un acte notarié ou sous signature privée.

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de SAINT DENIS DE LA REUNION.

SOILS 31
Société Civile Immobilière
au capital de 100 €

Siège social : 3, rue Théodore Drouot - Porte 34 BÂT 4 - Parc 2000
752 491 803 RCS SAINT DENIS DE LA REUNION

Suivant procès-verbal en date du 06/01/2020, l'Assemblée Générale a décidé de nommer M PELLIERER Lionel demeurant 4 Lot Bellevue 97436 SAINT-LEU en qualité de Co-Gérant en remplacement de Mme MORETTE ép. GARNIER Florence, Marie, Paule, à compter du 01/07/2020. Modification au RCS de SAINT DENIS.

Par acte SSP du 15/06/2020 il a été constituée une EURL admissibles :

JOCORI KIDS 01
Siège social : 20 rue du Pestybière 97410 ST PIERRE. Capital : 5.000€.
Objet : Commerce de détail de produits de beauté en magasin spécialisés dans tout traitement anti-poux. Gérant : Mme FOUQUET ANNE, 13 chemin Piarad 97432 ST PIERRE. Durée : 99 ans. Immatriculation au RCS de SAINT PIERRE DE LA REUNION.

Ref:229279

ANNONCES CLASSÉES

Le JIR | Mercredi 24 juin 2020

29



Avis d'enquête publique Relatif au projet de révision «allégée» du PLU de La Possession

Par arrêté N° 31/2020-S6 en date du 12/06/2020, le Maire de la Possession a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, du PLU de la Possession dont la révision générale a été approuvée par une délibération du Conseil municipal du 12 juin 2019, pour une durée de trente et un jours consécutifs du 8 juillet 2020 à 13h au 8 août 2020 inclus à 12h.

L'enquête publique vise, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'environnement, à assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. La procédure de révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme ainsi engagée par la Ville de la Possession, vise à permettre la finalisation de la programmation de la ZAC Cœur de Ville avec la réaffectation de divers équipements et espaces. Il s'agit d'un espace d'agro-écologie urbaine, d'un collège avec ses équipements : espace de restauration, aire de stationnement, gymnase, lien direct avec la ligne de transport en site propre, d'équipements de proximité, de logements collectifs.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal de la Ville de la Possession procédera à l'approbation du projet de révision « allégée » du PLU en vigueur.

La nomination d'un commissaire enquêteur relève d'une décision du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion, en date du 09/03/2020. Ce dernier est Monsieur Daniel SOMARRIA.

Le dossier d'enquête publique comprend l'ensemble des pièces visées à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Le dossier, et l'enquête publique est consultable en format papier et format numérique sur le site de la ville www.lapossession.re, durant toute la durée de l'enquête, au siège de l'enquête publique, soit à La Possession, soit dans les mairies annexes aux jours et heures suivants : du lundi au jeudi de 8h30 à 16h, et le vendredi de 8h30 à 15h. Un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, cité et paraphé par le commissaire enquêteur sera également déposé en mairie centrale. Les observations pourront également être faites par voie électronique à l'adresse revision@leptuzacoecoeurdevillalapossession.re

Les correspondances postales relatives à l'enquête doivent être adressées au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête publique, sous enveloppe affranchie au tarif en vigueur et libellée ainsi qu'il suit : Monsieur le Commissaire enquêteur Service Urbanisme Maire de la Possession.
Rue Waldeck Rochet BP92 97419 La Possession. Les envois postaux réceptionnés avant le 8 juillet et après le 8 août ne seront pas pris en compte.

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations et propositions :

- Permanences prévues par l'arrêté municipal n°31/2020-S6 du 12/06/2020 :
- Mairie centrale : le mercredi 8 juillet 2020 de 13h à 16h
- le vendredi 17 juillet 2020 de 14h00 à 18h,
- le samedi 25 juillet 2020 de 9h à 12h,
- le vendredi 31 juillet 2020 de 14h à 18h,
- le samedi 8 août 2020 de 9h à 12h.
- Mairies annexes : le mercredi 15 juillet 2020 à la mairie annexe de Dos d'Âne de 13h à 16h, le mercredi 22 juillet 2020 à la mairie annexe de la Rivière des Galats de 13h à 16h
- le mercredi 29 juillet à la mairie annexe de La Zac Saint-Laurent de 13h à 16h.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de La Possession le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie. Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur Le Prêtre.

GROUPEMOMASSIER
Réseau Notarial
OFFICE NOTARIAL

LEFFET PLEIN SUD
SARL au capital de 20000 € Siège social: Centre Commercial Plein Sud 1 Avenue des Océanides Local 33 97410 SAINT-PIERRE RCS SAINT PIERRE 517819876

code APE 6209Z
appartenant à la société HUMAPRO, Société par actions simplifiée au capital 40.000 €, dont le siège social est situé au 8, rue des Argonades à LA SALINE LES BAINS (97434), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE

Maitre Danièle CUVELIER,
Huissier de Justice à ST-BENOIT
7, Rue des Dahlias (069285223)
www.couvelier-huissier-reunion.com
et compte Facebook ventes aux enchères saint denis

ANNEXE 6

Avis délibéré de l'Autorité Environnementale (Ae)



Mission régionale d'autorité environnementale
La Réunion

Saint-Denis, le 14 avril 2020

Objet : Avis délibéré de l'Autorité environnementale (Ae).

Dossier : Révision dite « allégée » du PLU de la commune de La Possession portant sur les îlots 12, 13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville

Réf : Accusé Réception Ae du 20 janvier 2020

Nos réf. : SCETE/UEE/AB/ appui MRAe /n°2020-AREU5

Madame le Maire ,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis rendu par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale sur le projet cité en objet.

Cet avis est mis en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr . Il est également sur le site internet de la DEAL de La Réunion, portail SIDE (système d'informations documentaires du développement durable et de l'environnement) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr> .

Conformément aux articles L.122-7 et R.122-23 du code de l'environnement, cet avis devra être publié sur votre site internet et le moment venu, joint au dossier soumis à enquête publique ou à participation du public.

Je serais heureux de recevoir les éléments complémentaires que le maître d'ouvrage jugerait utile de joindre au dossier d'enquête publique à la suite des recommandations de cet avis, le cas échéant.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale
d'autorité environnementale

Bernard BUISSON

Madame le Maire de la commune
de La Possession
BP 92
Rue Waldeck-Rochet
97 419 LA POSSESSION

Copie : M. Le Préfet de La Réunion / DCL, pour information



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
de La Réunion
sur la révision du PLU de La POSSESSION
portant sur les îlots 12, 13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville**

n°MRAe 2020AREU5

Préambule

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

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

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

La MRAe Réunion s'est réunie le 14 avril 2020.

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

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

Introduction

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

L'Autorité environnementale (Ae) a été saisie pour avis par la commune du projet de révision allégée de son PLU et en a accusé réception le 20 janvier 2020. Le service régional d'appui à la MRAe est la DEAL de La Réunion/ SCETE/UEE qui instruit la demande.

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

Informations relatives aux références législatives et réglementaires

La procédure de révision d'un plan local d'urbanisme s'impose notamment lorsque la révision a pour objet de réduire une zone agricole conformément aux articles L.153-31 à L.153-34 du code de l'urbanisme.

La révision dite « allégée » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Possession porte sur le déclassement d'une partie du zonage agricole classé A de la ZAC Cœur de Ville.

C'est dans ce cadre réglementaire que la procédure de révision a été prescrite par délibération du conseil municipal le 3 juillet 2019, puis arrêtée par délibération du conseil municipal du 23 décembre 2019.

Résumé de l'avis

La présente révision allégée du PLU de La Possession porte sur le déclassement de 2,8 hectares de la zone agricole de la ZAC Cœur de Ville afin d'y réaliser principalement un nouveau collège dont la nécessité est avérée.

Ce projet de révision s'inscrit dans la continuité des prescriptions de l'OAP Cœur de Ville et permet de renforcer l'intégration de la ZAC Cœur de Ville dans la polarité du centre-ville de la commune de La Possession et les projets de mobilités durables.

La conservation et la valorisation de l'arboretum existant, ainsi que le projet de hub agricole où les pratiques agricoles vertueuses seront privilégiées, sont de nature à contribuer à préserver la qualité environnementale du secteur et à générer un lien social inter-générationnel au sein du quartier.

Toutefois, l'évaluation environnementale de la révision du PLU reste perfectible au plan méthodologique.

Elle ne répond pas complètement aux objectifs de ce qui est attendu dans l'évaluation environnementale d'une révision de PLU, à savoir démontrer que ;

- l'utilisation du sol proposée dans le zonage et le règlement du PLU sont compatibles avec les enjeux environnementaux du secteur ;
- les politiques publiques portées sur les secteurs concernés par la procédure de révision du PLU sont conciliables.

Dans ces conditions :

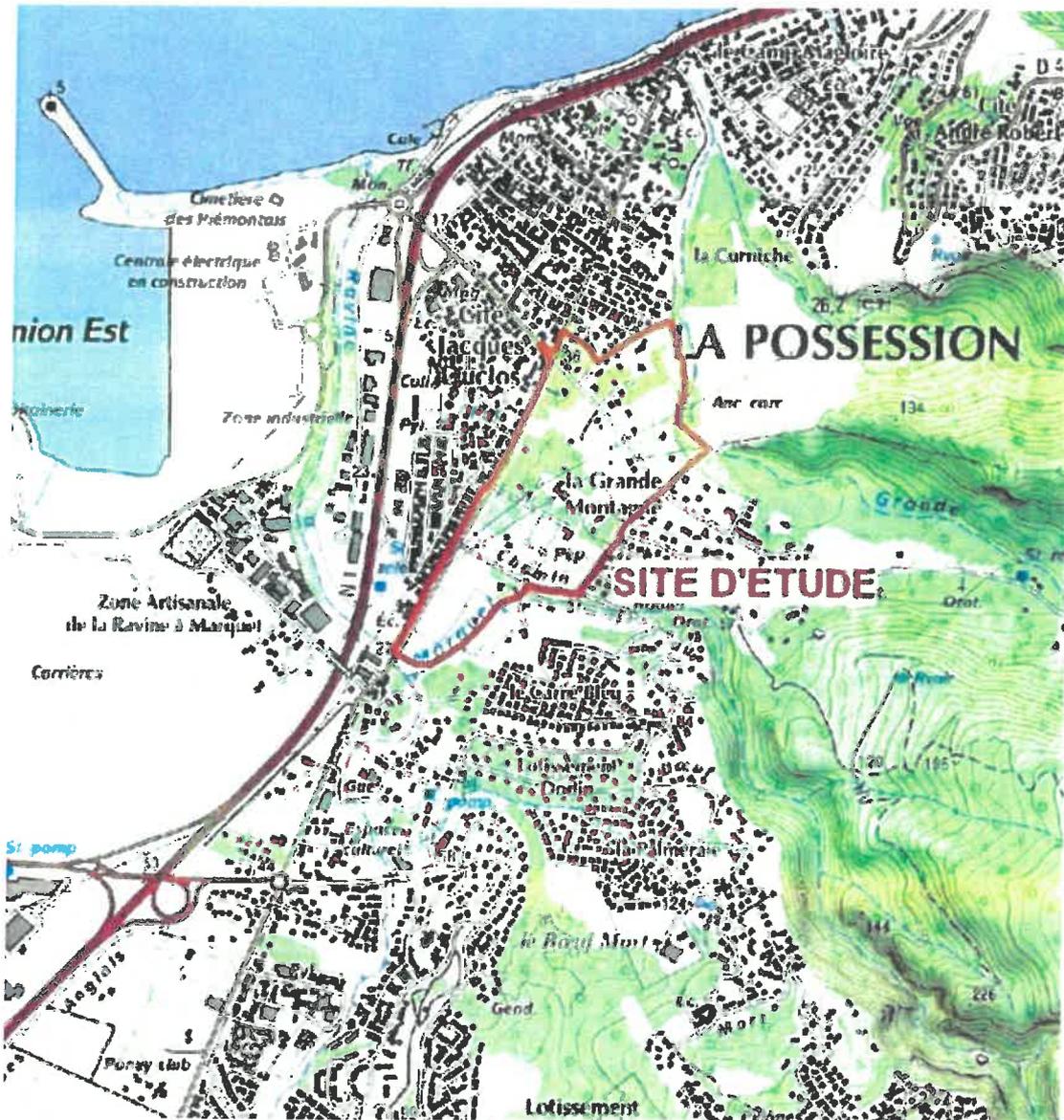
➤ ***L'Ae demande au maître d'ouvrage :***

- ***de présenter et hiérarchiser les enjeux principaux à une échelle adaptée pour procéder à une analyse portant à la fois sur la ZAC Cœur de Ville et le quartier de Pichette ;***
- ***de présenter le scénario environnemental de référence permettant d'apprécier les évolutions prévisibles des secteurs concernés par le projet de révision du PLU ;***
- ***d'apporter la démonstration de la cohérence du projet de révision du PLU avec le PADD du PLU approuvé en 2019, comme avec les orientations du SDAGE et du SAGE ouest.***
- ***de présenter les dispositions contribuant à un moindre impact environnemental du projet de révision du PLU sous la forme de mesures ERC ;***
- ***de mettre en cohérence le tableau des indicateurs avec celui du PLU en vigueur, présenter une première analyse des indicateurs renseignés depuis l'approbation du PLU en 2019 et de proposer, s'il y a lieu, de nouveaux indicateurs adaptés aux caractéristiques du projet de révision du PLU.***

Avis détaillé de l'autorité environnementale

I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet de révision du PLU de La Possession porte sur le déclassement d'une partie de la zone agricole de la ZAC Cœur de Ville, d'une superficie globale de 4,2 hectares classée actuellement en zonage A au PLU de la commune de La Possession dont la révision générale a été approuvée le 12 juin 2019. Ce projet permettra ainsi de modifier le zonage A de 2,8 hectares de parcelles agricoles en zonage AUAv destiné aux zones à urbaniser de la ZAC Cœur de Ville.



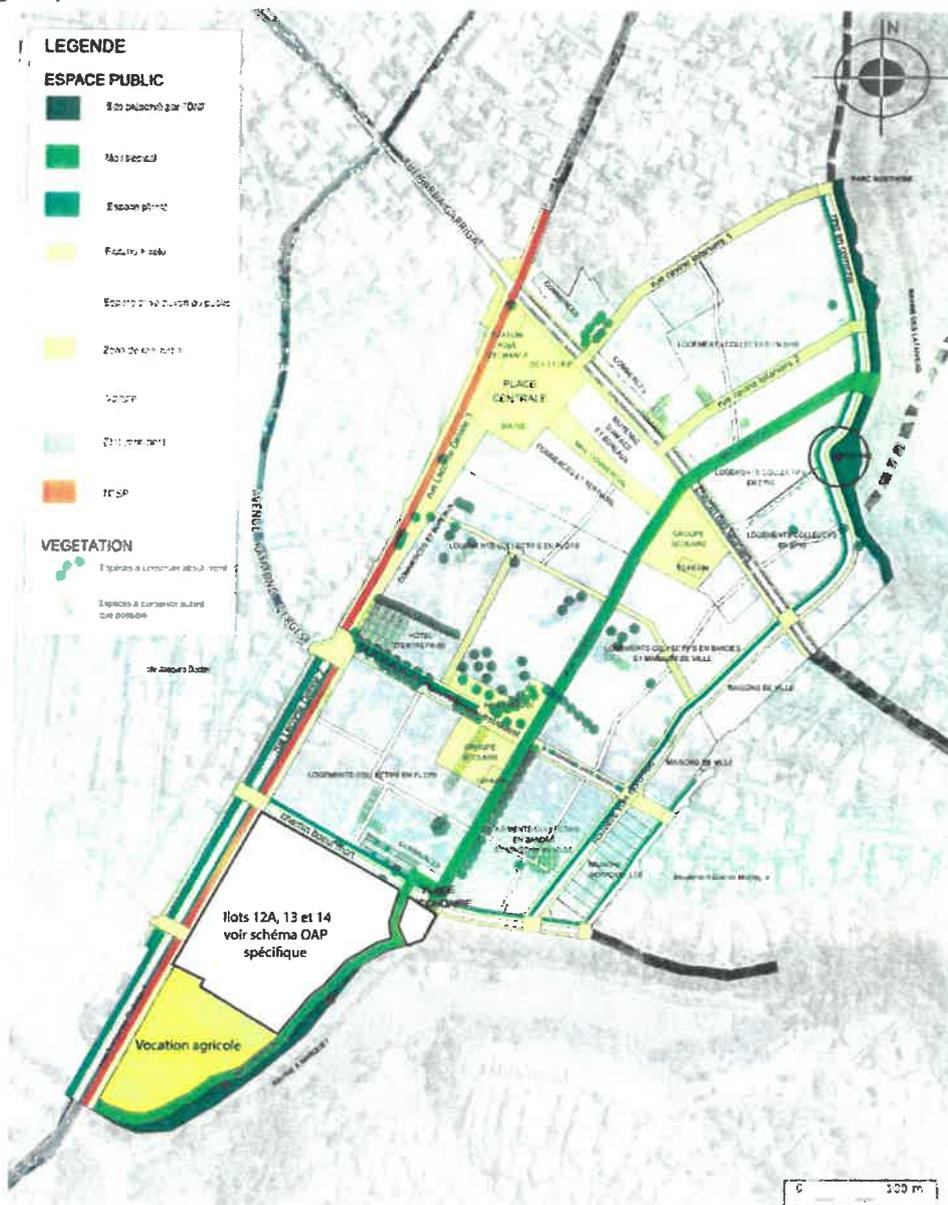
Plan de situation ZAC Cœur de Ville (extrait du règlement PLU approuvé en 2019)

La révision dite « allégée » du PLU vise à permettre la réalisation dans la partie sud de la ZAC d'une superficie de 2,8 hectares :

- d'un collège de 700 à 900 élèves et ses équipements (espace de restauration, gymnase, etc.) ;
- d'une résidence de 60 nouveaux logements collectifs ;

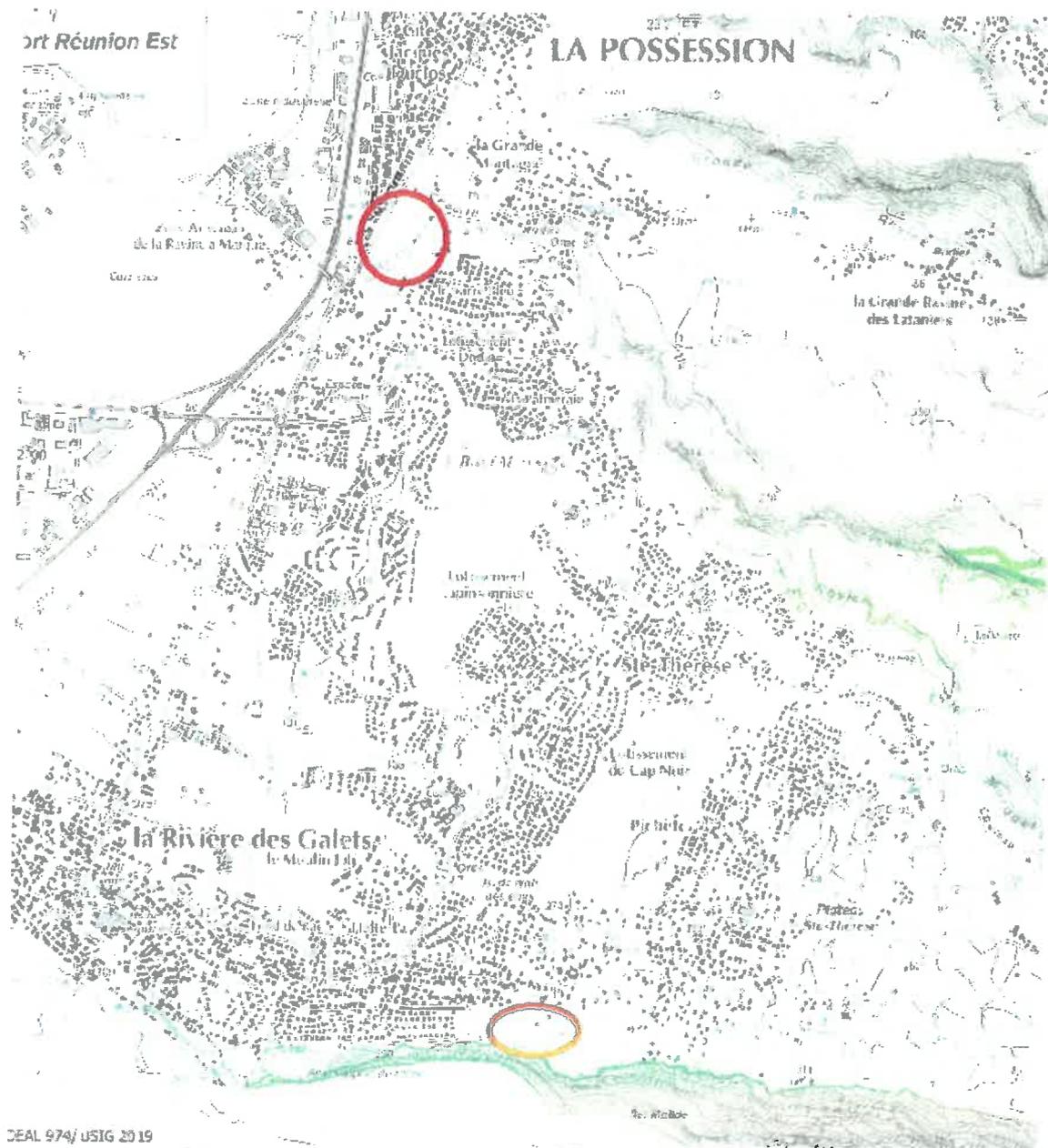
Cette procédure de révision confirme également la préservation et la valorisation de l'arboretum existant du domaine des Bois de Senteurs.

La zone agricole résiduelle après la révision du PLU consiste à mettre en place un espace d'agro-écologie urbaine (appelé également « hub agricole ») permettant une diversification agricole mixant à la fois des pratiques d'agriculture de pleine terre et d'innovation agricole (par exemple serres, aquaponie, ruches, halle de distribution des produits locaux, permaculture, installation de compostage...) sur 1,4 hectares.



Plan d'aménagement après révision du PLU (extrait du rapport de présentation)

Le projet de révision du PLU prévoit enfin le déclassement de 1,2 hectares de zone à urbaniser classée AUst dans le secteur de Pichette, en zone agricole classée A.



Plan de situation des 2 secteurs (Cœur de Ville et Pichette)

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

La note de présentation est composée d'un résumé des éléments présentés dans le rapport du PLU approuvé en 2019 avec des chiffres actualisés (population, logements), ainsi que d'un état initial de l'environnement et d'une évaluation environnementale focalisés sur le site de la ZAC Cœur de Ville.

■ Les principaux enjeux spécifiques au secteur concerné par le projet de révision du PLU ne sont pas identifiés :

Le rapport reprend chacun des thèmes environnementaux fondamentaux retenus dans le cadre de la révision générale du PLU approuvé en 2019, puis procède à une analyse pour le site de la ZAC Cœur de Ville. Toutefois, le rapport n'apporte aucun éclairage sur les enjeux environnementaux à une échelle adaptée au secteur de la ZAC Cœur de Ville et l'analyse relative au secteur de Pichette est absente. Cela ne permet pas de disposer d'une vision claire sur les enjeux principaux et transversaux pour lesquels une attention particulière mériterait d'être portée dans le cadre de la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC).

Il est à noter que dans son avis du 19 juillet 2018 relatif à la révision générale du PLU de La Possession, la MRAe avait déjà soulevé l'absence de mise en exergue des enjeux propres à la commune.

- ***L'Ae demande au maître d'ouvrage de compléter le rapport en faisant ressortir et en hiérarchisant les enjeux principaux à une échelle adaptée pour procéder à une analyse portant à la fois sur la ZAC Cœur de Ville et le quartier de Pichette.***

■ L'absence de vision prospective de l'évolution de l'état initial de l'environnement :

Le rapport n'aborde à aucun moment les perspectives d'évolution de la situation environnementale du secteur d'étude. Cette étape, qui fait pourtant partie de la méthodologie applicable aux démarches d'évaluation environnementale, devrait permettre d'apprécier les tendances d'évolution de la situation environnementale du territoire au regard de l'évolution des pressions qui s'exercent sur les milieux et ressources dans l'objectif d'identifier par la suite les leviers à mobiliser par le PLU pour infléchir les tendances.

Il est à noter que la MRAe avait déjà relevé, dans son avis du 19 juillet 2018 cité ci-dessus, l'absence d'analyse des conséquences probables sur l'environnement (santé humaine, continuités écologiques, biodiversité, milieux marins, ressources...) de la mise en œuvre du PLU.

- ***L'Ae demande au maître d'ouvrage de présenter un scénario environnemental de référence permettant d'apprécier les évolutions prévisibles des secteurs de la ZAC Cœur de Ville et de Pichette.***

Il est rappelé que le scénario environnemental de référence constitue un outil d'aide à la décision pour le maître d'ouvrage et contribue à élaborer l'argumentaire sur les justifications des choix qui seront opérés dans le cadre du projet de révision du PLU.

■ **La justification de la prise en compte du contexte administratif et juridique à améliorer :**

Le rapport de présentation fait état de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et de planification en procédant à un résumé de l'analyse faite dans le cadre du PLU approuvé en 2019. En complément, le rapport analyse la situation du projet vis-à-vis du périmètre d'irrigation du littoral ouest (ILO), bien que le réseau d'irrigation qui alimente la zone agricole de la ZAC Cœur de Ville n'en fasse pas partie (page 63).

Il est à noter que, dans son avis du 19 juillet 2018 rappelé en page précédente, la MRAe avait recommandé d'apporter la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SCoT du TCO, le SDAGE et le SAGE ouest. Le présent rapport de présentation n'apporte aucune amélioration sur cet aspect.

Le projet de révision du PLU doit, en premier lieu, s'inscrire en cohérence avec le PLU approuvé en 2019. Pour ce qui concerne le projet envisagé pour la révision du PLU, le rapport affirme sans démonstration la compatibilité au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de La Possession en citant les objectifs 11 - « Renforcer l'urbanisation des bas » et 17 - « Favoriser un urbanisme économe en ressources énergétiques » (page 59).

Toutefois, la transcription de ces objectifs du PADD n'apparaît pas dans les pièces prescriptives du projet de révision du PLU, notamment en termes d'incitation au recours aux énergies renouvelables en veillant à une insertion paysagère adaptée au site, ni en termes de construction de bâtiments peu consommateurs d'énergie (pour le collège et les nouveaux logements).

Il est regrettable que le rapport n'aborde pas la cohérence du projet de révision de PLU avec l'objectif 12 - « Faire pénétrer la nature en ville » du PADD pour ce qui concerne la préservation et la restauration de la trame paysagère, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation des sols. Cela est d'autant plus surprenant que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la ZAC Cœur de Ville définit, pour ce qui la concerne, un cadre détaillé sur la préservation et le maintien de la trame verte et bleue, et les dispositions à prendre pour garantir la rétention, l'infiltration voire le traitement des eaux pluviales.

Il en est de même pour ce qui concerne l'objectif 16 - « Organiser une mobilité durable avec les territoires voisins » du PADD pourtant en lien direct avec :

- le projet de Zone d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) de Cœur de Ville prévue dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du TCO ;
- les projets identifiés dans le cadre du plan guide de l'Ecocité de Cambaie comportant des nouvelles infrastructures aux abords de la ZAC Cœur de Ville pour améliorer la qualité de service des transports en commun ;
- le projet de Voie Verte portée par la commune de La Possession.

L'OAP Cœur de Ville insiste également pour sa part, sur la desserte de la ZAC par des transports en commun, et affirme la place privilégiée des piétons comme des deux roues dans les aménagements de la zone labellisée Ecoquartier.

➤ **L'Ae recommande au maître d'ouvrage :**

– d'apporter la démonstration de la cohérence du projet de révision du PLU avec le PADD du PLU approuvé en 2019, comme avec les orientations à respecter des SDAGE et SAGE ouest ;

– de présenter la cohérence du projet avec les dispositions à respecter dans le cahier des charges du label Ecoquartier dont bénéficie la commune pour l'opération Cœur de Ville, le plan guide de l'Ecocité de Cambaie et les orientations définies dans l'OAP Cœur de Ville du PLU.

■ L'analyse des incidences et les mesures ERC proposées à améliorer :

L'analyse des incidences du projet de révision du PLU est présentée sous forme d'un tableau pour chacun des thèmes environnementaux fondamentaux étudiés dans l'état initial de l'environnement (pages 68 et 69). Toutefois, l'analyse reste sommaire et la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) qui en découle pourrait être améliorée (partie 5 du rapport) :

- la mesure visant à classer en zonage agricole 1,2 hectares de parcelles destinées à l'urbanisation sur le secteur de Pichette en compensation au déclassement des 2,8 hectares de zone agricole sur la ZAC Cœur de Ville, devrait également être justifiée à l'appui d'une analyse des enjeux environnementaux à l'échelle du PLU et de la charte de développement agricole pour laquelle la commune s'est engagée avec les acteurs du monde agricole ;
- les mesures complémentaires intégrées dans l'OAP Cœur de Ville s'inscrivent dans la continuité de l'OAP du PLU approuvé en 2017. Il serait souhaitable de mettre en exergue les bénéfices que ces mesures complémentaires sont susceptibles d'apporter en faveur de l'environnement à mettre en perspective avec les actions innovantes inscrites dans le Contrat de Transition Écologique du TCO pour ce qui concerne la ZAC Cœur de Ville ;
- les mesures en faveur de l'agriculture raisonnée sont louables et contribuent indubitablement à la qualité environnementale du territoire communal, mais ne constituent pas de mesures ERC applicables au projet de révision du PLU.

- ***L'Ae demande au maître d'ouvrage de reprendre la rédaction du rapport environnemental de manière à présenter sous forme de mesure d'évitement, de réduction ou de compensation, les dispositions contribuant à un moindre impact environnemental du projet de révision du PLU.***

III. JUSTIFICATION DES CHOIX ET SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES ; DÉFINITION DE CRITÈRES, INDICATEURS, MODALITÉS RETENUES POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS ; RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Les raisons invoquées pour justifier le projet reposent sur la demande faite par le Conseil Départemental en mai 2019 de réaliser à court terme un nouveau collège sur le territoire de la commune de La Possession.

La démarche de justification des choix au regard d'une analyse comparative avec d'autres solutions de substitution raisonnables, est présentée en partie 4 du rapport de présentation et permet de comprendre les choix opérés quant à l'implantation du collège en partie sud de la ZAC Cœur de Ville.

Dans son avis du 19 juillet 2018, la MRAe avait recommandé d'améliorer le dispositif de suivi du PLU en proposant une grille d'indicateurs de suivi concrets et adaptés aux caractéristiques du projet.

Le dispositif de suivi du PLU présenté en partie 6 du rapport de présentation, reprend une partie de la liste des indicateurs du PLU approuvé en 2019. De nouveaux indicateurs sont proposés (exemple : « superficie des espaces carrières inscrits dans le schéma départemental »). D'autres sont déplacés de l'enjeu environnemental initialement retenu dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2019 sans qu'aucune explication ne soit apportée (exemple : l'indicateur « superficie de la tâche urbaine » passe de l'enjeu « paysage et cadre de vie » à l'enjeu « milieu naturel et biodiversité »).

➤ **L'Ae recommande de :**

- mettre en cohérence le tableau des indicateurs avec celui du PLU approuvé en 2019 ;**
- de présenter une première analyse des indicateurs renseignés depuis l'approbation du PLU en 2019 afin de s'assurer que la mise en œuvre du projet de révision du PLU ne conduira pas à amplifier les effets négatifs sur l'environnement ;**
- de proposer, s'il y a lieu, de nouveaux indicateurs adaptés aux caractéristiques du projet de révision du PLU.**

ANNEXE 7

Avis de la Chambre d'Agriculture de la Réunion



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
REUNION



Saint-Denis, le 14 Avril 2020

**Madame le Maire
Ville de La Possession
Rue Waldeck-Rochet
97419 LA POSSESSION**

Vos Réf : DD/AL/20000188

Nos Réf : FV/IC/GS/KP/ca/07 2020_D3P

**Objet : Projet de révision « allégée » du Plan Local
d'Urbanisme de La Possession
Avis de La Chambre d'Agriculture**

Dossier suivi par : Kelvin PAVADÉPOULLÉ
Mail : kelvin.pavadepoulle@reunion.chambagri.fr
Tél : 0262 94 69 41

Madame le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'Agriculture dans le cadre du projet de révision « allégée » de votre PLU, conformément aux articles L,121-4 et R,123-21-1 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie. Aussi, j'ai l'honneur de vous adresser les observations et l'avis de la Chambre d'Agriculture.

Sur le territoire de La Possession comme à l'échelle de l'île, le développement des activités agricoles, la préservation et l'aménagement des espaces qui leur sont dédiés constituent un axe clé du projet de territoire, du projet de société.

L'agriculture au sein de la commune, fondée pendant longtemps sur la canne à sucre s'est modernisée et diversifiée depuis quelques années. C'est un secteur dynamique qui a su se développer et se professionnaliser grâce à l'investissement des agriculteurs, des organismes professionnels agricoles et ce, avec l'appui des pouvoirs publics (Europe, État et les collectivités).

L'activité agricole occupe une place importante pour La Possession, avec notamment la signature d'une charte agricole en 2007 avec les différents acteurs. La commune s'est engagée à :

- valoriser et promouvoir le potentiel agricole et rural en lien avec les attentes de la population
- partager des objectifs communs : préserver et conquérir des terres en friches, pour une agriculture qui participe au maintien d'un équilibre social, économique et environnemental à l'échelle de la commune.

Le projet d'extension de ZAC Cœur de Ville

De manière générale, la révision du PLU concernant les Îlots 12, 13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville, propose de :

- **Classer 2,8 ha de zone A** (dont 1,9 ha réellement cultivé) **en zone AUAv** (zone ouverte à l'urbanisation de la ZAC Cœur de Ville), située à chemin Boeuf Mort, afin de permettre la réalisation de la tranche 3 de l'écoquartier, et plus spécifiquement les îlots 12 (création d'environ 60 logements, la création d'un collège qui accueillera 700 à 900 élèves et une aire de bus), 13 (îlot bois de senteur 5149 m²) et 14 (îlot privé 1393 m²).

ANNEXE 8

Extrait du compte-rendu de la CDPNEAF



PRÉFET DE LA RÉUNION

Direction de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt
Service territoires et innovation
Pôle protection des terres agricoles

REDACTEUR : Albert GUEZELLO
Tél. : 02 62 30 89 34
Fax : 02 62 30 89 99
Courriel : albert.guezello@agriculture.gouv.fr

**EXTRAIT DU COMPTE-RENDU
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE
PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET FORESTIERS**

DU 30 MARS 2020

Saint-Denis, le 31 mars 2020

Ordre du jour

- Consultation électronique sur le projet de révision allégée du PLU de la commune de la commune de La POSSESSION – ZAC CŒUR DE VILLE.

Déroulement de la consultation électronique

Compte-tenu des règles induites par le confinement, lié à la situation sanitaire, et conformément à l'article 9 du Règlement Intérieur de la CDPENAF, le secrétariat de la commission a procédé le 18 mars 2020 à une consultation électronique sur le projet de révision allégée du PLU de la commune de La POSSESSION. Les documents suivants ont été transmis aux membres de la commission :

- le dossier complet transmis par la commune ;
- le diaporama faisant office de rapport d'instruction et valant proposition d'avis du secrétariat de la CDPENAF.

Afin de prendre en compte l'ensemble des avis des membres votants, il leur a été demandé de se prononcer par retour de mail et au plus tard le lundi 30 mars 2020, de la manière suivante :

- **ABSTENTION ;**
- **CONTRE la proposition d'avis favorable avec préconisations ;**
- **POUR la proposition d'avis favorable avec préconisations.**

Étant précisé que l'absence de retour, au lundi 30 mars 2020, vaudra avis favorable du membre concerné sur la proposition d'avis (favorable avec préconisations) émise par le secrétariat de la CDPENAF.

DIRECTION DE L'ALIMENTATION, DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT – BOULEVARD DE LA PROVIDENCE
97489 SAINT-DENIS CEDEX

Tél. : 02 62 30 89 89 – Fax : 02 62 30 89 99 – site : www.daa974.agriculture.gouv.fr

www.reunion.gouv.fr

C:\Users\marie_kientz\AppData\Local\Temp\Avis de la CDPENAF sur le projet de révision simplifiée de la commune de la possession.odt

→ la commune devra conforter son argumentaire sur la démonstration de l'objectif d'intérêt général poursuivi par le projet d'aménagement de la résidence de 60 logements ainsi que la recherche de mesures d'évitement et de solutions alternatives, avant l'approbation du projet de révision ;

→ la commune devra s'assurer de la pérennisation des activités agricoles sur l'ensemble des secteurs impactés (y compris ceux réalisés dans le cadre du redéploiement appliqué lors de la révision générale du PLU) en veillant à leur compatibilité avec l'environnement urbain avoisinant et le cas échéant avec les prescriptions du Plan de Prévention des Risques. Il s'agira notamment, de décliner les mesures mises en œuvre pour s'assurer de la mise en place d'une activité agricole dont la viabilité technico-économique est démontrée et compatible au contrôle des structures.

Il est par ailleurs rappelé à la commune que la compensation surfacique opérée à l'occasion de cette révision allégée ne vaut pas compensation collective agricole créée par l'article 28 de la LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. En conséquence, le maître d'ouvrage chargé du projet d'aménagement devra réaliser une étude préalable, au titre de l'article L 112-1-3 du code rural, si le projet est soumis à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code l'environnement.

Pour le préfet et par délégation,
Pour le directeur de l'alimentation, de
l'agriculture et de la forêt,
La cheffe du service territoires et
innovation



Marie KIENTZ

La date butoir pour le retour des contributions ayant été fixée au lundi 30 mars 2020, dernier délai, le 31 mars 2020 le secrétariat de la CDPENAF a procédé au décompte des votes. Les principaux éléments du rapport d'instruction ainsi que l'avis issu de cette consultation électronique sont repris ci-après.

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

- **Dossier présenté pour avis de la CDPENAF : révision allégée du PLU de la commune de La POSSESSION – ZAC COEUR DE VILLE**

Le rapport d'instruction transmis aux membres s'est attaché à présenter de manière détaillée les éléments suivants :

- les dates et éléments clés de la procédure de révision allégée mettant en avant le fait que la ZAC Cœur de Ville est un projet d'envergure pour le développement de la commune de la Possession laquelle a veillé à associer les services de l'État et les PPA (personnes publiques associées) tout au long du processus de décision.

- les objectifs de la révision « allégée » : finaliser la programmation de la ZAC en intégrant une véritable polarité urbaine et agricole innovante sur la tranche 3 de la ZAC ; à savoir aménagement des îlots 12, 13 et 14. Ainsi, la révision allégée a pour objectifs opérationnels :

→ l'implantation du collège sur la ZAC non prévue dans la programmation initiale ;

→ la réalisation de logements collectifs correspondant à un complément d'aménagement nécessaire à l'équilibre financier de la ZAC.

- l'état initial du site concerné (îlots 12 et 14) et son environnement.

- les modalités du projet :

→ sur l'emprise de 4,2 ha du projet, il est proposé le classement en AUA de 2,8ha de zone A au PLU en vigueur, tout en affirmant la vocation agricole des 1,4ha restant avec la création d'un espace agroécologique ;

→ utilisation du principe de redéploiement et de compensation surfacique, conformément aux orientations du SCOT du TCO, par le reclassement en A de 1,28ha de zone Aust au PLU en vigueur sur le secteur de Pichette – Halte-Là, en complément des 1,6ha déjà redéployés au profit de l'espace agricole lors de la révision générale du PLU en vigueur.

- les points du projet à conforter, repris dans l'avis ci-dessous.

- **Avis de la commission sur la révision allégée du PLU de la commune de La POSSESSION – ZAC COEUR DE VILLE**

Suite aux propositions de son secrétariat, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur ce projet. Cet avis favorable est assorti des préconisations suivantes :

ANNEXE 9

Procès-verbal de l'examen conjoint de la Procédure de la Révision « allégée » de la commune de la Possession

Révision « allégée » du Plan local d'urbanisme
au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme
Examen conjoint

Procès-verbal

Jeudi 6 février 2020, à 9h00

CODRA^c**Elus et techniciens présents**

Françoise LAMBERT : adjointe au Maire de la Ville de La Possession
Leïla DUFNER : directrice du Pôle Aménagement de la Ville de La Possession
Alexandre LEGER : chargé de mission juridique et planification de la Ville de La Possession

Cécile REILHES : DEAL / SACOD
Mathieu CHEVAL : DEAL / SACOD
Thierry PAYET : DEAL / ATO
Albert GUEZELLO : DAAF / STI
Jean-Bernard MAILLOT : DAAF / STI
Sophie DUTRIPON : DAAF / STI / PPTA
Beatrice CLOTAGATIDE : DAAF / STI
Isabelle MOREL : REGION / SAR
Didier VISNELDA : Département / MAD
Laurianne NAZE : TCO
Jean-Bernard GRONDIN : élu Chambre d'agriculture
Kelvin PAVADEPOULLE : chargé d'études Chambre d'agriculture

M. José PACHECO : CODRA

Ordre du jour

- Présentation du projet de révision « allégée » arrêté en Conseil Municipal du 23 décembre 2019
- Echanges avec les personnes publiques associées (PPA)

Introduction

En introduction et après avoir remercié les participants de leur présence, Mme LAMBERT évoque l'importance du projet Cœur de Ville pour le développement de La Possession. La Commune a souhaité mener une procédure de révision dite « allégée » afin de permettre l'extension constructible de l'écoquartier sur les îlots 12, 13 et 14 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) afin de réaliser l'installation d'un équipement d'envergure (collège de 700 à 900 élèves), l'implantation d'une offre supplémentaire en logements, l'amélioration des circulations, et la prise en considération des constructions existantes (Domaine des Bois de senteur notamment).

Il est également rajouté que plusieurs réunions avec les personnes publiques associées (PPA) durant la présente procédure de révision « allégée » ont été utiles pour compléter le dossier avant son arrêt en conseil municipal du 23 décembre 2019.

Présentation du projet de révision « allégée »

M. PACHECO présente de manière synthétique le projet de révision « allégée », notamment les thématiques suivantes :

- Le contexte et les fondements juridiques de la procédure engagée
- Le périmètre d'études concerné par la présente révision et l'état initial de l'environnement du site
- Les objectifs et la programmation envisagée sur les îlots 12, 13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville
- Le projet au regard du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur
- Le projet au regard des documents supra-communaux (schéma de cohérence territoriale du TCO, schéma d'aménagement régional de la Région...)
- Les pièces règlementaires modifiées
- Les mesures compensatoires envisagées
- Les étapes de la procédure à venir

Echanges entre les personnes publiques associées et la Ville**Justifications de la résidence de logements**

M. CHEVAL considère que la réalisation d'une résidence de logements sur l'îlot 12 devrait être davantage justifiée dans le dossier, notamment en démontrant de manière plus détaillée qu'elle est nécessaire à l'équilibre financier de la ZAC, comme cela est brièvement indiqué. De même, la partie de l'évaluation environnementale portant sur les raisons qui justifient le projet retenu au regard des solutions existantes se concentre essentiellement sur l'aménagement du collège dans la zone. L'analyse pourrait être complétée à travers aussi l'aménagement de cette résidence.

Mme LAMBERT explique que la programmation initiale de la ZAC s'appuyait notamment sur la réalisation de logements sur les îlots concernés par la présente révision. Mais l'ouverture à l'urbanisation de ces îlots n'ayant pu aboutir jusqu'à présent, une densité supplémentaire a dû être privilégiée sur le restant de la ZAC, afin de diminuer les répercussions financières impactant ainsi le bilan de la ZAC. Ce report de densité vers le périmètre central a nécessité une étude supplémentaire pour respecter les critères retenus dans le cadre de la labellisation de l'écoquartier et afin de respecter le référentiel développement durable qui vient en appui à l'ensemble des projets de la ZAC. Il s'agit précisément de la question de l'aérialique qui permet aux logements traversants de bénéficier au maximum des brises présentes sur le site.

Les mesures compensatoires

M. GUEZELLO précise qu'il convient de bien distinguer compensation « surfacique » et compensation « agricole ». En termes de compensation surfacique, le dossier est cohérent. Concernant la compensation agricole, il convient d'apporter des arguments supplémentaires. En effet, la zone de 1,2 ha classé de zone AUst en zone A à Pichette, doit véritablement servir à une véritable activité agricole, et pas simplement en faveur de jardins familiaux, davantage attendus en zone urbaine. Le projet agricole porté par la Municipalité sur ce terrain de compensation doit être développé dans le dossier.

M. GRONDIN, en accord, ajoute que le terrain nouvellement classé en zone A paraît plutôt rocailleux. De même, il est souligné que l'apport en eau est une donnée importante à considérer pour développer une activité agricole.

Mme LAMBERT explique que ce terrain a été privilégié, puisqu'il a l'avantage d'appartenir à la Ville de La Possession, garantissant ainsi une maîtrise de la future zone agricole. En effet, un classement en zone A de terrains privés, risquait fortement de compromettre une réelle compensation agricole.

M. PACHECO complète en expliquant la difficulté de déterminer un terrain à classer en zone A qui serait en parfaite condition pour être cultivable immédiatement dans le cadre de la présente révision « allégée ». En effet, l'ensemble du travail de repérage de foncier agricole stratégique a déjà été réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU approuvé en 2019, et classé en zone A dès que cela a été possible. De plus, il est rappelé que le code de l'urbanisme ne permet pas d'imposer une culture ou un type de pratique agricole dans le PLU.

Mme DUFNER précise que l'objectif du classement en zone A sur le terrain à Pichette porte sur le développement de l'arboriculture. Notamment en partenariat avec la SAFER et la Chambre de l'Agriculture, la Ville de La Possession a déjà l'expérience de faire des appels à projet sur d'autres terrains de la commune afin de permettre une culture productive par des agriculteurs professionnels.

Mme NAZE informe que la mesure compensatoire est cohérente avec le SCOT et les attentes du TCO.

Densités, périmètre d'irrigation du Littoral Ouest (PILO)

Mme MOREL annonce que la Région donne avis favorable au projet de révision « allégée ». Il est néanmoins demandé préalablement confirmation que ce projet respecte bien les densités exigées par le SAR. De même, il est recommandé de vérifier si le périmètre d'irrigation du Littoral Ouest (PILO) n'aurait pas déjà été impacté par l'ouverture à l'urbanisation proposée par les autres PLU des communes du TCO.

M. PACHECO confirme que le projet respecte bien les densités du SAR puisque le règlement du PLU en vigueur, qui s'imposera au projet, inscrit déjà une clause de densité minimale de 50 logements à l'hectare. En comptabilisant les logements collectifs projetés et les équivalents logements très importants attendus par la réalisation d'un établissement comme le collège, la densité minimale sera respectée. Par ailleurs, il est expliqué que les PLU récemment approuvés à l'échelle du TCO (La Possession, Le Port, Trois-Bassins) n'ont vraisemblablement pas affecté le PILO par l'ouverture à l'urbanisation. Il conviendrait éventuellement de vérifier le PLU de Saint-Paul, mais une grande difficulté consiste à bénéficier de l'ensemble des documents graphiques à jour, en lien avec la succession des révisions « allégées » ou « modifications » qui ont pu faire évoluer ces documents.

Mme NAZE indique que le TCO analysera, sous réserve des données disponibles, les zones urbaines ou à urbaniser qui peuvent se superposer au PILO.

Autres points

M. GUEZELLO conseille la Ville de La Possession de vérifier la compatibilité du projet d'agriculture innovante (aquaponie...) - annoncé pour la zone agricole conservée dans la ZAC Cœur de Ville - avec la réglementation de la zone A du PLU en vigueur.

Mme DUFNER répond que la vérification sera faite par le service urbanisme de la Ville.

M. VISNELDA déclare que le Département ne s'opposera pas à ce projet de révision « allégée », notamment par la pertinence de l'aménagement du collège dans le secteur.

M. CHEVAL conseille d'intégrer l'analyse de l'évolution des zones irriguées comme indicateur pour suivre les incidences du PLU sur l'environnement, au titre de l'évaluation environnementale. Il est ajouté également qu'il conviendrait de préciser que les activités agricoles innovantes projetées dans l'ilot 12 conservé en zone A, devront veillées à être en conformité avec la réglementation du plan de prévention des risques naturels. Enfin, l'attention est portée sur le fait que les éventuelles futures révisions « allégées » qui seraient destinées à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains, notamment en faveur de l'habitat, devront prévoir des mesures compensatoires en adéquation avec les besoins en logements estimés lors de la révision générale approuvée en 2019.

Mme LAMBERT considère que le PLU de La Possession ne doit pas être « gravé dans le marbre ». En effet, le PLU doit évoluer en corrélation avec les besoins et projets étudiés sur le territoire possessionnais. De plus, la Ville suit également attentivement les recours de propriétaires occasionnés par l'approbation du PLU en 2019. En effet, lors de la révision générale du PLU, plusieurs zones U du PLU de 2005 ont été classées en zone N au moment de l'arrêt car les premiers travaux d'élaboration du nouveau PPR, qui étaient en cours d'élaboration, intégraient ces zones en risque naturel. Or, lorsque ce PPR a été définitivement adopté, certains terrains ont été retirés de la zone à risque sans pour autant être reclassés en zone U au PLU approuvé.

Conclusions

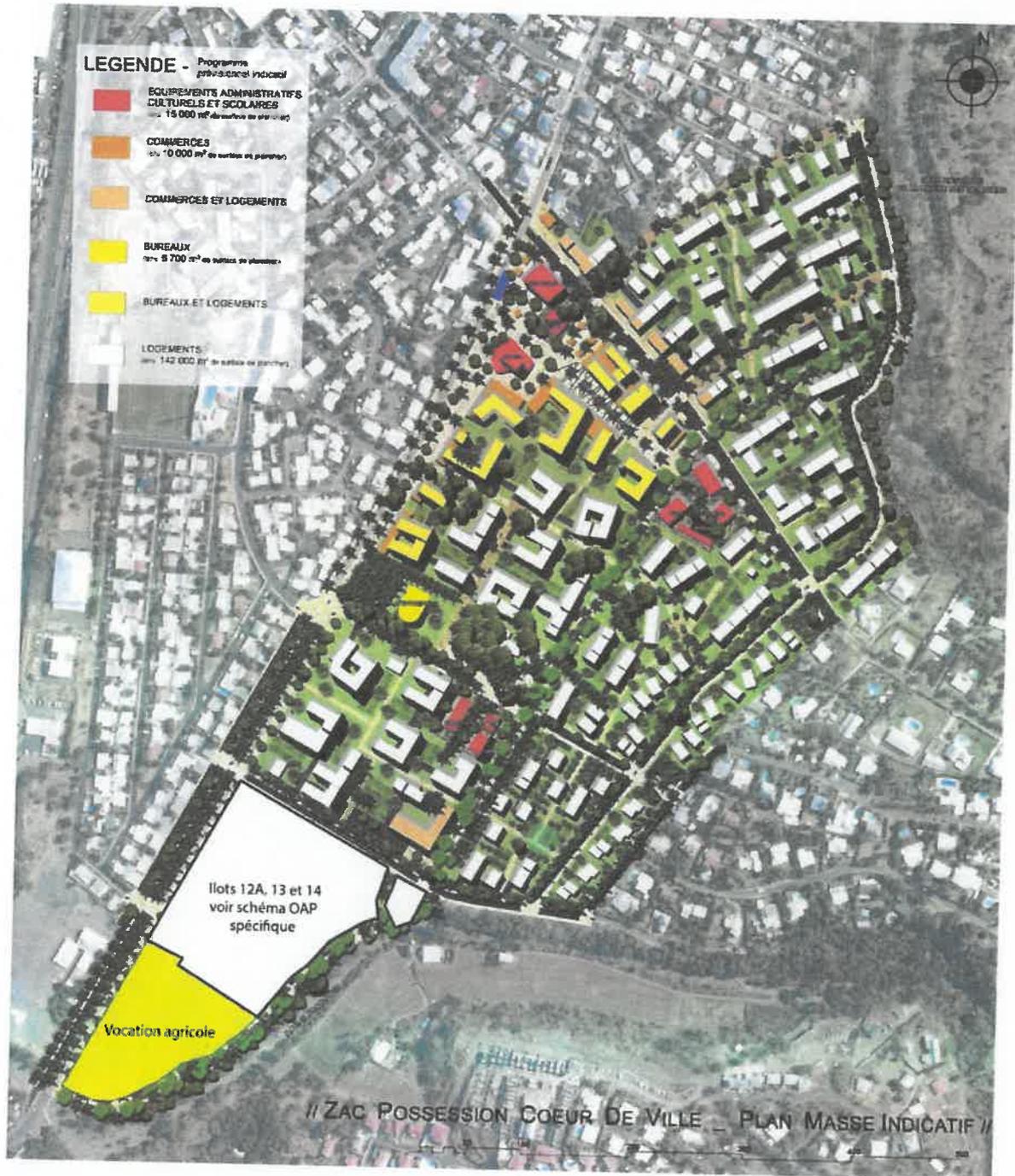
M. PACHECO rappelle les suites de la procédure de la mission de révision « allégée », à savoir dans un délai maximal de 3 mois le passage en CDPENAF et la réception de l'avis de l'autorité environnementale, puis le déroulement de l'enquête publique où figurera le dossier de révision, les avis et le présent procès-verbal de l'examen conjoint, pour ensuite potentiellement faire évoluer le dossier au regard des différentes observations pour une approbation en conseil municipal.

Mme LAMBERT finalise la séance en remerciant les participants.

ANNEXE 10

Plans divers

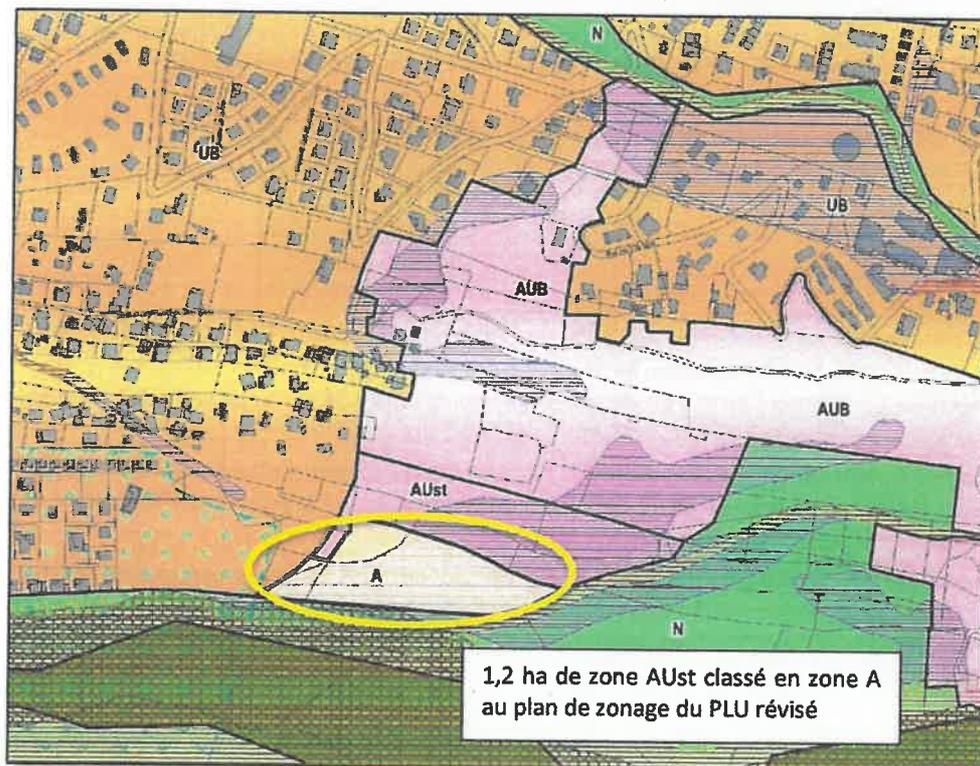
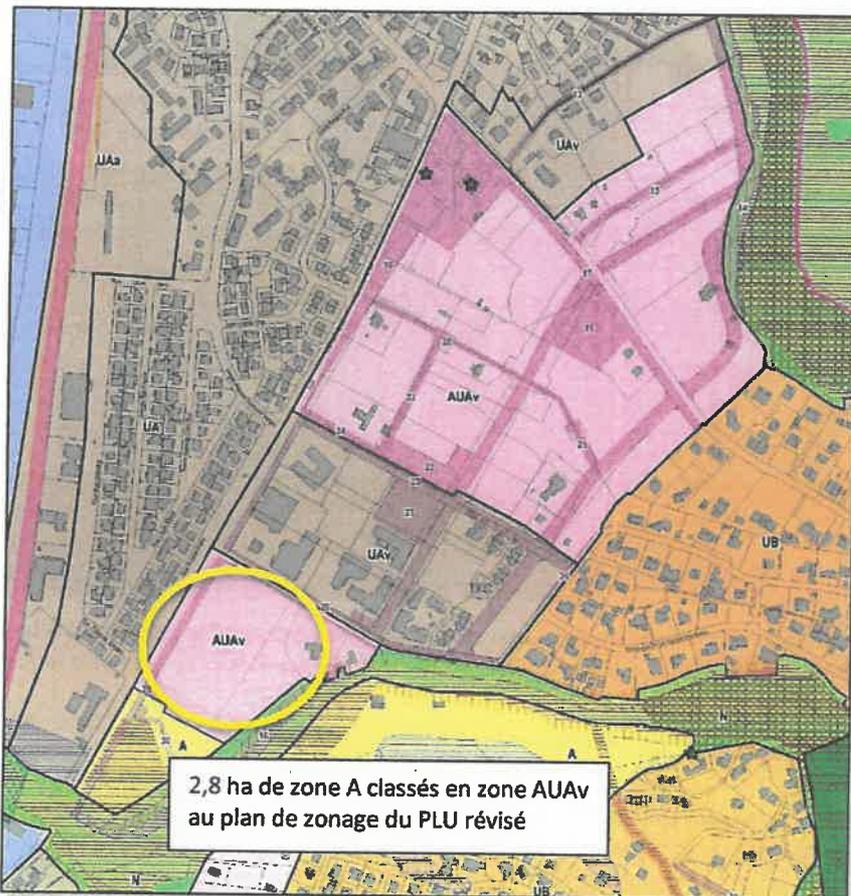
Plan masse de principe



Orientation d'aménagement et de programmation lots 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 |



Partie B

9. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La ZAC Cœur de Ville est une opération d'envergure à l'aménagement maîtrisé sur des sites stratégiques dans le règlement du PLU et fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cet OAP spécifique prévoit la construction de 1849 nouveaux logements dont 1105 logements « aidés ». Aucun projet de Collège n'est envisagé dans l'OAP du PLU, approuvé en 2019.

La Commune de la Possession a dû s'adapter aux évolutions et aux réalités du moment pour relancer les contours de la ZAC Cœur de Ville par rapport au projet initial, d'où cette procédure de révision « allégée » du PLU.

La Commune de la Possession souhaite par la présente enquête publique de révision « allégée » du PLU, mettre à profit un ensemble de décisions et de mesures lui permettant de concrétiser un projet ambitieux au profit de la collectivité, du département de la Réunion et surtout des administrés dont la démographie ne cesse de croître d'années en années. Dans la finalisation de son projet de la ZAC Cœur de Ville, la commune veut intégrer une véritable polarité urbaine et agricole sur la tranche 3 de la ZAC et plus spécifiquement sur les ilots 12,13 et 14. Ce souhait se voit renforcer par une acquisition foncière déjà constructible au PLU en vigueur, la maîtrise foncière de ces terrains par la Ville est ainsi sécurisée.

Ce projet de révision du PLU de la Possession porte sur le déclassement d'une partie de la zone agricole de la ZAC Cœur de Ville d'une superficie de 4,2 ha classée actuellement en zonage A au PLU dont la révision générale a été approuvée en 2019.

Cette révision « allégée » permettra ainsi, de modifier le zonage A de 2,8 ha de parcelles agricoles en zonage AUAv destiné aux zones à urbaniser de la ZAC Cœur de Ville. Ainsi la création d'un habitat résidentiel de 60 logements collectifs sur l'ilot 12 A est prévu afin de parfaire l'équilibre financier du projet.

La révision dite « allégée » du PLU permettra également la réalisation dans la partie Sud de la ZAC, d'un Collège qui pourra accueillir 900 élèves environ et ses équipements (restauration, gymnase etc..).

Cette révision confirme également la préservation de l'arboretum existant du Bois des Senteurs.

Le projet de révision du PLU prévoit enfin le déclassement de 1,2 ha de zone à urbaniser classée en AUst dans le secteur de PICHETTE/HALTE LA, en zone agricole classée A. Néanmoins la logique compensatoire surfacique bien qu'en nette

diminution reste équilibrée, sachant que le PLU de 2019 avait déjà réduit de 1,6 ha la zone constructible du PLU précédent au profit d'un zonage agricole.

Le projet d'évolution du PLU par la procédure de révision « allégée » est compatible avec le PADD de la commune de la Possession. Le site est identifié comme espace agricole au SCOT, l'ouverture à l'urbanisation de 2,8 ha est compatible avec l'orientation 7 du SCOT. Le projet est également compatible avec le PLH, le PDU, le SDAGE et le SAGE.

L'aspect environnemental est bien pris en compte dans le projet de révision allégée du PLU, la préservation de la biodiversité est actée, la situation floristique, faunistique et les enjeux environnementaux ont fait l'objet d'une attention toute particulière, dans l'étude même du projet de la révision « allégée » du PLU, en minimisant au maximum, les contraintes générées par la mise en œuvre de la réalisation de la ZAC Cœur de Ville.

Le projet de révision « allégée » du PLU de la Possession s'inscrit dans une logique, liée à une situation démographique et économique en plein essor. Les décisions qui ont été prises sont axées vers l'intérêt collectif de la population Possessionnaise. La densification du territoire communal n'échappe pas à cette logique. Néanmoins, la réduction de l'espace agricole doit être prise en considération dans les décisions à venir. Les compensations surfaciques doivent être propices à l'utilisation de terrains cultivables afin de pérenniser l'activité agricole sur la commune.

La révision « allégée » du PLU de la Possession s'inscrit de facto dans une évolution incontournable du territoire communal et des enjeux à venir. Ce projet n'affecte en rien les contours environnementaux si ce n'est une diminution substantielle des terres agricoles qui va falloir prendre en compte dans les projets à venir.

10 . CONCLUSION ET DECISION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conformément à mon avis motivé, relatif au projet de révision « allégée » du Plan Local d'Urbanisme présenté par la Commune de la Possession :

J'émet,

Un avis **Favorable**, à la révision « allégée du PLU de la Possession à savoir :

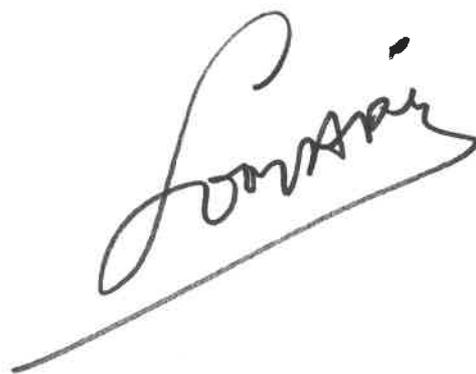
2,8 ha de zone A sont classés en zone **AUAv** (zones ouvertes à l'urbanisation de la ZAC Cœur de Ville), tout en affirmant la vocation agricole de 1,4ha restant avec la création d'un espace agro-écologique

1,2 ha de zone AUst (zone ouverte à l'urbanisation « stricte ») est classée en zone **A** (agricole) dans le secteur de Pichette/Halte là

Une **recommandation** à la révision « allégée » du PLU de la Possession à savoir :

La commune de la Possession doit s'attacher à prendre des mesures compensatoires surfaciques « agricoles » exploitables et viables dans l'intérêt général du territoire communal et de ses agriculteurs.

La commune de la Possession devra prendre en compte les décisions ci-dessus et mettre en conformité le PLU avec son nouveau règlement de zonages, une fois la procédure de révision « allégée » adoptée.



DELIBERATION D'APPROBATION

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°05/DECEMBRE/2020

**NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39**

SEANCE DU 15 DECEMBRE 2020

NOTA :

Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le :
9 décembre 2020
- Le compte-rendu du Conseil Municipal a été
affiché en Mairie le :
16 décembre 2020

L'an deux mille vingt, le quinze décembre à quatorze heures s'est réuni en séance ordinaire le Conseil Municipal de La Possession sous la présidence de Mme VANESSA MIRANVILLE, Maire.

Le Maire



Vanessa MIRANVILLE

ETAIENT PRESENTS :

MIRANVILLE Vanessa - HUBERT Gilles - MILHAU Michèle - FONTAINE Didier – DALELE Jocelyne - VISNELDA Jean Marc - LAURET Jacqueline - TARTROU Marie Line - ACADINE Josian - JOLU Christian - GERBITH Mireille - DIJOUX Sylvio - VAR COURTOIS Pascale - VIENNE Armand - ANANELIVOUA Henri - MONIER Jean Bernard - GRONDIN Frédérique - DUFOUR Edmée - LEQUOY Farida - ABRAL Odile – FLACONEL Denise - FROMENTIN Maxime - LAGOURDE Fabiola - DAMBREVILLE Christophe - TAVEL Amandine - BOMART Camille

ETAIENT ABSENTS :

SAINT-ALME Guy - FIERVAL Philippe - ROBERT Philippe - HOAREAU Florence – DELIRON François - MAREUX Eugénie - MARCELINA Laurent - DOBARIA Marie Annick – POULOT Yannick

ETAIENT REPRESENTES :

POLEYA Marie Josée (procuration à TAVEL Amandine) – MARMILLOD Claude (procuration à HUBERT Gilles) - AHMED Houssamoudine (procuration à DALELE Jocelyne) - CAMACHETTY Christopher (procuration à ANANELIVOUA Henri)

Il a été procédé conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à la désignation d'un secrétaire de séance. Mme Marie Line TARTROU ayant obtenu l'unanimité des voix a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a déclaré accepter.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant (26 élus) pour délibérer valablement, le Président a déclaré la séance ouverte.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours peut être introduit devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

le Tribunal Administratif de Saint-Denis
1
recours de réception en préfecture
974-219740081-20201215-05DEC2020-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

AFFAIRES N°05 : APPROBATION DE LA REVISION ALLEE AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION

Il est rappelé à l'assemblée, que le Conseil Municipal a prescrit une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme par délibération en date du 03 juillet 2019 portant sur le secteur de la ZAC Cœur de Ville, pour permettre la mise en œuvre d'un espace d'agro-écologie urbaine, d'un collège avec ses équipements, d'équipements de proximité et de logements collectifs.

Au cours de la séance du 23 décembre 2019, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision « allégée » du PLU.

Avis des personnes publiques associées

Le projet de révision « allégée » du PLU de la Possession sur le secteur Cœur de Ville a été soumis aux avis des personnes publiques associées lors d'un examen conjoint, qui s'est tenu le 6 février 2020 et ce conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme. Le PV de l'examen conjoint constitue l'avis de chaque personne publique associée.

Personne Publique associée	Avis
Chambre d'Agriculture de la Réunion	Favorable
Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest	Favorable
Région Réunion	Favorable
Département de la Réunion	Favorable
Préfet de la Réunion (DEAL)	Favorable

La CDPENAF et la MRae ont été saisies le 20 janvier 2020.

Personne Publique consultée	Date de l'avis	Avis
Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	30/03/2020	Favorable avec préconisations
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	14/04/2020	Favorable avec préconisations

Enquête publique portant sur le projet de révision « allégée » du PLU de la Possession sur le secteur Cœur de Ville

Par décision N°E20000005/97, le Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion a désigné Monsieur SOMARIA Daniel en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de révision « allégée » du PLU de la Possession.

Madame Le Maire, par arrêté n°31/2020-SG en date du 12 juin 2020 a prescrit l'ouverture de cette enquête publique qui s'est déroulée du 08 juillet 2020 au 8 août 2020 inclus.

Le commissaire enquêteur a assuré 8 permanences réparties de la manière suivante :

Lieu	Nombre de permanences
Hôtel de Ville	5
Mairie Annexe Saint-Laurent	1
Mairie Annexe Dos d'Ane	1
Mairie Annexe Rivière des Galets	1

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours contentieux peut être formé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Tribunal Administratif de Saint-Denis
 Accusé de réception en préfecture
 974 2 1974008 120201215-05
 Date de transmission : 23/12/2020
 Date de réception préfecture : 23/12/2020
 2

Les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que l'avis de la MRAE et de la CDPENAF ont été annexés au dossier du projet de révision « allégée » du PLU de la Possession soumis à l'enquête publique précitée.

Le total général des contributions au cours de l'enquête publique s'élève à 3 écrites.

Afin de recueillir les contributions écrites, une adresse mail dédiée a été mise en place. Aucune contribution n'a été recueillie à travers cet outil.

Le commissaire enquêteur a clos l'enquête publique le 8 août 2020 et rendu au maître d'ouvrage son rapport et ses conclusions motivées le 16 septembre 2020. Un exemplaire de ce dossier a été transmis au Tribunal Administratif et à la Préfecture de la Réunion.

Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable avec une recommandation au projet de révision « allégée » de la commune de La Possession. La recommandation du commissaire enquêteur est la suivante :

La commune de la Possession doit s'attacher à prendre des mesures compensatoires surfaciques « agricoles » exploitables et viables dans l'intérêt général du territoire communal et de ses agriculteurs.

Le rapport, les conclusions motivées, ainsi que l'avis du commissaire enquêteur sur le projet a été mis à disposition en mairie.

Les modifications apportées au projet de révision « allégée » du PLU secteur Cœur de Ville de la Commune de la Possession depuis son arrêt

Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme, le projet arrêté a été modifié pour tenir compte des observations et avis des personnes publiques associées ou consultées, des services de l'Etat, des observations formulées au cours de l'enquête publique et de l'avis avec recommandation du commissaire enquêteur.

Les changements apportés ne modifient pas l'économie générale du projet de révision « allégée » du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 23 décembre 2019.

Après avoir porté à connaissance du Conseil municipal, l'annexe détaillant les modifications intervenues à la suite de l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté, est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal :

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-31, L.153-32, L.153-34 et L. 153-21, R. 153-20 et suivants,
- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code de l'environnement,
- Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU),
- Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 02 juillet 2003,
- Vu la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle I) et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II),
- Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR),
- Vu la délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3),
- **Vu** la délibération du conseil municipal en date du 03 juillet 2019 prescrivant la révision du PLU au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme et fixant les modalités de concertation préalable,
- **Vu** la délibération du conseil municipal en date du 23 décembre 2019 portant bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision « allégée » du PLU,
- **Vu** les avis des personnes publiques associées après examen conjoint du 6 février 2020,
- **Vu** les remarques émises par l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale du projet de révision « allégée » du PLU secteur Cœur de Ville, dans son avis délibéré en date du 14 avril 2020,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours contentieux devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

le Tribunal Administratif de Saint-Denis
Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20201215-05DEC2020-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

- **Vu** l'avis « favorables avec préconisations » émis par la Commission Départemental de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 30 mars 2020,
- **Vu** la décision n°E20000005/97 du Président du Tribunal administratif de Saint Denis de La Réunion désignant Monsieur SOMARIA Daniel en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune de La Possession,
- **Vu** l'arrêté municipal n°31/2020-SG en date du 12 juin 2020 soumettant à enquête publique le projet de révision « allégée » secteur Cœur de Ville du PLU de la commune de La Possession,
- **Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du 08 juillet 2020 au 08 août 2020 inclus,
- **Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur adressés à la ville le 16 septembre 2020, émettant un avis « favorable avec recommandation »,
- **Vu** le dossier de révision « allégée » du PLU annexé à la présente délibération et reprenant les modifications apportées au PLU arrêté pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, des observations formulées pendant l'enquête publique.

Considérant que la procédure de révision prescrite a permis l'élaboration concertée du dossier de révision « allégée » secteur Cœur de Ville du PLU de la commune de La Possession, dont le projet a été arrêté par le conseil municipal le 23 décembre 2019,

Considérant que les résultats de l'enquête publique et que les avis rendus par les personnes publiques associées ou consultées justifient des modifications et des compléments d'explication au projet de PLU, présentés dans le dossier annexée à la présente délibération,

Considérant que ces ajustements et modifications n'ont pas eu pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme

La commission Territoire Durable réunie le lundi 7 décembre a émis un avis favorable.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal,

à l'unanimité des suffrages exprimés

- **approuve la révision allégée n°1 du PLU de La Possession modifié après enquête publique et avis des personnes publiques associées, tel qu'annexé à la présente délibération**
- **dit qu'il sera procédé aux mesures de publicité prévues par les articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme,**
- **dit qu'il sera mis à disposition du public, le dossier du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est approuvé en mairie, au service urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux ainsi que sur le site internet de la ville.**

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au Recueil des actes administratifs.

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.

Fait et clos les jour, mois et an que dessus et ont signé après lecture les membres présents.

Pour copie conforme

Le Maire

Vanessa MIRANVILLE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours contentieux devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit

- À compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

4
 Tribunal Administratif de Saint-Denis
 Accusé de réception en préfecture
 974 2 197 40081 20201216-05DEC2020-DE
 Date de télétransmission : 23/12/2020
 Date de réception préfecture : 23/12/2020