

ARCHIVES PROCEDURES PLU PASSEES

REVISION ALLEGEE 2

DELIBERATION DE PRESCRIPTION

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°05/FÉVRIER/2020

**NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39**

SEANCE DU 19 FÉVRIER 2020

NOTA :

Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le :
12 février 2020
- Le compte-rendu du Conseil Municipal a été
affiché en Mairie le :
21 février 2020

L'an deux mille vingt, le dix-neuf février 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 - Gilles HUBERT - Marie-Françoise LAMBERT - Michèle MILHAU - Jacqueline LAURET - Marie-Line TARTROU - Christophe DAMBREVILLE - Didier FONTAINE - Jean-Marc VISNELDA - Jocelyne DALELE - Sophie VAYABOURY - Camille BOMART - Rosaire MINATCHY - Marie-Claire DAMOUR - Daniel FONTAINE - Edith LO PAT - Denise FLACONEL - Benoît CANTE - Eve LECHAT - Jérémie BORDIER - Thérèse RICA - Anne-Flore DEVEAUX

ETAIENT ABSENTS :

Jean-Christophe ESPERANCE - Thierry BEAUVAL - Jean-Luc BILLAUD - Simone CASAS - Jocelyn DE LAVERGNE - Jérôme BOURDELAS - Robert TUCO - Mike VAN DEN BOOSCHE - Pascal PARISSÉ - Laurent BRENNUS - Christel VIRAPIN - Anaïs HERON - Anne-Cécile NARAYANIN - Marie Andrée LACROIX-FAVEUR - Erick FONTAINE - Jean-François DELIRON - Philippe ROBERT

ETAIENT REPRESENTES :

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 Michèle MILHAU 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 (**22 élus**) pour délibérer valablement, Madame la Présidente 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 27 rue Félix Guyon 97400 SAINT DENIS dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans le cas contraire, elle peut être déposée 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.

Accusé de réception en préfecture
974 21 074 0081 - 20200219-05FEV/2020-DE
Date de télétransmission : 26/02/2020
Date de réception préfecture : 26/02/2020

AFFAIRE N°05 : PRESCRIPTION DE LA REVISION ALLEGEE N°2 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.

La Collectivité souhaite engager une procédure de révision dite « allégée », conformément à 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 durable : 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*».

Dans le cadre de cette révision « allégée », la collectivité entend poursuivre l'objectif suivant :

- Corriger les incohérences entre le zonage du PLU approuvé le 12 juin 2019 et le zonage PPR dans certains secteurs.
- Rectifier des erreurs de classement lors de la révision générale du PLU approuvée le 12 juin 2019.

Considérant que les modifications envisagées ne remettent pas en cause le Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Considérant que la révision a pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Considérant que le projet de révision doit faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale communale ou de la commune et des personnes publiques associées.

- 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 12 juin 2019 portant approbation de la révision générale du PLU de La Possession,

Vu l'avis favorable de la commission « Territoire Durable » (réunie le 10 février 2020) ;

Après délibération, **le Conseil municipal, à la majorité des suffrages exprimés** (2 abstention(s) (Anne-Flore DEVEAUX, Jérémie BORDIER)), **décide de :**

- **prescrire la révision allégée n°2 du PLU de La Possession avec les objectifs suivants : corriger l'incohérence entre le zonage PLU et le zonage PPR dans certains secteurs, rectifier des erreurs de classement lors de la révision générale du PLU approuvée le 19 juin 2019,**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis 27 rue Félix Guyon 97400 SAINT DENIS dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans le cas contraire, elle peut être déposée devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours.

- 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.

2
Accusé de réception en préfecture
874 219740081 20200219 05 FEV 2020-DE
Date de télétransmission : 26/02/2020
Date de réception préfecture : 26/02/2020

- 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, 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
- 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.

Fait et clos le 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 27 rue Félix Guyon 97400 SAINT DENIS dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans le même délai, le recours peut être déposé 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.

Accusé de réception et désignation des destinataires
974-219740081-20200219-05 FEV 2020-DE
Date de télétransmission : 26/02/2020
Date de réception préfecture : 26/02/2020

DOSSIER DE MODIFICATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision « allégée » n°2 au titre de
l'article L153-34 du code de l'urbanisme

Rectifications et cohérence de zonage

Prescrit le 19 février 2020

Arrêté le 23 mars 2022

Table des matières

PARTIE 1 - INTRODUCTION ET OBJET DE L'ENQUETE	3
1. FONDEMENTS JURIDIQUES DE LA PROCEDURE ENGAGEE ET CONTENU DU DOSSIER.....	3
1.1. Une révision au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.....	3
1.2. Le contenu du dossier de révision dite « allégée » et de son évaluation environnementale.....	3
2. OBJECTIFS SYNTHETIQUES DE LA REVISION « ALLEGEE » N°2 DU PLU DE LA POSSESSION	4
PARTIE 2 - NOTE DE PRESENTATION.....	7
1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION.....	7
1.1. Localisation.....	7
1.2. Population et logements	7
1.3. L'économie	8
1.4. Les équipements.....	8
1.5. Les déplacements et transports.....	8
1.6. L'agriculture.....	9
1.7. Le patrimoine naturel.....	11
1.8. Le paysage et le patrimoine bâti	11
1.9. L'occupation des sols à proximité des sites d'études.....	11
2. UNE EVOLUTION DU ZONAGE N EN ZONE U POUR RECTIFIER DES INCOHERENCES VIS-A-VIS DU PPRN	15
2.1. Une évolution du zonage N en secteur UBb à Dos d'Ane pour répondre à un jugement du tribunal administratif	15
2.2. Une évolution du zonage N en zone UB pour répondre à un jugement du tribunal administratif	18
3. UNE EVOLUTION DU ZONAGE N EN ZONE UB POUR RECTIFIER DES INCOHERENCES VIS-A-VIS DU FORAGE FR2	22
PARTIE 3 - LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.....	25
1. LE PLAN DE ZONAGE APPLICABLE ISSU DE LA REVISION « ALLEGEE »	25
1.1. Le plan de zonage modifié au niveau de Dos d'Ane	25
1.2. Le plan de zonage modifié au niveau du centre-ville élargi.....	26
1.3. Le plan de zonage modifié au niveau de Sainte-Thérèse.....	27
2. LE RAPPORT DE PRESENTATION APPLICABLE ISSU DE LA REVISION « ALLEGEE »	28
PARTIE 4 – L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	38
1. PRESENTATION RESUMEE DES OBJECTIFS ET ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME	38
1.1. Présentation résumée des objectifs de l'évolution du plan local de l'urbanisme	38
1.2. L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme	40
2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	44
3. L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	45
4. LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE PROJET RETENU OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES.....	46
4.1. Solution 1 : maintenir le PLU en état	46
4.2. Solution 2 : autoriser la constructibilité sur l'intégralité des parcelles concernées	46
4.3. Solution 3 : limiter les possibilités de constructibilité en dehors des zones à risque	46
5. LES MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	47
5.1. Une compensation naturelle surfacique déjà réalisée dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2019	47
5.2. Des mesures règlementaires existantes au PLU en vigueur conservées et des mesures d'évitement.....	47
6. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT	48
7. LE RESUME NON TECHNIQUE ET LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE.....	50
7.1. Résumé non technique des éléments précédents.....	50
7.2. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée	53

Partie 1 - Introduction et objet de l'enquête

1. Fondements juridiques de la procédure engagée et contenu du dossier

1.1. Une révision au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme

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.

1.2. Le contenu du dossier de révision dite « allégée » et de son évaluation environnementale

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 réglementaires modifiées : les plans de zonage actuels et modifiés après révision ;
 - la 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, la commune de La Possession étant commune littorale. 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, il expose :

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

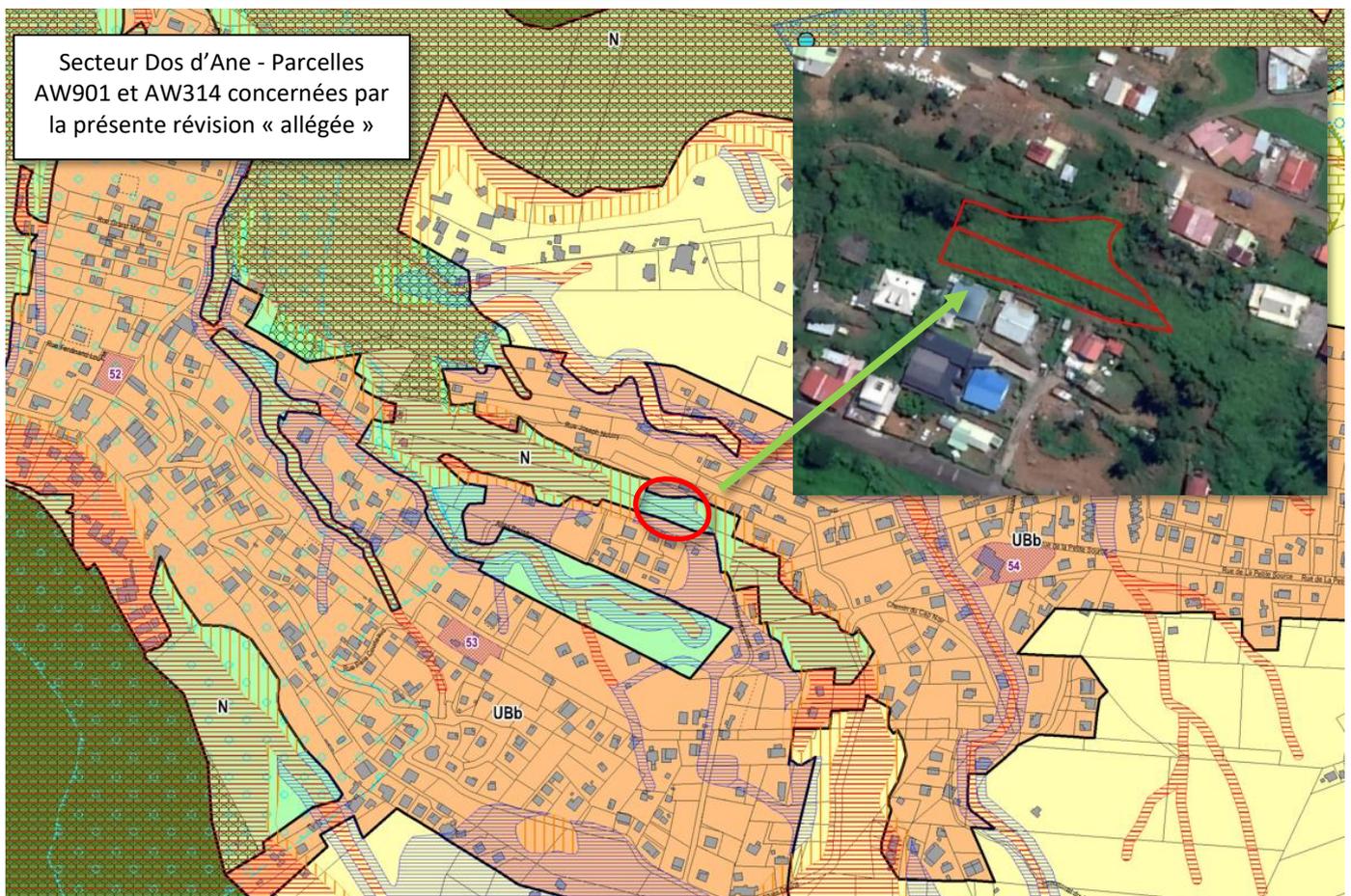
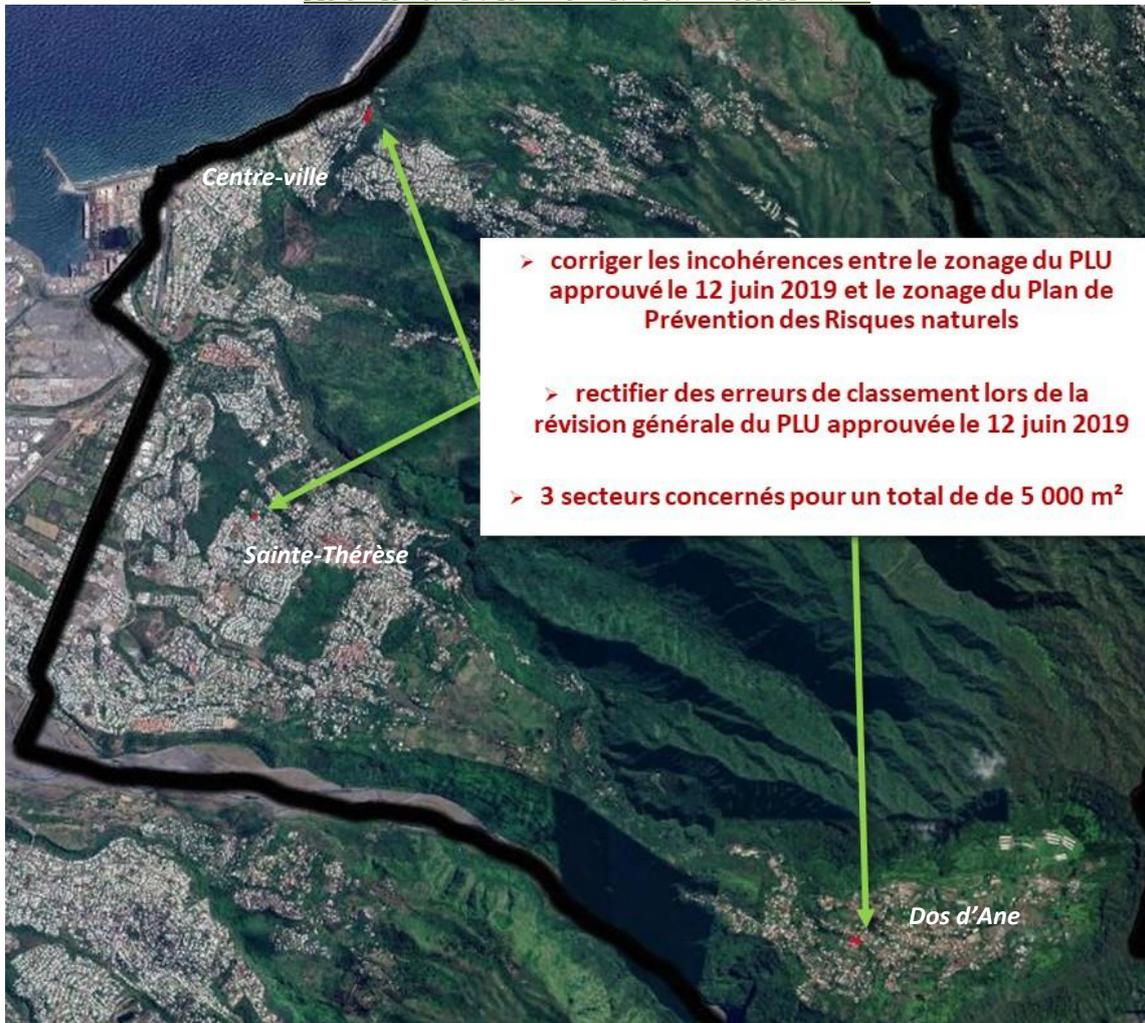
2. Objectifs synthétiques de la révision « allégée » n°2 du PLU de La Possession

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

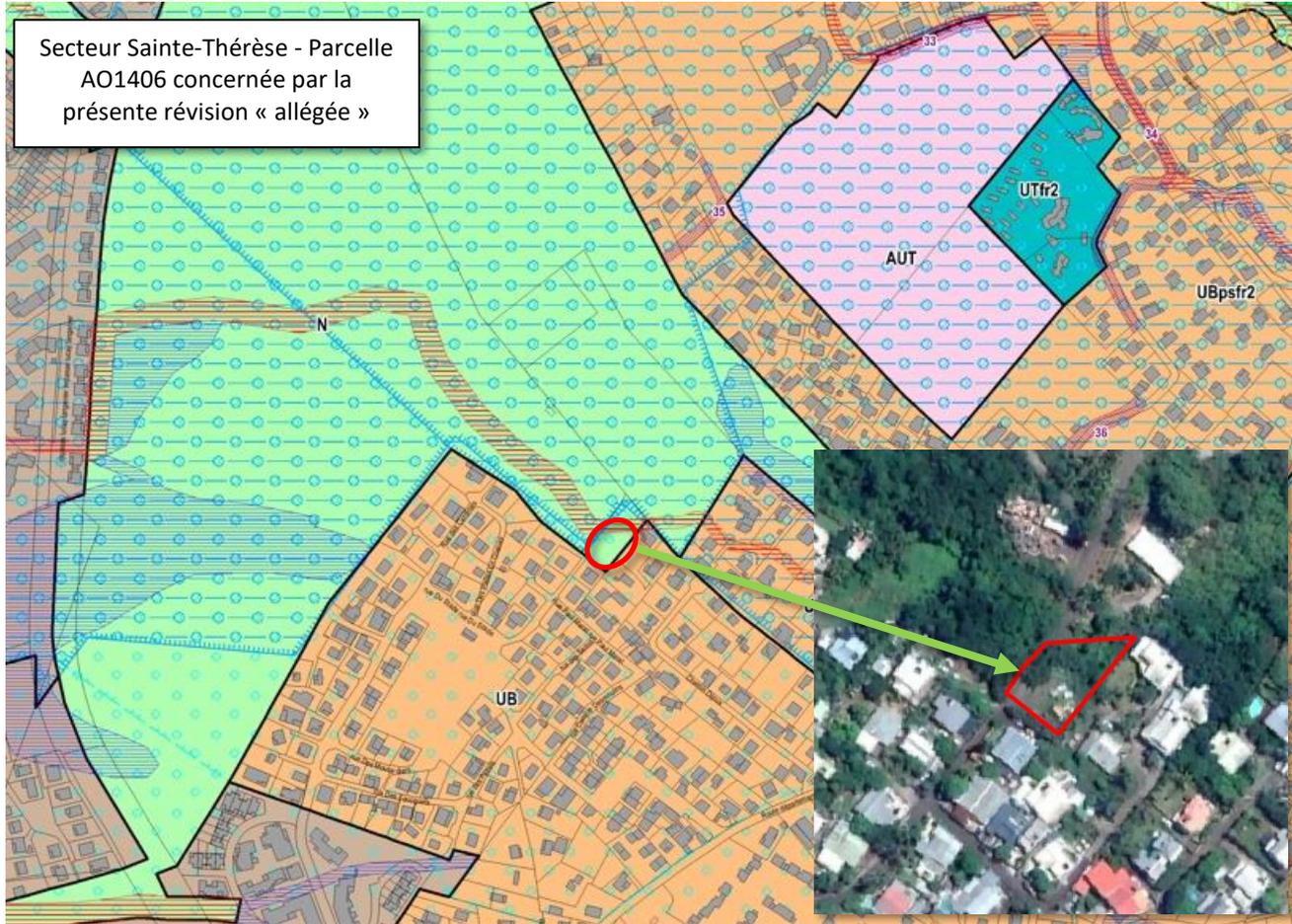
Dans la continuité, la Collectivité a approuvé la révision « allégée » n°1 le 15 décembre 2020 portant sur la finalisation de la programmation de la ZAC Cœur de Ville et plus spécifiquement sur la tranche 3 de la ZAC (ilots 12, 13 et 14).

Par délibération n°5/FEVIER/2020 du 19 février 2020, le Conseil Municipal de La Possession a prescrit la révision n°2 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme. L'objectif de la Collectivité est de corriger les incohérences entre le zonage du PLU approuvé le 12 juin 2019 et le zonage du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn - Inondations et mouvements de terrain) dans certains secteurs et de rectifier des erreurs de classement lors de la révision générale du PLU approuvée le 12 juin 2019. Ces corrections sont notamment liées à des contestations ou des jugements du tribunal administratif à la suite de l'approbation du PLU. Elles concernent quatre parcelles sur trois sites distincts, toutes classées en zone N (naturelle) au PLU en vigueur à destination d'un zonage urbain au PLU révisé par la présente procédure.

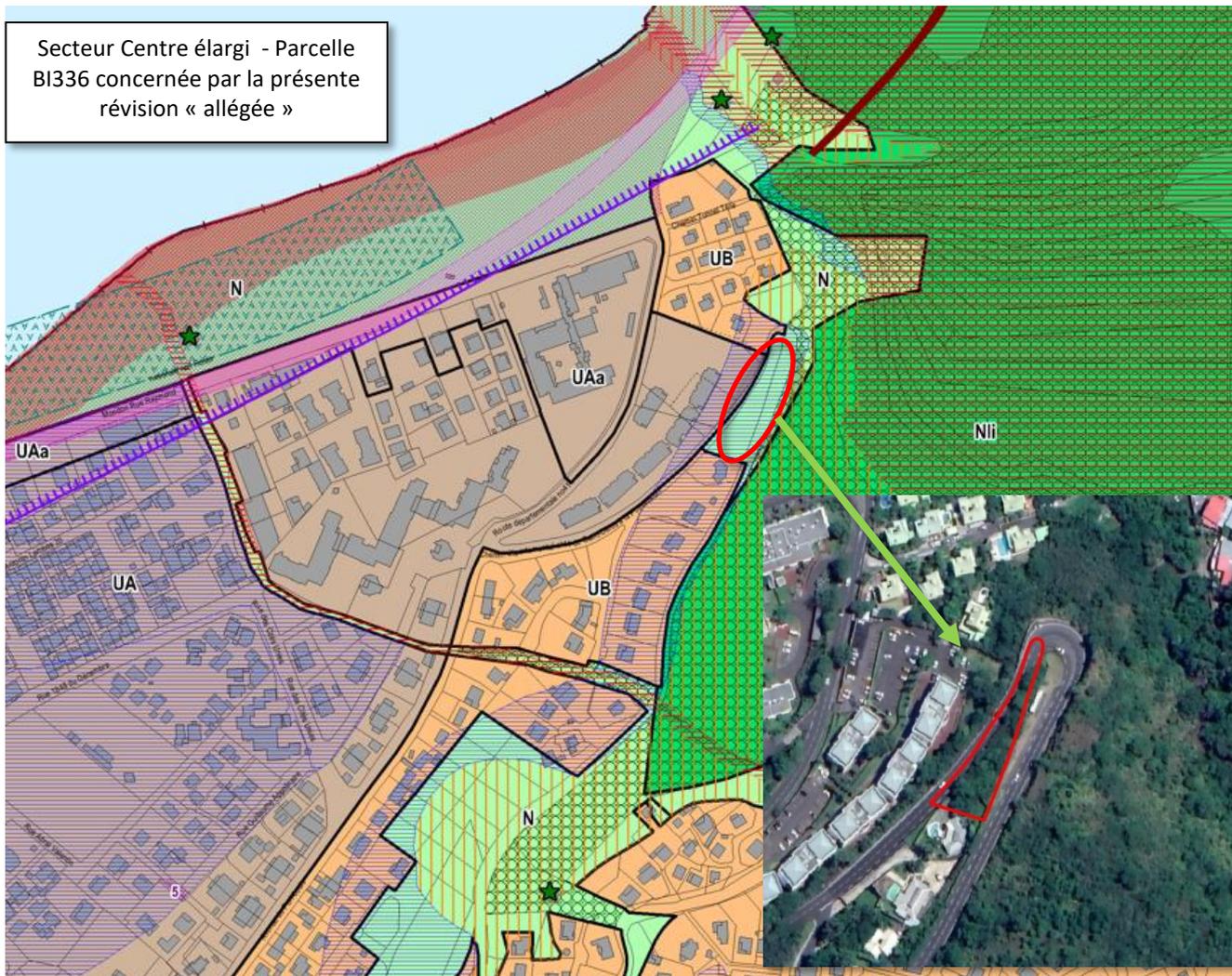
LES SITES CONCERNES PAR LA REVISION « ALLEGEE » N°2



Secteur Sainte-Thérèse - Parcelle AO1406 concernée par la présente révision « allégée »



Secteur Centre élargi - Parcelle BI336 concernée par la présente révision « allégée »



Partie 2 - Note de présentation

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. 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, ceignent 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).

1.2. Population et logements

Selon l'INSEE, la commune de La Possession rassemblait une population municipale de **32 633 habitants** en 2018.

La population a augmenté de plus de 11 000 habitants durant les 20 dernières années, 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 selon l'INSEE (1,5% entre 1999 et 2008 ; 0,7% entre 2008 et 2013 ; 0,5% entre 2013 à 2018), celui de la commune ralentit également mais reste non négligeable (3,1% entre 1999 et 2008 ; 1,8% entre 2008 et 2013 ; 0,7% entre 2013 à 2018). 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 annonce l'objectif de production de 2300 logements à La Possession pour la période 2019-2025, dont 1 210 logements locatifs sociaux. 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%).

1.3. 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.

1.4. 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.
- 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

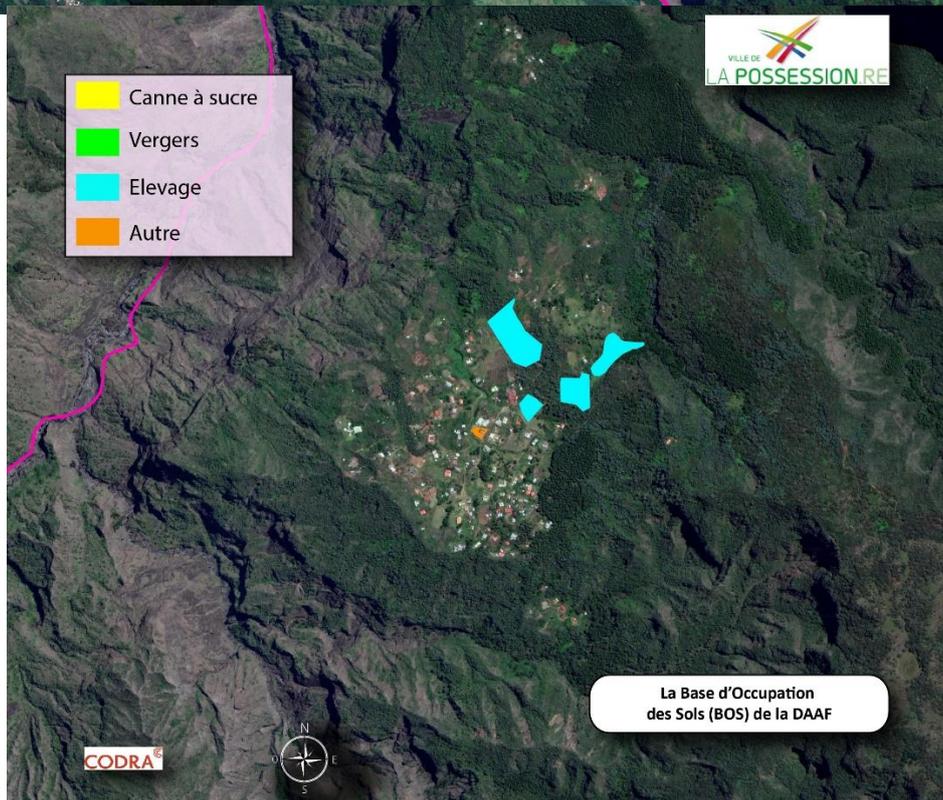
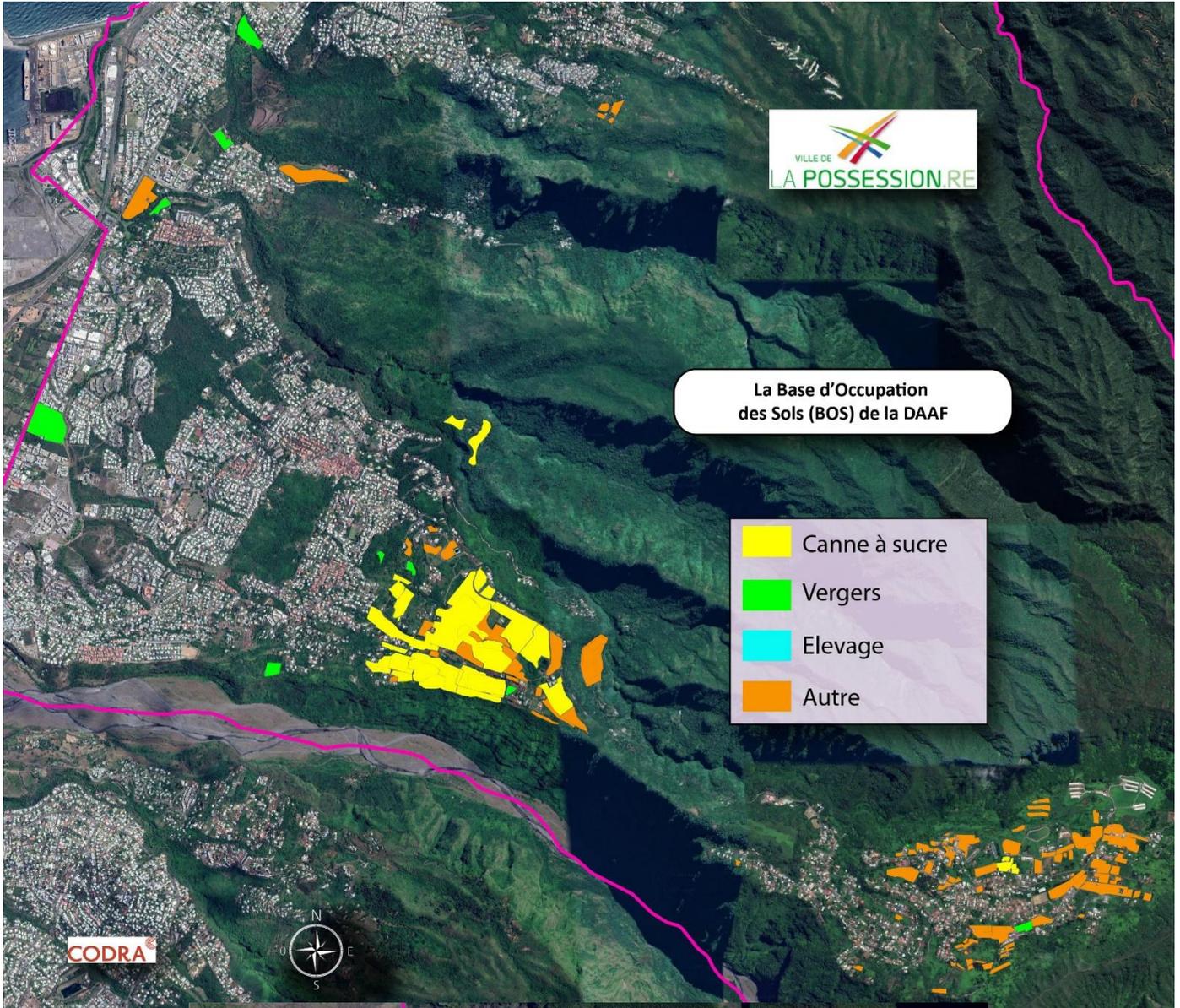
On note en outre la présence sur le territoire communal de :

- 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 121 hectares dont :

- 55 ha de canne à sucre (45,5%)
- 10,4 ha de vergers (8,5%)
- 3,2 ha d'élevage (2,5%)
- 52,4 ha dédiés à une autre culture (43,5%)



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.

1.8. 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.

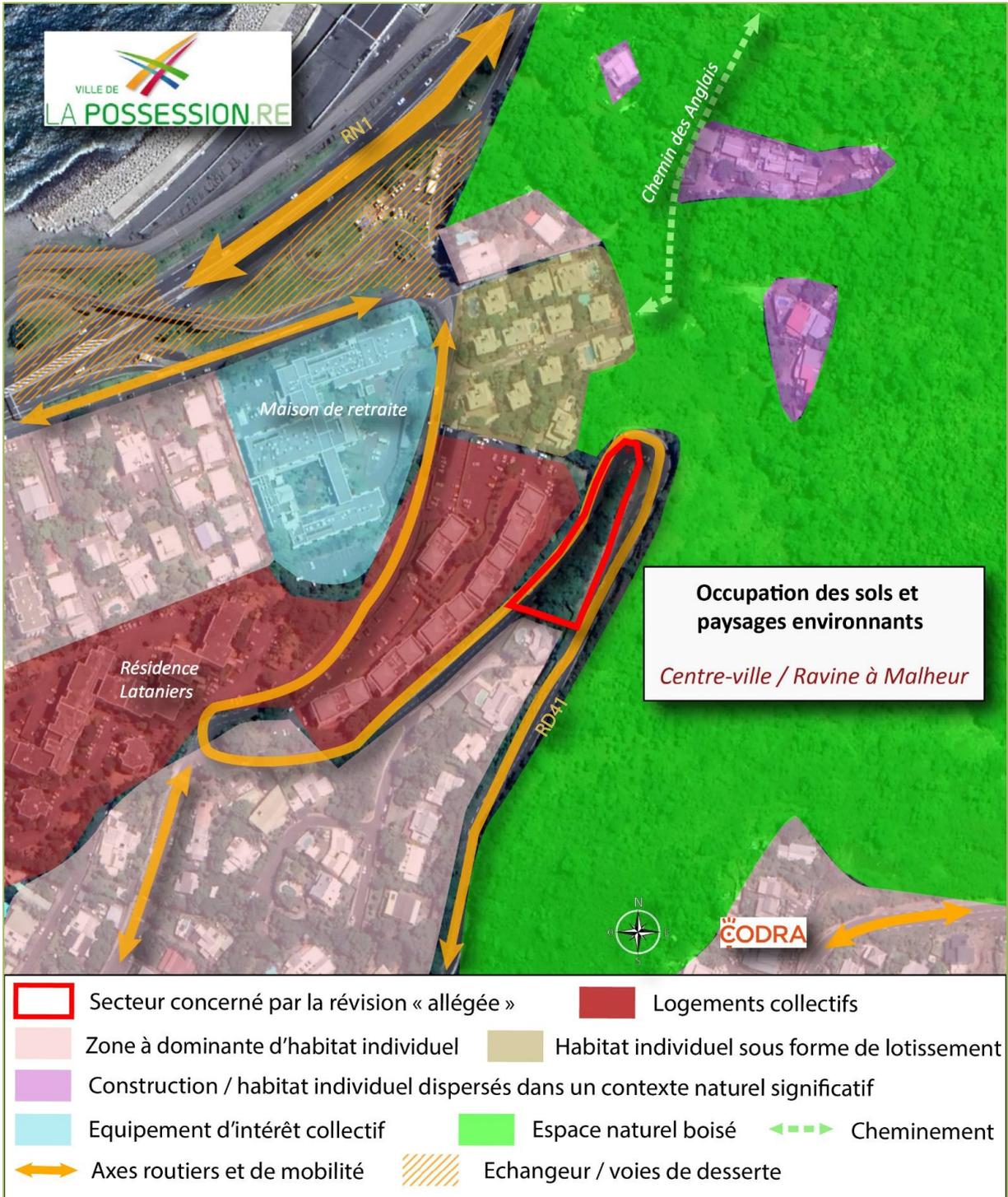
1.9. L'occupation des sols à proximité des sites d'études

Les terrains concernés par la présente procédure de révision « allégée » sont caractérisés par l'absence de construction et un aspect végétalisé sous forme de friche et d'arbustes. Seul le site de Sainte-Thérèse est partiellement artificialisé.

Les trois sites d'études sont néanmoins tous localisés en continuité d'une zone urbaine constituée, essentiellement caractérisée par de l'habitat individuel dominant, avec quelques résidences de logements collectifs limitrophes avec le terrain concerné au niveau du centre-ville/Ravine à Malheur les bas.

De manière plus élargie, les sites d'études s'inscrivent dans un contexte urbain important : à proximité du centre-ville de La Possession pour le secteur concerné dans les bas, de pôles d'équipements d'intérêt collectifs et d'activités diverses pour les deux autres sites, ainsi que par des axes routiers et de mobilité majeurs : RN1, RD41, RD1...

Les abords sont toutefois caractérisés en partie par la nature. Celle-ci est marquée par du boisement significatif pour les terrains concernés par la révision allégée situés au niveau du centre-ville/Ravine à Malheur les bas et de Sainte-Thérèse, et par un caractère de nature ordinaire ou rural à Dos d'Ane, participant au cadre de vie du village et aux éventuelles continuités écologiques.





Occupation des sols et paysages environnants
Sainte-Thérèse



- Secteur concerné par la révision « allégée »
- Equipement d'intérêt collectif
- Espace naturel boisé
- Zone à dominante d'habitat individuel
- Construction / occupation dispersées dans un contexte naturel significatif



Occupation des sols et paysages environnants

Dos d'Ane



- Secteur concerné par la révision « allégée »
- Zone à dominante d'habitat individuel
- Equipement d'intérêt collectif
- Espace agricole
- Espace rural et de nature
- ↔ Axes routiers et de mobilité

2. Une évolution du zonage N en zone U pour rectifier des incohérences vis-à-vis du PPRn

2.1. Une évolution du zonage N en secteur UBb à Dos d'Ane pour répondre à un jugement du tribunal administratif

Lors de la procédure de révision générale, le PLU arrêté en conseil municipal (14 mars 2018) classait de nombreuses zones U du PLU approuvé en 2005 en zone A ou N. Cela était justifié par le fait que le PPRn de 2012 ou les premiers travaux du nouveau PPRn en cours d'élaboration à l'époque portés à connaissance à la Ville de La Possession, identifiaient un risque élevé ou un principe d'interdiction de constructibilité sur ces sites. Toutefois, une partie de ces terrains ont été reclassés de nouveau en zone U lors de l'approbation du PLU (12 juin 2019), puisque le PPRn définitivement approuvé (13 juillet 2018) y ôta le caractère de risque élevé ou d'inconstructibilité.

Certaines de ces parcelles avaient néanmoins été conservées en zone A et N malgré le retrait du risque au PPRn. Or, un recours gracieux du PLU approuvé auprès de la Ville de La Possession a été effectué par le propriétaire de la parcelle AW314. En effet, celui-ci est directement concerné par ce cas de figure, à savoir le classement de son terrain en zone N au PLU arrêté en raison d'un risque au PPRn en cours d'élaboration à l'époque, conservé en zone N à l'approbation du PLU malgré la suppression du risque au PPRn adopté. Le propriétaire, dont le terrain était classé en zone UD au PLU approuvé en 2005, conteste ce classement en zone N en réclamant le caractère constructible de sa propriété par un classement en zone UBb, correspondant à la zone urbanisée règlementaire du bourg de Dos d'Ane.

Après le rejet du recours gracieux par la Ville de La Possession, le propriétaire a saisi le tribunal administratif.

Délibéré après l'audience du 1^{er} mars 2021 et par décision du 12 avril 2021, le tribunal administratif de La Réunion décide de donner satisfaction au propriétaire et demande à la Ville de La Possession de procéder à une évolution de son PLU.

EXTRAIT DU JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA REUNION

jsd

N° 1901594

REPUBLIQUE FRANÇAISE

██████████

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Caille
Rapporteur

Le tribunal administratif de La Réunion,

M. Sauvageot
Rapporteur public

(1^{ère} chambre bis)

Audience du 1^{er} mars 2021
Décision du 12 avril 2021

(...)

DECIDE :

Article 1^{er} : La délibération du 12 juin 2019 par laquelle le conseil municipal de La Possession a approuvé la révision du plan local d'urbanisme est annulée en tant qu'elle a classé en zone N la parcelle cadastrée section AW 314.

Article 2 : La décision du 11 octobre 2019 par laquelle la maire de La Possession a rejeté le recours gracieux de ██████████ est rejetée.

Article 3 : Il est enjoint à la commune de La Possession de modifier le classement de la parcelle cadastrée section AW 314 dans un délai de cinq mois à compter de la notification du présent jugement, sous astreinte de 100 euros par jour de retard.

(...)

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

(...)

Délibéré après l'audience du 1^{er} mars 2021 à laquelle siégeaient :

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

Rendu public par mise à disposition au greffe le 12 avril 2021.

Le rapporteur,

P.-O. CAILLE

Le président,

J.-P. SEVAL

Le greffier,

D. CAZANOVE

La République mande et ordonne au préfet de La Réunion en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
P/La greffière en chef,
Le greffier,

Ainsi, la présente procédure de révision « allégée » conduit à classer une partie de la parcelle AW314 en zone UBb (990 m²).

Une partie de la parcelle AW901, limitrophe à la parcelle AW314 et dont le propriétaire conteste également le classement de son terrain en zone N alors que celui-ci était classé en zone U au PLU de 2005, est également classée en zone UBb par la présente procédure de révision « allégée » (850m²). En effet, même, si aucun jugement du tribunal administratif porte sur ce terrain, il s'agit d'exercer un principe d'équité et d'éviter tout autre risque juridique sachant qu'il s'agit exactement du même cas de figure que l'affaire concernant la parcelle AW314. Par ailleurs, cela se justifie également en termes de logique d'aménagement, afin de ne pas enclaver ce terrain entre deux zones urbaines caractérisées par un tissu résidentiel pavillonnaire et ainsi garantir une continuité urbaine par le potentiel comblement de ces dents creuses.

Ainsi, les terrains étant desservis par l'ensemble des réseaux et en continuité immédiate d'une zone urbaine, la présente révision « allégée » reclasse 1 840 m² de zone N en UBb.

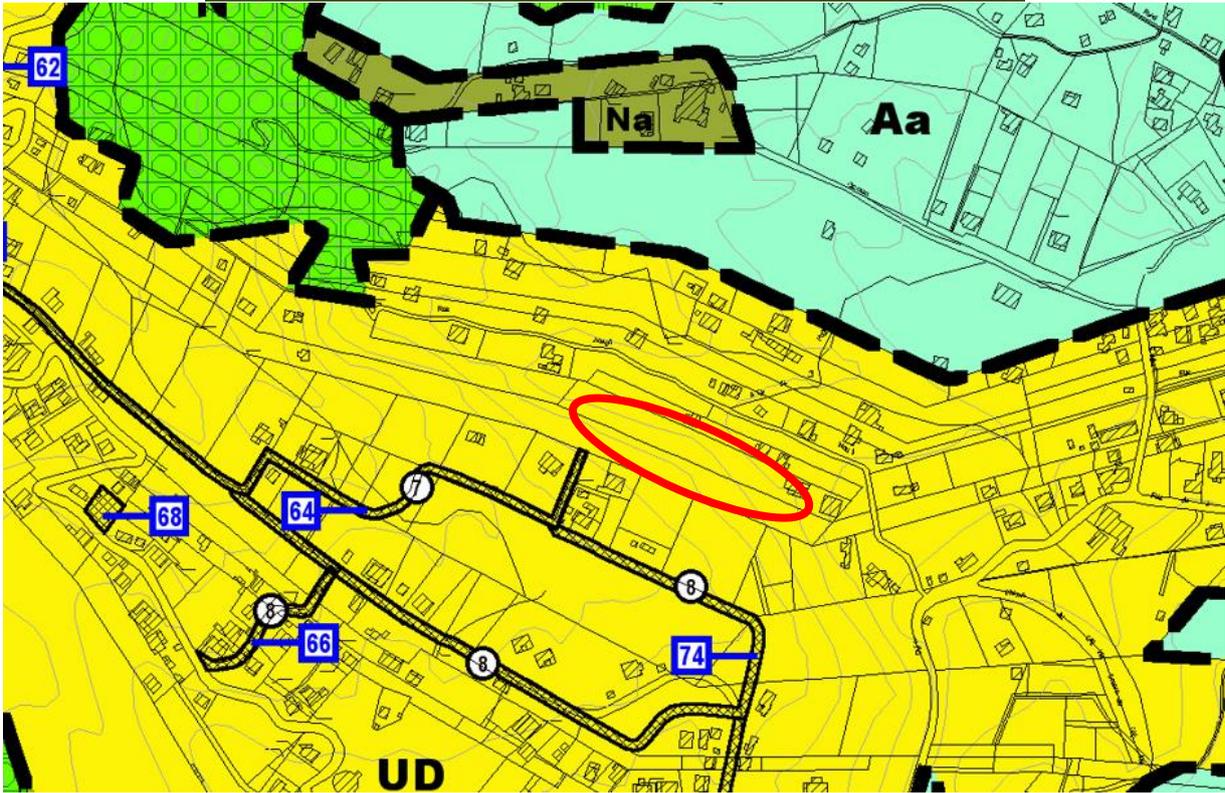
Le projet n'est pas impacté par des inventaires de protection naturelle ou agricole (cœur du parc national, arrêté de biotope, ZNIEFF, réservoir ou corridor écologique avéré, zone humide, base d'occupation des sols de la DAAF...).

A noter que les parties de ces terrains concernées par un risque élevé ou un principe d'interdiction de constructibilité au PPRn sont conservées en zone naturelle (zone N) dans la présente révision « allégée ».

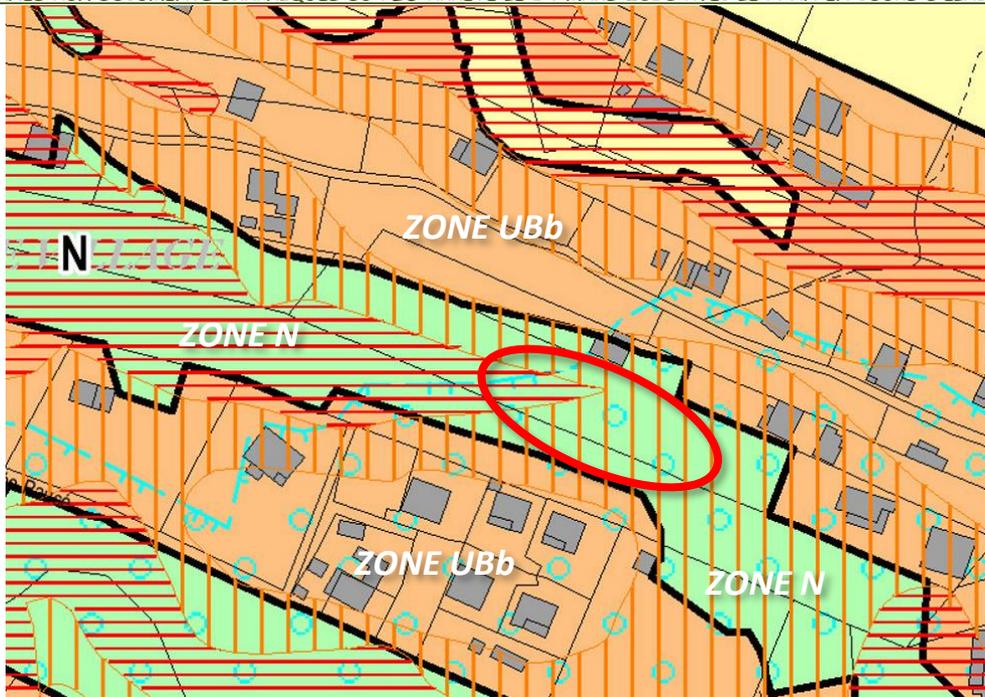
PHOTOGRAPHIE AERIENNE DES TERRAINS CONCERNES

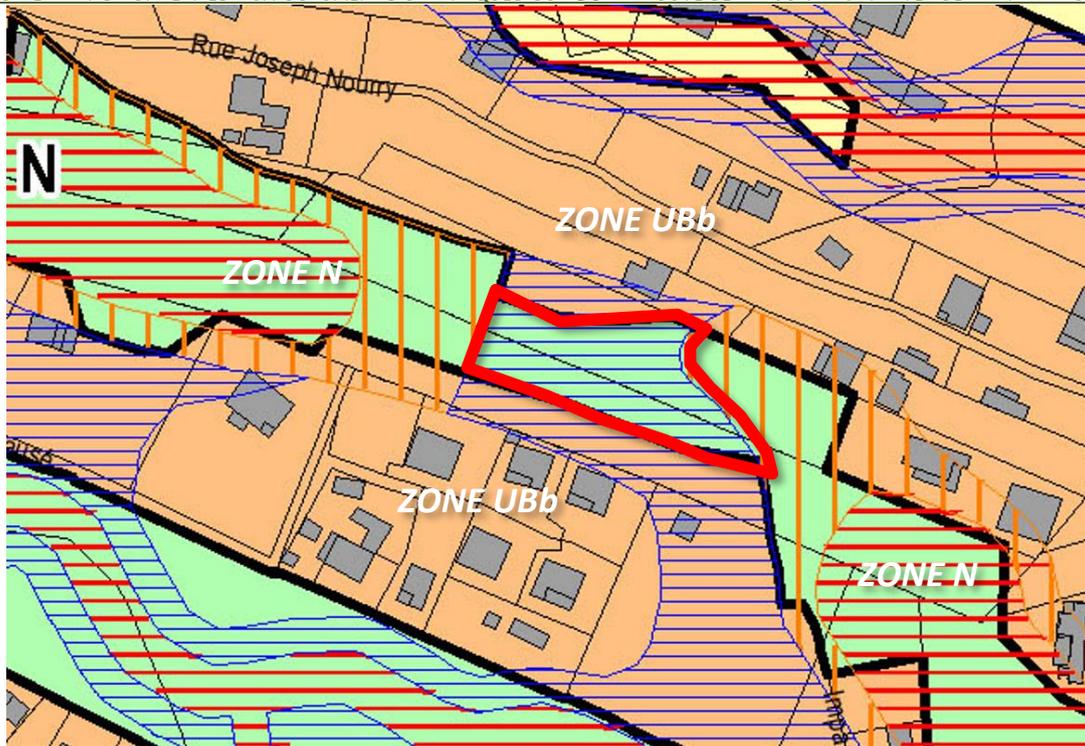


LES TERRAINS CONCERNES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU APPROUVE EN 2005



LES TERRAINS CONCERNES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU ARRETE LE 14 MARS 2018 AVEC LE PPRN EN COURS D'ELABORATION A L'EPOQUE





2.2. Une évolution du zonage N en zone UB pour répondre à un jugement du tribunal administratif

La parcelle BI336, à proximité du centre-ville et de Ravine à Malheur les bas, fait l'objet d'une particularité depuis le PLU approuvé en 2005, puisqu'elle est coupée en deux zones règlementaires distinctes, entre une partie constructible (zone U) et une zone naturelle (zone N).

Titulaire d'un permis de construire référencé 03A0095 où il a pu bâtir son habitation principale, le propriétaire, à travers notamment plusieurs lettres recommandées et autres courriers depuis 2012, a demandé officiellement à plusieurs reprises à la Ville de La Possession le classement intégral de son terrain en zone constructible.

La Ville s'est alors engagée à examiner la possibilité de déclassement de la parcelle en zone urbaine dès la révision générale du PLU prescrite le 23 mai 2012, le terrain étant desservi par les réseaux, en continuité urbaine et au sein de la zone préférentielle du Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Toutefois, le terrain a été conservé en partie en zone N lors de l'arrêt du PLU le 14 mars 2018, puisque le PPRn en cours d'élaboration à l'époque identifiait un risque élevé ou un principe d'interdiction de constructibilité sur ce terrain.

Toutefois, le PPRn approuvé le 13 juillet 2018 a supprimé l'identification du risque sur le terrain. Le PLU de La Possession approuvé le 12 juin 2019 a néanmoins conservé la partie de terrain concernée en zone N.

Un recours gracieux sur le PLU approuvé auprès de la Ville de La Possession a été effectué par le propriétaire de la parcelle BI336 en réclamant le classement en zone urbaine de l'intégralité de son terrain.

Après le rejet du recours gracieux par la Ville de La Possession, le propriétaire a saisi le tribunal administratif.

Délibéré après l'audience du 1^{er} mars 2021 et par décision du 12 avril 2021, le tribunal administratif de La Réunion décide de donner satisfaction au propriétaire et demande à la Ville de La Possession de procéder à une évolution de son PLU.

EXTRAIT DU JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA REUNION**

jsd

N° 1901618

REPUBLIQUE FRANÇAISE

██████████

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAISM. Caille
Rapporteur

Le tribunal administratif de La Réunion,

(1^{ère} chambre bis)M. Sauvageot
Rapporteur publicAudience du 1^{er} mars 2021
Décision du 12 avril 2021

(…)

DECIDE :

Article 1^{er} : La délibération du conseil municipal de La Possession du 12 juin 2019 est annulée en tant qu'elle classe en zone N une partie de la parcelle cadastrée section BI 336.

Article 2 : La décision du 24 octobre 2019 par laquelle la maire de La Possession a rejeté le recours gracieux de ██████████ est annulée.

Article 3 : Il est enjoint à la commune de La Possession de modifier le classement de la parcelle cadastrée section BI 336 dans un délai de cinq mois à compter de la notification du présent jugement, sous astreinte de 100 euros par jour de retard.

(…)

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

(…)

Délibéré après l'audience du 1^{er} mars 2021 à laquelle siégeaient :

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

Rendu public par mise à disposition au greffe le 12 avril 2021.

Le rapporteur,
P.-O. CAILLELe président,
J.-P. SEVAL

Le greffier,

D. CAZANOVE

La République mande et ordonne au préfet de La Réunion en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
P/La greffière en chef,
Le greffier,

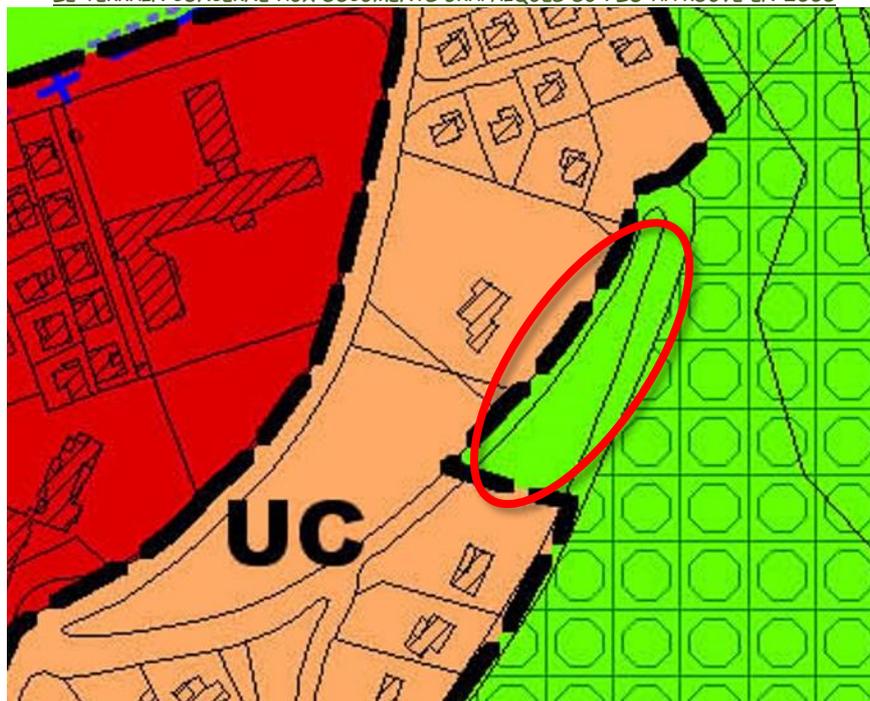
Ainsi, le terrain étant desservi par l'ensemble des réseaux et en continuité immédiate d'une zone urbaine, la présente procédure de révision « allégée » conduit à classer la partie de la parcelle BI336 concernée en zone UB (1 525 m² + 830 m² pour prendre en partie la CD41, puisque dans une cohérence et obligation réglementaire, les voies bénéficient du même zonage que le terrain limitrophe).

Le projet n'est pas impacté par des inventaires de protection naturelle ou agricole (cœur du parc national, arrêté de biotope, ZNIEFF, réservoir ou corridor écologique avéré, zone humide, base d'occupation des sols de la DAAF...).

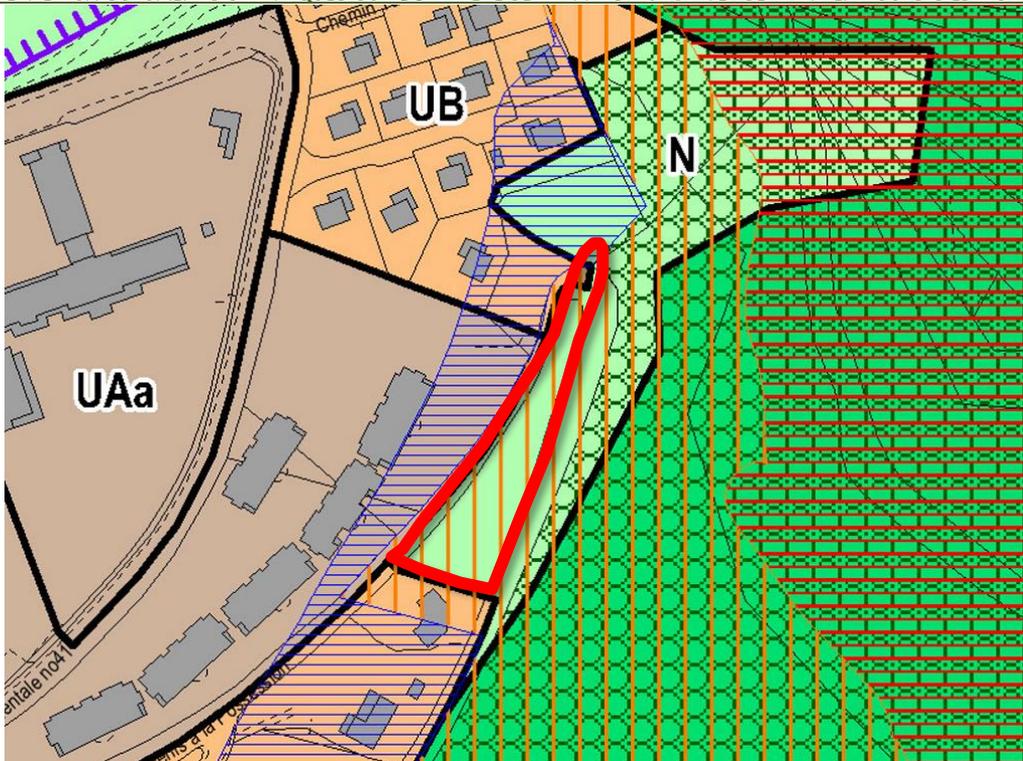
PHOTOGRAPHIE AERIENNE DU TERRAIN CONCERNE



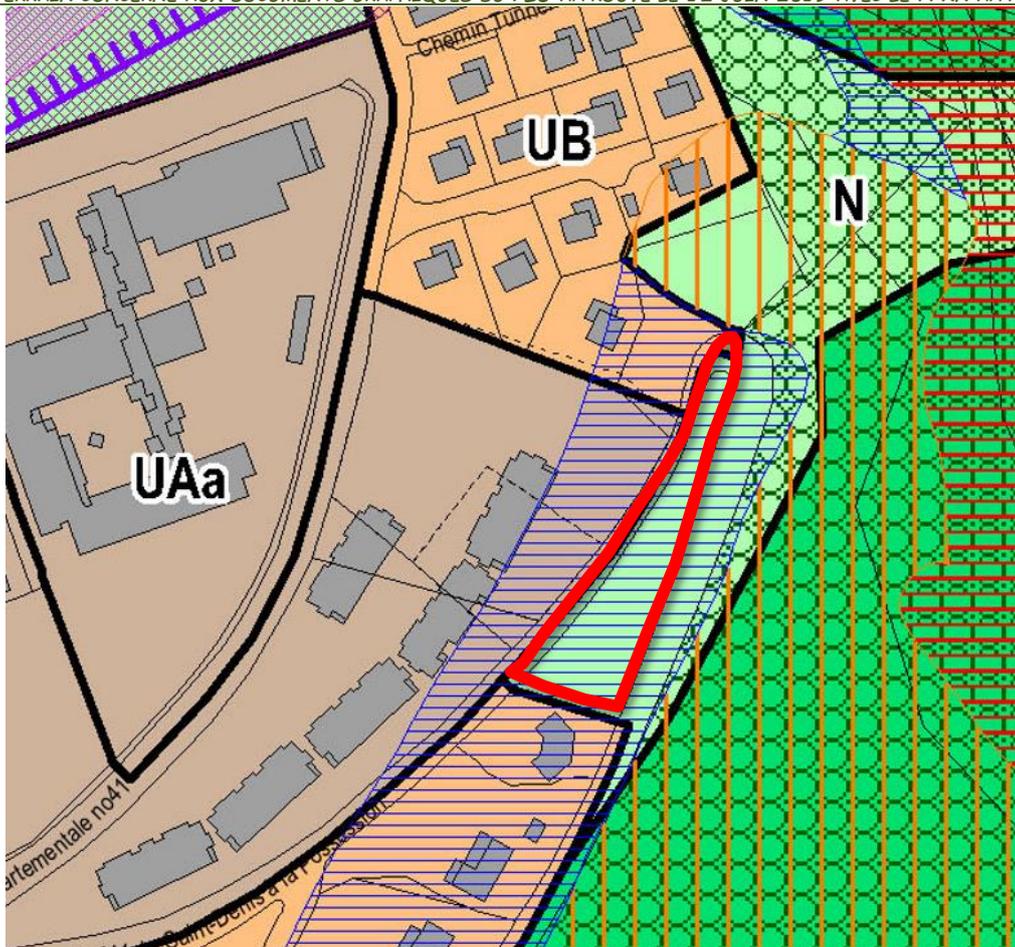
LE TERRAIN CONCERNE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU APPROUVE EN 2005



LE TERRAIN CONCERNE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU ARRETE LE 14 MARS 2018 AVEC LE PPRN EN COURS D'ELABORATION A L'EPOQUE



LE TERRAIN CONCERNE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU APPROUVE LE 12 JUIN 2019 AVEC LE PPRN APPROUVE



3. Une évolution du zonage N en zone UB pour rectifier des incohérences vis-à-vis du forage FR2

Lors de la procédure de révision générale, au moment de l'arrêt du PLU le 14 mars 2018, la Ville de La Possession proposait dans son document de planification sur le quartier de Sainte-Thérèse, une zone d'extension urbaine AUb d'environ 2 hectares, dans une logique de maîtriser le prolongement du tissu urbain et surtout assurer une organisation optimale du site. Cette zone AUb était encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), dont le parti d'aménagement était le suivant :

- la réalisation d'un programme résidentiel au plus proche du tissu urbain existant où la mixité fonctionnelle est autorisée avec une densité minimale de 30 logements à l'hectare. Ce secteur devra développer un programme répondant à la programmation maximum suivante : 25 logements maximum seront autorisés sur ce secteur sur un total de 1 875 m² de surface de plancher maximum pour les logements ;
- la réalisation d'équipements d'intérêt collectif sur la partie basse au sud de la parcelle sans aucune autre vocation autorisée ;
- la réalisation d'une liaison de desserte dans le prolongement de la rue Jean-Paul Mara ;
- l'insertion du projet dans son environnement par un travail qualitatif sur les marges en contact avec l'espace naturel.

Toutefois, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et la Préfecture sur le projet de PLU arrêté ont exprimé un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation sur ce site, étant donné que la zone AU nouvellement créée était localisée au sein du périmètre de protection rapprochée (PPR) du forage FR2, dont l'arrêté précise que la suppression de l'état boisé est interdit dans le PPR, et « que les zones boisées présentes ou à créer doivent être intégrées dans les documents d'urbanisme en vigueur, au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, en zone naturelle. »

De fait, afin de préserver la ressource en eau, la zone AUb de Sainte-Thérèse a été reclassée intégralement en zone naturelle (zone N) et l'OAP affectée a été supprimée lors de l'approbation du PLU le 12 juin 2019.

Cependant, la parcelle AO1406, l'une des trois parcelles concernées par ce reclassement en zone naturelle, n'est pas impactée par le périmètre de protection rapprochée du forage FR2 mais uniquement par une zone de surveillance rapprochée. De plus, le PPRn approuvé a réduit nettement l'impact du risque inondation/mouvements de terrain sur le site au moment de l'approbation du PLU. Ainsi, le propriétaire assisté d'avocat conteste et a effectué un recours gracieux du PLU approuvé auprès de la Ville de La Possession, pour erreur manifeste d'appréciation puisque la justification de déclassement du terrain en zone naturelle ne correspond pas à la réalité de sa parcelle et des documents cadres.

Ainsi, la présente révision « allégée » reclasse 850 m² de zone N en zone UB, le terrain étant partiellement artificialisé, desservi par l'ensemble des réseaux et en continuité immédiate d'une zone urbaine résidentielle pavillonnaire.

Le projet n'est pas impacté par des inventaires de protection naturelle ou agricole (cœur du parc national, arrêté de biotope, ZNIEFF, réservoir ou corridor écologique avéré, zone humide, base d'occupation des sols de la DAAF...).

A noter que la partie du terrain concernée par un risque élevé ou un principe d'interdiction de constructibilité au PPRn est conservée en zone naturelle (zone N) dans la présente révision « allégée ».

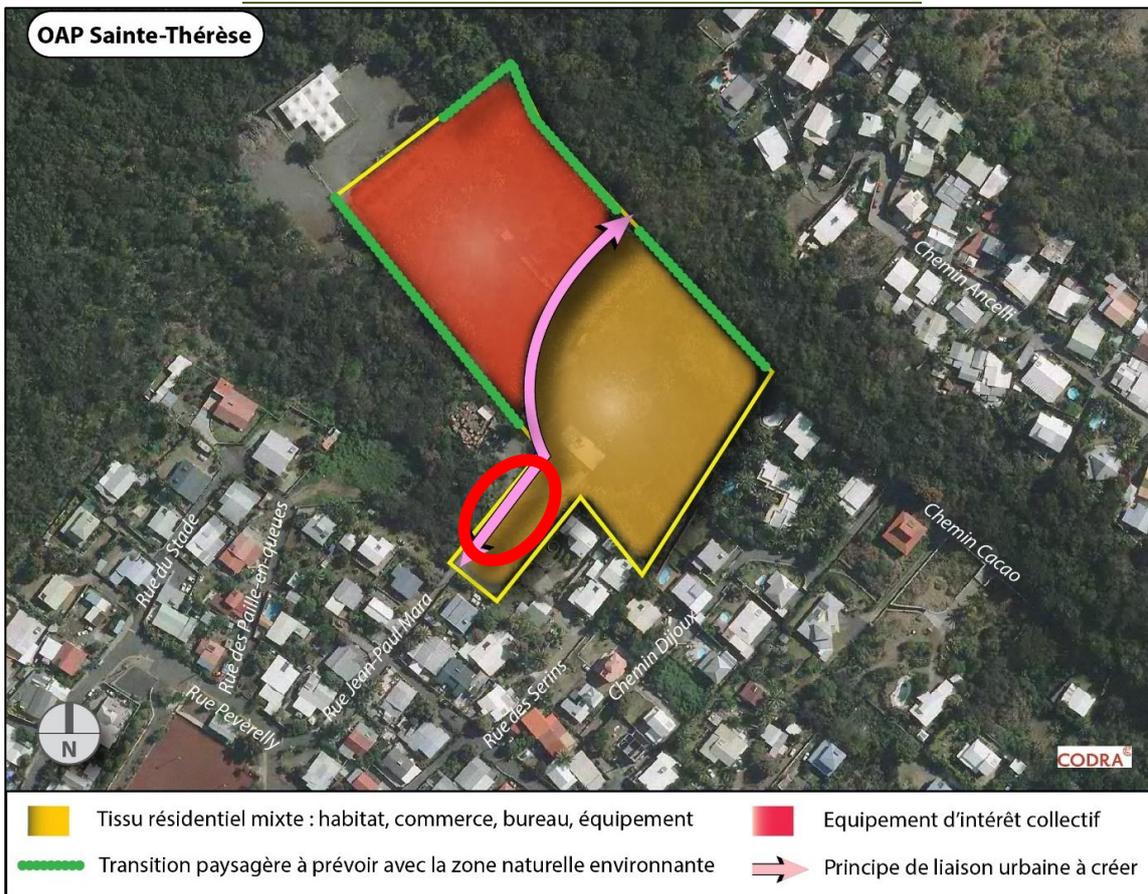
PHOTOGRAPHIE AERIENNE DU TERRAIN CONCERNE



LE TERRAIN CONCERNE AU REGARD DES PERIMETRES DE PROTECTION DU FORAGE FR2



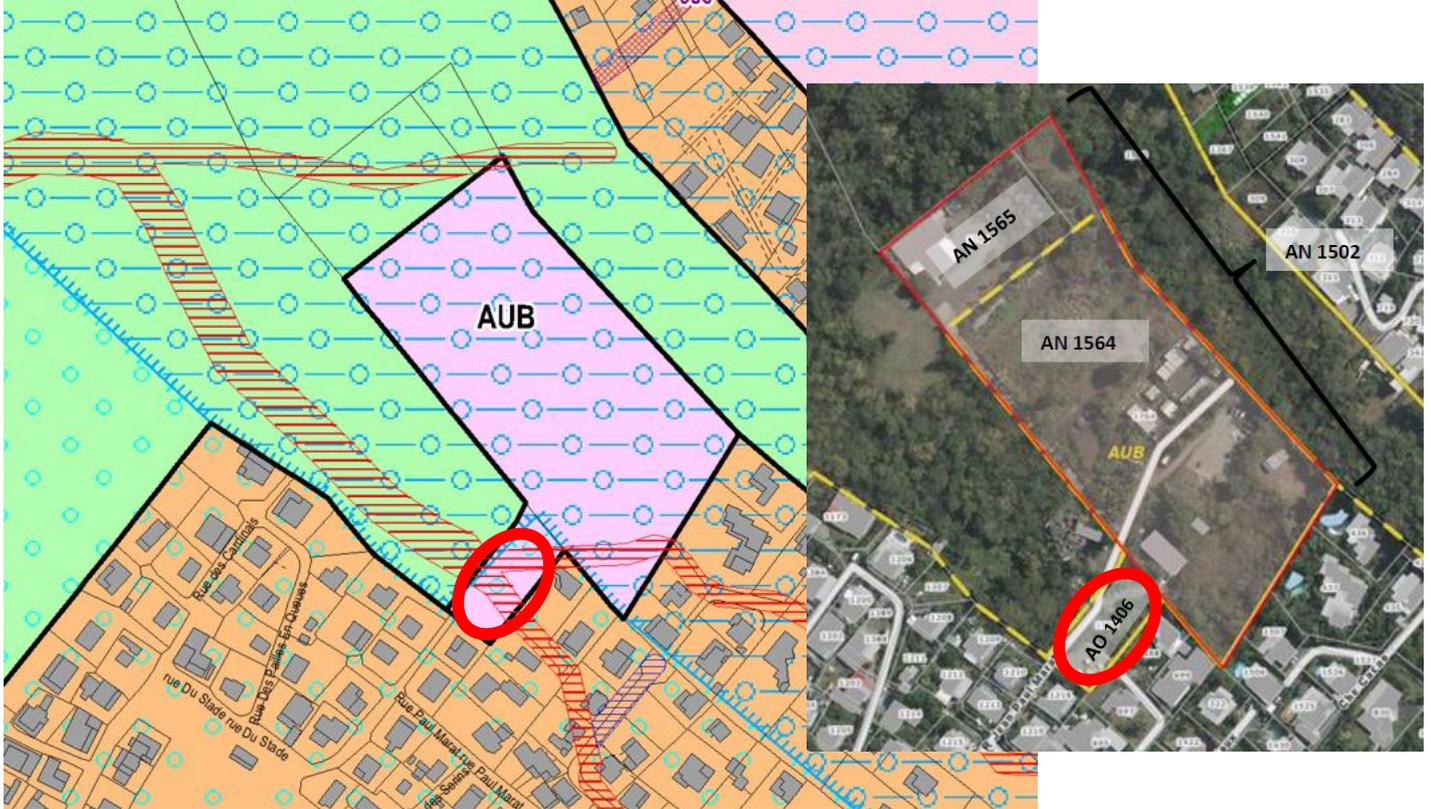
LE TERRAIN CONCERNE DANS L'OAP DU PLU ARRETE LE 14 MARS 2018



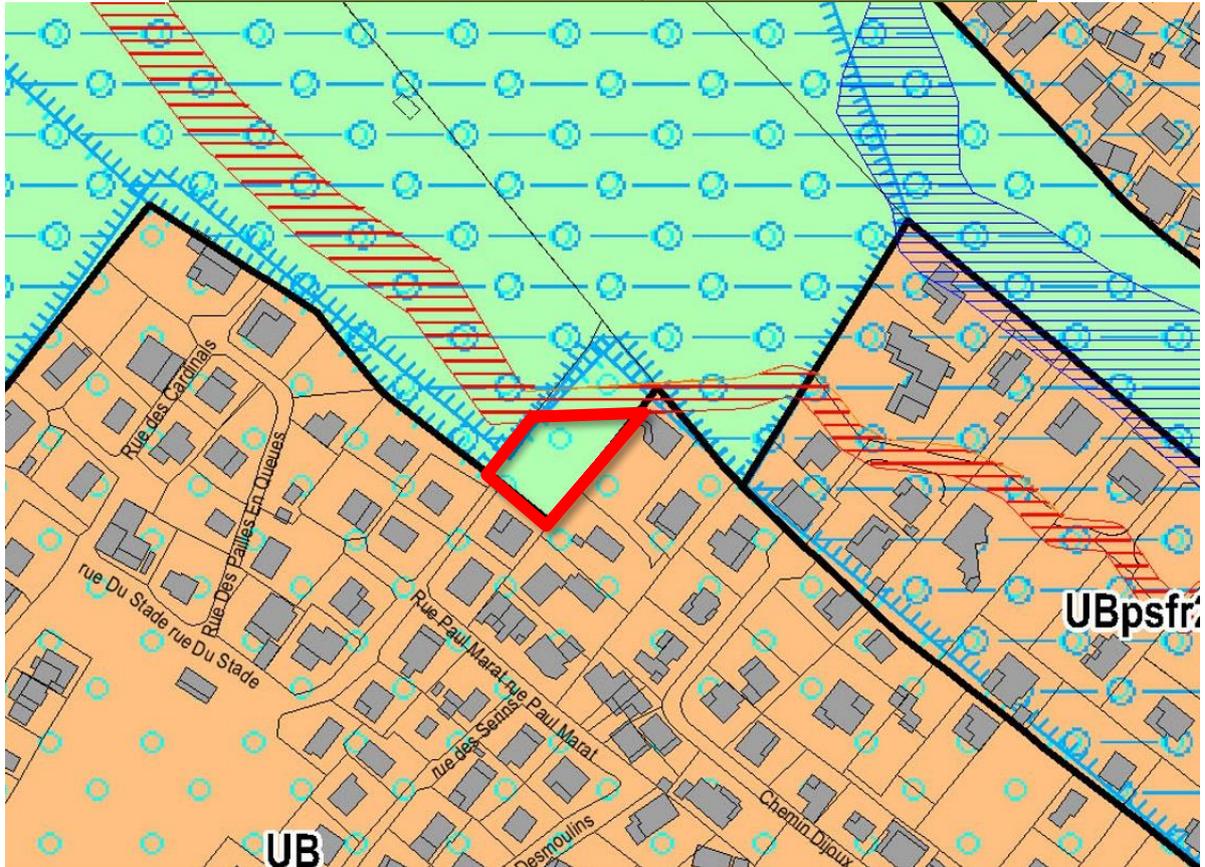
VUE SUR L'ACCES AU SITE DE PROJET DEPUIS LA RUE JEAN-PAUL MARA



LE TERRAIN CONCERNE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU ARRETE LE 14 MARS 2018 AVEC LE PPRN EN COURS D'ELABORATION A L'EPOQUE



LE TERRAIN CONCERNE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU APPROUVE LE 12 JUN 2019



Partie 3 - Les modifications apportées au PLU

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

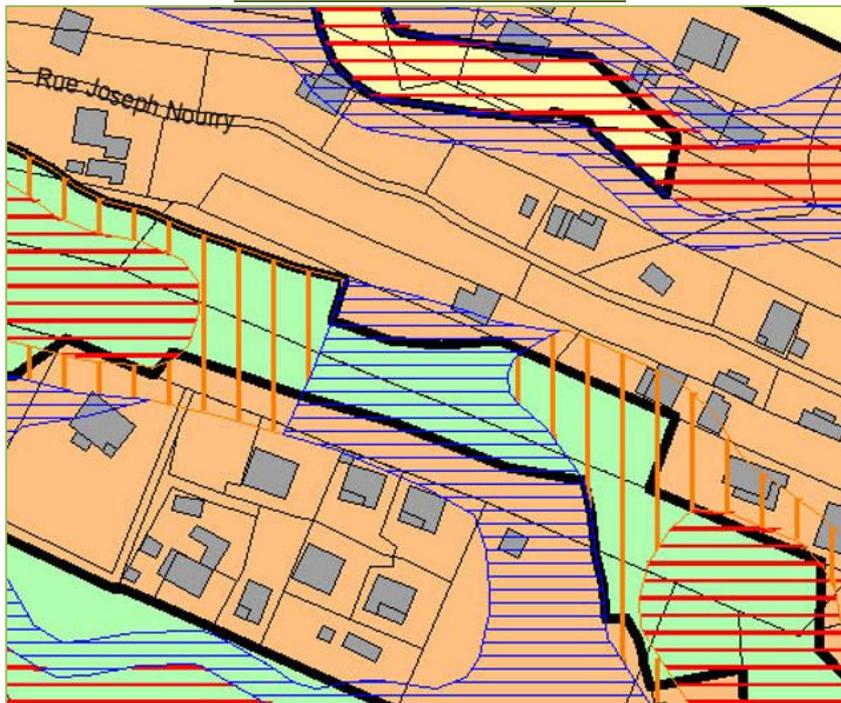
Les documents graphiques du PLU en vigueur (zonage) évoluent de la manière suivante après la présente procédure de révision:

- 0,2 ha de zone N est classé en zone UBb
- 0,3 ha de zone N est classé en zone UB

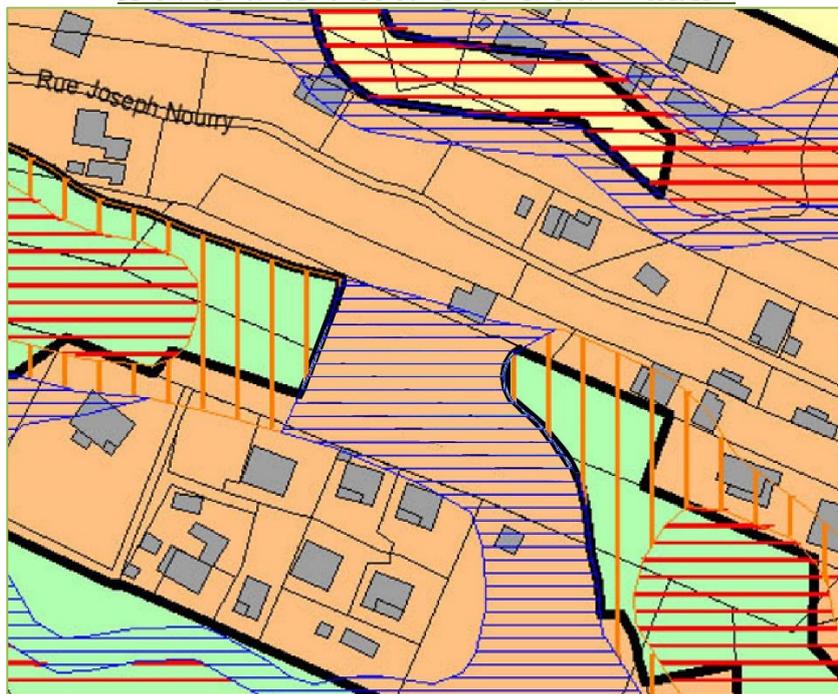
1.1. Le plan de zonage modifié au niveau de Dos d'Ane

La présente révision « allégée » du PLU conduit à classer 1 840 m² de zone N en zone UBb dans le secteur de Dos d'Ane.

LE PLAN DE ZONAGE AU PLU EN VIGUEUR



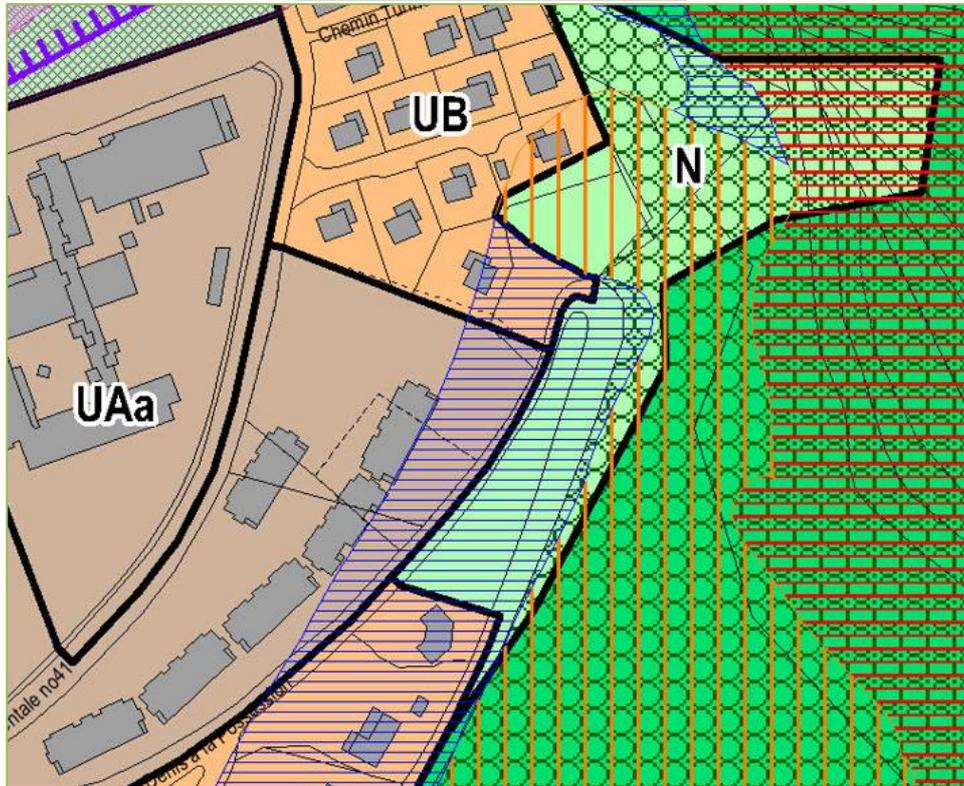
LE PLAN DE ZONAGE AU PLU SUITE A LA REVISION « ALLEGEE »



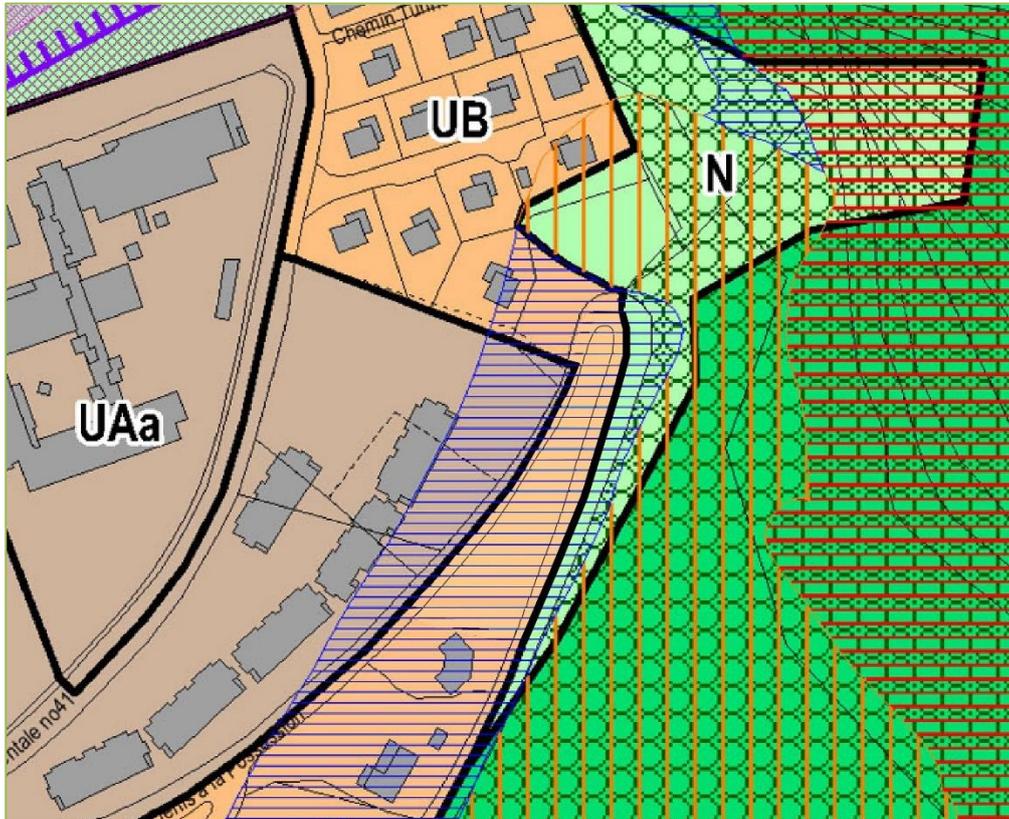
1.2. Le plan de zonage modifié au niveau du centre-ville élargi

La présente révision « allégée » du PLU conduit à classer 2 355 m² de zone N en zone UB dans le secteur du centre-ville élargi.

LE PLAN DE ZONAGE AU PLU EN VIGUEUR



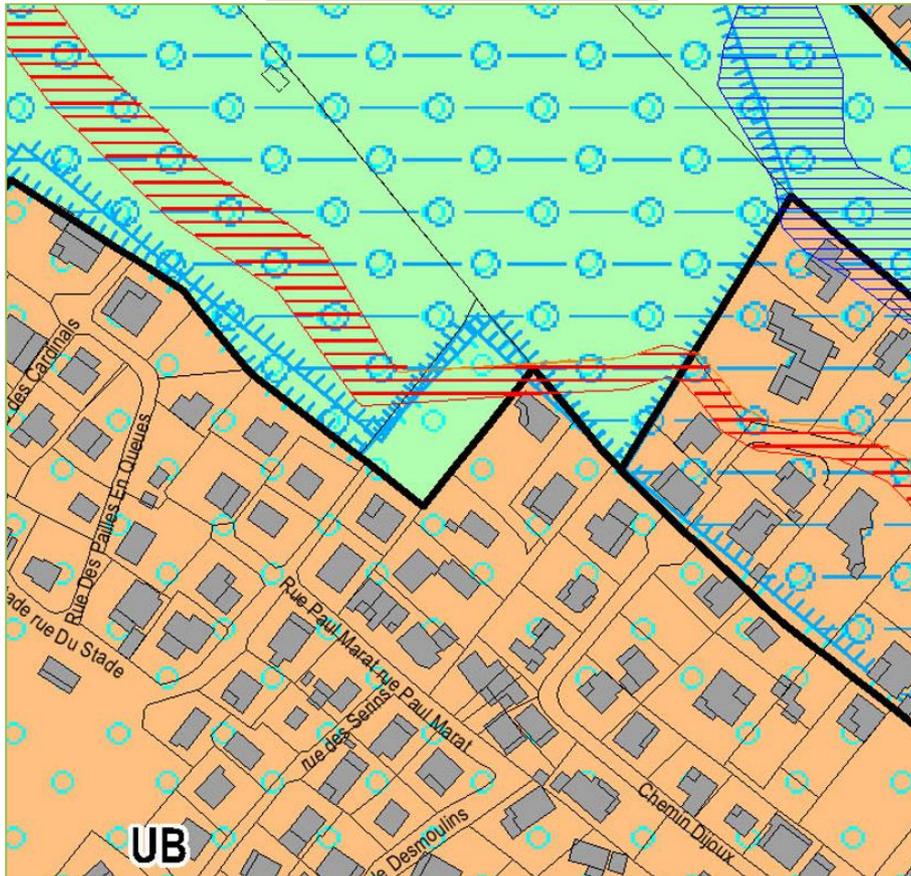
LE PLAN DE ZONAGE AU PLU SUITE A LA REVISION « ALLEGEE »



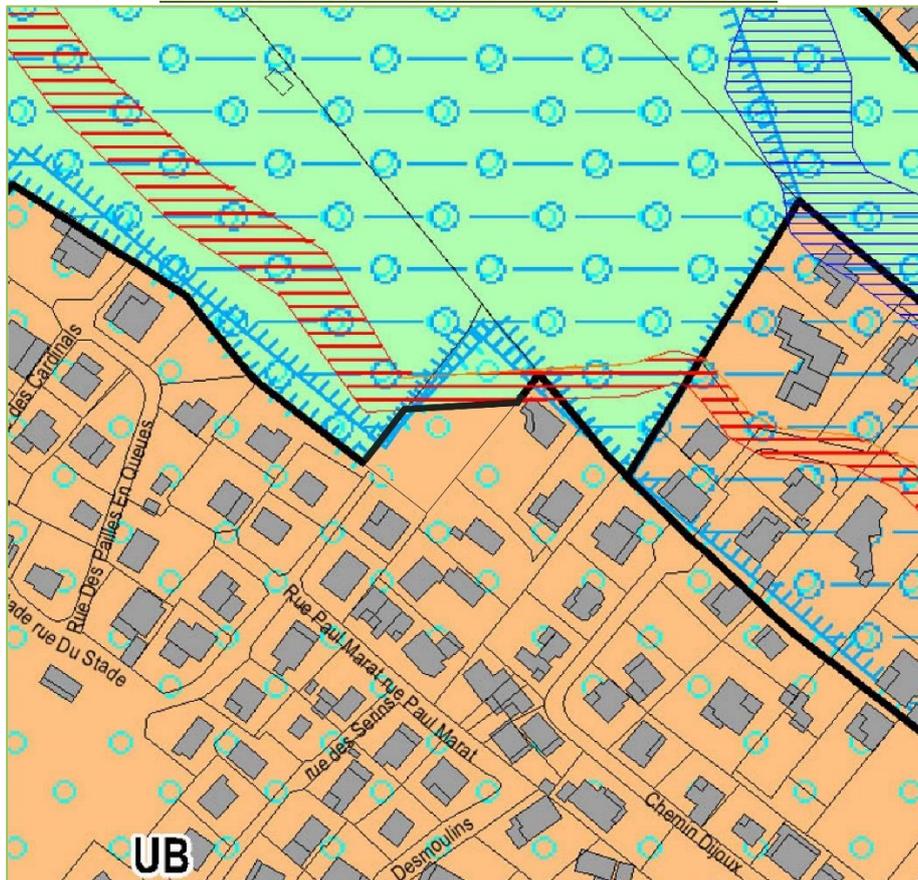
1.3. Le plan de zonage modifié au niveau de Sainte-Thérèse

La présente révision « allégée » du PLU conduit à classer 850 m² de zone N en zone UB dans le secteur de Sainte-Thérèse.

LE PLAN DE ZONAGE AU PLU EN VIGUEUR



LE PLAN DE ZONAGE AU PLU SUITE A LA REVISION « ALLEGEE »



2. 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**

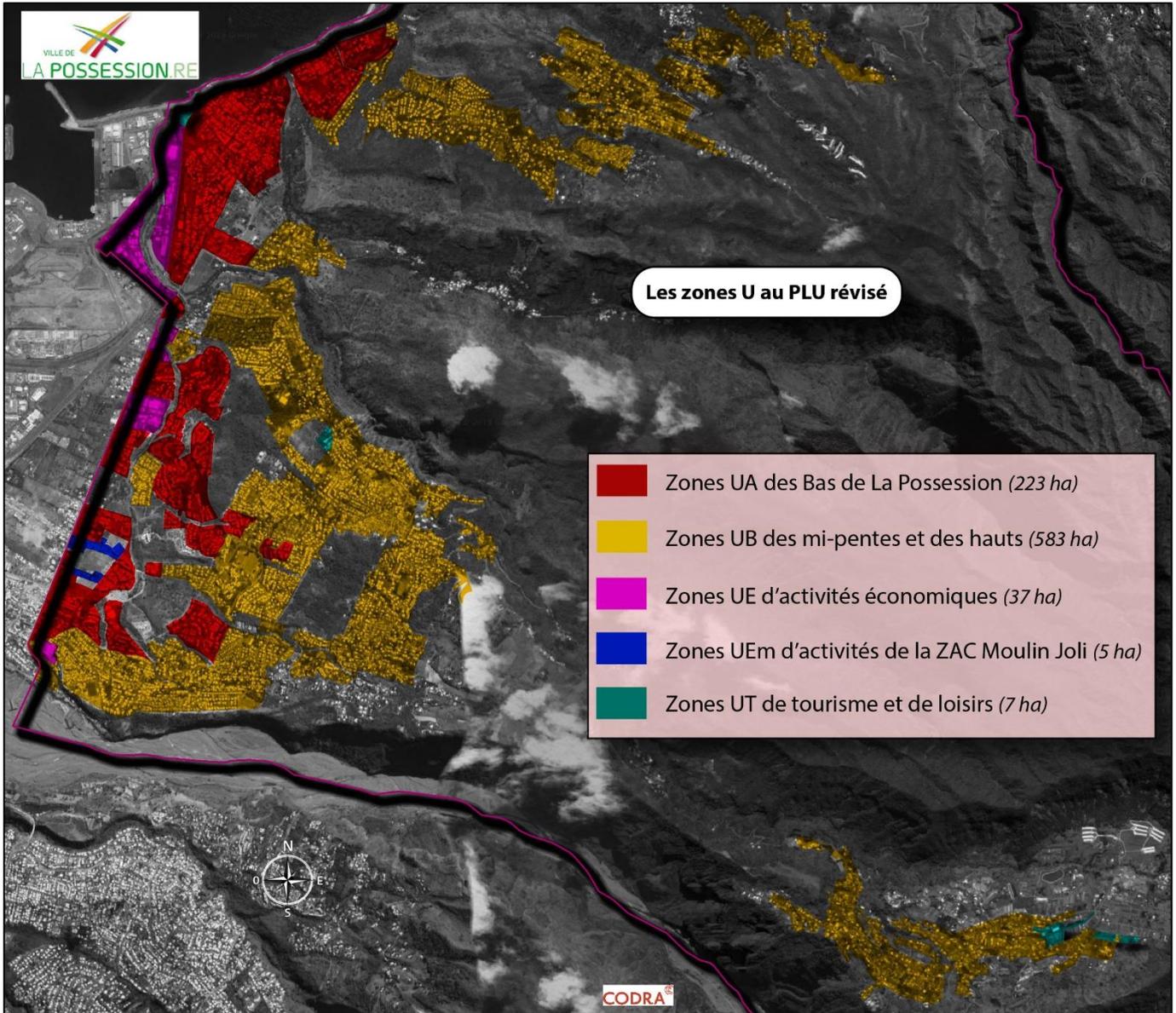
Partie 2 - Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines

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

(...)

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

Zones / Secteurs	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
UA	Bas de La Possession	143,6	1,2
UAa	Secteur situé le long de la RN1	15,2	0,1
UApsfr2	Zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2	32,4	0,3
UAm	Zone la plus dense de la ZAC Moulin Joli	23,3	0,2
UAv	Opération d'aménagement « Cœur de Ville »	8,8	0,1
Total UA		223,2	1,9
UB	Espaces urbains des mi-pentes et des hauts	351	3,0
UBa	Lotissement Dodin	9,7	0,08
UBb	Bourg de Dos d'Ane	79,1	0,7
UBc	Territoires ruraux habités	88,0	0,75
UBpszc	Zone située au sein de la zone critique du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy	0,9	0,01
UBpsfr2	Zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2	54,9	0,5
Total UB		583,6	4,9
UE	Zones d'activités économiques à vocation de production	37,4	0,3
UEm	Site d'activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli	5,1	0,04
UT	Zone d'équipements touristiques et de loisirs	5,6	0,05
UTfr2	Zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2	1,4	0,01
Total UT		7	0,6
Superficie totale de la zone U		856,3 ha	7,2%



La superficie des zones urbaines a augmenté ces dix dernières années, passant de 790 à 856 hectares entre le PLU de 2005 et le PLU révisé, soit 66 ha supplémentaires.

En effet, environ 87,6 ha des zones ouvertes à l'urbanisation au PLU de 2005 (zones AU) ont été bâtis et par conséquent basculés en zone urbaine au PLU (zone U), essentiellement dans les mi-pentes (Pichette, Sainte-Thérèse, Ravine à Malheur) ainsi que dans le quartier de la Rivière des Galets.

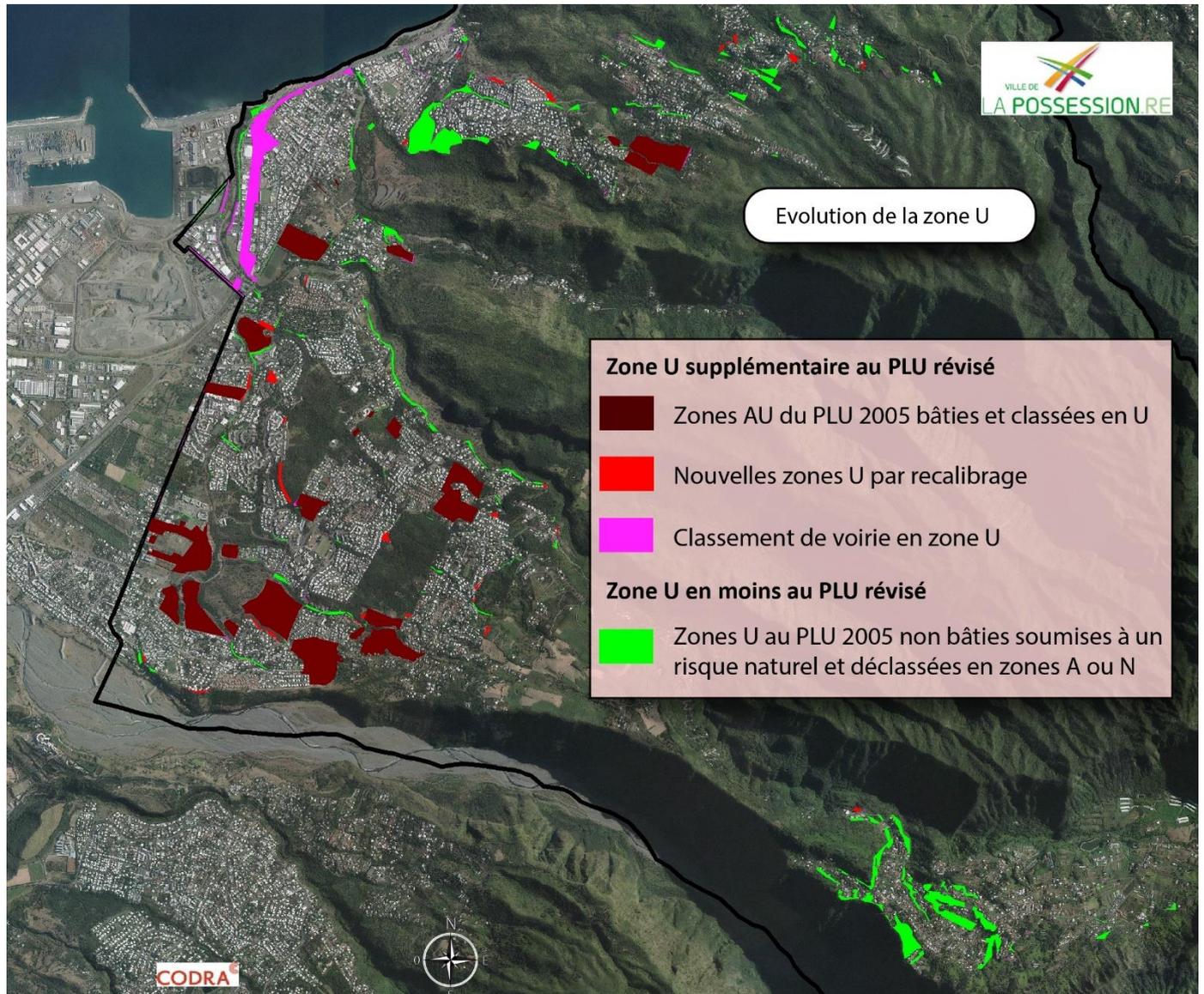
Par ailleurs, les plans de zonage réglementaires, utilisant la planche cadastrale numérisée, sont élaborés conformément aux obligations en vigueur, notamment en termes de précision géométrique, de cohérence logique, d'exhaustivité et de précision sémantique. De fait, une voirie publique ou privée porte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

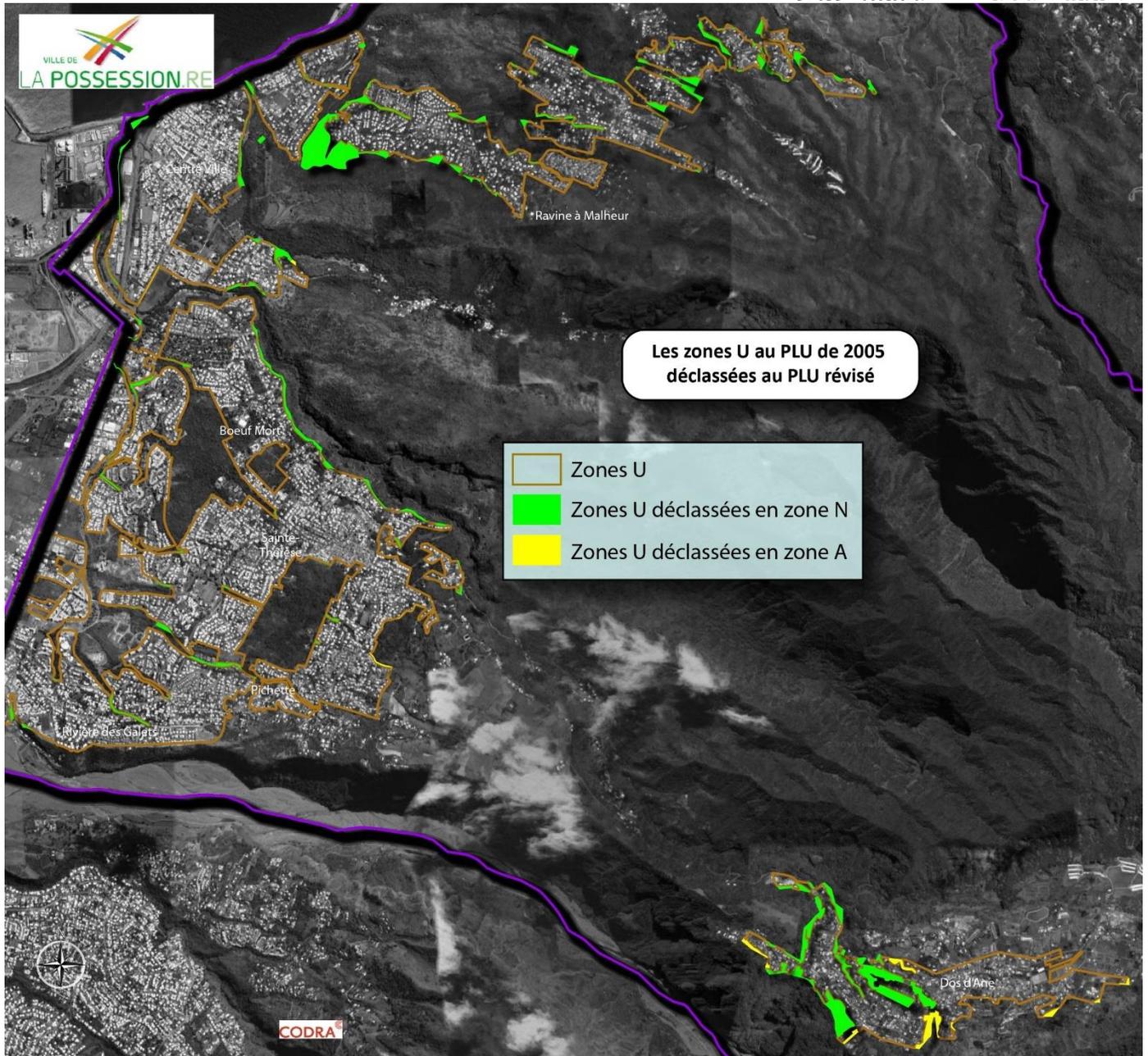
De plus, 5,6 ha de terrains non constructibles au PLU de 2005 mais en réalité intégralement bâtis et en continuité du tissu urbain existant, ont été classés en zone U étant donné leur caractère artificialisé ne pouvant être réaffecté à un usage agricole ou à une vocation naturelle. Il s'agit de rectifier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

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

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

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



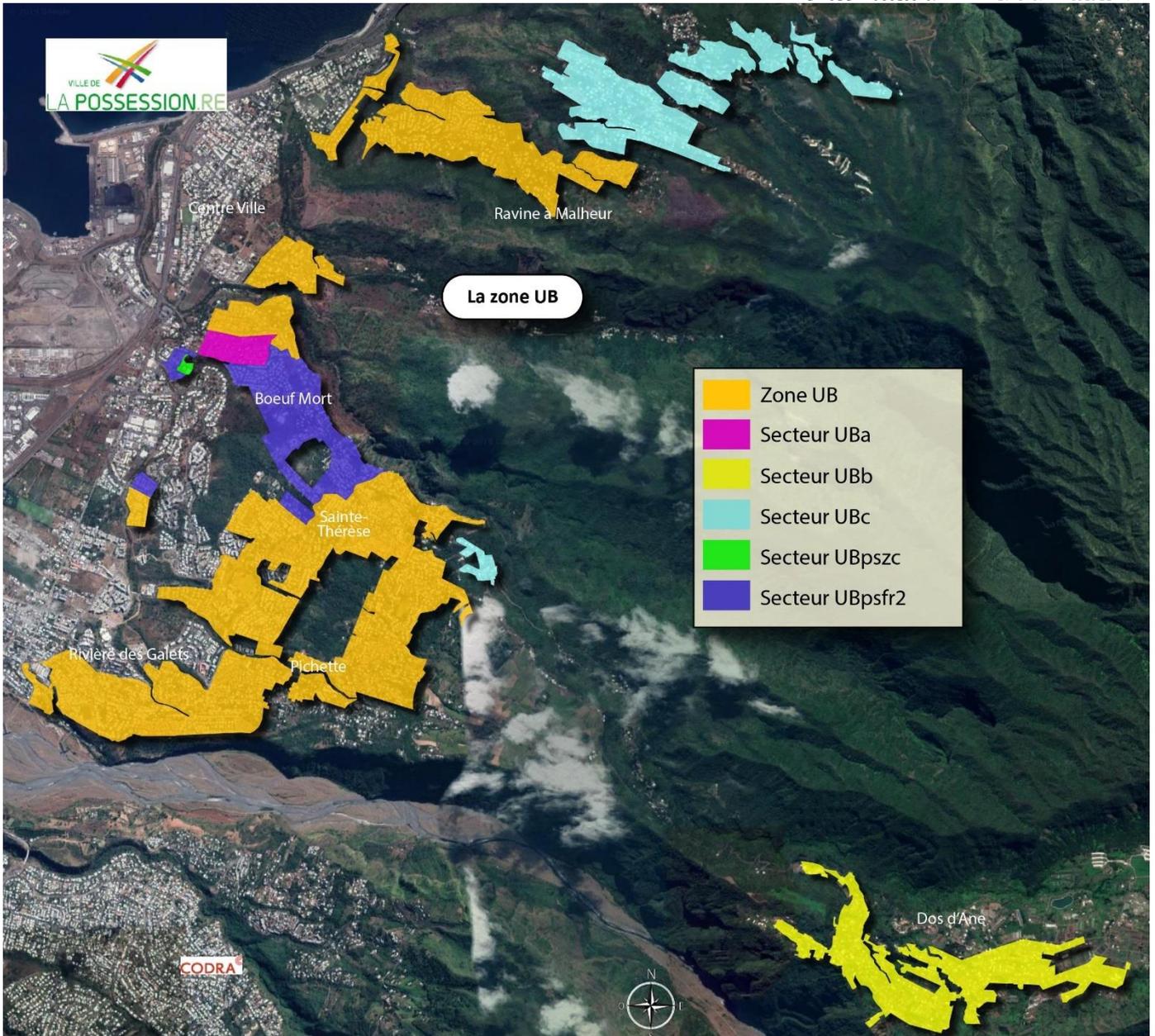


(...)

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

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

(...)



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.

(...)

3. Les nouvelles extensions urbaines

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

(...)

3.1.2. Les zones redéployées

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

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

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

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

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

(...)

3.1.3. Les zones redéployées

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

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



3.4. Synthèse des nouvelles extensions urbaines

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

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

En hectare

Au total la Commune a déclassé **48,7 ha de zones constructibles** (zones U et AU confondues) au PLU de 2005 en zones A (6,2 ha) ou N (42,5 ha) au PLU révisé. A contrario, elle a classé **25,9 ha de nouvelles zones constructibles** au détriment de zones classées A (6,2 ha) ou N (19,7 ha) au PLU approuvé en 2005.

Par conséquent, au regard de la volonté de maîtriser la croissance urbaine et démographique et de préserver les espaces naturels les plus sensibles et les terres agricoles de qualité, la Ville a fait le choix de ne pas utiliser d'ores et déjà l'intégralité de ses possibilités d'extensions urbaines dans son projet de PLU révisé. Ainsi, ce sont **22,8 ha qui n'ont pas été consommés dans la présente révision**, soit 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 **22,8 ha** sont néanmoins **conservés comme un potentiel de futures extensions urbaines** dans le cadre de prochaines procédures d'évolution de PLU.

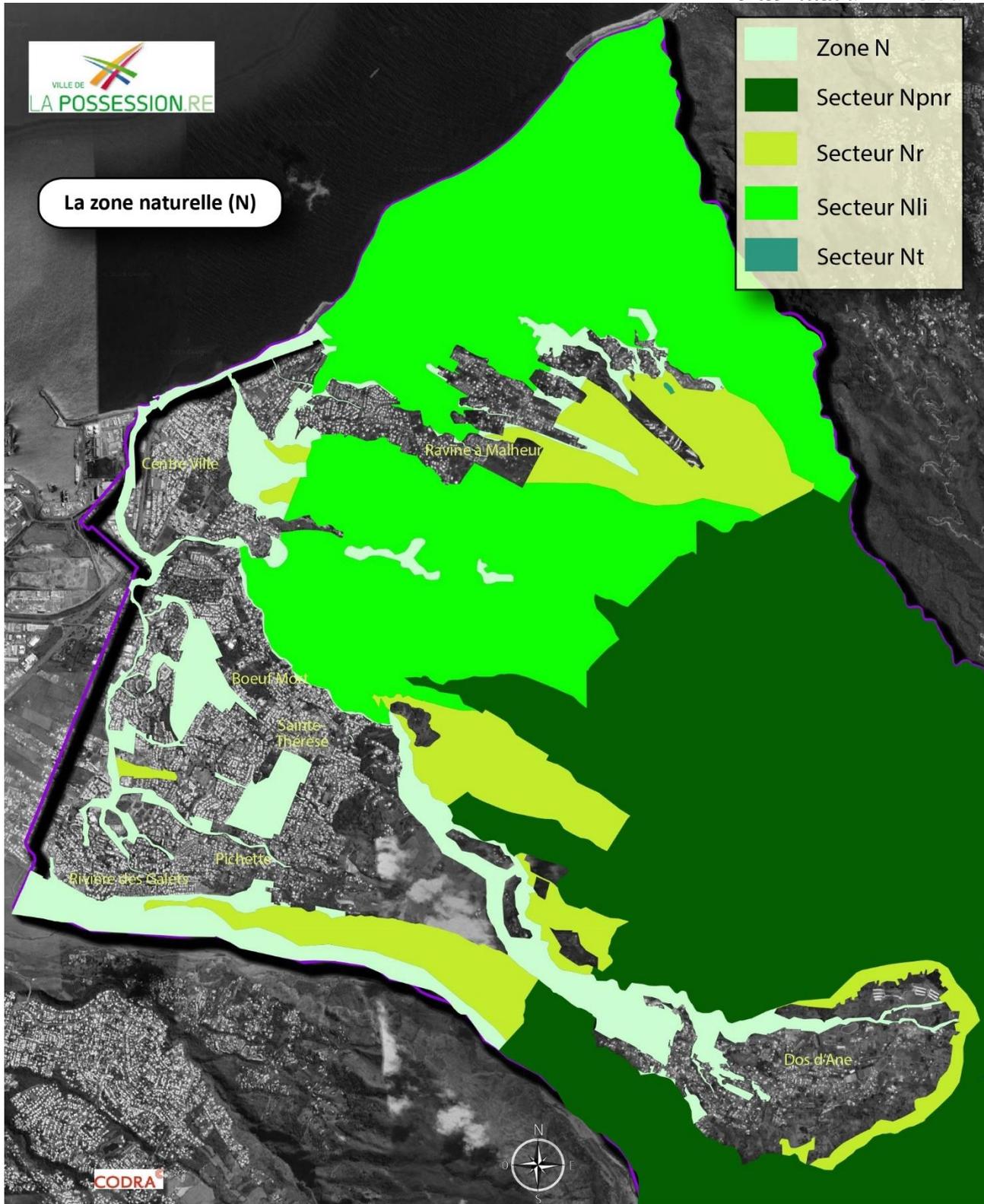
Partie 5 - Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

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

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

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

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



(...)

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

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

- réglementairement reconnue par la loi et les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU : espaces remarquables du littoral essentiellement ;

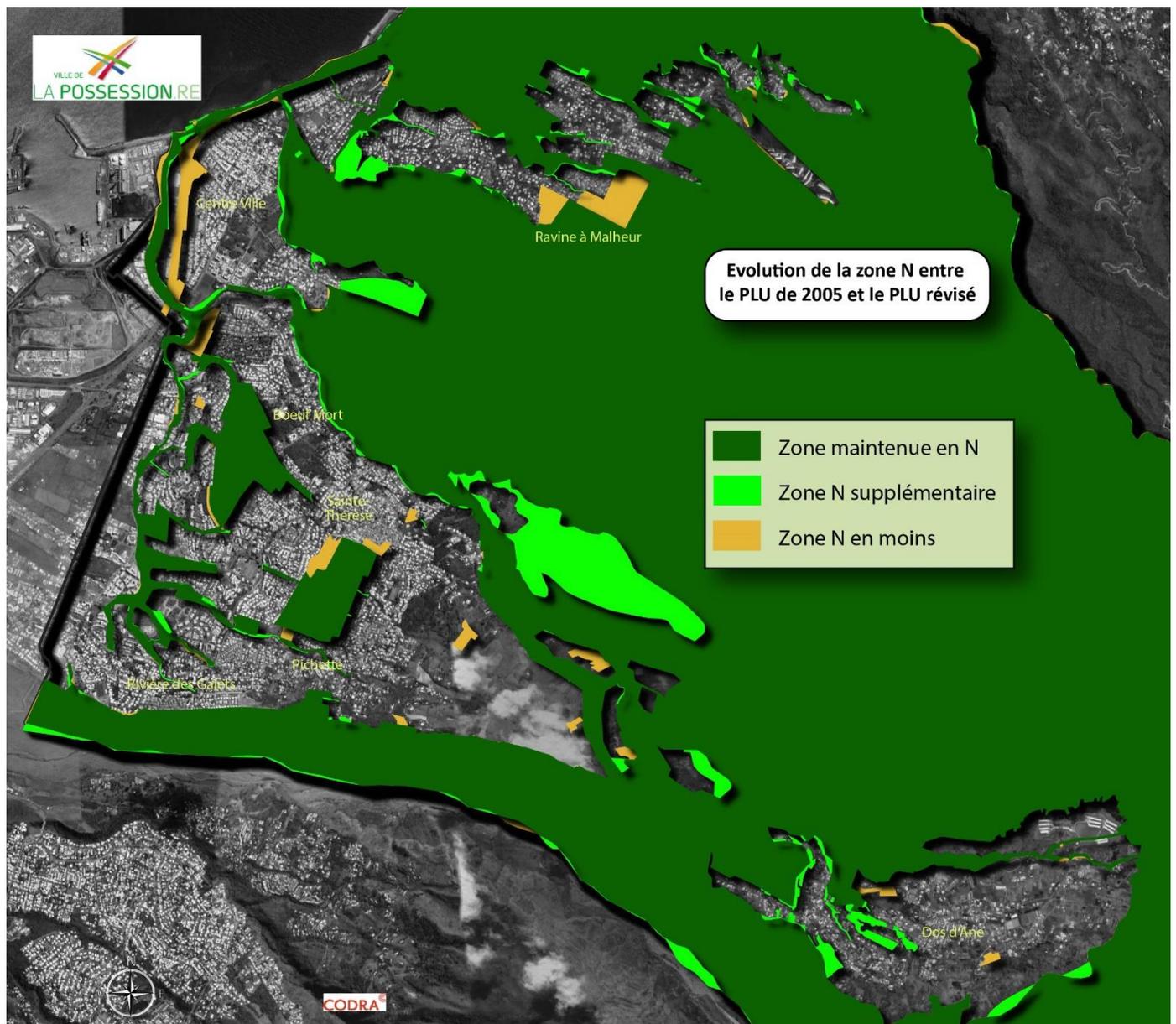
- inventoriée en raison de son caractère remarquable : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 ;
- identifiée par les travaux de la DEAL Réunion : réservoirs de biodiversité avérés ; corridors écologiques avérés et potentiels.

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

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

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

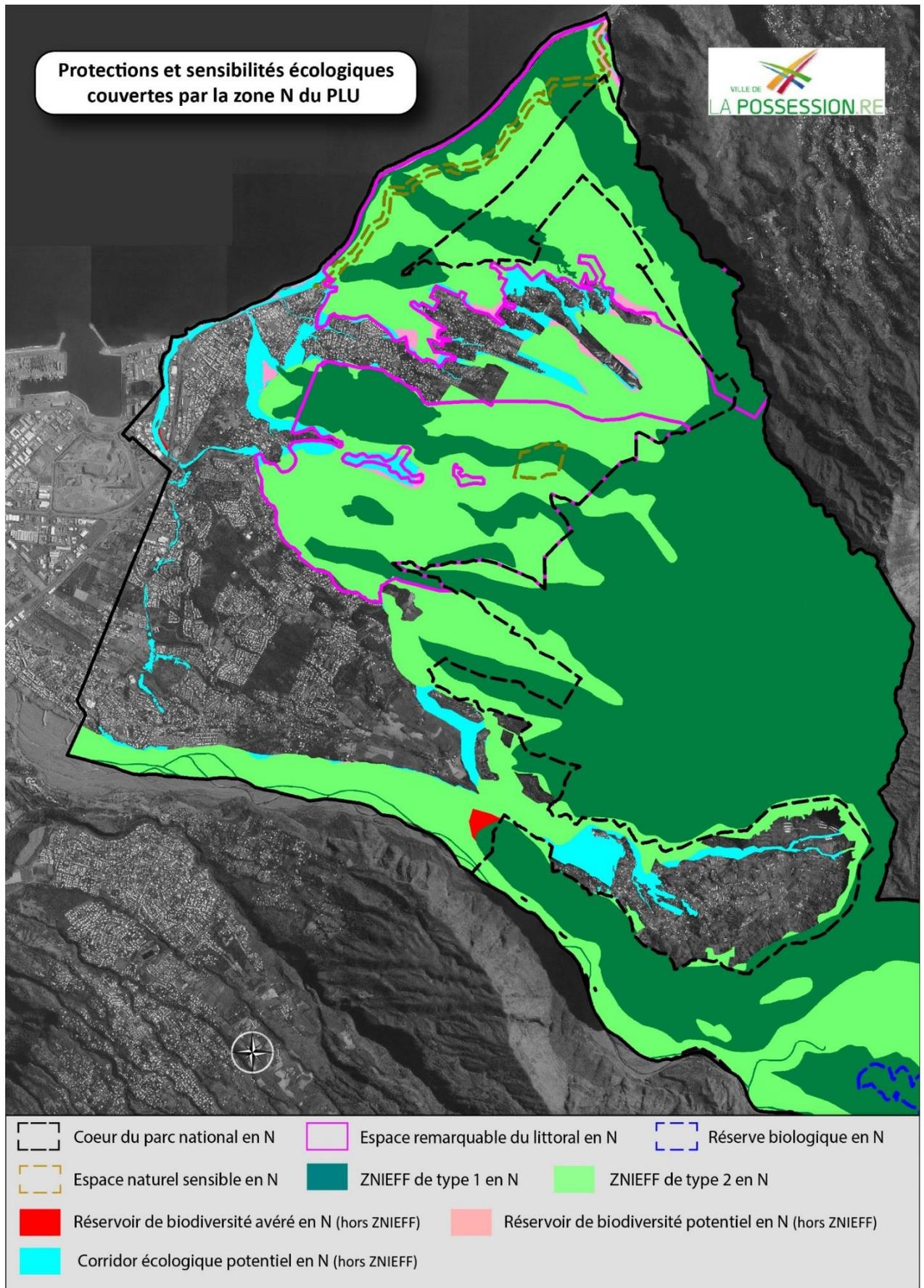
Enfin, le PLU approuvé en 2005 classait intégralement la RN1 et ses échangeurs en zone N et ce, même en pleine ville. **Le PLU révisé corrige cette erreur et reclasse la voirie en zone U lorsqu'elle traverse l'agglomération**. Il en est de même, mais beaucoup plus ponctuellement, sur le reste de la commune.



(...)

2. La hiérarchisation règlementaire de la protection des espaces naturel

(...)



(...)

Partie 4 – L'évaluation environnementale

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 a approuvé la révision « allégée » n°1 le 15 décembre 2020 portant sur la finalisation de la programmation de la ZAC Cœur de Ville et plus spécifiquement sur la tranche 3 de la ZAC (ilots 12, 13 et 14).

Par délibération n°5/FEVIER/2020 du 19 février 2020, le Conseil Municipal de La Possession a approuvé la prescription de la révision n°2 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme. L'objectif de la Collectivité est de corriger les incohérences entre le zonage du PLU approuvé le 12 juin 2019 et le zonage du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn - Inondations et mouvements de terrain) dans certains secteurs et de rectifier des erreurs de classement lors de la révision générale du PLU approuvée le 12 juin 2019. Ces corrections sont notamment liées à des contestations ou des jugements du tribunal administratif à la suite de l'approbation du PLU. Elles concernent quatre parcelles sur trois sites distincts, toutes classées en zone N (naturelle) au PLU en vigueur à destination d'un zonage constructible au PLU révisé par la présente procédure.

1.1.1. Une évolution du zonage N en secteur UBb à Dos d'Ane pour répondre à un jugement du tribunal administratif

Lors de la procédure de révision générale, le PLU arrêté en conseil municipal (14 mars 2018) classait de nombreuses zones U du PLU approuvé en 2005 en zone A ou N. Cela était justifié par le fait que le PPRn de 2012 ou les premiers travaux du nouveau PPRn en cours d'élaboration à l'époque portés à connaissance à la Ville de La Possession identifiaient un risque élevé ou un principe d'interdiction de construction sur ces sites. Toutefois, une partie de ces terrains ont été reclassés de nouveau en zone U au moment de l'approbation du PLU (12 juin 2019), puisque le PPRn définitivement adopté (13 juillet 2018) y ôta le caractère de risque élevé ou d'inconstructibilité. Certaines de ces parcelles avaient néanmoins été conservées en zone A et N malgré le retrait du risque au PPRn.

Un recours gracieux du PLU approuvé auprès de la Ville de La Possession a été effectué par le propriétaire de la parcelle AW314. En effet, celui-ci est directement concerné par ce cas de figure, à savoir le classement de son terrain en zone N au PLU arrêté en raison d'un risque au PPRn en cours d'élaboration à l'époque, conservé en zone N à l'approbation du PLU malgré la suppression du risque au PPRn adopté. Le propriétaire, dont le terrain était classé en zone UD au PLU approuvé en 2005, conteste ce classement en zone N en réclamant le caractère constructible de sa propriété par un classement en zone UBb, correspondant à la zone urbanisée règlementaire du bourg de Dos d'Ane. Après le rejet du recours gracieux par la Ville de La Possession, le propriétaire a saisi le tribunal administratif. Délibéré après l'audience du 1er mars 2021 et par décision du 12 avril 2021, le tribunal administratif de La Réunion décide de donner satisfaction au propriétaire et demande à la Ville de La Possession de procéder à une évolution de son PLU.

Ainsi, la présente procédure de révision « allégée » conduit à classer une partie de la parcelle AW314 en zone UBb (990 m²).

Une partie de la parcelle AW901, limitrophe à la parcelle AW314 et dont le propriétaire conteste également le classement de son terrain en zone N alors que celui-ci était classé en zone U au PLU de 2005, est également classée en zone UBb par la présente procédure de révision « allégée » (850m²). En effet, même, si aucun jugement du tribunal administratif porte sur ce terrain, il s'agit d'exercer un principe d'équité et d'éviter tout autre risque juridique sachant qu'il s'agit exactement du même cas de figure que l'affaire concernant la parcelle AW314. Par ailleurs, cela se justifie également en termes de logique d'aménagement, afin de ne pas enclaver ce terrain entre deux zones urbaines caractérisées par un tissu résidentiel pavillonnaire et ainsi garantir une continuité urbaine par le potentiel comblement de ces dents creuses.

Ainsi, les terrains étant desservis par l'ensemble des réseaux et en continuité immédiate d'une zone urbaine, la présente révision « allégée » reclasse 1 840 m² de zone N en UBb.

Le projet n'est pas impacté par des inventaires de protection naturelle ou agricole (cœur du parc national, arrêté de biotope, ZNIEFF, réservoir ou corridor écologique avéré, zone humide, base d'occupation des sols de la DAAF...).

Les parties de ces terrains concernées par un risque élevé ou un principe d'interdiction de constructibilité au PPRn sont conservées en zone naturelle (zone N) dans la présente révision « allégée ».

1.1.2. Une évolution du zonage N en zone UB pour répondre à un jugement du tribunal

La parcelle BI336, à proximité du centre-ville et de Ravine à Malheur les bas, fait l'objet d'une particularité depuis le PLU approuvé en 2005, puisqu'elle est coupée en deux zones règlementaires distinctes, entre une partie constructible (zone U) et une zone naturelle (zone N).

Titulaire d'un permis de construire référencé 03A0095 où il a pu bâtir son habitation principale, le propriétaire, à travers notamment plusieurs lettres recommandées et autres courriers depuis 2012, a demandé officiellement à plusieurs reprises à la Ville de La Possession le classement intégral de son terrain en zone constructible.

La Ville s'est alors engagée à examiner la possibilité de déclassement de la parcelle en zone urbaine dès la révision générale du PLU prescrite le 23 mai 2012, le terrain étant desservi par les réseaux, en continuité urbaine et au sein de la zone préférentielle du Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Toutefois, le terrain a été conservé en partie en zone N lors de l'arrêt du PLU le 14 mars 2018, puisque le PPRn en cours d'élaboration à l'époque identifiait un risque élevé ou un principe d'interdiction de construction sur ce terrain.

Toutefois, le PPRn approuvé le 13 juillet 2018 a supprimé l'identification du risque sur le terrain. Le PLU de La Possession approuvé le 12 juin 2019 a néanmoins conservé la partie de terrain concernée en zone N.

Un recours gracieux sur le PLU approuvé auprès de la Ville de La Possession a été effectué par le propriétaire de la parcelle BI336 en réclamant le classement en zone urbaine de l'intégralité de son terrain. Après le rejet du recours gracieux par la Ville de La Possession, le propriétaire a saisi le tribunal administratif.

Délibéré après l'audience du 1^{er} mars 2021 et par décision du 12 avril 2021, le tribunal administratif de La Réunion décide de donner satisfaction au propriétaire et demande à la Ville de La Possession de procéder à une évolution de son PLU.

Ainsi, le terrain étant desservi par l'ensemble des réseaux et en continuité immédiate d'une zone urbaine, la présente procédure de révision « allégée » conduit à classer la partie de la parcelle BI336 concernée en zone UB (1 525 m² plus 830 m² pour prendre en partie la CD41, puisque dans une cohérence et obligation règlementaire, les voies bénéficient du même zonage que le terrain limitrophe).

Le projet n'est pas impacté par des inventaires de protection naturelle ou agricole (cœur du parc national, arrêté de biotope, ZNIEFF, réservoir ou corridor écologique avéré, zone humide, base d'occupation des sols de la DAAF...).

1.1.3. Une évolution du zonage N en zone UB pour rectifier des incohérences vis-à-vis du forage FR2

Lors de la procédure de révision générale, lors de l'arrêt du PLU le 14 mars 2018, la Ville de La Possession proposait dans son document de planification sur le quartier de Sainte-Thérèse, une zone d'extension urbaine AUB d'environ 2 hectares, dans une logique de maîtriser le prolongement du tissu urbain et surtout assurer une organisation optimale du site. Cette zone AUB était encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Toutefois, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et la Préfecture sur le projet de PLU arrêté ont exprimé un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation sur ce site, étant donné que la zone AU nouvellement créée était localisée au sein du périmètre de protection rapprochée (PPR) du forage FR2, dont l'arrêté précise que la suppression de l'état boisé est interdit dans le PPR, et « *que les zones boisées présentes ou à créer doivent être intégrées dans les documents d'urbanisme en vigueur, au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, en zone naturelle.* »

De fait, afin de préserver la ressource en eau, la zone AUB de Sainte-Thérèse a été reclassée intégralement en zone naturelle (zone N) et l'OAP affectée a été supprimée lors de l'approbation du PLU le 12 juin 2019.

Cependant, la parcelle AO1406, l'une des trois parcelles concernées par ce reclassement en zone naturelle, n'est pas impactée par le périmètre de protection rapprochée du forage FR2 mais uniquement par une zone de surveillance rapprochée. De plus, le PPRn approuvé a réduit nettement l'impact du risque inondation/mouvements de terrain sur le site au moment de l'approbation du PLU. Ainsi, le propriétaire assisté d'avocat conteste et a effectué un recours gracieux du PLU approuvé auprès de la Ville de La Possession, pour erreur manifeste d'appréciation puisque la justification de déclassement du terrain en zone naturelle ne correspond pas à la réalité de sa parcelle et des documents cadres.

Ainsi, le terrain étant partiellement artificialisé, desservi par l'ensemble des réseaux et en continuité immédiate d'une zone urbaine résidentielle pavillonnaire, la présente révision « allégée » reclasse 850 m² de zone N en zone UB.

Le projet n'est pas impacté par des inventaires de protection naturelle ou agricole (cœur du parc national, arrêté de biotope, ZNIEFF, réservoir ou corridor écologique avéré, zone humide, base d'occupation des sols de la DAAF...).

A noter que la partie du terrain concernée par un risque élevé ou un principe d'interdiction de constructibilité au PPRn est conservée en zone naturelle (zone N) dans la présente révision « allégée ».

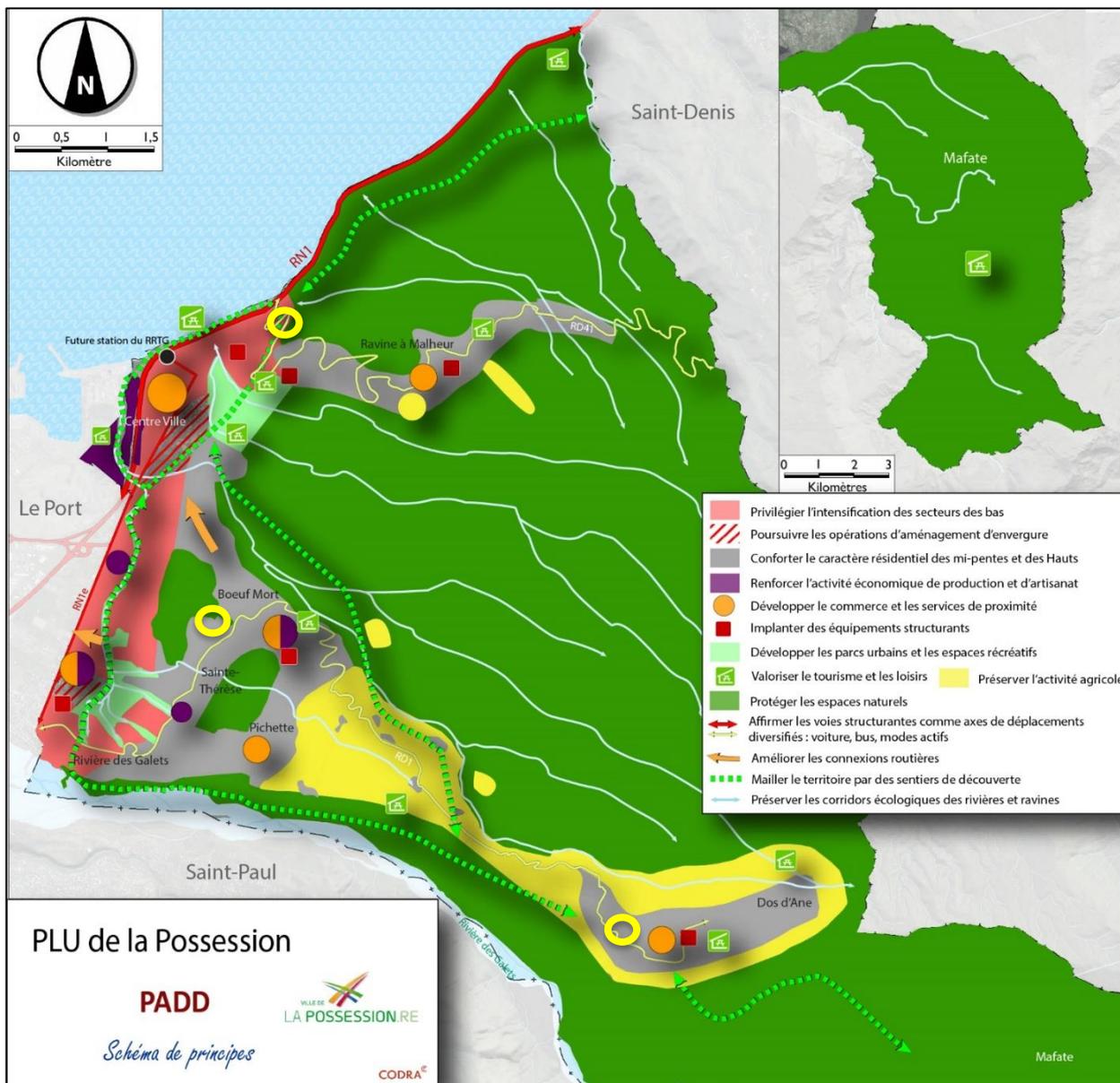
1.2. L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme

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 » n°2 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.

- « *Objectif 1 : Préserver et valoriser les sites exceptionnels du cirque de Mafate et de la Grande Chaloupe* » : le projet ne concerne pas ces sites et, de manière générale, ne porte pas sur des terrains d'enjeux écologiques qui seraient notamment recensés par les inventaires de protection naturelle (cœur du parc national, arrêté de biotope, ZNIEFF, réservoir ou corridor écologique avéré, zone humide...).
- « *Objectif 2 : Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer* » : le projet conforte le caractère résidentiel des mi-pentes et maîtrise la densification notamment dans les quartiers de Dos d'Ane et de Sainte-Thérèse concernés par la présente révision « allégée », par l'application d'une réglementation d'urbanisme correspondant à la zone urbaine concernée environnante.
- « *Objectif 3 : L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable* » : le projet contribue au renforcement de l'urbanisation des bas, mieux desservis par les réseaux et les transports, par la constructibilité d'une parcelle à proximité du centre, située à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation.



1.2.2. Le schéma de cohérence territorial (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.

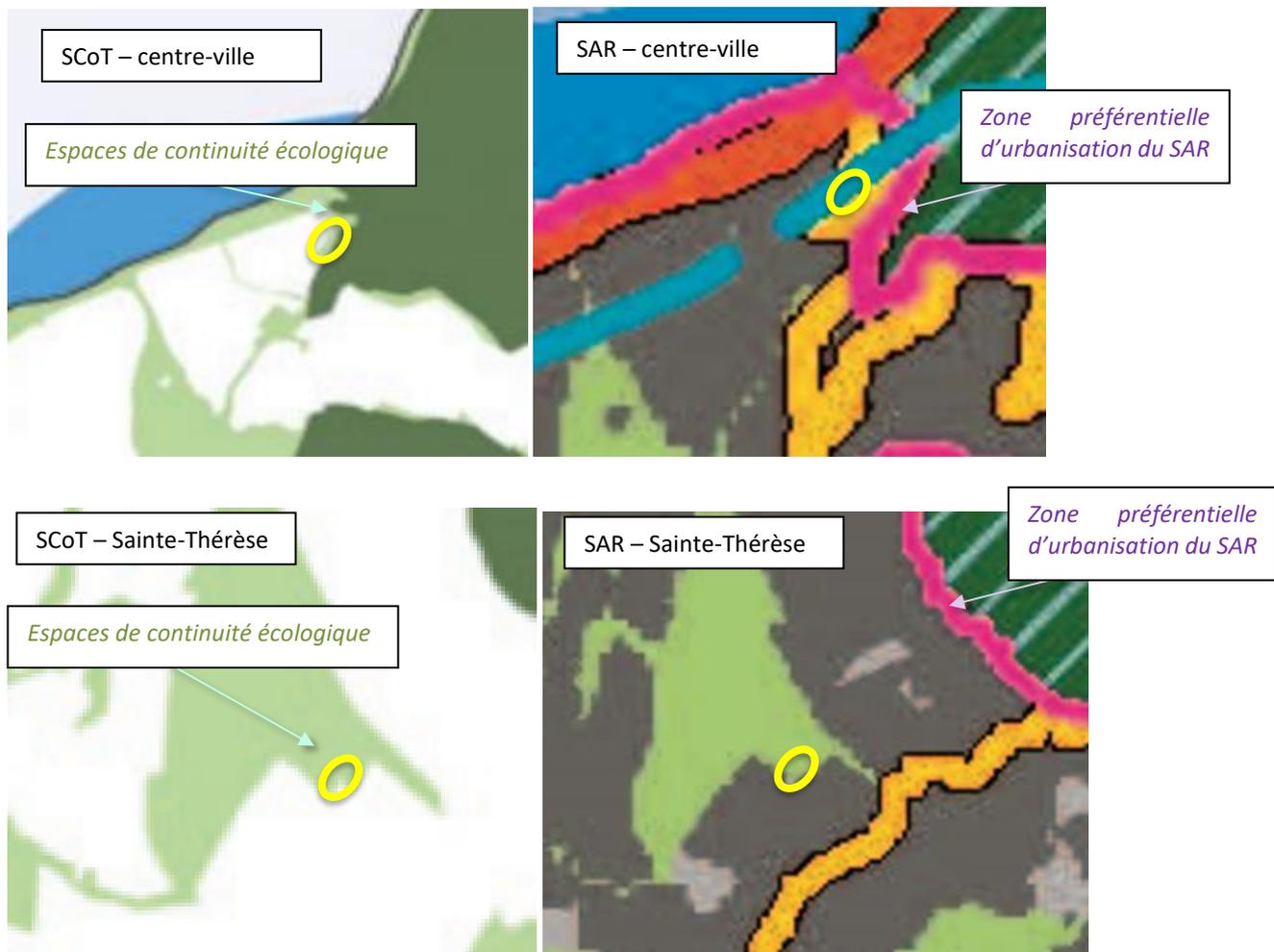
Selon l'orientation 5 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT « *Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine* », les sites concernés par la présente révision « allégée » sont localisés :

- Pour les terrains situés à proximité du centre-ville et à Sainte-Thérèse : en Cœur d'Agglomération (pôle principal), secteur privilégié d'intensification urbaine à l'échelle du territoire du TCO. La constructibilité 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.
- Pour les terrains situés à Dos d'Ane : en Bourg de proximité, au développement encadré.

L'ensemble des terrains concernés par la présente procédure de révision « allégée » est situé à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR, qui représente les espaces dans lesquels les documents d'urbanisme locaux doivent localiser leurs extensions urbaines.

Les terrains situés au centre-ville élargi ou à Sainte-Thérèse sont localisés en espace de continuité écologique au SCOT, renvoyant notamment aux prescriptions du SAR. La prescription n°2 chapitre 3 du SAR indique que « *par dérogation au principe de préservation de ces espaces, les espaces de continuité écologique inclus dans les zones préférentielles d'urbanisation (...) peuvent recevoir dans les documents d'urbanisme locaux un zonage permettant d'y effectuer des extensions urbaines (...)* ».

Les deux terrains situés à Dos d'Ane sont identifiés au SCOT comme espaces urbains de référence à densifier, puisqu'ils étaient déjà classés en zone urbaine au PLU de La Possession en vigueur à l'époque de l'élaboration du SCOT du TCO.





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 ».

Le PLU de La Possession approuvé le 12 juin 2019 a classé 42,7 ha de zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du PLU de 2005 en zone naturelle (N). A l’inverse, il a classé 19,4 ha de zone U au détriment de la zone N. Ainsi, 23,3 ha n’ont pas été redéployés lors de la révision générale et ont été conservés comme un potentiel de futures extensions urbaines dans le cadre procédures ultérieures d’évolution de PLU. A noter que la procédure de révision « allégée » n°1 du PLU de La Possession approuvé le 15 décembre 2020 a ouvert de nouvelles surfaces à l’urbanisation mais uniquement par redéploiement au regard de la zone agricole (A) et, par conséquent, sans impact sur la zone N.

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

- 0,2 ha de zone N est classé en zone UBb dans le quartier de Dos d’Ane
- 0,3 ha de zone N est classé en zone UB dans le secteur du centre-ville élargi et à Sainte-Thérèse

Ainsi, en compatibilité avec le principe dit de « redéploiement » déterminé dans le SCOT, en comptabilisant les 5 000 m² de surfaces redéployées dans la présente révision « allégée », 22,8 ha de zones anciennement constructibles classées en zone N ne sont toujours pas redéployés et conservent leur caractère règlementaire naturel.

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 programme local de l’habitat (PLH) du TCO

Le programme local de l’habitat (PLH) du TCO a été adopté en conseil communautaire le 16 décembre 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.

Au regard de la faible superficie de nouveaux terrains constructibles déterminés par la présente révision « allégée » (5 000m² environ), l’effort à la production de logements reste très modéré et ne remet pas en cause les objectifs du PLH (vraisemblablement moins de 10 logements peuvent être estimés).

1.2.5. 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.

La nature des projets ne remet pas en cause les orientations du PDU.

1.2.6. 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 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 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.
- 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.
- Le zonage d'assainissement collectif est annexé au PLU.
- L'article 4 du règlement du PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement :
 - L'alimentation en eau potable : *« Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. »*
 - Les eaux usées : *« Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé. En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur ».*
 - Les eaux pluviales : *« Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur ».*
« Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention/infiltration à la parcelle. Aucun rejet dans le réseau public n'est autorisé. Il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100 m² de surfaces imperméabilisés ».

1.2.7. Le Parc National de La Réunion

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

1.2.8. 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...*

2. L'état initial de l'environnement

Voir Partie 2 « Note de présentation » 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	 La faible surface potentiellement constructible proposée par le projet et le non-redéploiement immédiat de 22,8 ha de zones anciennement constructibles devenues zones naturelles au PLU approuvé en 2019 permet de garantir une zone naturelle protégée
	 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)  L'intensification urbaine peut entraîner des nuisances lumineuses nocturnes supplémentaires, pouvant favoriser les sites d'échouage des oiseaux
Paysage et cadre de vie	 La modulation des densités et des formes urbaines selon la zone urbaine concernée permet de préserver le cadre de vie.
	 La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.  L'artificialisation de La Possession par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.
Espace agricole et richesse du sous-sol	 L'impact nul du projet sur le zonage agricole permet de pérenniser les terres agricoles de La Possession.
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	 La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité.
	 En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées sur ces secteurs seront sollicitées et pourraient être fragilisées.  La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.
Qualité de l'air, climat et santé humaine	 La continuité de l'urbanisation en limite d'espaces urbains déjà constitués et desservis réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.  La continuité de l'urbanisation en limite d'espaces urbains déjà constitués favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.
	 La croissance urbaine engendre une augmentation des 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.
Gestion des déchets	 La continuité de l'urbanisation en limite d'espaces urbains déjà constitués 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	 Le maintien de zones agricoles et naturelles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.
	 La constructibilité de nouveaux terrains est proposée en dehors des risques naturels.  La perte de surface perméable au détriment d'une zone constructible peut nuire au bon écoulement des eaux.

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

4.1. Solution 1 : maintenir le PLU en état

Avant ou tout au long de la procédure de la révision générale du PLU de La Possession, les propriétaires concernés par les terrains faisant l'objet d'études dans le cadre de la présente révision « allégée », ont effectué des demandes auprès de la Ville de La Possession afin d'autoriser la constructibilité sur leur parcelle. Ces demandes ont notamment été réalisées par courriers, mails, rendez-vous en présentiel à la Mairie, lors de l'enquête publique puis à travers des recours gracieux à la suite de l'approbation du PLU en 2019.

Jusqu'à présent, le caractère naturel réglementaire de ces terrains a été conservé au PLU par la Municipalité.

Toutefois, le jugement du Tribunal administratif incite à revoir le positionnement de la Ville et à modifier le classement des parcelles concernées.

Ainsi, le scénario consistant à maintenir ces terrains en zone naturelle n'est pas retenu.

4.2. Solution 2 : autoriser la constructibilité sur l'intégralité des parcelles concernées

Que ce soit à travers des demandes directes à la Ville de La Possession ou par recours (gracieux ou administratifs), les propriétaires concernés demandent le classement en zone constructible de leur parcelle.

Toutefois, une grande partie de ces parcelles est impactée par des risques naturels (pour les terrains situés à Sainte-Thérèse et Dos d'Ane) ou par un périmètre de protection rapprochée de captage (terrain situé à Sainte-Thérèse).

Il est ainsi considéré que le classement en zone urbaine de l'intégralité des parcelles peut entraîner un impact sur l'environnement plus élevé :

- La surface de zonage naturel en zone U serait alors plus importante, et conduirait à offrir potentiellement une artificialisation des sols et une imperméabilité supplémentaire, ainsi qu'un défrichage plus conséquent, même d'une nature ordinaire.
- La constructibilité pourrait nuire à la qualité des sols et particulièrement du forage FR2.
- Malgré l'application du PPRn, une exposition plus importante d'habitants au risque naturel pourrait être occasionnée.

4.3. Solution 3 : limiter les possibilités de constructibilité en dehors des zones à risque

Afin de répondre aux demandes de propriétaires et/ou aux jugements administratifs tout en garantissant une cohérence réglementaire et d'aménagement du territoire communal, le scénario consiste à classer en zone urbaine les parcelles concernées en limitant néanmoins le périmètre aux parties de terrains localisées en dehors des zones à risque identifiées au PPRn ou de périmètre de protection rapprochée de captage.

Ce scénario a été retenu car il permet de réduire l'exposition d'habitants en zone à risque, de limiter les nuisances et de réduire la consommation d'espace naturel au PLU.

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

5.1. Une compensation naturelle surfacique déjà réalisée dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2019

Il s'agit de la mesure réglementaire la plus importante pour éviter, réduire et compenser les incidences du projet sur l'environnement, et notamment le classement en zone urbaine d'environ 0,5 ha au détriment d'un zonage naturel.

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.

Une compensation naturelle surfacique a déjà été 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 42,7 ha de zones U ou AU dans le PLU approuvé en 2005 en zone N pour un redéploiement de nouvelles extensions urbaines de seulement 19,4 ha au détriment de la zone N. Ainsi, 23,3 ha n'ont pas été redéployés en zone N lors de la révision générale et ont été conservés comme un potentiel de futures extensions urbaines dans le cadre procédures ultérieures d'évolution de PLU.

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

- 0,2 ha de zone N est classé en zone UBb dans le quartier de Dos d'Ane
- 0,3 ha de zone N est classé en zone UB dans le secteur du centre-ville élargi et à Sainte-Thérèse

Ainsi, en compatibilité avec le principe dit de « redéploiement » déterminé dans le SCOT, en comptabilisant les 5 000 m² de surfaces redéployées dans la présente révision « allégée », 22,8 ha de zones anciennement constructibles classées en zone N ne sont toujours pas redéployés et conservent leur caractère réglementaire naturel.

5.2. Des mesures réglementaires existantes au PLU en vigueur conservées et des mesures d'évitement

Lors de la révision générale du PLU approuvé le 12 juin 2019, les dispositions réglementaires des zones urbaines avaient déjà été rédigées afin d'assurer un développement du territoire tenant néanmoins compte de l'insertion des constructions dans le paysage et l'environnement. Ces règles exigeantes sont conservées dans la présente révision « allégée ».

Par ailleurs deux autres mesures d'évitement ont été appliquées dans le cadre de la présente procédure de révision « allégée » :

	<p>Les nombreuses demandes de déclassements de terrains parvenues à la Ville de La Possession à la suite de l'approbation du PLU en 2019 sont écartées, le projet se consacre uniquement à la rectification d'erreurs de classement liée à des contestations ou des jugements du tribunal administratif. La multiplication de zones à ouvrir à l'urbanisation au détriment de la zone naturelle ou agricole est ainsi évitée.</p>
	<p>Afin de répondre aux demandes de propriétaires et/ou aux jugements administratifs tout en garantissant une cohérence réglementaire et d'aménagement du territoire communal, le scénario retenu consiste à classer en zone urbaine les parcelles concernées en limitant néanmoins le périmètre aux parties de terrains localisées en dehors des zones à risque identifiées au PPRn ou de périmètre de protection rapprochée de captage. Cela permet de réduire l'exposition d'habitants en zone à risque, de limiter les nuisances et de réduire la consommation d'espace naturel au PLU.</p>

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	Superficie des zones naturelles (N) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces naturels
	Recensement de la faune et de l'état des espèces	Nb	DEAL Inventaires divers	Indique l'état des lieux et les enjeux de protection
	Recensement de la flore et de l'état des milieux naturels	Nb	DEAL Inventaires divers	Indique l'état des lieux et les enjeux de protection
PAYSAGE ET CADRE DE VIE	Superficie de la tâche urbaine	ha	Commune AGORAH	Indique l'évolution réelle des espaces bâtis sur le territoire
	Nombre de résidences principales	nb	INSEE	Indique l'évolution globale du nombre de logements
	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 naturelles et la tâche urbaine	ha		Ce rapport indique l'importance de l'étalement urbain et du mitage du territoire
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
	Nombre de station d'épuration		TCO	Indique les installations nécessaires pour améliorer la qualité de l'eau
	Nombre de périmètres de protection autour des captages AEP		ARS	Indique le niveau de protection des ressources
	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
	Taux de conformité aux regards des paramètres microbiologique	%	ARS	Ce rapport permet de mesurer la qualité de l'eau distribuée
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et sa production totale	%		Ce rapport permet de mesurer le rendement du réseau d'adduction d'eau potable
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et le nombre d'habitants	m 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 le nombre de déplacements et l'utilisation des transports en commun ou autre déplacement sans voiture	%	Commune INSEE Etudes mobilités	Ce rapport renseigne sur l'impact des nuisances et pollutions en lien avec les déplacements, ainsi que les conditions favorables à l'utilisation de transports alternatifs à la voiture individuelle
	Rapport entre la consommation annuelle d'électricité et le nombre d'habitants	kwh/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. 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 Commune de La Possession a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) le 12 juin 2019.

Dans la continuité, la Collectivité a approuvé la révision « allégée » n°1 le 15 décembre 2020 portant sur la finalisation de la programmation de la ZAC Cœur de Ville et plus spécifiquement sur la tranche 3 de la ZAC (ilots 12, 13 et 14).

Par délibération n°5/FEVIER/2020 du 19 février 2020, le Conseil Municipal de La Possession a approuvé la prescription de la révision n°2 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme. L'objectif de la Collectivité est de corriger les incohérences entre le zonage du PLU approuvé le 12 juin 2019 et le zonage du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn - Inondations et mouvements de terrain) dans certains secteurs et de rectifier des erreurs de classement lors de la révision générale du PLU approuvée le 12 juin 2019. Ces corrections sont notamment liées à des contestations ou des jugements du tribunal administratif à la suite de l'approbation du PLU. Elles concernent 4 parcelles, toutes classées en zone N (naturelle) au PLU en vigueur à destination d'un zonage constructible au PLU révisé par la présente procédure.

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 notamment les 3 objectifs : « *Préserver et valoriser les sites exceptionnels du cirque de Mafate et de la Grande Chaloupe* », « *Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer* » et « *L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable* ».

Le projet d'évolution du PLU est compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** du TCO. L'ensemble des terrains concernés par la présente procédure de révision « allégée » est situé à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR, qui représente les espaces dans lesquels les extensions urbaines sont autorisées. 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* ». En effet, tout en proposant le classement de 5 000m² de terrains en zone U, le projet conserve néanmoins en état 22,8 ha de zones anciennement constructibles classées en zone N au PLU approuvé en 2019.

Le projet d'évolution du PLU est compatible avec le **programme local de l'habitat (PLH) du TCO**, qui ambitionne notamment pour La Possession les orientations suivantes : réaliser 2 300 logements nouveaux. Au regard de la faible superficie de nouveaux terrains constructibles déterminés par la révision « allégée » (5 000m² environ), l'effort à la production de logements reste très modéré et ne remet pas en cause les objectifs du PLH (moins de 10 logements peuvent être estimés).

Le projet de révision est compatible avec le **Plan de Déplacements Urbains (PDU) du TCO**. La nature et la faible ampleur des projets ne remettent pas en cause les orientations du PDU.

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*). La nature et la faible ampleur des projets ne remettent pas en cause les orientations du SDAGE et du SAGE.

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, conservées dans la procédure de révision « allégée ».

7.1.2. L'état initial de l'environnement

Les sites d'études sont caractérisés par l'absence de construction et un aspect végétalisé sous forme de friche et d'arbustes. Seul le site de Sainte-Thérèse est partiellement artificialisé.

Ces secteurs ne sont pas identifiés par les inventaires de protection naturelle ou agricole (cœur du parc national, arrêté de biotope, ZNIEFF, réservoir ou corridor écologique avéré, zone humide, base d'occupation des sols de la DAAF...).

Les trois sites d'études sont tous localisés en continuité d'une zone urbaine constituée, essentiellement caractérisée par de l'habitat individuel dominant, avec quelques résidences de logements collectifs limitrophes avec le terrain concerné au niveau du centre-ville/Ravine à Malheur les bas.

De manière plus élargie, les sites d'études s'inscrivent dans un contexte urbain important : à proximité du centre-ville de La Possession pour le secteur concerné dans les bas, de pôles d'équipements d'intérêt collectifs et d'activités diverses pour les deux autres sites, ainsi que par des axes routiers et de mobilité majeurs : RN1, RD41, RD1...

Les abords sont néanmoins caractérisés en partie par la nature. Celle-ci est marquée par du boisement significatif pour les terrains concernés par la révision allégée situés au niveau du centre-ville/Ravine à Malheur les bas et de Sainte-Thérèse, et par un caractère de nature ordinaire ou rural à Dos d'Ane, participant au cadre de vie du village et aux éventuelles continuités écologiques.

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	 <p><i>La faible surface potentiellement constructible proposée par le projet et le non-redéploiement immédiat de 22,8 ha de zones anciennement constructibles devenues zones N au PLU approuvé en 2019 permet de garantir une zone naturelle protégée</i></p>
	 <p><i>Le développement urbain du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés</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><i>La modulation des densités et des formes urbaines selon la zone urbaine concernée permet de préserver le cadre de vie.</i></p>
	 <p><i>La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.</i> <i>L'artificialisation de La Possession par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.</i></p>
Espace agricole et richesse du sous-sol	 <p><i>L'impact nul du projet sur le zonage agricole permet de pérenniser les terres agricoles de La Possession.</i></p>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	 <p><i>La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité.</i></p>
	 <p><i>En raison d'un développement urbain, 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><i>La continuité de l'urbanisation en limite d'espaces urbains déjà constitués et desservis 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 continuité de l'urbanisation en limite d'espaces urbains déjà constitués favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.</i></p>
	 <p><i>La croissance urbaine engendre une augmentation des 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><i>La continuité de l'urbanisation en limite d'espaces urbains déjà constitués permet d'optimiser les réseaux existants.</i> <i>L'aménagement des quartiers permet de développer des centres de tri.</i></p>
	 <p><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><i>Le maintien de zones agricoles et naturelles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i> <i>La constructibilité de nouveaux terrains est proposée en dehors des risques naturels.</i></p>
	 <p><i>La perte de surface perméable au détriment d'une zone constructible peut nuire au bon écoulement des eaux.</i></p>

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

Solution 1 : maintenir le PLU en état

Avant ou tout au long de la procédure de la révision générale du PLU de La Possession, les propriétaires concernés par les terrains faisant l'objet d'études dans le cadre de la présente révision « allégée », ont effectué des demandes auprès de la Ville de La Possession afin d'autoriser la constructibilité sur leur parcelle. Jusqu'à présent, le caractère naturel règlementaire de ces terrains a été conservé au PLU par la Municipalité. Toutefois, le jugement du Tribunal administratif incite à revoir le positionnement de la Ville et à modifier le classement des parcelles concernées.

Solution 2 : autoriser la constructibilité sur l'intégralité des parcelles concernées

Que ce soit à travers des demandes directes à la Ville de La Possession ou par recours, les propriétaires concernés demandent le classement en zone constructible de leur parcelle. Toutefois, une grande partie de ces parcelles est impactée par des risques naturels ou par un périmètre de protection rapprochée de captage. Il est ainsi considéré que le classement en zone urbaine de l'intégralité des parcelles peut entraîner un impact sur l'environnement plus élevé : la surface de zonage naturel en zone U serait alors plus importante au détriment de l'espace naturel ; la constructibilité pourrait nuire à la qualité des sols et particulièrement du forage FR2 ; une exposition plus importante d'habitants au risque naturel pourrait être occasionnée.

Solution 3 : limiter les possibilités de constructibilité en dehors des zones à risque

Afin de répondre aux demandes de propriétaires et/ou aux jugements administratifs tout en garantissant une cohérence règlementaire et d'aménagement du territoire communal, le scénario consiste à classer en zone urbaine les parcelles concernées en réduisant le périmètre aux parties de terrains localisées en dehors des zones à risque identifiées au PPRn et de périmètre de protection rapprochée de captage. Ce scénario a été retenu car il permet de réduire l'exposition d'habitants en zone à risque, de limiter les nuisances et de réduire la consommation d'espace naturel au PLU.

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

Une compensation naturelle surfacique déjà réalisée dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2019

Une compensation naturelle surfacique a déjà été 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 42,7 ha de zones U ou AU dans le PLU approuvé en 2005 en zone N pour un redéploiement de nouvelles extensions urbaines de seulement 19,4 ha au détriment de la zone N. Ainsi, 23,3 ha n'ont pas été redéployés en zone N lors de la révision générale et ont été conservés comme un potentiel de futures extensions urbaines dans le cadre procédures ultérieures d'évolution de PLU.

Les documents graphiques du PLU en vigueur (zonage) font augmenter de 0,5 ha la zone U au détriment de la zone N après la présente procédure de révision « allégée ».

Ainsi, en compatibilité avec le principe de « redéploiement » du SCoT du TCO, en comptabilisant les 5 000 m² de surfaces redéployées dans la présente révision « allégée », 22,8 ha de zones anciennement constructibles classées en zone N ne sont toujours pas redéployés et conservent leur caractère règlementaire naturel.

Des mesures règlementaires existantes au PLU en vigueur conservées et des mesures d'évitement

Lors de la révision générale du PLU approuvé le 12 juin 2019, les dispositions règlementaires des zones urbaines avaient déjà été rédigées afin d'assurer un développement du territoire tenant néanmoins compte de l'insertion des constructions dans le paysage et l'environnement. Ces règles exigeantes sont conservées dans la présente révision « allégée ».

Par ailleurs deux autres mesures d'évitement ont été appliquées dans le cadre de la présente procédure de révision « allégée » :

	Les nombreuses demandes de déclassements de terrains parvenues à la Ville de La Possession à la suite de l'approbation du PLU en 2019 sont écartées, le projet se consacre uniquement à la rectification d'erreurs de classement liée à des contestations ou des jugements du tribunal administratif. La multiplication de zones à ouvrir à l'urbanisation au détriment de la zone naturelle ou agricole est ainsi évitée.
	Le projet consiste à classer en zone U les parcelles concernées en limitant néanmoins le périmètre aux parties de terrains localisées en dehors des zones à risque identifiées au PPRn ou de périmètre de protection rapprochée de captage.

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 de nouvelles constructibilités par redéploiement aux documents graphiques afin de satisfaire des demandes issues de contestations et/ou de jugements administratifs. Un très gros travail préalable a été effectué avec la Municipalité afin de bien cibler les terrains légitimant une prise en compte de leur évolution dans la présente révision « allégée », en excluant ceux qui ne rentraient pas dans les critères ou pouvaient bouleverser l'économie générale de la procédure.

L'état initial de l'environnement et l'analyse des sites ont été réalisés sur les données et études disponibles au second semestre 2021.

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 et les habitants (une réunion publique effectuée). De même, une réunion de présentation et d'échanges avec les personnes publiques associées (PPA) a été réalisée. Ces réunions 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 Territorial 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

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale de La Réunion
sur la révision allégée n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU)
de La POSSESSION**

n°MRAe 2022AREU6

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 de la procédure d'évolution 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 la procédure d'évolution 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.

Porté à la connaissance du public, cet avis vise à apporter un éclairage sur les pistes d'amélioration de la procédure d'évolution du 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 7 juillet 2022.

Étaient présents et ont délibéré : Didier KRUGER, président, et Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN, membre associé.

En application du règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié au bulletin officiel le 25 septembre 2020, 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 de La Possession sur le projet de révision allégée n° 2 de son plan local d'urbanisme (PLU) et en a accusé réception le 15 avril 2022. Le service régional de l'environnement qui apporte un appui à la MRAe est la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement de La Réunion (DEAL / SCETE / Unité Évaluation Environnementale).

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, l'Ae a consulté par courrier du 20 avril 2022 l'agence régionale de santé (ARS) de La Réunion. Dans sa lettre de réponse du 27 mai 2022, l'ARS émet un avis favorable au projet de révision en ce qui concerne la santé publique.

Le présent avis de l'Ae 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 à la commune 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 (PLU) s'impose lorsque celle-ci a pour objet de réduire notamment une protection ou une zone naturelle conformément aux articles L.153-31 à L.153-34 du code de l'urbanisme. La présente révision dite « allégée » du plan local d'urbanisme de La Possession a pour objectifs de corriger des incohérences, ainsi que de rectifier des erreurs de classement de la révision générale du PLU approuvé le 12 juin 2019, en considération notamment de jugements du tribunal administratif de La Réunion. Quatre parcelles sont rendues constructibles, en totalité ou en partie, sur trois sites (centre-ville, Dos d'Âne et Sainte-Thérèse) pour une surface totale de 5 000 m².

C'est dans ce cadre réglementaire que la procédure de révision allégée n° 2 a été prescrite par délibération du conseil municipal le 19 février 2020, puis arrêtée le 23 mars 2022. Le dossier établi précise qu'il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU. En considération de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, ladite procédure donne lieu à une actualisation de l'évaluation environnementale qui a été réalisée lors de la précédente révision générale.

Le dossier de révision « allégée » transmis par la commune de La Possession comprend :

- les études portant :
 - sur les éléments de diagnostic et de contexte ciblés sur le territoire concerné ;
 - la définition des prescriptions réglementaires modifiées : les plans de zonage actuels et modifiés après révision ;
 - la 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, La Possession étant une commune littorale (ancien article R.104-10 du CU).

Résumé de l'avis

La présente révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de La Possession a pour objectifs de corriger des incohérences avec le zonage du plan de prévention des risques naturels en vigueur et de rectifier des erreurs de classement dans certains secteurs du territoire communal. Des parcelles sont ainsi rendues constructibles, en totalité ou en partie, sur trois sites (centre-ville, Dos d'Âne et Sainte-Thérèse) pour une surface totale de 5 000 m². Ces corrections sont liées principalement à des jugements du tribunal administratif de La Réunion.

Le dossier établi comporte différentes vues aériennes et cartographies, ce qui permet de cerner correctement les terrains concernés, leur environnement immédiat et les évolutions des documents réglementaires au fil du temps qui tendent à justifier la rectification des incohérences observées.

Toutefois, l'Ae relève que la justification du projet de révision reste perfectible, faute d'identification et d'analyse détaillée des enjeux environnementaux sur les terrains déclassés (état boisé, continuités écologiques, aléas « moyens » géologiques, zones de surveillance renforcée des captages d'alimentation en eau potable...). Concernant le suivi des effets du PLU de La Possession, les indicateurs retenus auraient pu également être ciblés et hiérarchisés par rapport au présent projet de révision, en tenant compte des recommandations précédemment formulées.

Ainsi, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques (non fragmentation de la trame verte et bleue – TVB) ;
- la réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, ainsi que la lutte contre l'imperméabilisation ;
- la prise en compte des risques naturels, notamment de mouvements de terrain ;
- la préservation des ressources en eau potable (périmètres de protection et zones de surveillance renforcée).

Dans ce contexte :

➤ ***L'Ae recommande à la commune de La Possession :***

- ***d'analyser les effets de la révision du PLU notamment sur la continuité écologique et ses composantes au niveau du secteur de Dos d'Âne ;***
- ***de faire ressortir et de hiérarchiser les principaux enjeux à une échelle adaptée aux différents secteurs d'études pour permettre une analyse spécifique et la mise en place des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) plus appropriées ;***
- ***de proposer des indicateurs adaptés aux caractéristiques du projet de révision ;***
- ***de présenter une première analyse des indicateurs renseignés depuis l'approbation du PLU en 2019.***

L'ensemble des recommandations de l'Ae est présenté ci-après dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

A/ Contexte général et présentation du projet de révision allégée du PLU

La commune de La Possession a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) le 12 juin 2019. Par la suite, ladite collectivité a approuvé le 15 décembre 2020 la révision « allégée » n° 1 portant sur la finalisation de la programmation de la zone d'aménagement concerté « ZAC Cœur de Ville » et plus spécifiquement sur la tranche 3 (îlots 12, 13 et 14). Ces procédures ont fait l'objet d'avis de l'autorité environnementale (Ae) respectivement en date du 19 juillet 2018 et du 14 avril 2020.

Par délibération du 19 février 2020, le conseil municipal de La Possession a prescrit la présente révision allégée n° 2. Les objectifs de la procédure sont de corriger les incohérences entre le zonage du PLU approuvé le 12 juin 2019 et le zonage du plan de prévention des risques naturels approuvé le 13 juillet 2018 (PPRn – inondations et mouvements de terrain) dans certains secteurs et de rectifier des erreurs de classement (incohérences vis-à-vis du forage FR2). Il est à noter que le PLU arrêté en 2018 par la collectivité s'était appuyé non seulement sur le précédent PPR datant de 2012 mais aussi sur les premiers travaux du nouveau PPR, en cours d'élaboration à l'époque, qui s'est avéré plus permissif après son adoption.

Ces corrections sont notamment liées à des contestations des propriétaires des terrains ou à des jugements du tribunal administratif de La Réunion à la suite de l'approbation du PLU. Elles concernent quatre parcelles sur trois sites distincts (centre-ville, Sainte-Thérèse et Dos d'Âne), toutes classées en zone naturelle (N) au PLU en vigueur et qui évoluent vers un zonage urbain au PLU révisé par la présente procédure.

Les terrains concernés sont des friches herbacées et arbustives, sans constructions. Seul le terrain de « Sainte-Thérèse » est partiellement artificialisé. Les trois sites sont tous localisés en continuité d'une zone urbaine caractérisée essentiellement par de l'habitat individuel, avec quelques résidences de logements collectifs limitrophes pour le terrain du secteur « centre-ville – ravine à Malheur les bas ».

Les abords sont toutefois majoritairement des espaces boisés pour les terrains situés au niveau de Sainte-Thérèse et du centre-ville. Ceux de Dos d'Âne sont inscrits dans un espace rural qui participe à la fois au cadre de vie du village et aux continuités écologiques.

Avec la présente procédure de révision, les documents graphiques du PLU en vigueur (zonages) évoluent de la manière suivante :

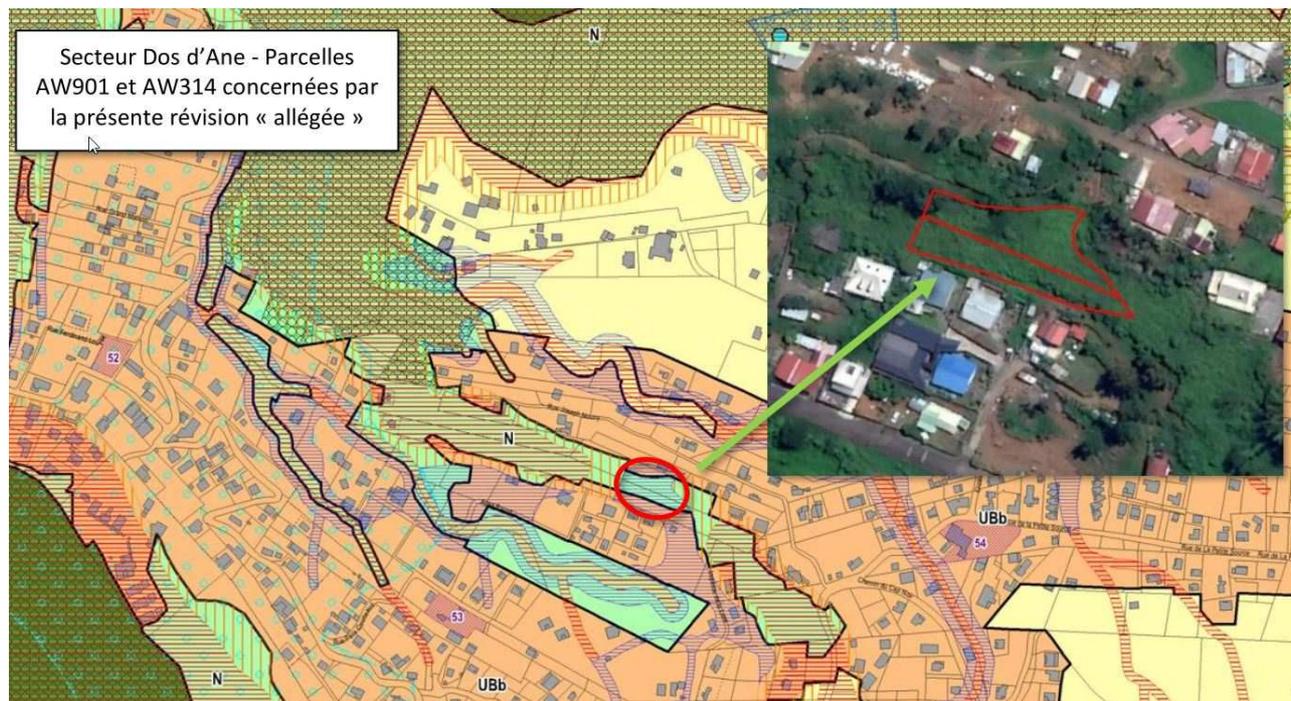
- près de 2 000 m² de zone naturelle N sont classés en zone urbaine UBb ;
- plus de 3 000 m² de zone naturelle N sont classés en zone urbaine UB.

■ Une évolution du zonage N en secteur UBb à Dos d'Âne pour rectifier des incohérences vis-à-vis du PPRn et répondre à un jugement du tribunal administratif

Par décision du 12 avril 2021, le tribunal administratif de La Réunion a donné satisfaction au recours du propriétaire de la parcelle cadastrée AW 314 et a enjoint la commune de La Possession de procéder à une évolution de son PLU.

En raison de la suppression d'un risque d'aléa géologique élevé au PPRn adopté en juillet 2018, la présente procédure réglementaire conduit à classer une partie de ladite parcelle

en zone urbaine de type UBb (990 m²) correspondant au zonage réglementaire du bourg de Dos d'Âne. Ledit terrain était classé en zone urbaine UD au précédent PLU approuvé en 2005.



Secteur de « Dos d'Âne » (extrait du dossier – page 5)

Une partie de la parcelle limitrophe cadastrée AW 901 dont le propriétaire conteste également le classement de son terrain en zone N, est également reclassée en zone UBb (850 m²). Si aucun jugement du tribunal administratif porte sur ce terrain, il s'agit pour la commune d'exercer un principe d'équité et d'éviter tout autre risque juridique, sachant que ce cas de figure correspond exactement à celui de la parcelle AW 314. Ce choix communal est justifié en termes de logique d'aménagement, afin de ne pas enclaver ce terrain entre deux zones urbaines.

Ces terrains classés en zone N, d'une superficie totale de 1 840 m², en continuité immédiate d'une zone urbaine et desservis par l'ensemble des réseaux, sont ainsi reclassés en zone UBb par la présente révision « allégée ».

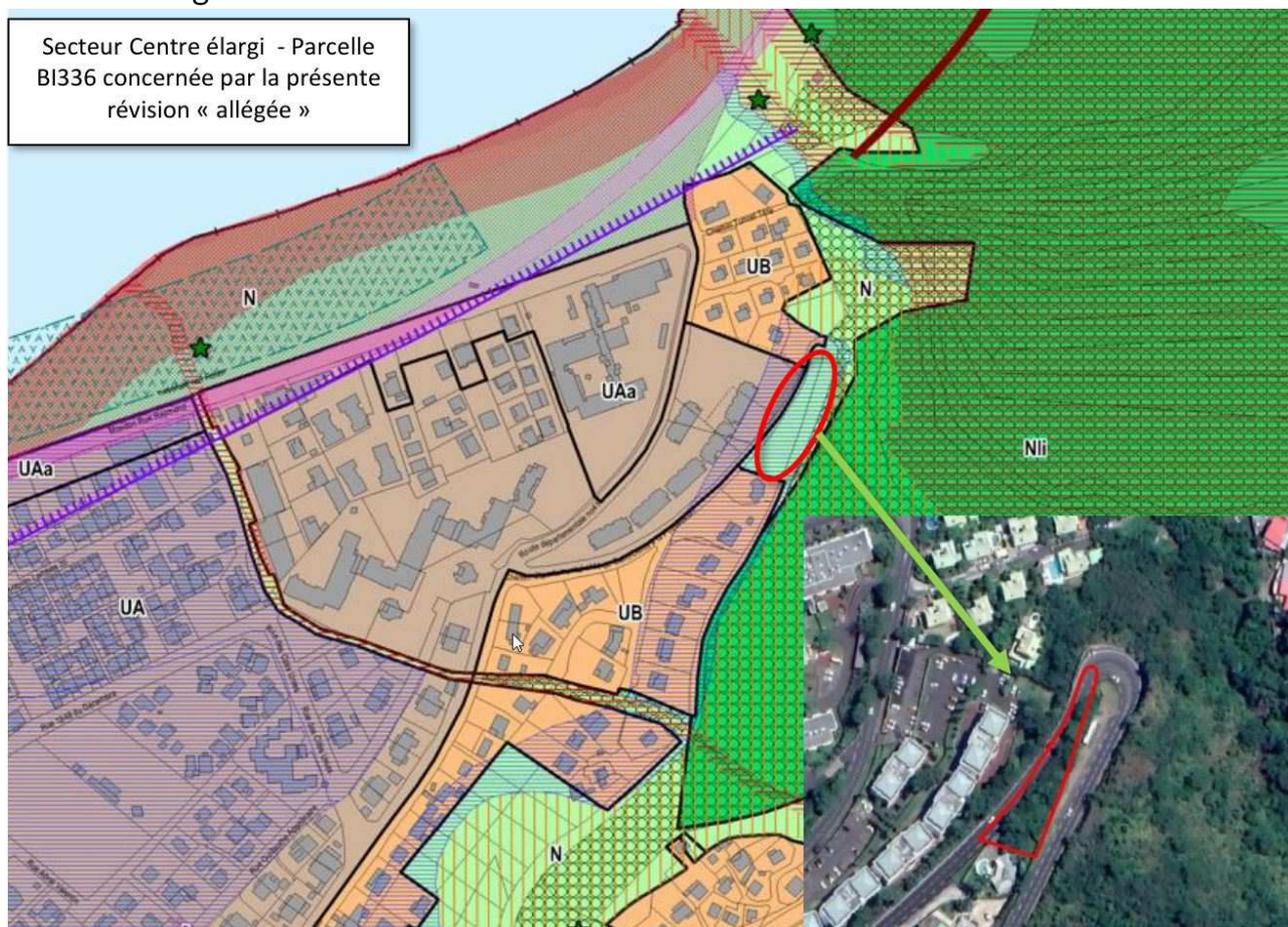
Selon les éléments du dossier, le projet n'est pas impacté par des inventaires de protection naturelle ou agricole (cœur du parc national, arrêté de biotope, ZNIEFF, réservoir ou corridor écologique avéré, zone humide...). Les parties de ces parcelles concernées par un risque élevé ou un principe d'interdiction de constructibilité au PPRn, restent donc en zone naturelle N.

■ **Une évolution du zonage N en UB au niveau du secteur « centre-ville – ravine à Malheur les bas » pour rectifier des incohérences vis-à-vis du PPRn et répondre à un jugement du tribunal administratif**

Par décision du 12 avril 2021, le tribunal administratif de La Réunion a également donné satisfaction au recours du propriétaire de la parcelle cadastrée BI 336 et a enjoint la commune de La Possession de procéder à une évolution de son PLU.

Pour des raisons comparables au précédent cas (suppression d'un risque d'aléa géologique élevé au PPRn, terrain en continuité immédiate d'une zone urbaine desservie par l'ensemble des réseaux, hors ZNIEFF et périmètre de protection naturelle), la procédure de révision conduit à classer 2 355 m² de zone N en UB.

La parcelle BI336, depuis le PLU approuvé en 2005, est coupée en deux zones réglementaires distinctes, entre une partie constructible (zone U) et une zone naturelle (zone N). La présente révision du PLU concerne la partie classée en zone N (1 525 m²). A cela s'ajoute une partie de la route départementale RD41 limitrophe (830 m²), en cohérence réglementaire.



Secteur « centre-ville – ravine à Malheur les bas » (extrait du dossier – page 6)

■ Une évolution du zonage N en zone UB pour rectifier des incohérences vis-à-vis du PPRn et du périmètre de protection du forage FR2

Lors de la procédure de révision générale, au moment de l'arrêt du PLU le 14 mars 2018, la commune de La Possession proposait dans son document de planification sur le quartier de Sainte-Thérèse, une zone d'extension urbaine de type AUb d'environ 2 hectares.

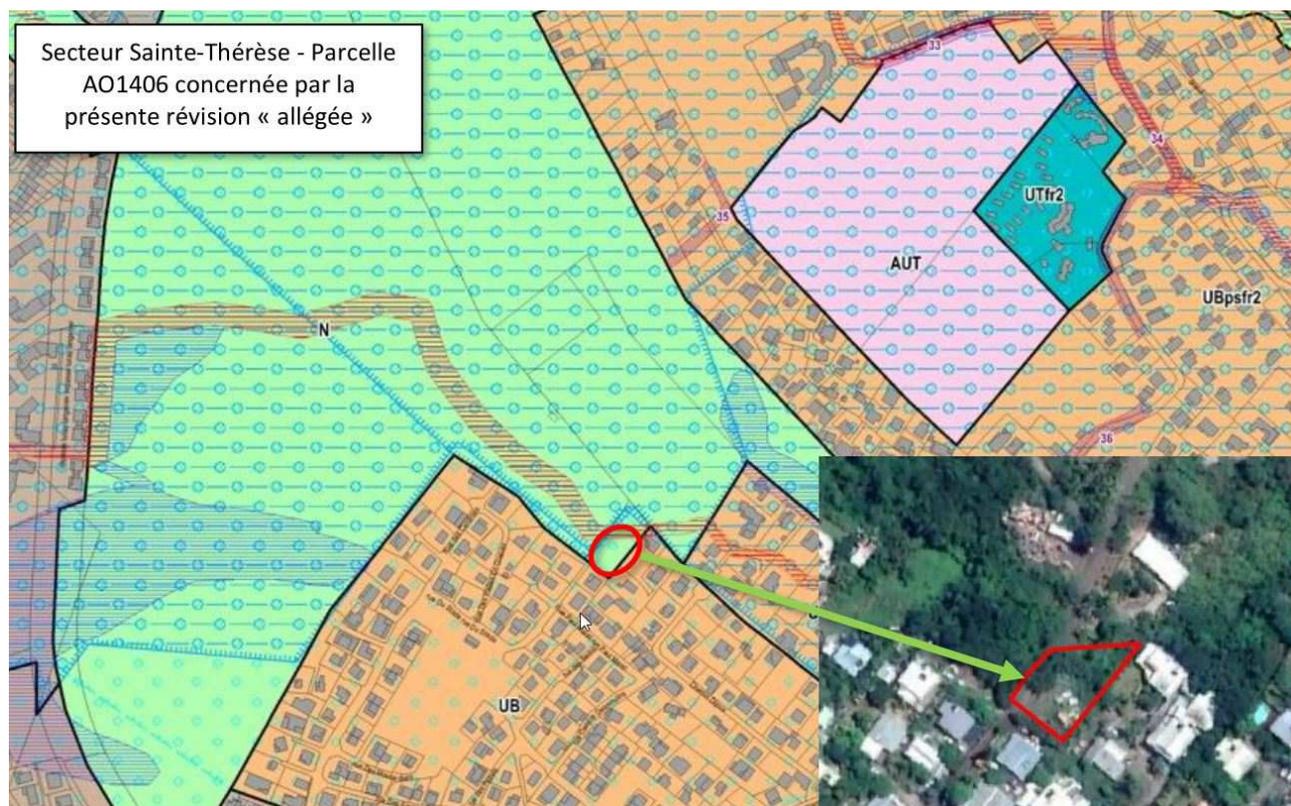
Toutefois, l'agence régionale de santé (ARS) de La Réunion a exprimé un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation sur ce site, étant donné que la zone AU nouvellement créée était localisée au sein du périmètre de protection rapprochée (PPR) du forage FR2, dont l'arrêté du 11 avril 2013 précise que « la suppression de l'état boisé est interdit dans le PPR..., et les zones boisées présentes ou à créer doivent être intégrées dans les documents d'urbanisme en vigueur, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, en zone naturelle ».

De fait, afin de préserver la ressource en eau, la zone AUb de Sainte-Thérèse a été reclassée intégralement en zone naturelle (N) lors de l'approbation du PLU le 12 juin 2019.

Cependant, la parcelle cadastrée AO 1406, l'une des trois parcelles concernées par ce reclassement en zone naturelle, n'est pas impactée par le périmètre de protection rapprochée du forage FR2. De plus, le PPRn approuvé a réduit l'impact du risque naturel sur le site au moment de l'approbation du PLU.

Aussi, le propriétaire a contesté le classement de sa parcelle en zone N et effectué un recours gracieux auprès de la commune de La Possession, pour erreur manifeste d'appréciation.

Dans ce contexte, le terrain étant par ailleurs partiellement artificialisé, la présente révision reclasse 850 m² de zone N en zone UB.



Secteur de « Sainte-Thérèse » (extrait du dossier – page 6)

B/ Principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae

Les principaux enjeux environnementaux de la révision allégée du PLU identifiés par l'Ae sont :

- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques (non fragmentation de la trame verte et bleue – TVB) ;
- la réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, ainsi que la lutte contre l'imperméabilisation ;
- la prise en compte des risques naturels, notamment de mouvements de terrain ;
- la préservation des ressources en eau potable (périmètres de protection et zones de surveillance renforcée).

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

Le dossier établi pour la procédure de révision allégée n° 2 du PLU de la commune de La Possession est composé de quatre parties, à savoir :

- introduction et objet de l'enquête (fondements juridiques, contenu du dossier, objectifs) ;
- une note de présentation ;
- les modifications apportées au PLU ;
- l'évaluation environnementale (dont le contenu fait référence à l'article R.104-18 du code de l'urbanisme).

A/ Diagnostic, état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution

La note de présentation rappelle certains éléments généraux figurant dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement du PLU approuvé le 12 juin 2019. Les informations sont complétées par des analyses détaillées et opportunes pour la bonne compréhension de la procédure et des sites d'études.

Différentes vues aériennes et cartographies permettent de cerner correctement les terrains concernés, leur environnement immédiat et les évolutions des documents réglementaires au fil du temps (PLU approuvé 2005 et arrêté en 2018, PPRn en cours d'étude et approuvé en 2018, périmètre de protection rapprochée du forage FR2...), et de comprendre la rectification des incohérences observées. Les modifications apportées aux zonages du PLU sont ensuite distinctement et clairement présentées (cf. partie 3).

Les changements résultant de cette révision allégée consistent à mettre à jour les données, les chiffres et les cartes en lien avec les évolutions apportées aux documents graphiques du rapport de présentation du PLU de 2019 (tome 2). Cela concerne particulièrement les chapitres devant expliquer les choix retenus pour délimiter les nouvelles extensions urbaines spécifiques (qui se font au détriment des zones naturelles).

La partie relative à l'évaluation environnementale reprend les principaux éléments de la note de présentation précitée qui portent sur les objectifs de l'évolution du PLU suivant les zonages réglementaires et les trois sites distincts concernés. L'état initial de l'environnement renvoie à ladite note de présentation (partie 1).

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

Le rapport n'aborde cependant pas les perspectives d'évolution de la situation environnementale des secteurs d'études. Cette étape fait pourtant partie de la méthodologie applicable aux démarches d'évaluation environnementale.

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.

B/ Articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes

Le chapitre sur l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme est axé uniquement sur les dispositions qui auraient un lien direct avec le projet de révision allégée.

L'ensemble des terrains classés en zone constructible est situé à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR¹, qui représente les espaces dans lesquels les documents d'urbanisme doivent définir leurs extensions urbaines.

Les terrains situés au centre-ville élargi ou à Sainte-Thérèse sont localisés en espace de continuité écologique au SCoT² du territoire de la côte ouest (TCO) approuvé le 21 décembre 2016, renvoyant notamment aux prescriptions du SAR 2011. La prescription n° 2 du SAR indique que « *par dérogation au principe de préservation de ces espaces, les espaces de continuité écologique inclus dans les zones préférentielles d'urbanisation [...] peuvent recevoir dans les documents d'urbanisme locaux un zonage permettant d'y effectuer des extensions urbaines [...]* ».

Les deux terrains situés à Dos d'Âne sont identifiés au SCoT comme espaces urbains de référence à densifier, puisqu'ils étaient déjà classés en zone urbaine au PLU de La Possession en vigueur à l'époque de l'élaboration du SCoT du TCO.

Le rapport environnemental détaille comment le PLU respecte le principe dit de « redéploiement » déterminé dans le SCOT, qui exige 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* » (cf. page 42).

C/ Analyse des incidences notables et mesures ERC³ envisagées

L'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre de la révision du PLU sur l'environnement est présentée sous forme d'un tableau pour chacun des thèmes fondamentaux retenus (milieu naturel et biodiversité, paysage et cadre de vie, ressource en eau potable et assainissement, gestion des déchets, risques naturels et technologiques... – cf. page 45).

■ Un manque d'analyse et de hiérarchisation des enjeux environnementaux spécifiques des secteurs à rendre constructibles

Il manque toutefois une hiérarchisation des enjeux au regard de la sensibilité environnementale des terrains classés en zone naturelle à rendre constructibles au PLU révisé

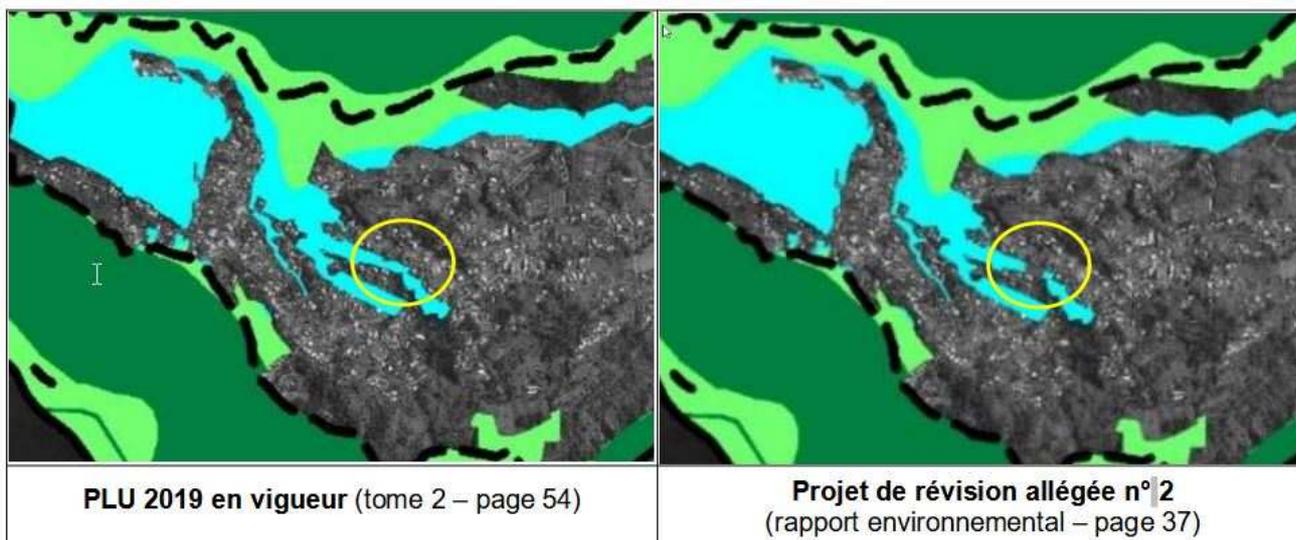
La préservation des continuités écologiques au niveau du secteur de Dos d'Âne n'est pas analysée. En effet, la cartographie des protections et sensibilités écologiques couvertes par la zone naturelle N du PLU en vigueur montre une rupture dans le corridor écologique potentiel identifié (hors ZNIEFF). Or, aucune séquence « éviter – réduire – compenser » (ERC) n'est proposée.

1 SAR : schéma d'aménagement régional

2 SCoT : schéma de cohérence territoriale

3 La séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) qui s'applique à toutes les composantes de l'environnement et de la santé humaine, consiste à :

- supprimer certains impacts négatifs via des mesures d'évitement ;
- à défaut, définir des mesures de réduction des impacts ;
- et enfin, en dernier lieu, compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées et réduites.



Cartographies du « corridor écologique potentiel » avant et après révision du PLU à Dos d'Âne (source dossiers et MRAe)

Il convient de rappeler que la zone N définie au PLU de 2019 participe à la trame verte et bleue (TVB) du territoire en tant qu'espace de continuité écologique. Par ailleurs, au regard de la végétation et de l'état boisé apparaissant sur certaines vues aériennes, l'interdiction de défrichement applicable à La Réunion (selon l'article L.374-1 et suivants du code forestier) est un principe général qu'il y a lieu de respecter.

Pour le bourg de proximité de Dos d'Âne, l'une des mesures compensatoires du PLU approuvé en 2019 consistait d'ailleurs en termes de stratégie d'aménagement de prévoir un redéploiement en priorité dans les bas et les mi-pentes. Cela devait permettre de garantir une protection supplémentaire des espaces naturels majeurs et de favoriser une extension urbaine dans des sites mieux desservis par les différents réseaux.

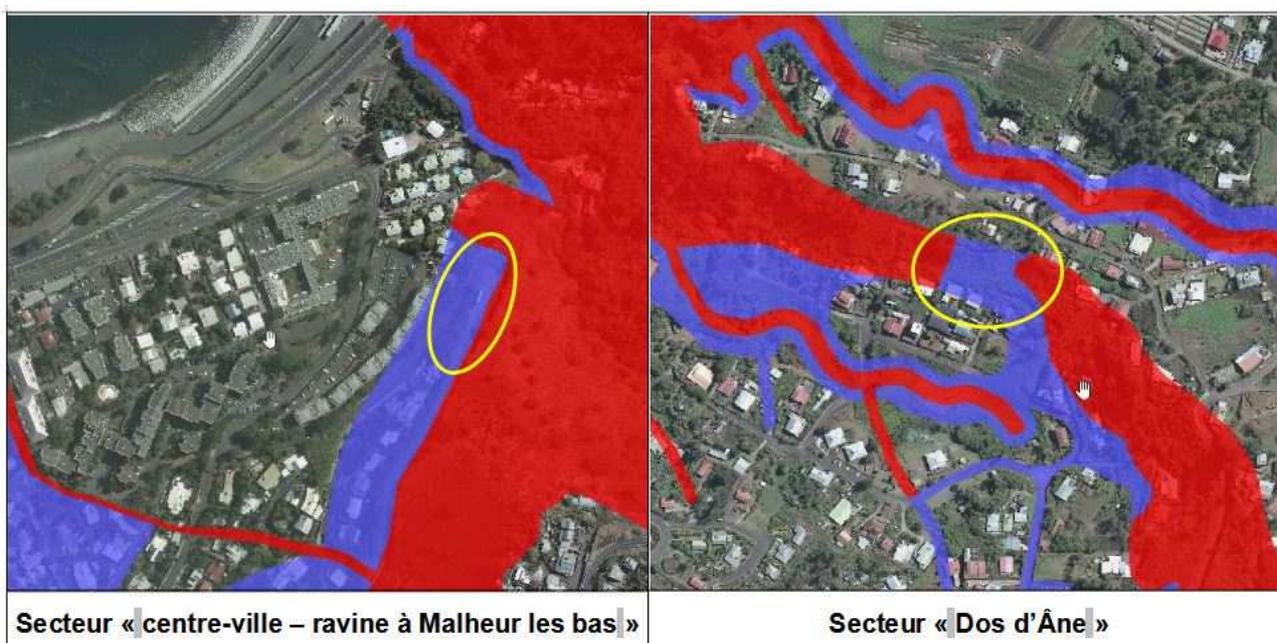
- ***L'Ae recommande à la commune de compléter le rapport environnemental par une analyse des effets de la révision du PLU, notamment sur la continuité écologique et ses composantes au niveau du secteur de Dos d'Âne, en mettant en œuvre la séquence « ERC », pour mieux justifier le classement du terrain concerné en zone constructible.***

Plus globalement, la compensation naturelle surfacique réalisée dans le cadre de la révision générale du PLU approuvé en 2019 ne peut suffire pour justifier pleinement les 5 000 m² de surfaces redéployées par la présente procédure.

■ Des aléas géologiques « moyens » à prendre en compte

En termes de risques naturels, les incidences négatives identifiées par le rapport environnemental visent uniquement la perte de surface perméable pouvant nuire au bon écoulement des eaux (cf. page 45), alors que les aléas naturels identifiés par le PPRn portent sur les risques géologiques au niveau des secteurs du centre-ville et de Dos d'Âne.

À cet égard, il convient de relever que la partie des terrains déclassés demeure en aléa « moyen » au titre des mouvements de terrain, ce qui correspond à une zone bleue de type B2u, soumise à prescriptions. Par ailleurs, au niveau du secteur de Dos D'Âne, les parties restantes des terrains cadastrés AW 314 et 901 sont en aléa géologique « élevé » au PPRn, et restent donc classées en zone rouge d'interdictions de type R1.



Cartographie du zonage réglementaire du PPRn approuvé en juillet 2018 (source MRAe)

■ **Des zones de surveillance renforcée (ZSR) des captages d'alimentation en eau potable (AEP) à prendre en compte**

Concernant la thématique de la ressource en eau, l'enjeu de la préservation des captages n'est pas explicitement abordé dans l'analyse des incidences, alors que la partie du terrain cadastrée AO 1406 à rendre constructible demeure située à l'intérieur de la zone de surveillance renforcée des captages FR2 (arrêté préfectoral du 11 avril 2013) et du puits Samy (arrêté préfectoral du 05 juin 2019).

Si ce déclassement ne semble pas soulever d'enjeu sanitaire notable, le terrain fait néanmoins partie, sur les parcelles voisines, d'un ensemble d'opérations constructives privées qui ne respecte pas la réglementation sanitaire des périmètres de protection rapprochée desdits captages.

De plus, le terme « reclassement » figurant au dossier n'apparaît pas approprié, car les terrains concernés ont toujours été classés en zone naturelle.

Il est rappelé que le puits Samy constitue une ressource AEP hautement stratégique qui contribue à plus de 40 % aux besoins nécessaires en eau potable de la commune de La Possession. Les zones de surveillance renforcée (ZSR) des captages AEP sont définies pour attirer l'attention des pouvoirs publics et des administrés sur la nécessité d'une stricte application des réglementations existantes en matière de protection des eaux et ainsi renforcer la protection contre les pollutions permanentes ou diffuses.

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

- ***L'Ae demande à la commune de compléter le rapport environnemental en faisant ressortir les principaux enjeux et en les hiérarchisant à une échelle adaptée aux différents secteurs d'études pour permettre une analyse spécifique et la mise en place des mesures « ERC » plus appropriées.***

D/ Justification des choix opérés et solutions de substitution raisonnables

Les principales raisons invoquées pour justifier le projet de révision reposent sur les jugements du tribunal administratif de La Réunion du 12 avril 2021 qui enjoint à la commune de La Possession de modifier le classement de certains terrains (parcelles cadastrées BI 336 et AW 314 en partie).

■ Une justification des choix opérés pouvant être améliorée

La démarche de justification des choix au regard d'une analyse comparative avec d'autres solutions de substitution raisonnables, est présentée au sein du rapport environnemental (cf. page 46). Elle permet de comprendre les choix opérés par la collectivité, mais faute d'identification et d'analyse détaillée des enjeux environnementaux sur les terrains déclassés (état boisé, continuités écologiques, aléas « moyens » géologiques, zones de surveillance renforcée des captages AEP...), la justification du projet reste perfectible.

Parmi les trois solutions proposées, le scénario retenu consiste à limiter les possibilités de constructibilité en dehors des zones à risque identifiées au PPRn ou de périmètre de protection rapprochée de captage. Il est considéré que le classement en zone urbaine de l'intégralité des parcelles pourrait entraîner un impact plus élevé sur l'environnement.

E/ Définition de critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats

Concernant le suivi des effets du PLU de la commune de La Possession sur l'environnement, l'Ae avait recommandé dans ses précédents avis⁴ d'améliorer le dispositif prévu en proposant une grille d'indicateurs concrets et adaptés aux caractéristiques du projet, et de présenter une première analyse des indicateurs renseignés. Conformément au code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

■ Des indicateurs à mieux cibler pour suivre les effets du PLU sur l'environnement

En la circonstance, il est constaté que le rapport environnemental reprend une partie de la liste des indicateurs du PLU approuvé en 2019 (cf. tableaux en pages 48 et 49), sans tenir compte des recommandations précédemment formulées. Contrairement à ce qui est indiqué, les indicateurs retenus auraient pu être ciblés et hiérarchisés par rapport au projet de PLU révisé et ses incidences prévisibles développées dans les chapitres ci-avant.

Concernant l'enjeu des risques naturels, les indicateurs et les ratios proposés portent sur les zones inondables d'aléa moyen, et non sur les risques de mouvement de terrain affectant les terrains déclassés. À cet égard, l'indicateur existant dans l'évaluation environnementale du PLU en vigueur portant sur « *la superficie des zones d'aléa moyen / élevé au PPRn* » aurait mérité d'être repris ; son intérêt étant d'indiquer la superficie des zones soumises à des risques qui demeurent sensibles à toute urbanisation.

➤ *L'Ae recommande à la commune de :*

- de proposer des indicateurs adaptés aux caractéristiques du projet de révision du PLU ;***
- de présenter une première analyse des indicateurs renseignés depuis l'approbation du PLU en 2019 afin de s'assurer que la mise en œuvre de révision alléguée n° 2 ne conduira pas à amplifier les effets négatifs sur l'environnement.***

⁴ Avis MRAe du 19 juillet 2018 et du 14 avril 2020 concernant respectivement la révision générale du PLU de La Possession et la révision alléguée n° 1 portant sur les îlots 12, 13 et 14 de la ZAC « Cœur de Ville »

DELIBERATION D'ARRET DU PROJET

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°14/MARS/2022

**NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39**

SEANCE DU 23 MARS 2022

NOTA :

Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le : 16 mars 2022
- Le compte-rendu du Conseil Municipal a été affiché en Mairie le : 30 mars 2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-trois mars à treize heures trente 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 PRÉSENTS :

MIRANVILLE Vanessa - HUBERT Gilles - MILHAU Michèle - FONTAINE Didier - DALELE Jocelyne - FROMENTIN Maxime - TARTROU Marie Line - ACADINE Josian - LEQUOY Farida - JOLU Christian - GERBITH Mireille - DIJOUX Sylvio - VAR COURTOIS Pascale - JULENON Marceau - VIENNE Armand - ANANELIVOUA Henri - CELESTE Claude - MONIER Jean Bernard - POLEYA Marie Josée - DUFOUR Edmée - LAGOURDE Fabiola - MAREUX TRECASSE Valérie - TAVEL Amandine - AHMED Houssamoudine - HOAREAU Florence - DOBARIA Marie Annick - POULOT Yannick - DELIRON François - MARCELINA Laurent

ETAIENT ABSENTS :

DAMBREVILLE Christophe - BOMART Camille - - ILAHA Fabienne - ROBERT Philippe

ETAIENT REPRESENTÉS :

VISNELDA Jean Marc (procuration à MIRANVILLE Vanessa) - LAURET Jacqueline (procuration à MILHAU Michèle) - GRONDIN Frédérique (procuration à HUBERT Gilles) - ABRAL Odile (procuration à DALELE Jocelyne) - FLACONEL Denise (procuration à POLEYA Marie Josée) - CAMACHETTY Christopher (procuration à TARTROU Marie Line)

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 Josée POLEYA 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 (29 élus présents) pour délibérer valablement, le Maire 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 contentieux peut être introduit devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui court à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale.

- 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
02431974008 - 2022-2014-MARS-22-DE
Date de télétransmission : 11/04/2022
Procédure de consultation : 11/04/2022

AFFAIRE N°14 : REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION – BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET

Il est rappelé à l'assemblée, que le Conseil Municipal a prescrit une révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 19 février 2020.
L'objectif est de corriger les incohérences entre le zonage PLU et le zonage PPR dans certains secteurs et rectifier des erreurs de classements lors de la révision générale approuvée le 12 juin 2019. Il s'agit ici de rendre constructible en totalité ou en partie certaines parcelles sur trois sites (Ravine à Malheur, Dos d'Ane et Sainte-Thérèse).
La concertation s'est déroulée de la manière suivante :

- Réunion de cadrage avec les Personnes Publiques Associées (PPA) le 07/12/2021,
- Réunion publique du 23/02/2022 dont l'information a été faite via le site internet de la ville et par des affichages dans les services de la ville recevant du public,
- Mis en place d'une adresse mail générique suite à l'arrêt du projet de révision pour recueillir les remarques et les 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 19 février 2020 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 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 » numéro 2 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 Renouvellement Urbain (loi SRU),
Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2009-590 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 relatifs 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 19 février 2020 portant prescription de la révision allégée du PLU de la Possession,
Vu le projet de PLU mis à disposition des élus,
Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

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 accusé de réception en préfecture déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qu'elle entraîne, est obligatoire.

- 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 déposé
094219740081-20220323-14MARS2022-DE
Date de réception préfecture : 11/04/2022

Considérant que lors du lancement de la procédure de révision allégée n°2 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 vis le site internet de la Ville,
- Organisation a minima d'une réunion publique.

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 Personnes Publiques Associées,

Considérant la nécessité d'approuver le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

La Commission Territoire Durable réunie le 11 mars 2022 a émis un avis favorable.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal,

à la MAJORITÉ des suffrages exprimés

(5 abstentions : HOAREAU Florence, DOBARIA Marie-Annick, POULOT Yannick, DELIRON Jean François, MARCELINA Laurent) :

- **Approuve le bilan de la concertation afférente au PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération;**
- **Arrête le projet de révision allégée n°2 du PLU de la Commune de la Possession tel qu'il est *annexé à la présente délibération*;**
- **Met à disposition du public le dossier du projet de révision allégée du 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 ;**
- **Précise que le projet de révision du PLU de la Commune de la Possession 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 toutes personnes publiques habilitées qui en auront fait la demande;**
- **Précise que le projet de révision du PLU de la commune de la Possession sera communiqué pour avis :**
 - **A la Commission Départementale de la Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),**
 - **De l'Autorité Environnementale**

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 introduit devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commence à courir à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale.

- 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
974-219740081-20220323-14MARS2022-DE
Date de transmission : 11/04/2022
Commence à courir le 11/04/2022

Département de la Réunion



Plan Local d'Urbanisme

Révision « Allégée » n°2



Bilan de la Concertation

Conseil Municipal du 23 mars 2022

Table des matières

Préambule	1
I) La Concertation dans le cadre de la révision « allégée » n°2 du PLU.....	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 communication numérique de la Ville.....	2
3. Organisation d'une réunion publique	3
4. Concertation interne/externe	5
III) Bilan de la concertation.....	5

Préambule

A la suite de recours de la part de propriétaires suite à l'approbation du PLU en date du 12 juin 2019, la Ville a affirmé sa volonté de lancer une deuxième 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 ». Cette révision a été prescrite par une délibération du Conseil Municipal le 19 février 2020. 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 » n°2 du PLU

Dans le cadre de la révision « allégée » n°2 du PLU, la concertation a été mise en œuvre, conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Municipal du 19 février 2020 :

- 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 » n°2 du PLU, notamment via le site internet de la ville,
- Organisation à 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 : revisionallegee2@lapossession.re.

Cette dernière a été présentée à la population lors de la réunion publique qui a eu lieu le 23 février 2022 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 » n°2. 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 23 février 2022 à 16h dans la Salle du Conseil de la Mairie. Cette réunion a été introduite par le référent planification. 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 23 février 2022, la procédure de révision « allégée » n°2 a été présentée à la population, que ce soit son fondement juridique et son objet.

VILLE DE LA POSSESSION RE

Révision « allégée » n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Rectifications et cohérence de zonage

Réunion Publique

23 février 2022

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 alléguée

- Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 juin 2019
- Une révision dite « alléguée » de ce PLU approuvé [article L133-10 du Code de l'urbanisme] puisque le projet (révisé) est une zone agricole et naturelle sans porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Une 1^{ère} révision alléguée « Cœur de Ville » approuvée le 15 décembre 2020
- Une procédure avec plusieurs étapes
 - Délibération du conseil municipal de prescription (13 février 2022),
 - Elaboration du projet de révision alléguée,
 - Arrêt du projet de révision alléguée en conseil municipal,
 - Examen conjoint avec les personnes publiques associées (PPA) : Irs, Mairon, Département, TCO...
 - Passage en commission départementale de préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDEPAF),
 - Avis de l'autorité environnementale pour l'évaluation environnementale
 - Enquête publique auprès de la population
 - Après enquête, modification possible du dossier de révision alléguée, si nécessaire et selon les conclusions du commissaire-enquêteur et les avis émis,
 - Approbation de la révision alléguée en conseil municipal

L'objet de la procédure et du projet

- corriger les incohérences entre le zonage du PLU approuvé le 12 juin 2019 et le zonage du Plan de Prévention des Risques naturels
- rectifier des erreurs de classement lors de la révision générale du PLU approuvée le 12 juin 2019
- 3 secteurs concernés pour un total de 8 500 m²

1^{er} cas : Une évolution du zonage N en zone U pour rectifier des incohérences vis-à-vis du PPRn

- Rappel « historique » du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et du PLU approuvé en 2019
 - Un PLU arrêté le 14 mars 2018 s'appuyant de PPRn de 2012 et des premiers travaux du nouveau PPRn en cours d'élaboration
 - de nombreuses zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) du PLU 2005 classées en zone agricole (A) ou naturelle (N) car en risque élevé ou en principe d'inconstructibilité dans ces documents
 - Un PLU approuvé le 12 juin 2019 s'appuyant sur le PPRn approuvé le 13 juillet 2018
 - un reclassement en zone U ou AU de nombreux terrains dont le PPRn approuvé ôte le « risque »
 - des terrains néanmoins maintenus en zone A ou N malgré la suppression du risque
 - des contestations, recours et contentieux de certains propriétaires

1^{er} cas : Une évolution du zonage N en zone U pour rectifier des incohérences vis-à-vis du PPRn

Evolution du zonage N en zone U à Dos d'Ane suite à un jugement du Tribunal administratif 1 840 m²

Secteur Dos d'Ane - Parcelles 0010 et 0011 concernées par le présent dossier « allégué »

1^{er} cas : Une évolution du zonage N en zone U pour rectifier des incohérences vis-à-vis du PPRn

PLU 2005, PLU arrêté 2018, PLU approuvé 2019

Terrains non recensés aux inventaires environnementaux et agricoles

Desservis par l'ensemble des réseaux et en continuité immédiate d'une zone urbaine

Dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) Tribunal Administratif demande à la Ville de La Possession de modifier le zonage

1^{er} cas : Une évolution du zonage N en zone U pour rectifier des incohérences vis-à-vis du PPRn

Evolution du zonage N en zone U centre-ville/ravine à Mailheur les Bas suite à un jugement du Tribunal Administratif 2 355 m²

Secteur Centre Est - Parcelle 0028 concernée par le présent dossier « allégué »

1^{er} cas : Une évolution du zonage N en zone U pour rectifier des incohérences vis-à-vis du PPRn

PLU 2005, PLU arrêté 2018, PLU approuvé 2019

Terrains non recensés aux inventaires environnementaux et agricoles

Desservi par l'ensemble des réseaux et en continuité immédiate d'une zone urbaine

Dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) Tribunal Administratif demande à la Ville de La Possession de modifier le zonage

2^{ème} cas : Une évolution du zonage N en zone U pour rectifier des incohérences vis-à-vis du forage FR2

- Rappel « historique » de la prise en compte du forage et du PLU approuvé en 2019
 - Un PLU arrêté le 14 mars 2018 proposant des zones à urbaniser (AU) au sein de Périmètres de Protection Rapprochés de captage/forage
 - un avis négatif de l'ARS sur ces zones AU
 - de nombreux échanges et rencontres entre l'ARS et la Ville pour aboutir à des compromis et solutions
 - Un PLU approuvé le 12 juin 2019 retraillant ces zones AU concernées
 - plusieurs zones à urbaniser (AU) concernées supprimées pour un zonage naturel ou agricole
 - une contestation d'un propriétaire considérant le classement de son terrain en zone naturelle comme non légitime puisque hors Périmètres de Protection Rapprochés et plus concerné par un risque au PPRn

2^{ème} cas : Une évolution du zonage N en zone U pour rectifier des incohérences vis-à-vis du forage FR2

Evolution du zonage N en zone U à Sainte-Thérèse 850 m²

Secteur Sainte-Thérèse - Parcelle 0028 concernée par le présent dossier « allégué »

2^{ème} cas : Une évolution du zonage N en zone U pour rectifier des incohérences vis-à-vis du forage FR2

PLU arrêté 2018, PLU approuvé 2019

Terrains non recensés aux inventaires environnementaux et agricoles

En zone de surveillance rapprochée

Desservi par l'ensemble des réseaux et en continuité immédiate d'une zone urbaine

Dans la Zone Préférentielle d'Urbanisation du SAR

Un principe d'aménagement ne remettant pas en cause le PADD

PLU de la Possession

La justification surfacique

- Une extension de la zone constructible puisant dans le potentiel non consommé des possibilités de nouvelles extensions offertes par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du TCO, suite au déclassement de nombreuses zones constructibles du PLU de 2005 en zone naturelle au PLU de 2019
 - Plus de 40 ha de zones U et AU du PLU de 2005 classées en zone N au PLU 2019
 - Près de 20 ha de zones N du PLU de 2005 classées en zone U ou AU au PLU 2019
 - un potentiel non consommé de plus de 20 ha

LA POSSESSION RE

Merci de votre attention

Lors de cette réunion publique, 4 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, les sujets du PPR, du SCOT, des procédures d'évolution du PLU et le calendrier prévisionnel de la révision « allégée » n°2 ont été abordés.

4. Concertation interne/externe

Une réunion d'information et d'échange a eu lieu le 7 décembre 2021 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.

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 19/02/2020 prescrivant la révision au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, du PLU de la Possession, pour rendre constructible en partie des zones Agricoles (A) dans des secteurs précis et faisant suite à des décisions de justice;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 23/03/2022 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 20/06/2022 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 22 août 2022.

ARTICLE 2 :

Madame Jocelyne YERRIAH a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de la Réunion.

ARTICLE 3 :

Le siège de l'enquête est à la mairie de La Possession, Hôtel de Ville.

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 accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- Lundi au Jeudi de 8h00 à 16h30
- Vendredi de 8h00 à 15h30

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 lundi 22 août de 9h à 12h ; le jeudi 22 septembre de 13h à 16h.
- En mairies annexes :
 - Mairie Annexe de Dos d'Ane : le mercredi 7 septembre de 9h à 12h ; le lundi 19 septembre de 13h à 16h
 - Mairie Annexe Saint-Laurent : le mardi 30 août de 13h à 16h ; le vendredi 16 septembre de 9h à 12h.

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 : revisionallegee2@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
Madame Jocelyne YERRIAH, commissaire enquêteur

Fait à la Possession, le 4 juillet 2022
Le Maire

Signé électroniquement par : Maxime FROMENTIN
Date de signature : 06/07/2022
Qualité : 1er Adjoint par délégation de 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 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. »

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20220704-632022-SG-AR
Date de télétransmission : 22/07/2022
Date de réception préfecture : 22/07/2022

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Révision « allégée » n°2 du Plan local d'urbanisme
au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme

Examen conjoint



Procès-verbal

Mercredi 18 mai 2022, à 13h30



Techniciens présents

Alexandre LEGER : Chargé de mission planification de la Ville de La Possession

Maëlle NICAULT : Région Réunion, DADT-PST

Pascal DOMEN : Chambre d'agriculture, responsable Antenne Ouest

Vanessa HAW-SHING : Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion

Pédyl MAREE : Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion

Olivier CHEVALIER : TCO, directeur aménagement du territoire planification et habitat

Camille ENAULT : TCO, service planification

Didier VISNELDA : Département / MAD

Quentin GRIFFON : DEAL / SACOD

M. José PACHECO : CODRA

Ordre du jour

- Présentation du projet de révision « allégée » n°2 du PLU arrêté en Conseil Municipal du 23 mars 2022
- Echanges avec les personnes publiques associées (PPA)

Présentation du projet de révision « allégée »

M. LEGER introduit la réunion en remerciant les participants de leur présence et en excusant Mme JULIA, Directrice de l'Aménagement et M.ACADINE, élu à l'Urbanisme qui ont été empêché par d'autres engagements. Un tour de table de présentation est proposé.

M. PACHECO présente de manière synthétique le projet de révision « allégée » n°2 du PLU de La Possession. Cette révision porte sur trois secteurs de la commune (Dos d'Ane, Sainte-Thérèse, Ravine à Malheur les Bas). L'objectif général est de faire évoluer à la marge le zonage du PLU approuvé le 12 juin 2019 (environ 5 000 m²) afin de rectifier des erreurs d'appréciation de classement, notamment au regard du Plan de Prévention des Risques naturels ou d'un périmètre de protection d'un forage.

Les thématiques suivantes sont abordées :

- Le contexte et les fondements juridiques de la procédure engagée
- Les secteurs d'études concernés par la présente révision
- L'historique règlementaire pour chacun des projets
- Le rappel de jugements du Tribunal Administratif de La Réunion
- Le zonage règlementaire modifié : classement de zonage naturel (zone N) en zonage urbain (zone U)

Echanges avec les personnes publiques associées

M CHEVALIER évoque l'objectif à terme de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols prévu par la loi Climat et Résilience. Les décrets sont en cours et les espaces urbains de référence sont à reconsidérer dans la logique de redéploiement jusqu'à présent utilisée. Les documents de planification et règlementaires vont devoir intégrer à tour de rôle cet enjeu de réduction progressive des surfaces artificialisées. Il ne s'agit plus de s'appuyer des travaux de comparaison entre le PLU de La Possession de 2005 et celui de 2019 mais davantage du rythme de la consommation d'espaces constaté lors des années antérieures, dont le décompte analytique a déjà commencé. Ces éléments sont à assimiler dans l'éventualité de prochaine révision du PLU de La Possession.

M GRIFFON précise que si la Ville de La Possession n'a pas encore utilisé l'ensemble de ses possibilités de redéploiement (environ 23 ha), cela ne légitime pas pour autant une consommation systématique de ce réservoir pour justifier de nouvelles ouvertures à l'urbanisation dans le cas de potentielle procédure ultérieure de révision du PLU.

M. CHEVALIER alerte sur l'enjeu de protection des captages et de la ressource en eau de manière générale, l'Agence Régionale de Santé (ARS) veillant de plus en plus à ce que cette thématique soit traitée dans les documents de planification. Il convient d'éviter la constructibilité sur les espaces faisant l'objet de protection.

M PACHECO mentionne que la commune de La Possession est particulièrement impactée par les périmètres de protection de forage/captage, avec des dispositions très engageantes figurant au sein des arrêtés préfectoraux. La protection de l'eau avait fait l'objet de nombreuses rencontres entre la Ville de La Possession et l'ARS lors de la révision générale du PLU approuvé en 2019.

M. CHEVALIER s'interroge sur le jugement du Tribunal Administratif qui donne raison aux propriétaires à l'origine des recours à la suite du classement de leur terrain en zone naturelle au PLU approuvé en 2019, notamment au regard de la loi Climat et Résilience qui nécessitera une approche juridique différente.

M. PACHECO craint une multiplication de jugements du Tribunal Administratif de ce type pouvant nuire aux travaux de conseils et de pédagogie effectués auprès des Municipalités afin qu'elles privilégient prioritairement la technique de redéploiement avant de tendre vers de l'extension urbaine nette. En effet, il existe un risque d'exposer juridiquement les collectivités. Toutefois, il est à noter que, jusqu'à présent, les terrains constructibles des PLU en vigueur qui sont classés en zone agricole ou naturelle aux PLU révisés du fait de la présence avéré d'un risque aux Plans de Prévention des Risques naturels (PPRn), ne semblent pas faire l'objet de jurisprudence allant dans ce sens.

M GRIFFON conseille aux futurs PLU qui classeront des terrains constructibles en zone agricole ou naturelle de bien justifier les raisons de la démarche pour réduire le risque d'aboutissement des recours.

Mme NICAULT rappelle que la compatibilité du PLU de La Possession doit être justifiée prioritairement au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du TCO et non du Schéma d'Aménagement Régional (SAR). A ce titre, le projet de révision allégée n'engage pas d'enjeux majeurs. Il ne remet pas en cause les grands principes notamment matérialisés dans les schémas du SAR (à consulter au 1:100 000) ou du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM – à consulter au 1:50 000). Enfin, la technique de redéploiement doit respecter la hiérarchie urbaine spécifiée dans le SAR, et ne pas entraîner une distribution de surface entre polarités différentes. La Région Réunion rappelle qu'au regard du calendrier entre la réception de la procédure et la date de l'examen conjoint, l'avis de la Région est une proposition technique qui doit être validée par l'Autorité. L'avis définitif sera formulé dans un courrier envoyé à la Ville.

Mme ENAULT considère que le projet de révision allégée, notamment vis-à-vis de la faible surface totale déclassée, est compatible avec les orientations du SCoT. Elle souligne quelques difficultés de compréhension des chiffres liés à la technique de redéploiement annoncés dans le rapport, notamment au regard de la distinction entre ce qui a pu être réalisé en zone agricole et en zone naturelle, mais également en fonction des polarités déterminées par le SCoT.

M DOMEN est satisfait de constater que la zone agricole n'est pas impactée par le projet et n'émet pas d'avis défavorable à ce projet de révision allégée.

Mme HAW-SHING explique que la CCI n'a pas d'observation particulière sur ce projet de révision, qui n'impacte pas de manière négative le développement économique du territoire. Elle précise que la CCI a déjà émis un courrier d'avis à la Ville de La Possession sur ce dossier.

M VISNELDA ajoute que le Département ne s'oppose pas à ce projet de révision allégée et que celui-ci n'engendre pas d'impact sur l'irrigation ou autre thématique d'enjeux.

M. PACHECO indique les suites de la procédure de la mission de révision « allégée », à savoir dans un délai maximal de 3 mois la réception de l'avis de la CDPENAF et 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.

M. LEGER clôture la séance en remerciant les participants.

Saint-Denis, le 13 MAI 2022

V/Réf. : V/courrier du 12/04/2022
(CJ/FB/AL/22002011)
RAR : 2C 168 278 7178 5

N/Réf. : DPE/POE/AA/WV/PM- 022001152

Contact : Pédyl MARÉE
Pôle Observatoire Etudes Data
Tél. : (0262) 94 21 20
pedyl.maree@reunion.cci.fr

Madame Vanessa MIRANVILLE
Maire de la commune de La Possession

Hôtel de Ville
B.P. 92, Rue Waldeck-Rochet
97419 La Possession

Objet : Avis sur le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Possession

Madame la Maire,

Par courrier reçu le 20 avril 2022, vous avez sollicité l'avis de la CCI de La Réunion en tant que Personne Publique Associée sur le projet de révision allégée n°2 du PLU de la commune de La Possession, et je vous en remercie.

Nous avons analysé les documents transmis par vos services qui ont pour objectif de changer le zonage de quatre parcelles privées classées en zone naturelle (N) vers un zonage urbain (UB et UBb). Ces corrections interviennent suite à des demandes de recours des propriétaires et à la mise en œuvre de jugements administratifs afin de rendre constructibles leurs terrains.

Ces parcelles sont réparties sur les secteurs :

- du centre-ville élargi (2 355 m² de zone N reclassé en zone UB)
- de Sainte-Thérèse (850 m² de zone N reclassé en zone UB)
- et de Dos d'Âne (2 parcelles de 1 840 m² de zone N reclassées en zone UBb).

Les modifications envisagées du PLU n'ont pas d'impact sur l'économie et n'appellent pas de remarques particulières de notre part. La CCI de La Réunion ne voit aucune objection à cette évolution de votre document d'urbanisme.

Par conséquent, notre compagnie émet un avis favorable sur le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Possession, tel qu'il nous a été soumis.

Je vous prie de croire, **Madame la Maire**, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président de la Commission Provisoire,



Alex HOW CHOONG



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt

Saint-Denis, le 29 juin 2022

Service territoires environnement et
forêt

Pôle protection des terres agricoles

**COMPTE RENDU
DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE
PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET FORESTIERS
DU 29 JUIN 2022**

REDACTEURS : N. KERENEUR / A. GUEZELLO
Tél. : Expéditeurs (fixe) 02 62 30 89 54
Fax : 02 62 30 89 99
Courriel : albert.quezello@agriculture.gouv.fr

Ordre du jour

- Validation du compte rendu de la CDPENAF du 01 JUIN 2022 ;
- Examen des révisions allégées des PLU de Bras-Panon et de la Possession ;
- Examen des demandes d'autorisation d'urbanisme en zone A et N ;
- Questions diverses.

Participants

Présidente de séance :

Mme PAM Régine

Secrétaire Générale à la Préfecture

• **Collège des administrations :**

M. CALLAND Boris

DAAF – Directeur adjoint

Mme KIENTZ Marie

DAAF – Cheffe du STEF

Mme MOLIN Mélanie

DEAL – Cheffe du SACOD

• **Collège des collectivités :**

M. MARATCHIA Jean Bernard

Représentant du Conseil Régional

M. ROBERT Bruno

Représentant du Conseil Départemental

- **Collège des associations :**

Mme BURY Aurore	Représentante d'Ecologie Réunion
M. FUTHAZAR Jean-Claude	Représentant de la SREPEN
M. LEGER Christian	Représentant de la SEOR

- ***Étaient également présents :***

M. RAYBAUD Mickaël	DEAL / SACOD - UAP
M. KERENEUR Nicolas	DEAL / SACOD - UAP
M. GRIFFON Quentin	DEAL / SACOD - UAP
Mme BERNHARD Lorène	ONF
Mme NICAULT Maëlle	Conseil Régional
M. GUEZELLO Albert	DAAF / STEF – Chef du PPTA
Mme HILANGO Banoumady	DAAF / STEF - PPTA
Mme GAUVIN Sabrinella	DAAF / STEF – PPTA

- ***Excusé :***

M. VIENNE Frédéric	Président de la Chambre d'Agriculture
Pouvoir donné à M. ROBERT Bruno	Représentant du Conseil Départemental
M. HENRIETTE Thierry	Président de la SAFER
Pouvoir donné à M. MARATCHIA Jean Bernard	Représentant du Conseil Régional
M. METANIRE Jean Julius	Représentant des propriétaires agricoles
Pouvoir donné à M. FUTHAZAR Jean-Claude	Représentant de la SREPEN

Déroulement de la réunion

Afin de respecter les règles sanitaires liées au contexte actuel, le déroulement de la commission est organisé en visioconférence via l'application zoom.

Après avoir constaté que le quorum est atteint, la Présidente ouvre la séance avec le premier point de l'ordre du jour.

- ◆ **Approbation des comptes rendus de la CDPENAF du 01 JUIN 2022**

La Présidente de la séance soumet aux membres de la commission le compte rendu de la CDPENAF du 01 JUIN 2022.

En l'absence d'observation, le compte rendu est validé à l'unanimité.

- ◆ **Examen de la révision allégée n°2 du PLU de La POSSESSION**

Objectifs de la révision :

Cette procédure de révision allégée a été prescrite le 19 février 2020 suite à différents recours et actions au TA d'administrés de la commune après l'approbation du PLU le 12 juin 2019.

Les décisions du TA du 12 avril 2021 enjoignent la commune à faire évoluer son PLU pour rendre constructibles les parcelles des requérants sur les secteurs Ravine à Malheur et Dos d'Âne.

Lors du travail sur la révision générale en 2018, le PPR en vigueur était très prescriptif en matière de risques naturels, engendrant beaucoup de classement en N.

Il a ensuite évolué pour réduire les risques sur certaines parcelles classées en N à l'arrêt du projet. La commune avait tout de même souhaité conserver ce classement N malgré le retrait du risque.

Pour la parcelle de Sainte-Thérèse, cette révision fait suite au recours du propriétaire. Cette parcelle avait été classée en zone N suite à l'avis défavorable de l'ARS à l'encontre du zonage UB de ce secteur au vu de la présence d'un périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau potable. Le propriétaire a indiqué dans son recours que sa parcelle n'était pas en périmètre de protection rapproché mais en zone de surveillance compatible à la construction.

Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers induite par les évolutions de zonage réglementaire :

Cette procédure engendre le reclassement en U d'environ 5 000 m² de zone N sur trois secteurs :

- **Ravine à Malheur** → Parcelle BI 336, passage de N à UB pour 2 355 m² ;
- **Sainte-Thérèse** → Parcelle AO 1406, passage de N à UB pour 850 m² ;
- **Dos d'Âne** → Parcelles AW 314 et AW 901, passage de N à UBb pour 1 840 m².

En termes d'impacts potentiels, ils sont très restreints au vu de la faible surface concernée par cette procédure et du caractère vertueux du PLU en vigueur de la commune (balance N/U positive de 22,8 ha lors de la dernière révision générale).

La DEAL a signalé que cette balance positive ne doit pas être vue comme une « réserve » à épuiser pour justifier des extensions urbaines en redéploiement à l'avenir. Pour la présente procédure, les quotas de redéploiements que la commune possédait ont été utilisés.

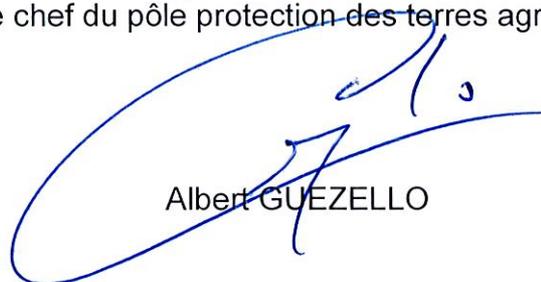
Aucune zone A n'est concernée. Les zones N transformées étaient du N non-indiqué (à faible valeur écologique ou enjeu de préservation).

L'impact global est négligeable.

Suite à l'intervention de Madame BURY, la DEAL a attiré l'attention de la commission sur la nécessité de bien justifier le zonage N lors des futures évolutions de PLU des communes afin de solidifier leur maintien face à des éventuels recours.

A l'issue de la présentation suivie d'une séquence d'échanges, **l'ensemble des membres présents adopte à la majorité l'avis favorable sur le projet de révision allégée du PLU.**

Pour le préfet et par délégation,
Pour le directeur de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt,
Le chef du pôle protection des terres agricoles



Albert GUEZELLO

Saint-Denis, le 13 MAI 2022

V/Réf. : V/courrier du 12/04/2022
(CJ/FB/AL/22002011)
RAR : 2C 168 278 7178 5

N/Réf. : DPE/POE/AA/WV/PM- 022001152

Contact : Pédyl MARÉE
Pôle Observatoire Etudes Data
Tél. : (0262) 94 21 20
pedyl.maree@reunion.cci.fr

Madame Vanessa MIRANVILLE
Maire de la commune de La Possession

Hôtel de Ville
B.P. 92, Rue Waldeck-Rochet
97419 La Possession

Objet : Avis sur le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Possession

Madame la Maire,

Par courrier reçu le 20 avril 2022, vous avez sollicité l'avis de la CCI de La Réunion en tant que Personne Publique Associée sur le projet de révision allégée n°2 du PLU de la commune de La Possession, et je vous en remercie.

Nous avons analysé les documents transmis par vos services qui ont pour objectif de changer le zonage de quatre parcelles privées classées en zone naturelle (N) vers un zonage urbain (UB et UBb). Ces corrections interviennent suite à des demandes de recours des propriétaires et à la mise en œuvre de jugements administratifs afin de rendre constructibles leurs terrains.

Ces parcelles sont réparties sur les secteurs :

- du centre-ville élargi (2 355 m² de zone N reclassé en zone UB)
- de Sainte-Thérèse (850 m² de zone N reclassé en zone UB)
- et de Dos d'Âne (2 parcelles de 1 840 m² de zone N reclassées en zone UBb).

Les modifications envisagées du PLU n'ont pas d'impact sur l'économie et n'appellent pas de remarques particulières de notre part. La CCI de La Réunion ne voit aucune objection à cette évolution de votre document d'urbanisme.

Par conséquent, notre compagnie émet un avis favorable sur le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Possession, tel qu'il nous a été soumis.

Je vous prie de croire, **Madame la Maire**, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président de la Commission Provisoire,



Alex HOW CHOONG

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DEPARTEMENT DE LA REUNION

ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME AU TITRE DE L'ARTICLE L153-34 DU CODE DE L'URBANISME *COMMUNE DE LA POSSESSION*

RAPPORT D'ENQUETE

CONCLUSIONS ET AVIS

Commissaire enquêteur : Jocelyne YERRIAH

OCTOBRE 2022

Sommaire

RAPPORT D'ENQUETE

I.	PRESENTATION DU PROJET.....	4
	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	5
I.1.	Publicité.....	6
I.2.	Permanences	6
I.3.	Entretiens et visites de terrain	6
II.	ANALYSE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS	7
III.	REMARQUES SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	14
	CONCLUSIONS ET AVIS.....	15

ANNEXES

RAPPORT D'ENQUÊTE

I. PRESENTATION DU PROJET

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de la Possession a été approuvé en juin 2019. Une première révision allégée a concerné la finalisation de la programmation de la ZAC Cœur de Ville et a été approuvée en décembre 2020.

L'enquête publique, objet de ce rapport, est relative à la révision allégée n°2 prescrite en février 2020, au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme. Elle vise notamment à :

- corriger des incohérences entre le zonage du PLU et celui du plan de prévention des risques naturels (PPRn) ;
- rectifier des erreurs de classement lors de la révision générale du PLU.

Des parcelles qui figurent actuellement en zone N (naturelle) au PLU 2019, deviendront ainsi constructibles (zone UB ou UBb), en totalité ou en partie sur trois secteurs de la commune. Il est à noter que ces corrections répondent principalement à des injonctions du tribunal administratif de la Réunion, en date d'avril 2021.

Les parcelles concernées par cette enquête publique sont les suivantes :

- Sur injonction du tribunal administratif, la parcelle **BI336** secteur Ravine à Malheur les Bas passera de N à UB sur 2355 m² (1525 m² pour la parcelle elle même + 830 m² du CD41, les voies bénéficiant du même zonage que le terrain adjacent). ;
- Sur injonction du tribunal administratif, la parcelle **AW314** passera de N à UBb sur 990 m² sur le secteur de Dos d'Ane ;
- Dans une logique d'aménagement et en continuité de 2 zones urbaines, la parcelle **AW901** contiguë à AW314 passera de N à UBb sur 850 m² sur le secteur de Dos d'Ane ;
- Après un recours gracieux, la parcelle **AO1406** secteur Sainte Thérèse passera de N à UB sur 850 m², la parcelle n'étant pas dans le périmètre de protection rapprochée du forage FR2.

La zone UB correspond à des espaces urbains des mi-pentes et des hauts à dominante d'habitat individuel, le zonage UBb étant spécifique à Dos d'Ane (extrait du Règlement du PLU 2019 page 24).

TEXTES REGLEMENTAIRES

Cette révision allégée n°2 du PLU de la Possession est régie par l'article L154-34 du code de l'urbanisme, notamment par son alinéa 1 qui stipule que *"la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière"*.

COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier qui a été mis à la disposition du public se compose d'un fascicule unique comprenant :

1. Le dossier de révision allégée n° 2 rédigé en 4 parties : introduction et objet de l'enquête ; note de présentation ; modifications apportées au PLU ; évaluation environnementale ;
2. La notice de présentation à l'usage du public où sont notamment présentés les textes réglementaires régissant l'enquête publique ;
3. Le procès verbal de la réunion d'examen conjoint ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées. Outre l'avis de la MRAE (mission régionale de l'autorité environnementale) qui est un avis simple portant sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte, toutes les autres **personnes publiques associées** qui ont répondu ont émis un **avis favorable** au projet de révision allégée n° 2. Il en est ainsi pour la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) ; la CCI (chambre de commerce et d'industrie) ; la Chambre d'agriculture ; et la Région Réunion.
4. Les actes administratifs de la procédure dont le bilan de la concertation, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par décision n° E22000015/97 en date du 20 juin 2022, le Président du tribunal administratif de Saint-Denis m'a désignée, Jocelyne YERRIAH, comme commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

Les modalités de l'enquête ont été définies par Mme le Maire de la commune de La Possession dans son arrêté n° 63/2022-SG du 04 juillet 2022, les dates et les horaires de permanences ayant été établis avec mon accord.

Ainsi, le dossier complet accompagné du registre d'enquête et des copies des publications dans la presse a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

L'enquête publique s'est déroulée du **22 août au 22 septembre 2022 inclus**.

I.1. Publicité

Les avis d'enquête sont parus conformément à l'article 12 de l'arrêté municipal, au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci soit dans :

- Le Quotidien du 06/08/2022 et du 30/08/2022 ;
- Le Journal de l'île du 06/08/2022 et du 30/08/2022.

Les affichages de l'avis d'enquête ont également été effectués de façon réglementaire. Par ailleurs, plusieurs avis d'enquête visibles de la route ont été placardés dans différents endroits de la commune. La publicité relative à cette enquête publique ainsi que le certificat d'affichage figurent en annexe 1.

I.2. Permanences

Je me suis tenue à la disposition du public les :

- Lundi 22 août 2022 de 9h à 12h en mairie centrale ;
- Mardi 30 août 2022 de 13h à 16h en mairie annexe de St Laurent ;
- Mercredi 07 septembre 2022 de 8h30 à 12h en mairie annexe de Dos d'Ane (public présent dès 8h, aussi réception des personnes à mon arrivée) ;
- Vendredi 16 septembre 2022 de 9h à 13h en mairie annexe de St Laurent ;
- Lundi 19 septembre 2022 de 13h à 12h en mairie annexe de Dos d'Ane ;
- Jeudi 22 septembre 2022 de 13h à 16h en mairie centrale.

Au cours de mes permanences j'ai reçu 18 personnes. Certaines sont venues se renseigner sur le devenir de leur terrain ; d'autres ont consigné des demandes sur les registres d'enquête. J'ai également dû répondre à des questions concernant le PPRn (plan de prévention des risques naturels, approuvé en 2018), concernant l'établissement du zonage du PLU.

Pendant la durée de l'enquête, des courriels ont été reçus sur l'adresse courriel dédiée figurant à l'arrêté municipal, ainsi que des courriers postaux ; leur contenu présente parfois des redondances avec les contributions des registres d'enquête.

Un procès verbal de synthèse de ces requêtes a été remis au maître d'ouvrage le 28 septembre 2022 ; celui-ci m'a rendu réponse le 12 octobre 2022.

I.3. Entretiens et visites de terrain

Mercredi 10 août 2022 : Rencontre avec M. Alexandre LEGER, chargé de mission au service urbanisme de la ville. Je récupère le dossier et je paraphe les registres d'enquête. Nous

convenons d'une visite de terrain afin que je puisse visualiser les parcelles concernées par le dossier.

Vendredi 12 Août 2022 : Visite de terrain avec M. Richard VILDEMAN et M. Alexandre LEGER. La première parcelle que nous allons voir est la BI336. Elle s'étire tout en longueur dans une épingle à cheveux du secteur de Ravine à Malheur les Bas. Le terrain présente une forte déclivité. Sur le bas côté de la CD41, dans le sens montant, se trouve une construction légère (genre "bazardier-snack") bâtie sur l'emprise de la route.

La parcelle AO1406 a été très difficile à localiser. Il a fallu sillonner de long, en large le quartier tout entier pour enfin la trouver, mais elle n'était pas visible, un grand portail fermant l'entrée de la parcelle.

Les parcelles AW314 et AW901 sur Dos d'Ane ont quant à elles posé un problème d'accès. En fait, elles ne sont accessibles actuellement qu'à pied depuis la rue Joseph Nourry. Elles sont localisées dans un talus envahi par la végétation masquant l'inclinaison de la pente.

Afin de mieux comprendre la décision concernant la parcelle AO1406, j'ai demandé au service urbanisme de la documentation supplémentaire sur le forage FR2 ainsi que sur le Puits Samy.

II. ANALYSE DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS

Au cours de mes permanences, j'ai dû expliquer à plusieurs personnes le rôle du commissaire enquêteur, en insistant sur le fait qu'il n'a pas un pouvoir décisionnel ; ainsi, le dépôt d'une demande de déclassement auprès de lui ne signifie pas forcément que le demandeur obtiendra satisfaction, puisque la décision de déclassement ou non revient au maître d'ouvrage, en l'occurrence, la mairie.

Il est aussi utile de rappeler que les réponses du maître d'ouvrage aux requêtes et doléances formulées pendant le temps de l'enquête publique ne font pas l'objet d'un courrier ou d'un courriel directement adressé aux demandeurs ; en revanche, ces réponses apparaissent dans le rapport du commissaire enquêteur.

Comme l'exige la réglementation, les remarques et observations ayant été émises au cours de l'enquête publique ont été transmises à Mme le Maire de la commune de La Possession dans un procès verbal de synthèse sous forme de tableau. Le pétitionnaire a répondu au commissaire enquêteur le 12 octobre 2022 par courriel, soit dans le délai imparti. L'intégralité de ces documents figure en annexe 2.

Ci-dessous figure le tableau de synthèse des remarques et observations, avec les réponses du pétitionnaire et l'analyse que j'en fais.

Nom	N° de parcelle	Contribution reçue par	Objet/Demande	Arguments du demandeur	Réponse Maître d'Ouvrage	Commentaires CE
M. PONGERARD Jimmy	AC1405 AC1854	- Courrier annexé au RE de St Laurent - Courrier arrivé au service urbanisme	Demande que la partie zonée N au PLU soit classée en constructible UC (principe d'équité pour que ses parcelles soient traitées au même titre que les parcelles AW314 et AW901 concernées par cette enquête publique)	- La partie a été classée en B2U au PPR suite à une étude hydraulique - Réitère la demande faite lors du PLU, car n'a reçu aucune réponse personnelle de la Mairie	Les parcelles AC 1405 et 1854 ne sont pas concernées par la présente procédure. Ces terrains sont situés au SAR en Espaces Naturels de Protection forte terrestres, plus exactement en Espaces Remarquables du Littoral (ERL). Par ailleurs, la Ville avait fait le choix lors de la révision générale du PLU de reprendre l'ensemble des ERL répertoriés au SMVM du SAR, donnant lieu à un classement en zone Nli	Requête déjà faite lors du PLU. La mairie avait répondu (voir le rapport du commissaire enquêteur) que le terrain est situé en partie en Nli (ERL) et que le déclassement n'était pas possible.
M. PONGERARD Dany	AC2282	- Courrier annexé au RE de la mairie centrale - Courriel	Demande le classement de cette parcelle en constructible (en zone Nli au PLU 2019)	- Parcelle entourée par zones constructibles - Parcelle desservie par les réseaux - En compensation de la perte de constructibilité sur parcelle AC2688 suite au PPRn	La parcelle AC 2282 n'est pas concernée par la présente procédure. Ce terrain est situé au SAR en Espaces Naturels de Protection forte terrestres, plus exactement en Espaces Remarquables du Littoral (ERL). Par	Requête déjà faite lors du PLU ; la mairie avait fait une réponse identique (voir le rapport du commissaire enquêteur).

					ailleurs, la Ville avait fait le choix lors de la révision générale du PLU de reprendre l'ensemble des ERL répertoriés au SMVM du SAR, donnant lieu à un classement en zone Nli	
M. LALLEMAND Gilles Mme LALLEMAND Rosette	AC2204 AC2203 AC2002	- Remarque au RE de la mairie centrale	Demande la rectification d'une erreur de zonage	- Accès à leurs parcelles enclavées se fait par un chemin de servitude classé en EBC au PLU 2019 - Maison bâtie sur parcelle AC2203 est en EBC	Les parcelles AC 2204/2203/2202 ne sont pas concernées par la présente procédure.	Je rappelle que les recours doivent se faire dans les 2 mois qui suivent l'approbation du PLU
M. LUCAS B.	BI336	- Remarque au RE de la mairie centrale	- Demande si l'enquête publique est faite pour régulariser un bâtiment construit au droit de cette parcelle ? - Rappelle qu'au quartier de la Ravine à Marquet, toute décision doit se faire après avoir contrôlé les limites communales	- a montré au CE une photo prise dans l'épingle à cheveux sur laquelle une construction est visible sur le bas-côté de la route	L'évolution du PLU objet de l'enquête n'a pas pour but de régulariser un bâtiment existant sur la parcelle BI 336. Le déclassement de la parcelle BI 336 ne prend acte que d'une décision du Tribunal Administratif.	Je n'ai pas réussi à convaincre ce Monsieur que le bâtiment auquel il faisait référence se situe non pas sur la parcelle BI336, mais sur le bas-côté du CD41
M. et Mme ?	AW314	- Remarque au RE de Dos d'Ane	Souhaitent une ouverture plus		Le déclassement de la parcelle AW 314 ne se	Le zonage du PLU se doit de respecter le

			importante de la zone constructible		fait que sur la partie classée en zone B2u du PPRN qui permet les constructions.	zonage PPRn, le PLU ne peut ouvrir à l'urbanisation une zone rouge d'interdiction au PPRn .
Mme DAMBREVILLE Pascale	AN1805	- Courrier annexé au RE de Dos d'Ane	Demande d'inclure dans la révision allégée du PLU la décision du TA en sa faveur	En juillet 2022, le TA a enjoint la commune de la Possession à procéder au classement de la parcelle AN1805 en zone UA, UB ou UC	Le déclassement de la parcelle AN 1805 sera intégré dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.	L'article L154-34 qui régit cette enquête publique, ne concerne que les espaces boisés classés, les zones naturelles, agricoles et forestières. La parcelle AN1805 étant en AUt, son déclassement relève d'un autre article du code de l'urbanisme.
Mme BASQUE Ella	AW1168 AW1171	- Courrier annexé au RE de Dos D'Ane - Courriel	Demande le classement des parcelles en zone constructible	Projet touristique qui a obtenu l'aval du service des risques naturels de la DEAL sous conditions techniques à respecter	Les parcelles AW 1168/1171 ne sont pas concernées par la présente procédure. Toutefois, la demande sera prise en compte dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.	Afin de valoriser le tourisme et les loisirs comme figuré au PADD dans le Schéma de principes, il serait judicieux d'entendre tous les porteurs de projets de Dos d'Ane.
M. MAHOT Jean Keevin	AC2484	- Courriel	Demande le classement de sa parcelle en zone constructible	Projet de construction sur la parcelle qui ne présente aucun risque naturel	La parcelle AC 2484 n'est pas concernée par la présente procédure.	Requête déjà déposée lors du PLU. La mairie avait répondu que la CDPENAF ayant émis un avis défavorable sur le

						projet de STECAL du chemin Morville ; les terrains seraient maintenus en N (EBC)
M. MULOT Edel	AY431	- Courriel	Demande le classement de sa parcelle en zone constructible	Projet de construction	La parcelle AY 431 n'est pas concernée par la présente procédure. De plus la parcelle est située dans un espace de continuité écologique au SAR, un déclassement de cette parcelle n'est pas envisageable.	Demande déjà faite lors du PLU. Le SCoT étant basé sur le SAR, édicte aussi le principe de non ouverture de ces espaces qui constituent la trame verte et bleue. Le PLU se doit d'être conforme au SCoT, document d'urbanisme qui lui est supérieur.
Mme POTHIN Emilie	AC1731	- Courriel	Demande le classement de sa parcelle en zone constructible	Projet de construction maison et brasserie	La parcelle AC 1731 n'est pas concernée par la présente procédure.	Requête déjà faite lors du PLU. La mairie avait répondu (voir rapport du commissaire enquêteur) que la parcelle ne pourrait être déclassée en Nba, la CDPENAF étant défavorable au STECAL du chemin Morville.
Mme NATIVEL Sandrine M. NATIVEL	AT805	- Lettre RAR - Courriel	Demandent le classement de 3 portions de la	- Illégalité du classement de la parcelle en zone N,	La parcelle AT 805 n'est pas concernée par la présente procédure.	Cette requête devra être formulée à nouveau lors de la

<p>Pierrick Mme NATIVEL Angélique</p>			<p>parcelle en zone constructible dont 2 en AUst et 1 en UB</p>	<p>confirmée par le TA pour AW314 et AW901 dans l'EP en cours</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle exempte de risques naturels - Parcelle non grevée de protections naturelles ou agricoles - En continuité immédiate de zones urbaines 		<p>prochaine révision du PLU pendant le temps de l'enquête publique.</p>
---	--	--	---	---	--	--

Glossaire :

EP : enquête publique

CE : commissaire enquêteur

RE : registre d'enquête

PLU : plan local d'urbanisme

ZAC : zone d'aménagement concertée

MRAE : mission régionale de l'autorité environnementale

CDPENAF : commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

CCI : chambre de commerce et d'industrie

DEAL : direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement

SAR : schéma d'aménagement régional

SCoT : schéma de cohérence territoriale

ERL : espaces remarquables du littoral, traduit au PLU par un zonage Nli

SMVM : schéma de mise en valeur de la mer

PPRn : plan de prévention des risques naturels

TA : tribunal administratif

PADD : programme d'aménagement et de développement durable

EBC : espace boisé classé

STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

III. REMARQUES SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée sans incident ; les services municipaux (mairie centrale et annexes) ont été efficaces et coopératifs.

Le maître d'ouvrage s'est régulièrement tenu informé du bon déroulement de l'enquête et a répondu à toutes mes interrogations.

Mes conclusions et avis motivé figurent en seconde partie de ce document.

Fait à Sainte Clotilde, le 14 octobre 2022

Le commissaire enquêteur



Jocelyne YERRIAH

CONCLUSIONS ET AVIS

RAPPEL

Le rapport d'enquête ayant trait à la révision allégée n°2 du PLU de La Possession figure en première partie de ce document.

Puisqu'une réduction de zones naturelles est nécessaire pour répondre à des injonctions du tribunal administratif et pour corriger certaines erreurs, la procédure de révision "allégée" est conduite au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, dans le cadre de cette enquête publique.

Les évolutions du PLU de La Possession se traduisent par :

- une évolution du zonage N en UB de la parcelle BI336 proche de Ravine à Malheur les Bas sur 2355 m² (dont 830 m² de CD41, les voiries bénéficiant du même zonage que le terrain limitrophe de par la réglementation) pour répondre à un jugement du tribunal administratif de la Réunion ;
- une évolution du zonage N en UBb à Dos d'Ane de la parcelle AW314 sur 990 m² pour répondre à un jugement du tribunal administratif de la Réunion ;
- une évolution du zonage N en UBb à Dos d'Ane de la parcelle AW901 sur 850 m² afin de ne pas enclaver ce terrain entre 2 zones urbaines, cette parcelle étant adjacente à AW314 ;
- une évolution du zonage N en UB de la parcelle AO1406 sur 850 m² afin de rectifier des erreurs vis à vis du forage FR2, la parcelle ne faisant pas partie du périmètre de protection rapprochée du forage.

L'enquête publique s'est déroulée du **22 août au 22 septembre 2022** inclus. Tous les aspects réglementaires ont été respectés.

Il y a eu 11 contributions sur les registres d'enquête, par courrier et/ou par courriel.

Le procès verbal de synthèse a été remis au pétitionnaire le 28 septembre 2022; sa réponse par courriel a été envoyée le 12 octobre 2022.

La révision "allégée" n° 2 du PLU de la Possession n'a pas été vraiment comprise par le public. Celui-ci pensait avoir affaire à une révision en profondeur du PLU, d'où certaines demandes de déclassement. De même, l'expression "incohérences vis à vis du PPRn" a également prêté à confusion ; en effet, cela ne signifie pas que toutes les zones classées B₂U au PPRn doivent obligatoirement devenir des zones constructibles.

Pour ma part, une modification du zonage du PLU s'avère indispensable afin de **répondre aux injonctions** du tribunal administratif concernant les parcelles BI336 et AW314.

Dans le secteur de Dos d'Ane, les 850 m² de la parcelle AW901, contiguë de AW314, qui figurent en zonage B₂U au PPRn, ont été également été ouverts à l'urbanisation et non laissés en zone N. Je considère que la décision de la mairie permet alors une **continuité du tissu urbain** entre 2 secteurs pavillonnaires.

Quant à la parcelle AO1406, elle a été mise en zone N lors de la révision du PLU avec 2 autres parcelles, sur demande de l'ARS, jugeant qu'elle était comprise, comme les 2 autres, dans le périmètre rapproché du forage FR2. Or, elle ne fait partie ni de ce dernier, ni de celui du Puits Samy, qui alimente en majeure partie la commune, comme le montre "l'addendum au rapport n° A84550/B Puits Samy" de 2018 traitant de la mise en cohérence des périmètres de protection rapprochées et des zones de surveillance renforcées du forage FR2 et du Puits Samy. Je considère que l'ouverture à l'urbanisation de la moitié de la parcelle (850 m²) en continuité de la zone urbaine attenante est **réfléchie** ; l'autre moitié étant par ailleurs impactée en grande partie par des risques naturels élevés grevant sa constructibilité.

De plus, la surface totale de zone naturelle qui passe en zone urbaine est **faible** (0,5 ha) ; d'autre part, il s'agit de zones naturelles non indicées donc à faible valeur écologique ou à faible enjeu, je considère ainsi que les impacts potentiels sont **restreints**.

Je tiens à signaler ici des erreurs que j'ai relevées dans le dossier de révision et qu'il faudra corriger :

- page 30 : 0,5 ha au lieu de 0,3ha ;
- page 22 : zone de surveillance renforcée au lieu de zone de surveillance rapprochée.

Compte tenu de ce qui précède, considérant que les remarques émises lors de cette enquête publique ne sont pas de nature à remettre en cause le projet, j'émet un :

AVIS FAVORABLE au projet de révision allégée n° 2, au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, du plan local d'urbanisme de la commune de La Possession.

Fait à Sainte Clotilde, le 14 octobre 2022

Le commissaire enquêteur



Jocelyne YERRIAH

ANNEXE 1

Publicité

Certificat d'affichage







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 n°2 au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme du PLU de la Possession.*

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 08 août 2022 au samedi 22 septembre 2022 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 **28 SEP. 2022**

Le Maire,
Vanessa MIRANVILLE


Signé électroniquement par : Vanessa MIRANVILLE
Date de signature : 28/09/2022
Qualité : Maire

B.P. 92 Rue Waldeck-Rochet 97419 LA POSSESSION – Tél. : 0262 22 20 02 – courrier@lapossession.re
www.lapossession.re

ANNEXE 2
PV synthèse
Réponses maître d'ouvrage

DEPARTEMENT DE LA REUNION

Enquête publique relative au projet de révision allégée n° 2 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession, ouverte du 22 août au 22 septembre 2022 inclus.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le 28 septembre 2022, je soussignée, Jocelyne YERRIAH, commissaire-enquêteur désignée par le Tribunal Administratif de Saint-Denis (décision du 20/06/2022) pour procéder à l'enquête publique ci-dessus mentionnée, remets, à l'issue de celle-ci, le présent procès verbal au Maître d'ouvrage, dans lequel lui sont communiquées les requêtes et observations émises en cours d'enquête.

En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, je prie Mme le Maire de La Possession de me faire part sous 15 jours de ses observations et réponses éventuelles.

Fait à Sainte Clotilde, le 28 septembre 2022



Le commissaire enquêteur

Nom	N° de parcelle	Contribution reçue par	Objet/Demande	Arguments du demandeur	Réponse Maître d'Ouvrage
M. PONGERARD Jimmy	AC1405 AC1854	- Courrier annexé au RE de St Laurent - Courrier arrivé au service urbanisme	Demande que la partie zonée N au PLU soit classée en constructible UC	- La partie a été classée en B2U au PPR suite à une étude hydraulique	

			(principe d'équité pour que ses parcelles soient traitées au même titre que les parcelles AW314 et AW901 concernées par cette enquête publique)	- Réitère la demande faite lors du PLU, car n'a reçu aucune réponse personnelle de la Mairie	
M. PONGERARD Dany	AC2282	- Courrier annexé au RE de la mairie centrale - Courriel	Demande le classement de cette parcelle en constructible (en zone Nli au PLU 2019)	- Parcelle entourée par zones constructibles - Parcelle desservie par les réseaux - En compensation de la perte de constructibilité sur parcelle AC2688 suite au PPRn	
M. LALLEMAND Gilles Mme LALLEMAND Rosette	AC2204 AC2203 AC2002	- Remarque au RE de la mairie centrale	Demande la rectification d'une erreur de zonage	- Accès à leurs parcelles enclavées se fait par un chemin de servitude classé en EBC au PLU 2019 - Maison bâtie sur parcelle AC2203 est en EBC	

M. LUCAS B.	BI336	- Remarque au RE de la mairie centrale	- Demande si l'enquête publique est faite pour régulariser un bâtiment construit au droit de cette parcelle ? - Rappelle qu'au quartier de la Ravine à Marquet, toute décision doit se faire après avoir contrôlé les limites communales	- a montré au CE une photo prise dans l'épingle à cheveux sur laquelle une construction est visible sur le bas-côté de la route	
M. et Mme ?	AW314	- Remarque au RE de Dos d'Ane	Souhaitent une ouverture plus importante de la zone constructible		
Mme DAMBREVILLE Pascale	AN1805	- Courrier annexé au RE de Dos d'Ane	Demande d'inclure dans la révision allégée du PLU la décision du TA en sa faveur	En juillet 2022, le TA a enjoint la commune de la Possession à procéder au classement de la parcelle AN1805 en zone UA, UB ou UC	
Mme BASQUE Ella	AW1168 AW1171	- Courrier annexé au RE de Dos D'Ane - Courriel	Demande le classement des parcelles en zone constructible	Projet touristique qui a obtenu l'aval du service des risques naturels de la DEAL sous conditions techniques à respecter	

M. MAHOT Jean Keevin	AC2484	- Courriel	Demande le classement de sa parcelle en zone constructible	Projet de construction sur la parcelle qui ne présente aucun risque naturel	
M. MULOT Edel	AY431	- Courriel	Demande le classement de sa parcelle en zone constructible	Projet de construction	
Mme POTHIN Emilie	AC1731	- Courriel	Demande le classement de sa parcelle en zone constructible	Projet de construction maison et brasserie	
Mme NATIVEL Sandrine M. NATIVEL Pierrick Mme NATIVEL Angélique	AT805	- Lettre RAR - Courriel	Demandent le classement de 3 portions de la parcelle en zone constructible dont 2 en AUst et 1 en UB	<ul style="list-style-type: none"> - Illégalité du classement de la parcelle en zone N, confirmée par le TA pour AW314 et AW901 dans l'EP en cours - Parcelle exempte de risques naturels - Parcelle non grevée de protections naturelles ou agricoles - En continuité immédiate de zones urbaines 	

DEPARTEMENT DE LA REUNION

Enquête publique relative au projet de révision allégée n° 2 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession, ouverte du **22 août au 22 septembre 2022** inclus.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le 28 septembre 2022, je soussignée, Jocelyne YERRIAH, commissaire-enquêteur désignée par le Tribunal Administratif de Saint-Denis (décision du 20/06/2022) pour procéder à l'enquête publique ci-dessus mentionnée, remets, à l'issue de celle-ci, le présent procès verbal au Maître d'ouvrage, dans lequel lui sont communiquées les requêtes et observations émises en cours d'enquête.

En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, je prie Mme le Maire de La Possession de me faire part sous 15 jours de ses observations et réponses éventuelles.

Fait à Sainte Clotilde, le 28 septembre 2022



Le commissaire enquêteur

Nom	N° de parcelle	Contribution reçue par	Objet/Demande	Arguments du demandeur	Réponse Maître d'Ouvrage
M. PONGERARD Jimmy	AC1405 AC1854	- Courrier annexé au RE de St Laurent - Courrier arrivé au service urbanisme	Demande que la partie zonée N au PLU soit classée en constructible UC	- La partie a été classée en B2U au PPR suite à une étude hydraulique	Les parcelles AC 1405 et 1854 ne sont pas concernées par la présente procédure. Ces

			(principe d'équité pour que ses parcelles soient traitées au même titre que les parcelles AW314 et AW901 concernées par cette enquête publique)	- Réitère la demande faite lors du PLU, car n'a reçu aucune réponse personnelle de la Mairie	terrains sont situés au SAR en Espaces Naturels de Protection forte terrestres, plus exactement en Espaces Remarquables du Littoral (ERL). Par ailleurs, la Ville avait fait le choix lors de la révision générale du PLU de reprendre l'ensemble des ERL répertoriés au SMVM du SAR, donnant lieu à un classement en zone Nli.
M. PONGERARD Dany	AC2282	- Courrier annexé au RE de la mairie centrale - Courriel	Demande le classement de cette parcelle en constructible (en zone Nli au PLU 2019)	- Parcelle entourée par zones constructibles - Parcelle desservie par les réseaux - En compensation de la perte de constructibilité sur parcelle AC2688 suite au PPRn	La parcelle AC 2282 n'est pas concernée par la présente procédure. Ce terrain est situé au SAR en Espaces Naturels de Protection forte terrestres, plus exactement en Espaces Remarquables du Littoral (ERL). Par ailleurs, la Ville avait fait le choix lors de la révision générale du PLU de reprendre l'ensemble des ERL répertoriés au SMVM du SAR, donnant lieu à un classement en zone Nli

M. LALLEMAND Gilles Mme LALLEMAND Rosette	AC2204 AC2203 AC2202	- Remarque au RE de la mairie centrale	Demande la rectification d'une erreur de zonage	- Accès à leurs parcelles enclavées se fait par un chemin de servitude classé en EBC au PLU 2019 - Maison bâtie sur parcelle AC2203 est en EBC	Les parcelles AC 2204/2203/2202 ne sont pas concernées par la présente procédure.
M. LUCAS B.	BI336	- Remarque au RE de la mairie centrale	- Demande si l'enquête publique est faite pour régulariser un bâtiment construit au droit de cette parcelle ? - Rappelle qu'au quartier de la Ravine à Marquet, toute décision doit se faire après avoir contrôlé les limites communales	- a montré au CE une photo prise dans l'épingle à cheveux sur laquelle une construction est visible sur le bas-côté de la route	L'évolution du PLU objet de l'enquête n'a pas pour but de régulariser un bâtiment existant sur la parcelle BI 336. Le déclassement de la parcelle BI 336 ne prend acte que d'une décision du Tribunal Administratif.
M. et Mme ?	AW314	- Remarque au RE de Dos d'Ane	Souhaitent une ouverture plus importante de la zone constructible		Le déclassement de la parcelle AW 314 ne se fait que sur la partie classée en zone B2u du PPRN qui permet les constructions.
Mme DAMBREVILLE Pascale	AN1805	- Courrier annexé au RE de Dos d'Ane	Demande d'inclure dans la révision allégée du PLU la décision du TA en sa faveur	En juillet 2022, le TA a enjoint la commune de la Possession à procéder au	Le déclassement de la parcelle AN 1805 sera intégré dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.

				classement de la parcelle AN1805 en zone UA, UB ou UC	
Mme BASQUE Ella	AW1168 AW1171	- Courrier annexé au RE de Dos D'Ane - Courriel	Demande le classement des parcelles en zone constructible	Projet touristique qui a obtenu l'aval du service des risques naturels de la DEAL sous conditions techniques à respecter	Les parcelles AW 1168/1171 ne sont pas concernées par la présente procédure. Toutefois, la demande sera prise en compte dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU.
M. MAHOT Jean Keevin	AC2484	- Courriel	Demande le classement de sa parcelle en zone constructible	Projet de construction sur la parcelle qui ne présente aucun risque naturel	La parcelle AC 2484 n'est pas concernée par la présente procédure.
M. MULOT Edel	AY431	- Courriel	Demande le classement de sa parcelle en zone constructible	Projet de construction	La parcelle AY 431 n'est pas concernée par la présente procédure. De plus la parcelle est située dans un espace de continuité écologique au SAR, un déclassement de cette parcelle n'est pas envisageable.
Mme POTHIN Emilie	AC1731	- Courriel	Demande le classement de sa parcelle en zone constructible	Projet de construction maison et brasserie	La parcelle AC 1731 n'est pas concernée par la présente procédure.
Mme NATIVEL Sandrine M. NATIVEL Pierrick	AT805	- Lettre RAR - Courriel	Demandent le classement de 3 portions de la parcelle en zone	- Illégalité du classement de la parcelle en zone N, confirmée par le TA	La parcelle AT 805 n'est pas concernée par la présente procédure.

Mme NATIVEL Angélique			constructible dont 2 en AUst et 1en UB	pour AW314 et AW901 dans l'EP en cours - Parcelle exempte de risques naturels - Parcelle non grevée de protections naturelles ou agricoles - En continuité immédiate de zones urbaines	
--------------------------	--	--	---	---	--

DELIBERATION D'APPROBATION

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°04/DÉCEMBRE/2022

**NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39**

SEANCE DU 14 DÉCEMBRE 2022

NOTA :

Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le :
8 décembre 2022
- La synthèse des votes du Conseil Municipal
a été affichée et mise en ligne le : 16 décembre
2022

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze
décembre à quinze heures s'est réuni
en séance ordinaire le Conseil
Municipal de La Possession sous la
présidence de :

M. Maxime FROMENTIN, 1^{er} Adjoint,
pour les affaires n°01 à 19 ;
Mme Vanessa MIRANVILLE, Maire,
pour les affaires n°20 à 35

Par délégation,
Pour le Maire en son absence,



Maxime FROMENTIN, 1^{er} Adjoint

ETAIENT PRÉSENTS :

Vanessa MIRANVILLE (affaires n°20 à 34) - Maxime FROMENTIN - Michèle MILHAU -
Jocelyne DALELE - Jean Marc VISNELDA - Jacqueline LAURET - Henri ANANELIVOVA -
Josian ACADINE - Christian JOLU - Christopher CAMACHETTY (affaires n°20 à 34) - Marie
Josée POLEYA - Mireille GERBITH - Sylvio DIJOUX - Pascale VAR COURTOIS - Marceau
JULENON - Armand VIENNE - Claude CELESTE - Jean Bernard MONIER - Éliette DABIEL
TABLEAU - Odile ABRAL - Marie Line TARTROU - Denise FLACONEL - Fabiola
LAGOURDE - Valérie MAREUX TRECASSE - Philippe ROBERT (affaires n°01 à 29)

ETAIENT REPRESENTÉS :

Vanessa MIRANVILLE (affaires n°01 à 20) procuration à Maxime FROMENTIN - Farida
LEQUOY procuration à Mireille GERBITH - Christopher CAMACHETTY (affaires n°20 à 34)
procuration à Jocelyne DALELE - Christophe DAMBREVILLE procuration à Jean Bernard
MONIER - Houssamoudine AHMED procuration à Pascale VAR COURTOIS

ETAIENT ABSENTS :

Frédérique GRONDIN - Édmée DUFOUR - Gilles HUBERT - Amandine TAVEL - Camille
BOMART - Florence HOAREAU - Marie Annick DOBARIA - Yannick POULOT - Fabienne
ILAHA - François DELIRON - Laurent MARCELINA - Philippe ROBERT (affaires n°30 à 35)

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-Josée POLEYA 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 (plus de 1/3 des membres présents) pour délibérer
valablement, le Président de séance a déclaré la séance ouverte.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20221214-04DEC2022-DE
Date de télétransmission : 21/12/2022
Date de réception préfecture : 21/12/2022

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 :

- 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.

AFFAIRE N°04 : APPROBATION DE LA REVISION ALLEGEE N°2 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 allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 19 février 2020, pour corriger les incohérences entre le zonage PLU et le zonage PPR dans certains secteurs et rectifier des erreurs de classement lors de la révision générale approuvée le 12 juin 2019. Il s'agit ici de rendre constructible en totalité ou en partie certaines parcelles sur trois sites (Ravine à Malheur, Dos d'Ane et Sainte-Thérèse).

Au cours de la séance du 23 mars 2022, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée n° 2 du PLU.

Avis des personnes publiques associées

Le projet de révision « allégée » n°2 du PLU de la Possession a été soumis aux avis des personnes publiques associées lors d'un examen conjoint qui s'est tenu le 18 mai 2022 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
Préfet de la Réunion (DEAL)	Favorable
Région Réunion	Favorable
Département de la Réunion	Favorable
Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest	Favorable
Chambre d'Agriculture	Favorable
Chambre d'Industrie et de Commerce	Favorable

La CDPENAF et la MRAe ont été saisies le 12 avril 2022

Personne Publique Consultée	Date de l'avis	Avis
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	29/06/2022	Favorable
Mission Régionale d'Autorité Environnementales (MRAe)	07/07/2022	Recommandations

Enquête publique portant sur le projet de révision allégée n°2 du PLU de la Possession

Par décision n°E22000015/97, le Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion a désigné Madame YERRIAH Jocelyne en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°2 du PLU de la Possession.

Madame le Maire, par arrêté n°63/2022-SG en date du 04 juillet 2022 a prescrit l'ouverture de cette enquête publique qui s'est déroulée du 22 août 2022 au 22 septembre 2022 inclus.

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 :

- 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
Date de télétransmission : 21/12/2022
Date de réception préfecture : 31/12/2022

Le commissaire enquêteur a assuré 6 permanences réparties de la manière suivante :

Lieu	Nombre de permanences
Hôtel de Ville	2
Mairie Annexe Saint-Laurent	2
Mairie Annexe Dos d'Ane	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 n°2 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 7 écrites.

Afin de recueillir les contributions écrites, une adresse électronique dédiée a été mise en place. 6 contributions écrites ont été recueillies à travers cet outil.

Le Commissaire enquêteur a clos l'enquête publique le 22 septembre et rendu au maître d'ouvrage son rapport et ses conclusions motivées le 17 octobre 2022. 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 au projet de révision allégée n°2 du PLU de la commune de la Possession.

Le rapport, les conclusions motivées, ainsi que l'avis du commissaire enquêteur sur le projet ont été mis à disposition au service urbanisme, ainsi que sur le site de la Ville.

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

Vu le Code général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-31, L.153-32, L.153-34, L.153-20 et R. 153-20 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU),

Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2009-590 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 relatifs 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 19 février 2020 portant prescription de la révision allégée du PLU de la Possession,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 23 mars 2022 portant bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°2 du PLU.

Vu les avis des personnes publiques associées, en date du 18 mai 2022,

Vu les remarques émises par l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale du projet de révision allégée n°2 du PLU, dans son avis définitif en date du 21 juillet 2022,

Vu l'avis favorable émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces

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 :

- 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.

Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 29 juin 2022,

Vu la décision n°E22000015/97 du Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion désignant Madame YERRIAH Jocelyne en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de révision allégée n°2 du PLU de la Possession,

Vu l'arrêté municipal n°63/2022-SG en date du 04 juillet 2022 soumettant à enquête publique le projet de révision allégée n°2 du PLU de la Possession.

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 août 2022 au 22 septembre 2022 inclus,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur adressés à la ville le 17 octobre 2022, émettant un avis favorable.

Considérant les modifications ponctuelles apportées à l'évaluation environnementale du dossier de révision allégée du PLU ne modifiant pas l'économie générale du projet arrêté du 23 mars 2022 afin de tenir compte de l'avis de la MRAe, notamment des précisions au sujet :

- Des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement sur le milieu naturel, la ressource en eau, la qualité de l'air/climat/santé humaine et les risques naturels
- Des raisons qui justifient le projet retenu opéré au regard des solutions de substitution raisonnables
- Des mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences du plan sur l'environnement concernant la préservation de la biodiversité et la prise en compte des continuités écologiques, les risques naturels et la préservation des ressources en eau potable
- Des indicateurs retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement pour la gestion des risques naturels

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 5 décembre 2022 a émis un avis favorable.

Le Conseil municipal,

A la MAJORITÉ des suffrages exprimés (1 abstention : Philippe ROBERT)

- **Approuve la révision allégée n°2 du PLU de la Possession, tel qu'elle est annexée à la présente délibération ;**
- **Procède aux mesures de publicité prévues par les articles R.153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme ;**
- **Met 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.**

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

Le secrétaire de séance



Marie-Josée POLEYA

Pour copie conforme
Par délégation,
Pour le Maire en son absence

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20221214-04DEC2022-DE
Date de télétransmission : 21/12/2022
Date de réception préfecture : 21/12/2022

Maxime FROMENTIN, 1^{er} Adjoint

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 :

- 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.