Commune de **La Possession**

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision « allégée » n°3 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme

Modification de la zone A de Cœur de Ville

Prescrit le 13 février 2023

Arrêté le 17 décembre 2025

Approuvé le

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 » 3
2. OBJECTIFS SYNTHETIQUES DE LA REVISION « ALLEGEE » N°3 DU PLU DE LA POSSESSION 4

PARTIE 2 - NOTE DE PRESENTATION 6

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION 6
   1.1. Localisation 6
   1.2. Population et logements 6
   1.3. L'économie 7
   1.4. Les équipements 7
   1.5. Les déplacements et transports 7
   1.6. L'agriculture 8
   1.7. Le patrimoine naturel 10
   1.8. Le paysage et le patrimoine bâti 10
   1.9. L'occupation des sols à proximité du site d'études 10
2. UNE EVOLUTION DU ZONAGE A EN ZONES AU ET N POUR REPONDRE A UN JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF 12

PARTIE 3 - LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 16

1. LE PLAN DE ZONAGE APPLICABLE ISSU DE LA REVISION « ALLEGEE » 16
2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) APPLICABLE ISSUE DE LA REVISION « ALLEGEE » 18
3. LE RAPPORT DE PRESENTATION APPLICABLE ISSU DE LA REVISION « ALLEGEE » 21

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 » et saisine de l'autorité environnementale pour l'examen au cas par cas,
- 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 »

Le dossier de révision « allégée » comprend les études portant :

- sur les éléments de diagnostic et de contexte ciblés sur le territoire concerné,
- la définition des prescriptions règlementaires modifiées : les plans de zonage actuels et modifiés après révision ; l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) modifiée,
- la mise à jour du rapport de présentation en conséquence, notamment les données chiffrées.

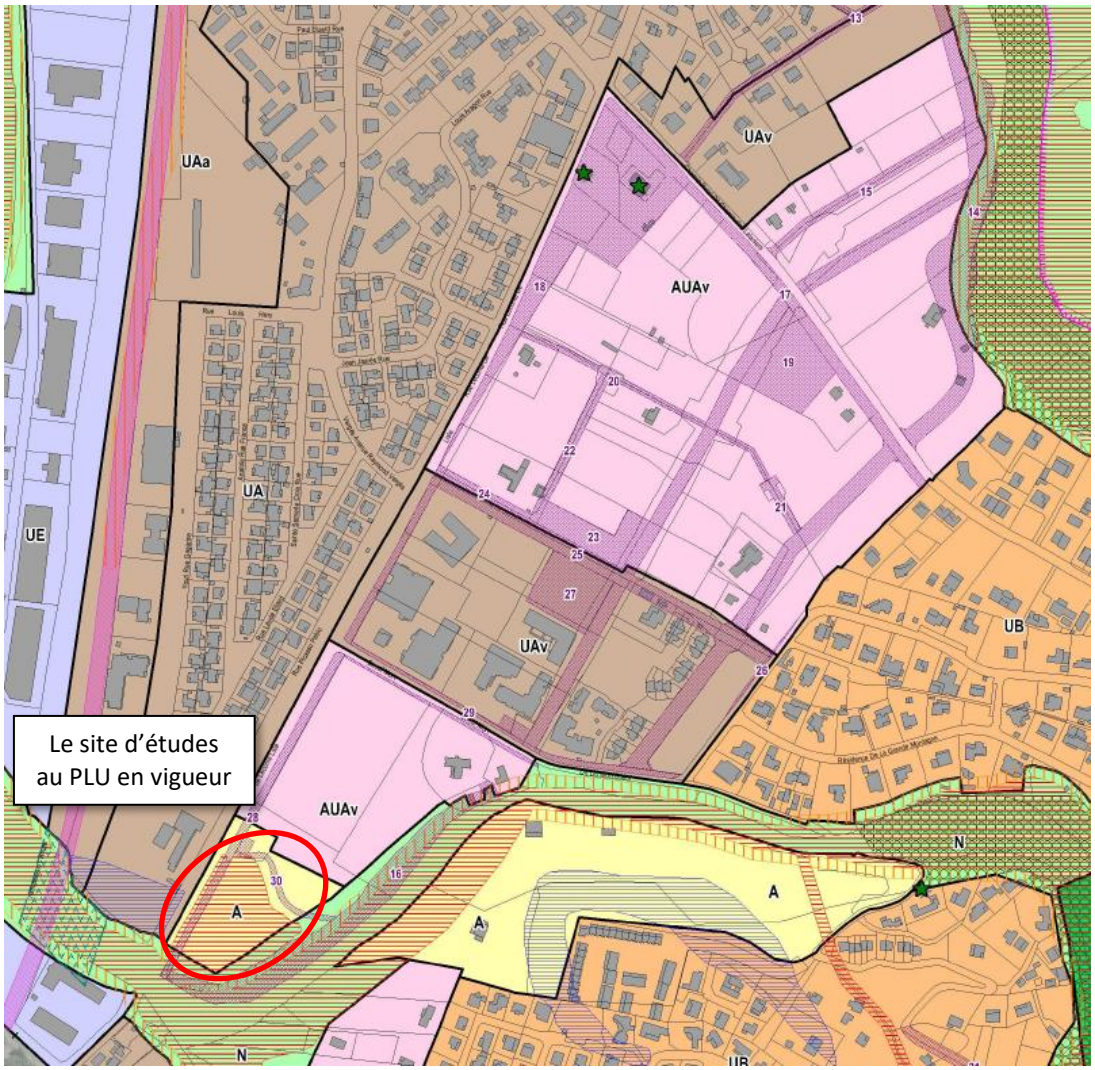
2. Objectifs synthétiques de la révision « allégée » n°3 du PLU de La Possession

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 deux révisions « allégées », une modification et une modification simplifiée.

Par délibération du 13 février 2023, le Conseil Municipal de La Possession a prescrit la révision n°3 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

L'objectif de la Collectivité est d'appliquer le jugement du Tribunal Administratif du 12 juillet 2022 enjoignant la Ville de modifier le classement de la zone agricole de la parcelle BR202 à Cœur de Ville.



LE SITE CONCERNE PAR LA REVISION « ALLEGEE » N°3

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, ceinturent le Piton des Neiges (3 069 mètres). La limite Sud est marquée par la Rivière des Galets, une des trois plus importantes rivières de l'île.

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

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

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

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

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

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

1.2. Population et logements

Selon l'INSEE, la commune de La Possession rassemblait une population municipale de **35 245 habitants** en 2021.

La population a augmenté d'environ 13 000 habitants durant les 20 dernières années, soit une hausse très forte de 60%. 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, celui de la commune ralentit également mais reste non négligeable (3% entre 1999 et 2010 ; 1,5% entre 2010 et 2015 ; 1,2% entre 2015 et 2021). 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 450 logements qui ont été autorisés en moyenne chaque année. Les logements collectifs composent désormais l'essentiel de ces constructions.

Le parc locatif social apparaît bien développé avec 4 100 logements sur la commune, représentant 30% du parc des habitations.

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 définitive 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 (21,6%) à La Réunion avec un taux inférieur de 10 points à celui du département. Des disparités très nettes existent entre les quartiers.

La Possession présente un profil de commune hyper-résidentielle accueillant presque 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 2020, la commune de La Possession comptait 58 exploitations agricoles, soit une nette diminution depuis 1988 (244 exploitations). Les exploitations de La Possession représentent désormais moins de 1% des exploitations de la Réunion et 5,2% des exploitations du TCO.

L'agriculture représente environ 1,1% de l'emploi à La Possession, soit un chiffre inférieur à la moyenne départementale (3%).

D'après le RGA, la superficie agricole utilisée à La Possession a été divisée par quatre depuis 1988, pour atteindre 105 hectares en 2020. En parallèle, la situation de la Réunion indique dans une moindre mesure un déclin (-23%) sur la même période.

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.

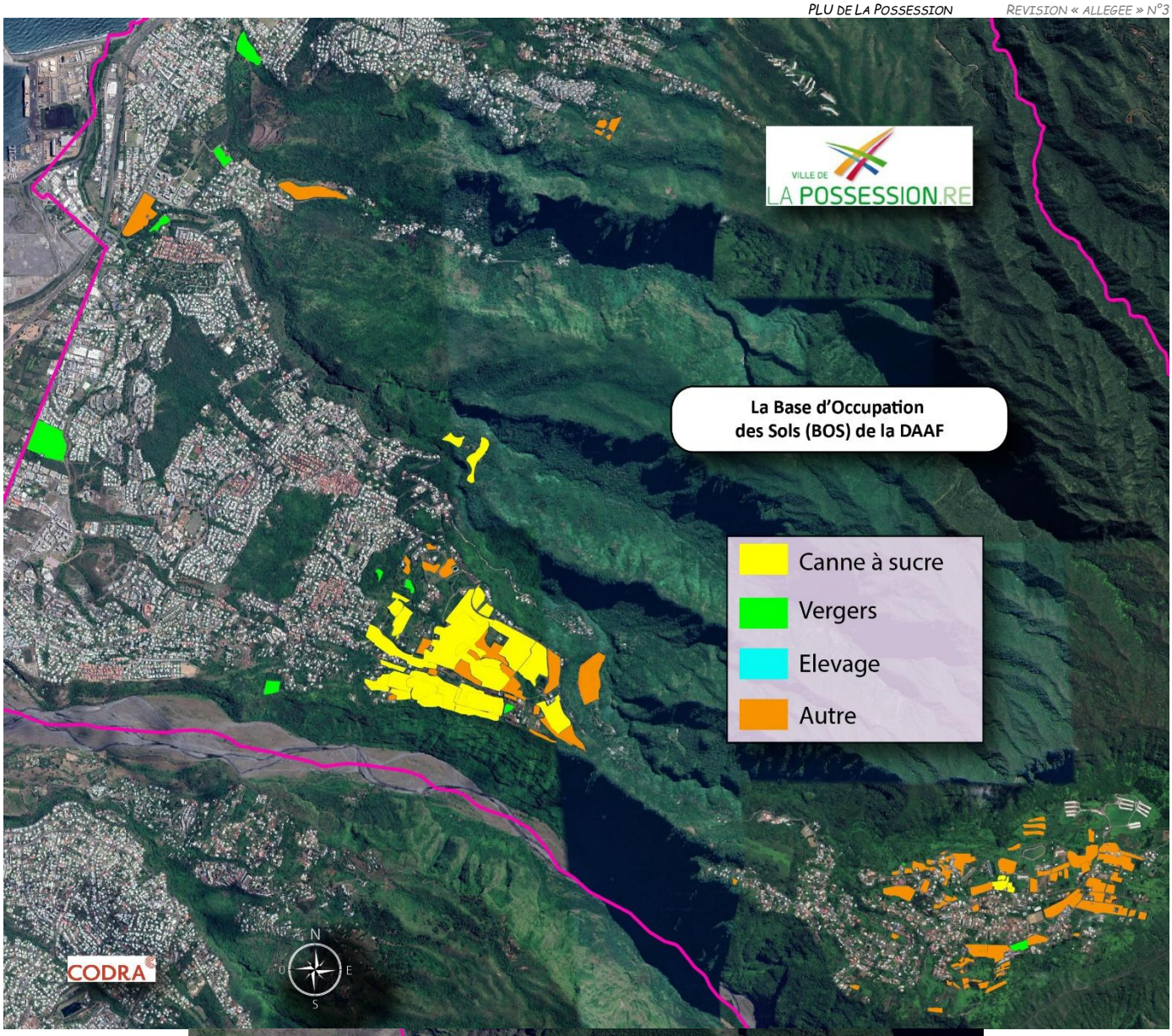
On note en outre la présence sur le territoire communal de :

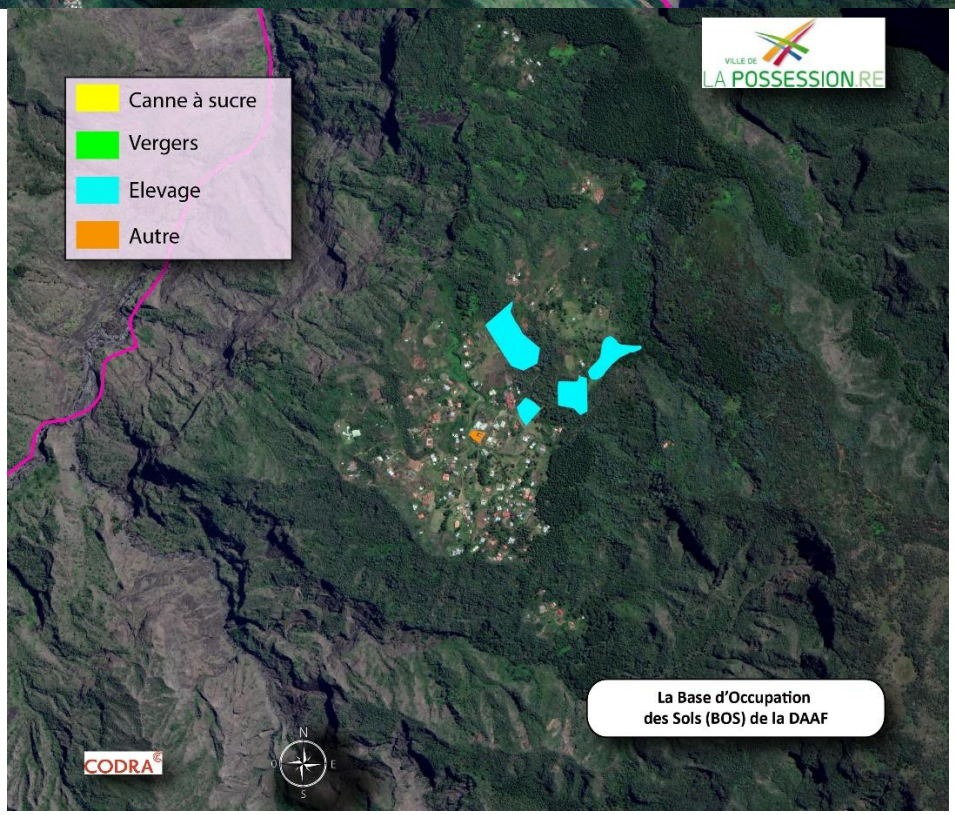
- quelques parcelles agricoles (maraîchage et arboriculture) situées en pleine ville, dans le périmètre irrigué de Ravine à Marquet ;
- quelques élevages et exploitations horticoles près du bourg de Ravine à Malheur ;
- une agriculture vivrière dans les îlets de Mafate.

La Possession représente 0,3% de la surface agricole utilisée réunionnaise et près de 1,4% 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%)


VILLE DE
LA POSSESSION.RE
La Base d'Occupation
des Sols (BOS) de la DAAF
Canne à sucre
Vergers
Elevage
Autre
CODRA
N
O
E
S


VILLE DE
LA POSSESSION.RE
Canne à sucre
Vergers
Elevage
Autre
La Base d'Occupation
des Sols (BOS) de la DAAF
CODRA
N
O
E
S

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 protéger 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 du site d'études

Le terrain concerné par la présente procédure de révision « allégée » est caractérisé par l'absence de construction et un aspect de friche d'ancienne culture récente pour la production de piments et de melons.

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

- au caractère urbain avéré sur la majeure partie des abords :
  - Des équipements d'intérêt collectif à proximité à l'ouest du site d'études : notamment la Place Festival et l'école Arthur Almery ;
  - des logements collectifs de la ZAC Cœur de Ville déjà livrés (ilots 11) au nord pouvant atteindre 28 mètres (hauteur la plus importante de l'opération), avec des constructions denses de R+5 à R+7 avec un pôle de commerces et services en rez-de-chaussée de certains logements ;
  - Des parkings et places de stationnements réalisés dans le cadre de la livraison des ilots 11 de la ZAC ;
  - des lotissements à dominante d'habitat individuel (R+1+C) aux abords de la partie nord-ouest et est du site d'études ;
  - un axe de circulation structurant qui longe le site : la rue Leconte De Lisle. Autre axe structurant, le chemin du Bœuf Mort est localisé à 200 mètres au nord.

- au caractère naturel :
  - ponctuellement des Tamarins des Bas (*Tamarindus indica*), arbres représentatifs du secteur à l'est ;
  - la ravine à Marquet au sud et à l'est ;
  - les boisements et végétaux de l'arboretum du Domaine des Bois de senteur à 150 mètres au nord-est. L'arboretum abrite des espèces endémiques et protégés. Sont recensés notamment Bois de senteur blanc (*Ruizia cordata*) et Grand Natte (*Mimusops balata*) ;
  - des fourrés secondaires exotiques situés le long de la rue Leconte De Lisle principalement constitués d'espèces envahissantes, notamment à cause du tamarin d'inde (*Pithecellobium dulce*) et du cassis (*Leucaena leucocephala*). Ecran végétal mineur, la valeur biologique de ces essences présente peu d'intérêt.

Occupation des sols et paysages

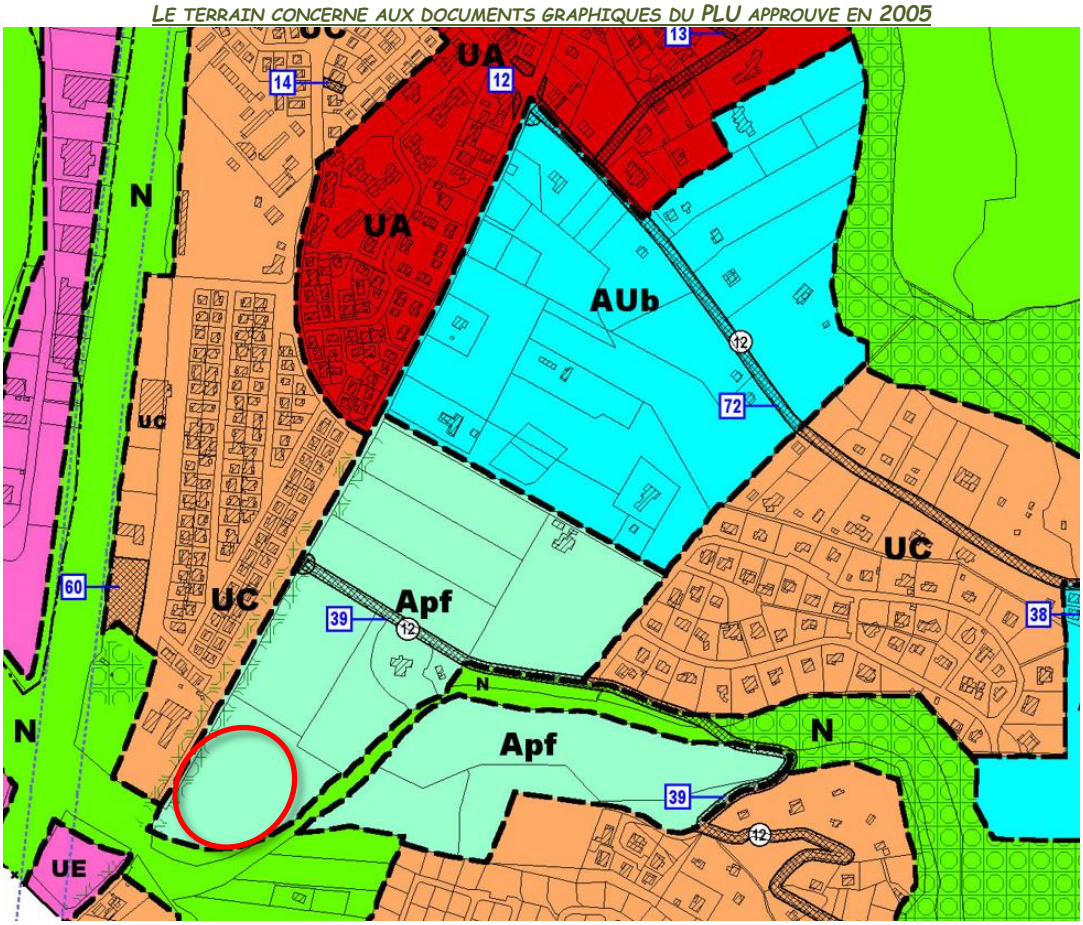
Opération coeur de ville déjà livrée (dominante de logements collectifs, commerces, équipements)
Opération coeur de ville en cours d'aménagement
Equipement
Lotissement résidentiel à dominante d'habitat individuel
Zone à dominante d'habitats individuels dispersés dans un contexte naturel significatif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

2. Une évolution du zonage A en zones AU et N pour répondre à un jugement du tribunal administratif

Le PLU de La Possession approuvé le 12 juin 2019 a classé en zone agricole (A) la parcelle BR202 située au sud de la ZAC Cœur de Ville, par ailleurs cultivée au moment de cette approbation. Le zonage A reconduisait ainsi la vocation agricole du terrain classé en zone Apf (zone agricole à protection forte) au document d'urbanisme précédent (PLU 2005).

Le PLU de 2005 avait déjà fait l'objet de deux jugements en date des 21 juin 2006 et 3 juillet 2007 où le tribunal prononça l'annulation des délibérations approuvant le PLU du fait du classement de plusieurs parcelles en zone Apf au motif que lesdites parcelles, parmi lesquelles figurait la parcelle BR202, avaient en grande partie perdu leur caractère rural.

LE TERRAIN CONCERNE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU APPROUVE EN 2005



Les propriétaires de la parcelle BR202 contestent ainsi le maintien d'un classement en zone A au PLU révisé en 2019 en réclamant le caractère constructible de la propriété. Après le rejet du recours gracieux par la Ville de La Possession, les propriétaires ont saisi le tribunal administratif.

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

EXTRAIT DU JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA RÉUNION

REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 1901498

[redacted]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Caille
Rapporteur

Le tribunal administratif de La Réunion,

(1ère chambre bis)

M. Sauvageot
Rapporteur public

Audience du 27 juin 2022
Décision du 12 juillet 2022

(...)

DECIDE :

Article 1er : La délibération du 12 juin 2019 par laquelle le conseil municipal de La Possession a approuvé la révision du plan local d'urbanisme en tant qu'elle a classé les parcelles cadastrées BR 195 et BR 202 en zone agricole à protection forte ainsi que la décision du 8 août 2019 portant rejet du recours gracieux de [redacted] sont annulées.

Article 2 : Il est enjoint à la commune de La Possession de modifier le classement en zone A d'une partie de la parcelle BR 202 dans un délai de six mois à compter de la notification du présent jugement.

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

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête et les conclusions présentées par la commune de La Possession au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à [redacted], première requérante dénommée, et à la commune de La Possession.

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

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

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

Le rapporteur,

P.-O. CAILLE

Le président,

J.-P. SÉVAL

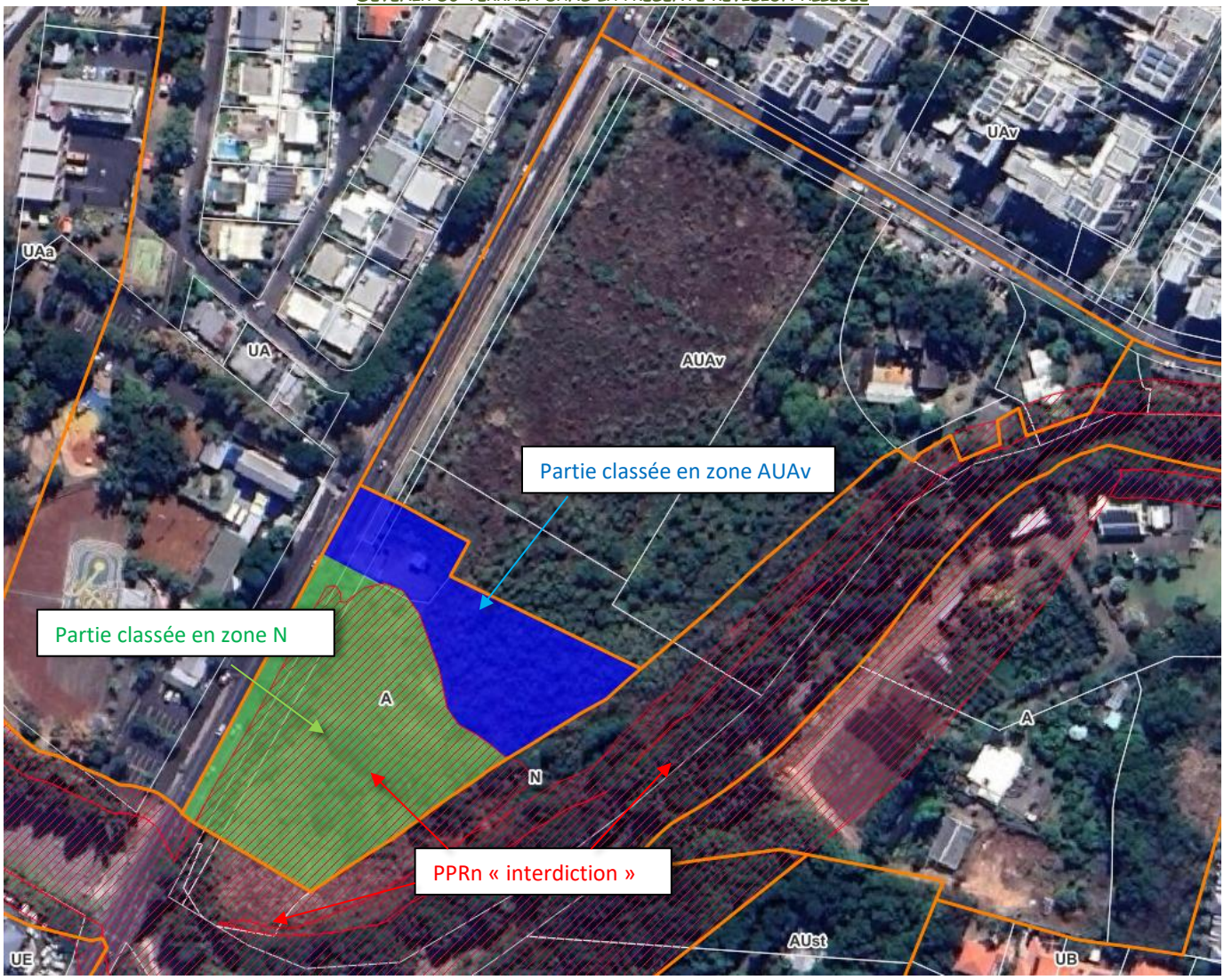
Le greffier,

D. CAZANOVE

De fait, **la présente procédure de révision allégée conduit à classer la pointe de Cœur de Ville actuellement en zone A au PLU en vigueur en :**

- **zone AUAv** pour une partie de la parcelle BR202 (2 684 m²) ainsi que la petite parcelle limitrophe BR201 par cohérence règlementaire (724 m²), en veillant à limiter le déclassement aux parties de terrain non soumises à un principe d'interdiction de constructibilité « R1 » au Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) relatif aux aléas inondation et mouvements de terrain. Ainsi, sont classés près de 3 900 m² supplémentaires de zone AUAv en intégrant également la chaussée et voirie avoisinantes (dans une cohérence et obligation règlementaire, les voies bénéficient du même zonage que le terrain limitrophe). Pour rappel, la zone AUAv correspond aux espaces réservés à l'urbanisation future en lien avec l'opération d'aménagement « Cœur de Ville », secteur divisé en plusieurs ilots opérationnels pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont fixées ;
- **zone N** pour la partie de la parcelle BR202 concernée par un risque élevé au PPRn (près de 7 300 m² dont 1 780 m² de voirie limitrophe). En effet, conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, « *peuvent être classés en zone N les secteurs à protéger en raison de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues* ».

DEVENIR DU TERRAIN DANS LA PRESENTE REVISION ALLEGEE



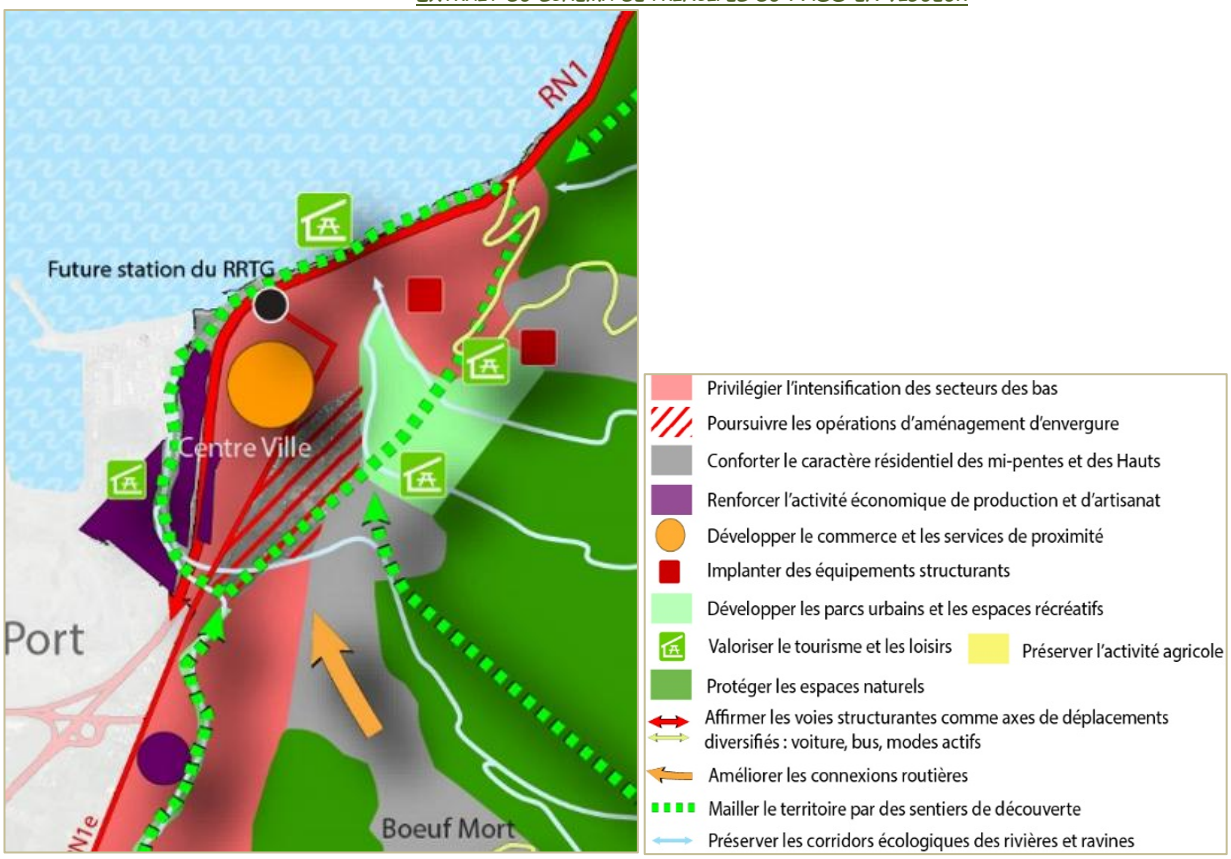
La ZAC Cœur de Ville faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique déjà existante (Tome 2 des OAP du dossier de PLU), **celle-ci est mise à jour en intégrant l'extension de la zone AUAv sur l'ilot 12 et le nouveau zonage N pour la partie soumise au risque élevé au PPRn**. En favorisant un espace de transition entre la zone naturelle au sud et la zone d'équipements du collège à proximité immédiate au nord, la vocation d'équipements est privilégiée sur l'extension de la zone AUAv afin de répondre aux besoins de la ZAC et du collège à proximité.

L'extension de la zone AUAv est compatible avec le PADD du PLU approuvé le 12 juin 2019. En effet, celui-ci précise l'orientation suivante (orientation 3, objectif 11 du PADD – Renforcer l'urbanisation des bas) : « *Concrétiser les opérations d'aménagement d'envergure en cours ou en projet, dont les ZAC Moulin Joli et Cœur de Ville, qui contribueront en grande partie à répondre aux besoins en logement de la commune* ».

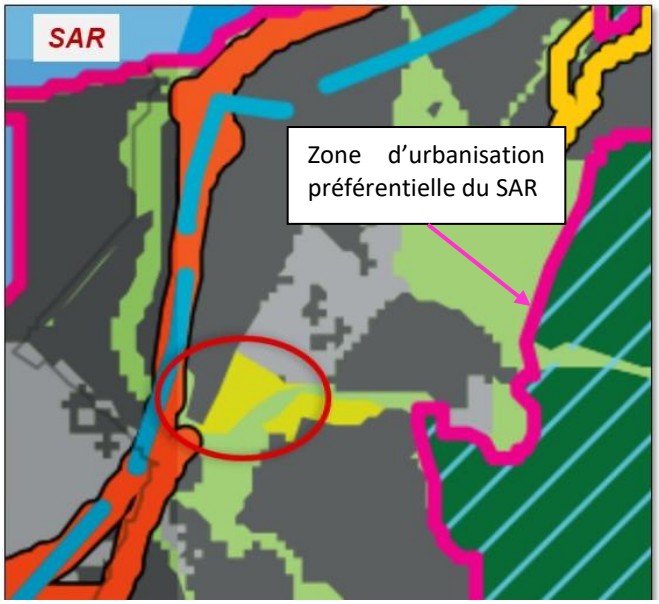
Le classement en zone N de la pointe de Cœur de Ville soumise au risque « interdiction » au PPRn est également en cohérence avec le PADD, notamment :

- l'orientation 1 / objectif 2 du PADD - Protéger les forêts et les ravines comme structures porteuses des trames verte et bleue et préserver les biens et les personnes des aléas – « *Prendre en compte les risques et aléas, inondation et mouvement de terrain notamment, dans l'aménagement du territoire et dans la définition des zones constructibles* »
- l'orientation 3 / objectif 12 du PADD – Faire pénétrer la nature en ville – sur les thématiques concernant la préservation et la restauration de la trame paysagère, ainsi que la limitation de l'imperméabilisation des sols.

EXTRAIT DU SCHEMA DE PRINCIPES DU PADD EN VIGUEUR



L'extension de la zone AUAv est également compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du TCO et le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), **étant située à l'intérieur de la zone préférentielle d'urbanisation**.



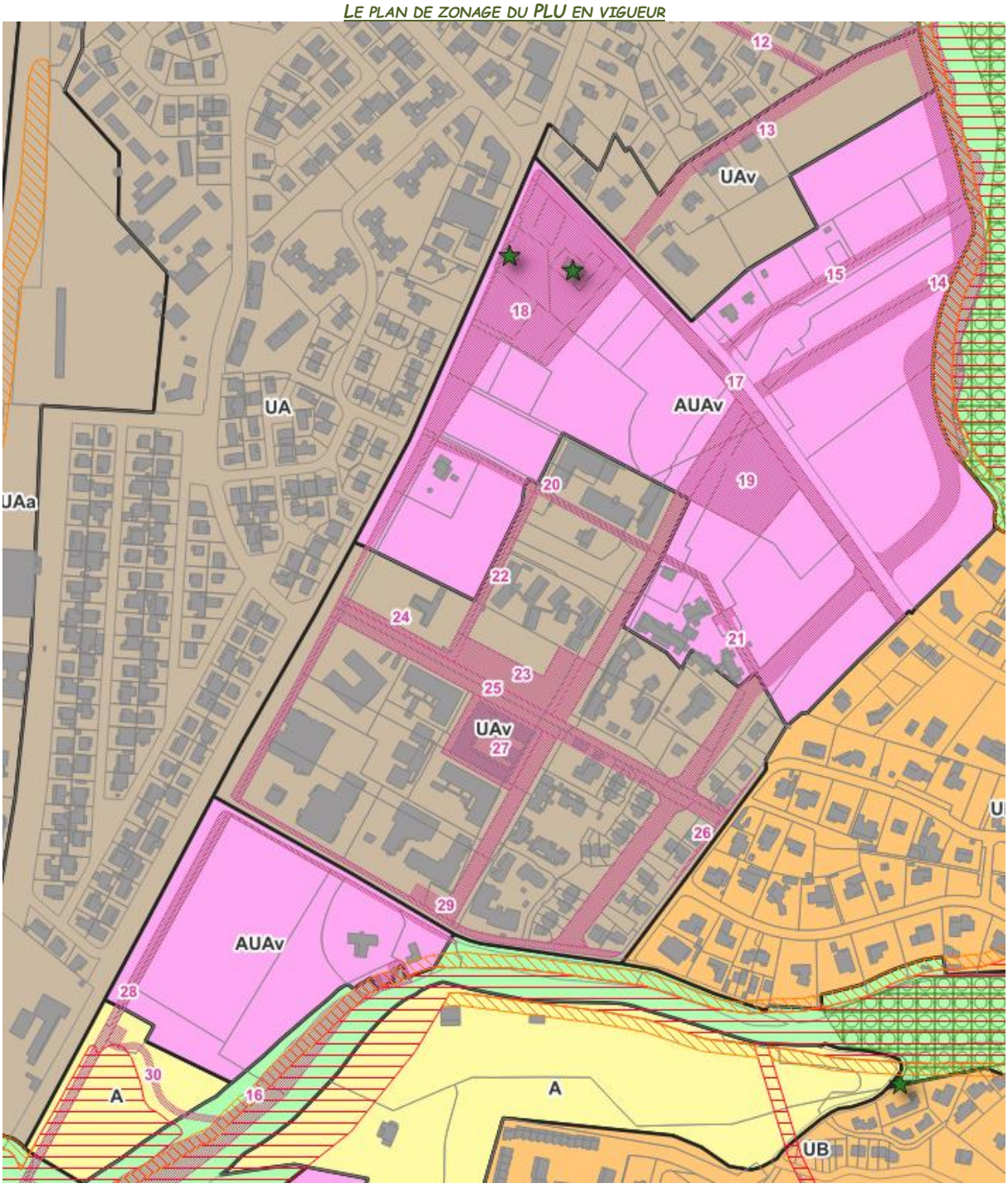
Partie 3 - Les modifications apportées au PLU

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

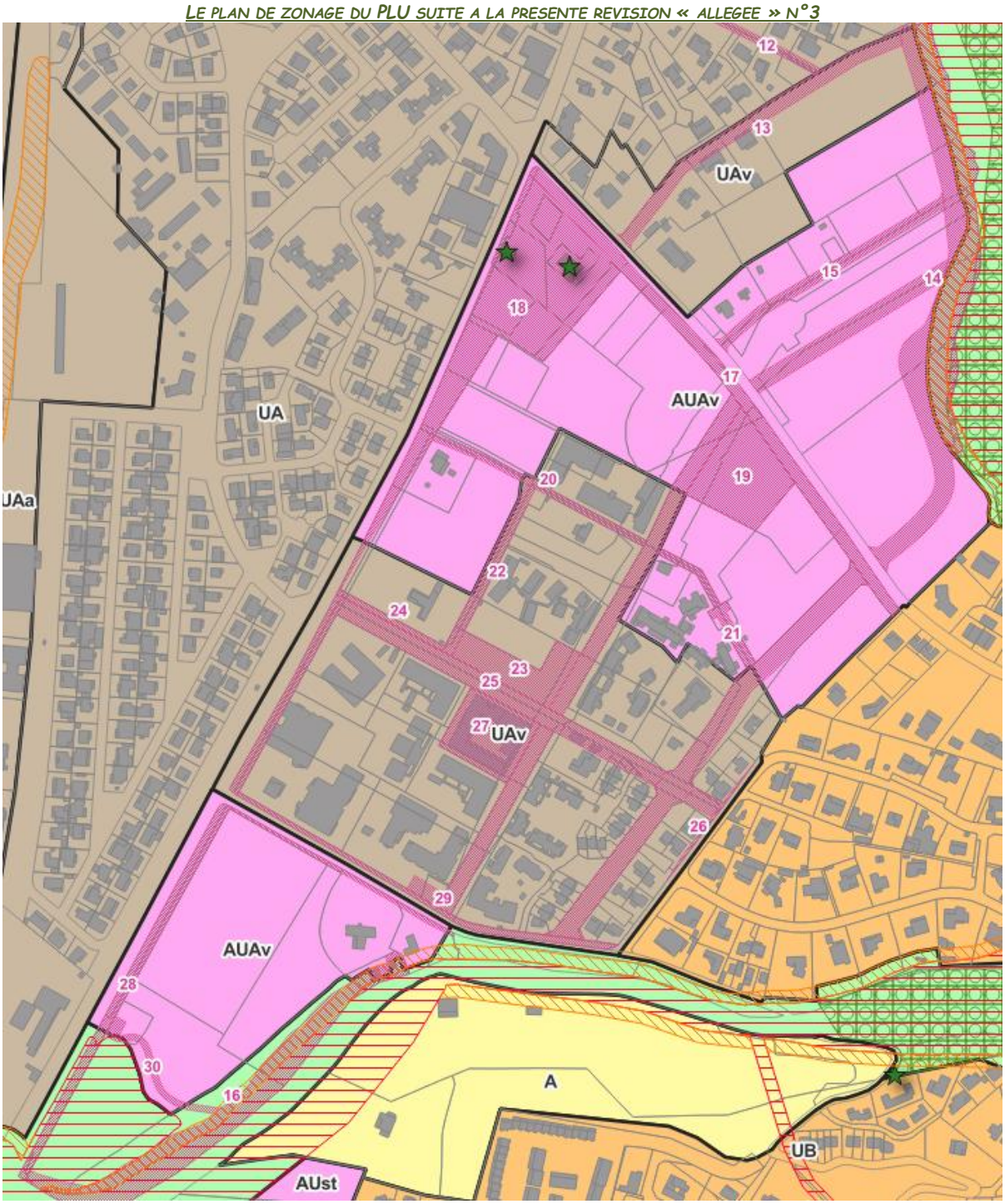
Les documents graphiques du PLU en vigueur évoluent dans le secteur Cœur de Ville de la manière suivante après la présente procédure de révision :

- **3 884 m² de zone A sont classés en zone AUAv**
- **7 291 m² de zone A sont classé en zone N**

LE PLAN DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR



LE PLAN DE ZONAGE DU PLU SUITE A LA PRESENTE REVISION « ALLEGEE » N°3



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

La ZAC Cœur de Ville fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique déjà existante (Tome 2 des OAP du dossier de PLU). Par conséquent, celle-ci est mise à jour en intégrant l'extension de la zone AUAv sur l'ilot 12 et les aménagements associés ainsi que le zonage N à la pointe de Cœur de Ville soumise au risque « interdiction » au PPRn.

Extrait du tome 2 des OAP du PLU révisé

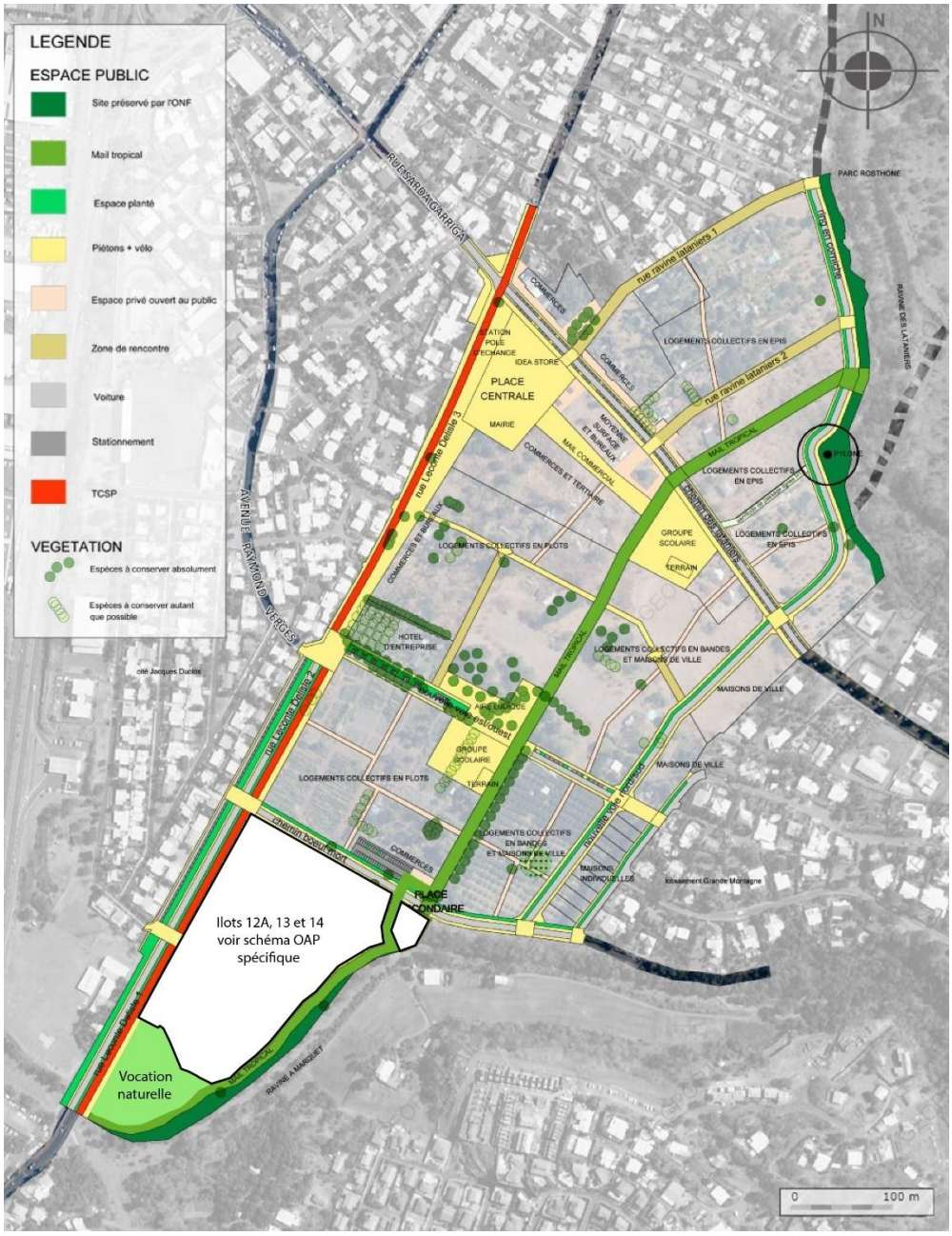
Les modifications figurent en rouge

Chapitre 3. Orientations d'aménagement – Dispositions générales

(…)

3.4. Programme prévisionnel des constructions

(…)



(…)

3.6. Plan masse de principe

3.7. Prescriptions spécifiques pour les ilots 12, 13 et 14

En plus de **l'application de l'ensemble des prescriptions générales** inscrites dans la présente orientation d'aménagement et de programmation (OAP), **l'aménagement des ilots 12, 13 et 14 doit permettre spécifiquement** :

- **La réalisation d'un collège sur l'ilot 12A** pouvant accueillir environ entre 700 et 900 élèves selon les besoins estimés lors de la conception de l'équipement.

  L'ensemble des constructions, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement de l'établissement est autorisé : les équipements liés à l'enseignement, la culture, l'artistique et à l'éducation physique et sportive, les espaces et locaux récréatifs, les espaces et salles de restauration, les logements de fonction, les locaux administratifs et de la vie scolaire…

  L'aménagement de l'ilot doit prévoir la desserte du collège par les transports en commun rue Leconte De Lisle, avec **une aire de bus à proximité**.

  L'accès à l'établissement doit s'effectuer en séparant distinctement les flux piétons des accès prévus pour les véhicules (stationnements, personnel, livraisons, restauration, logements de fonction...). **L'entrée principale pour les élèves dans le collège s'accomplira par la rue Leconte De Lisle**. Le parvis extérieur devra être aménagé de manière à permettre aux élèves d'attendre, en toute sécurité, l'ouverture de l'établissement. A condition de respecter les règles de sécurité relatives à ce type d'établissement public, une entrée secondaire peut être prévue au niveau du mail tropical pour faciliter l'accessibilité piétonne du site. **L'accès technique par véhicule motorisé sera effectué depuis le chemin du Bœuf Mort.**

- La **réalisation d'une résidence de 60 logements collectifs sur l'ilot 12A**, répartis en deux bâtiments de 30 logements chacun. L'accès à la résidence (piétons et véhicules) est à concevoir depuis le chemin du Bœuf Mort.

- Le **maintien d'un équipement d'intérêt collectif sur l'ilot 13**. **L'arboretum existant est à préserver / valoriser**.
- **L'intégration de l'ilot 14 au projet** par cohérence d'aménagement, en y permettant un développement maîtrisé et des vocations mixtes sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni incommodité ni nuisance.
- ~~Le **maintien en zone agricole de l'ilot 12B et de la partie sud de l'ilot 12A.** Il s'agit notamment de pouvoir offrir sur cet espace la possibilité de développer l'agro-écologie urbaine : hub agricole, mixant à la fois des pratiques d'agriculture de pleine terre et d'innovation agricole (par exemples serres, aquaponie, ruches, halle distribution produits locaux, permaculture, installation de compostage…).~~
- un programme cohérent avec les objectifs de la ZAC et de **transition entre la zone naturelle de l'ilot 12B et la zone d'équipements du collège sur l'ilot 12A en y confortant une vocation d'équipements**.
- Afin de prévenir au risque, **privilégier en zone naturelle la partie de l'ilot 12B soumise à un aléa d'interdiction au plan de prévention des risques naturels.**
- L'aménagement du mail Tropical aux abords est des ilots. Le gabarit du mail Tropical à sa jonction avec le chemin du Bœuf Mort doit être conçue de manière à être suffisamment large et adaptée pour assurer un flux de piéton sécurisé et incitatif. Un cheminement piéton supplémentaire ou alternatif pourra également traverser l'arboretum.
- **L'aménagement de noues végétales** longeant la rue Leconte De Lisle.

Orientation d'aménagement et de programmation Ilots 12, 13 et 14 de la ZAC Coeur de Ville

3. Le rapport de présentation applicable issu de la révision « allégée »

Le changement apporté au tome 2 du rapport de présentation consiste à mettre à jour les données, chiffres et cartes en lien avec les évolutions apportées aux documents graphiques (zonage) présentées ci-avant.

Extrait du tome 2 du rapport de présentation du PLU révisé

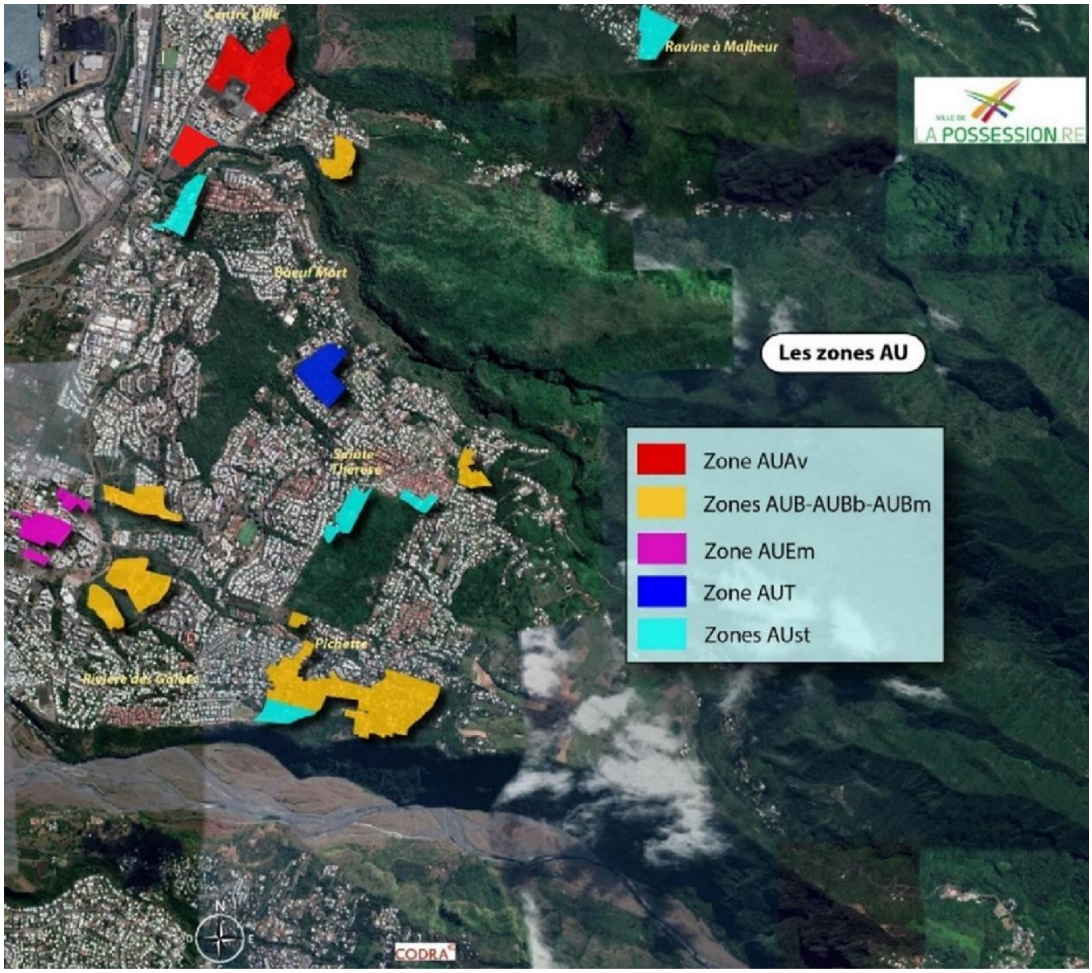
Les modifications figurent en rouge

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

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

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

Zones	Descriptif de l'extension urbaine	Superficie	
		Hectares	%
AUAv	Opération d'aménagement « Cœur de Ville »	**15,8**	***0,1***
AUB	Zone des mi-pentes et des hauts	27,8	*0,2*
AUBb	*Bourg de Dos d'Ane*	*1*	*0,01*
AUBm	*Vocation résidentielle au sein de la ZAC Moulin Joli*	*14,1*	*0,1*
Total AUB		**42,9**	***0,4***
AUEm	Site d'activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli	**6,0**	***0,1***
AUT	Zone d'équipements touristiques et de loisirs	**5,8**	***0,05***
AUst	Zone ouverte à l'urbanisation à condition des réseaux et d'une modification du PLU	**14,3**	***0,1***
Superficie totale de la zone AU		**84,8 ha**	***0,7%***



(…)

3. Les nouvelles extensions urbaines

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

(…)

3.1.3. Les zones redéployées

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

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

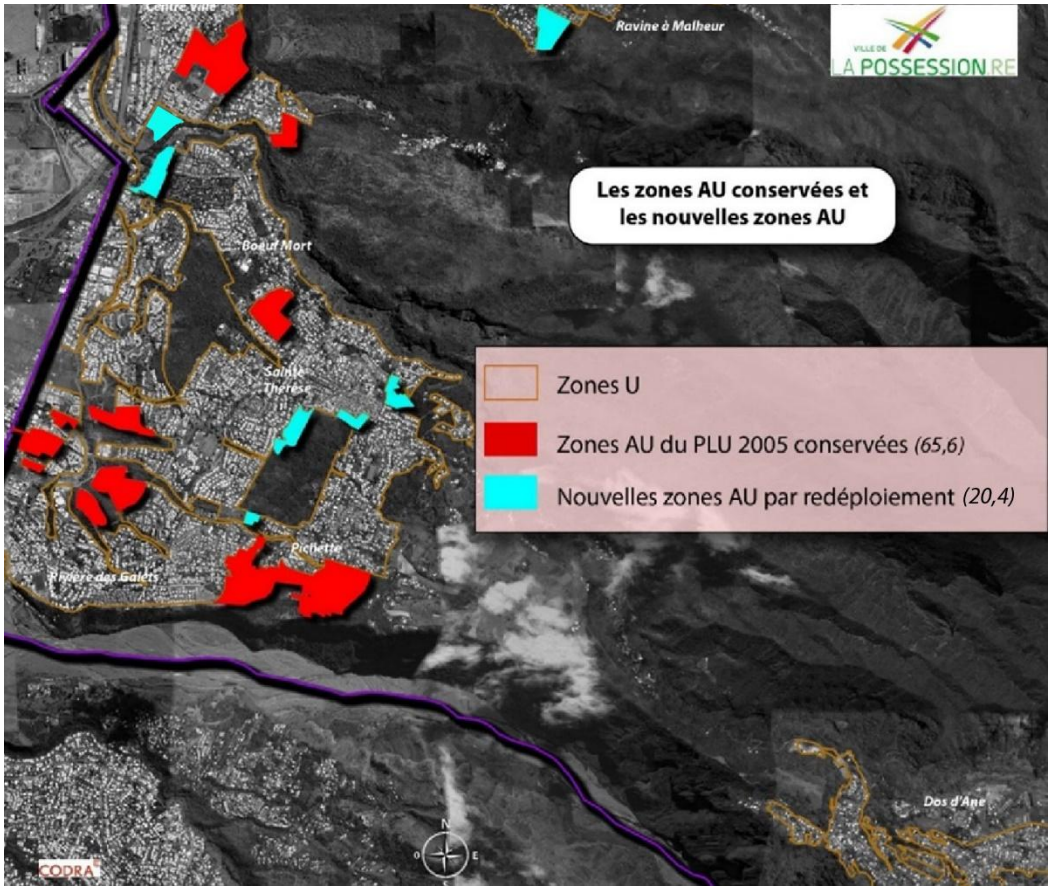
Ainsi, **20,4 ha de nouvelles zones à urbaniser (AU) ont été déployées dans le PLU révisé**. Dans une vision de l'aménagement du territoire communale traduite par le présent PLU et intercommunale exprimée dans le SCOT du TCO, les extensions urbaines ont été **géographiquement localisées en priorité dans les bas (7,5 ha) et les mi-pentes (11,9 ha), soit en cœur d'agglomération**. Ainsi, **aucune zone AU n'a été envisagée dans les territoires ruraux habités,** dont l'objectif est d'y contenir l'urbanisation au regard d'une desserte en transports en commun et de réseaux limitée. De même, dans le quartier de Dos d'Ane, recensé comme bourg de proximité de niveau 4 selon l'orientation n°5 du DOO du SCOT, seule une zone de 1 ha a été positionnée.

Secteur	Nouvelles zones d'extensions urbaines par redéploiement (zones AU)
Centre urbain (les bas)	**7,5**
Mi-pentes (Sainte-Thérèse, Pichette, Bœuf Mort, les bas de Ravine à Malheur…)	**11,9**
Dos d'Ane	**1**
Territoires Ruraux Habités (TRH)	**0**
Superficie totale	**20,4**

Les zones AU redéployées ont été réalisées au détriment de 5,4 ha de zones agricoles et 14,6 ha de zones naturelles au PLU approuvé en 2005.

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

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



(…)

3.4. 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	10	-3,2
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	26,3	22,4

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 26,3 ha de nouvelles zones constructibles** au détriment de zones classées A (6,6 ha) ou N (19,7 ha) au PLU approuvé en 2005.

Par conséquent, au regard de la volonté de maitriser 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 **22,2 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.

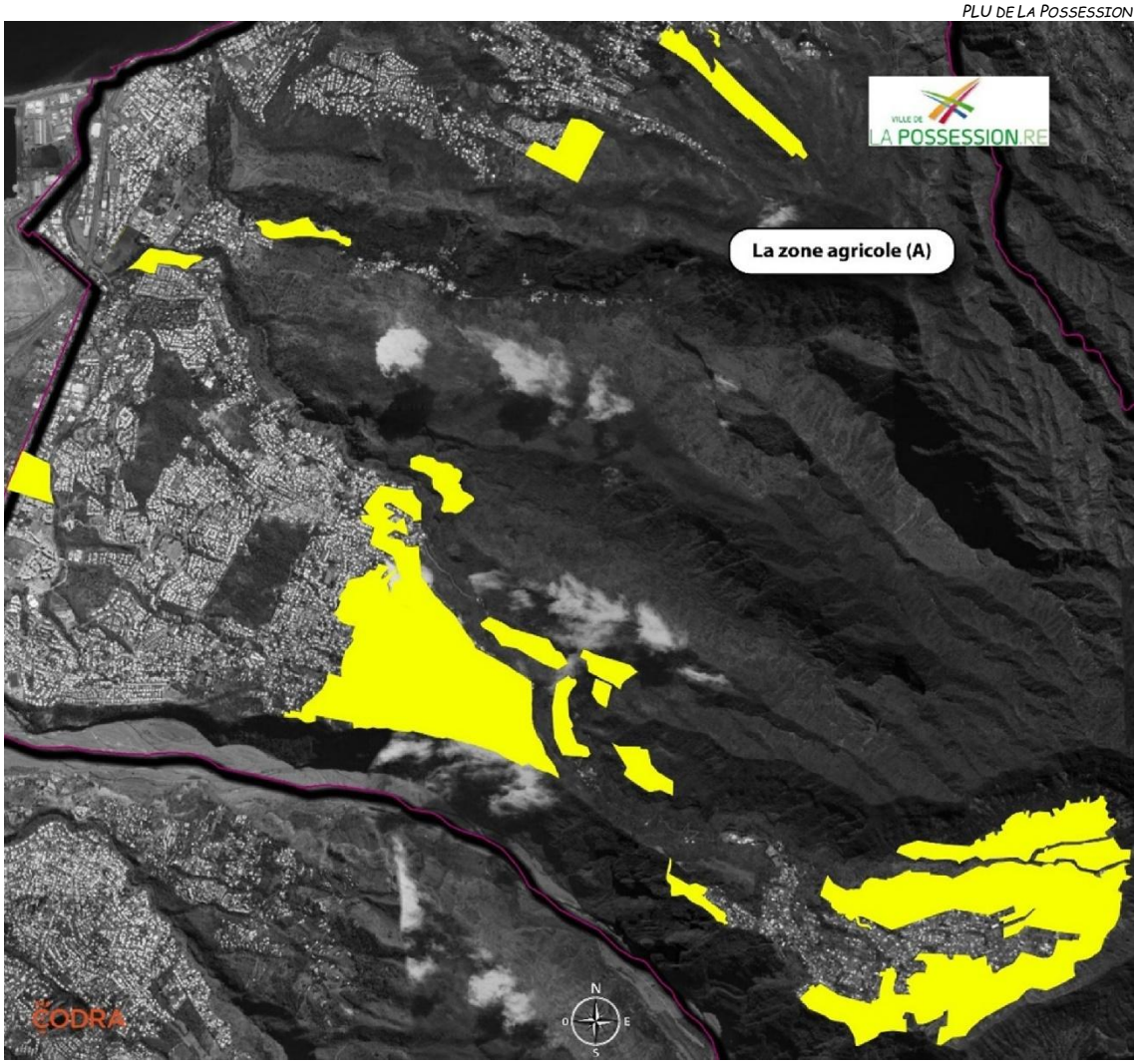
Ces 22,2 ha sont néanmoins **conservés comme un potentiel de futures extensions urbaines** dans le cadre de prochaines procédures d'évolution de PLU.

Partie 4 - Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

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

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

Zone	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
A	Zone agricole	419	*3,6*



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

Avec une superficie de **419 ha correspondant à 3,5% de la surface communale**, **la zone A est la troisième zone la plus vaste du PLU** de La Possession après la zone naturelle et la zone urbaine. **Sa superficie a diminué d'environ 63 hectares par rapport au PLU de 2005.**

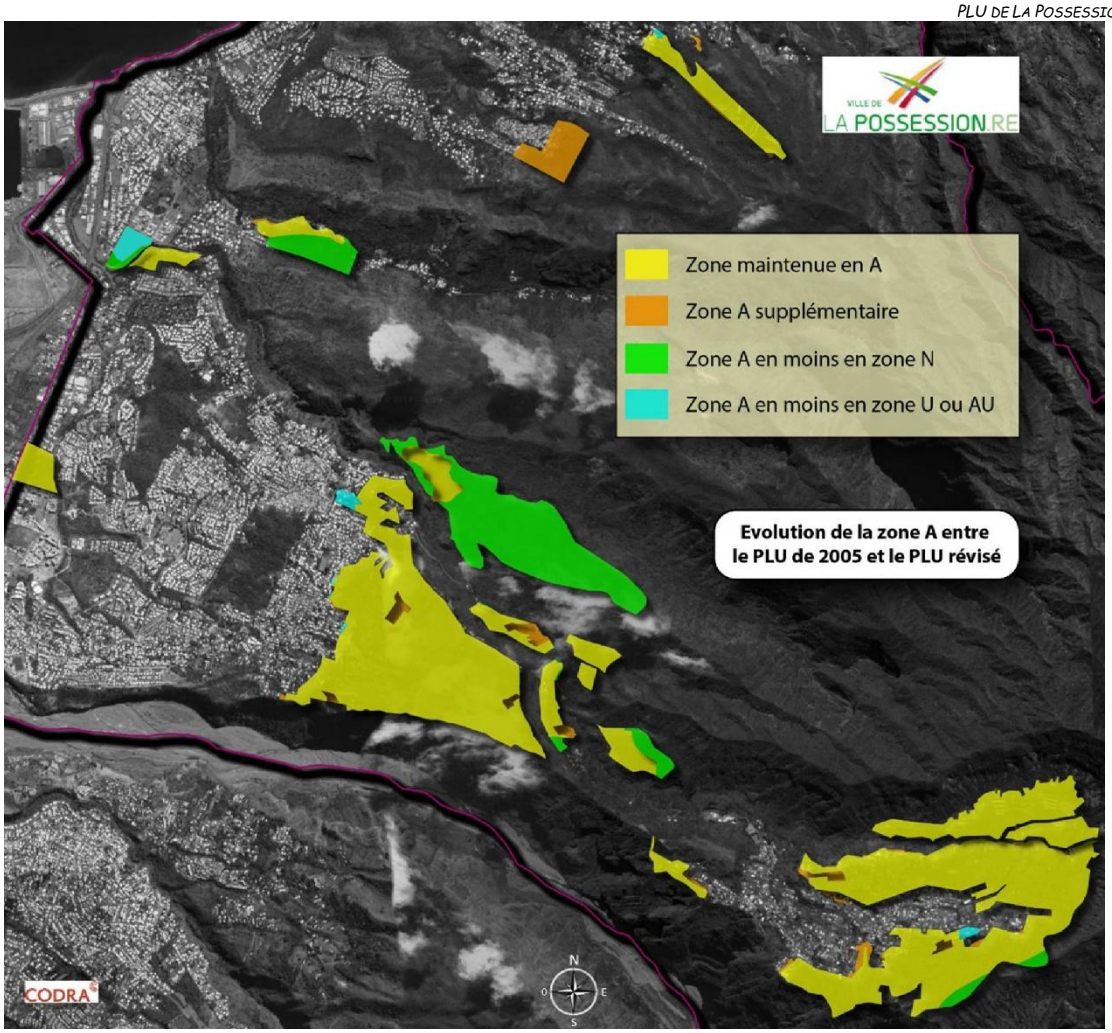
Cette baisse est notamment due au fait que le PLU de 2005 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone N les terrains ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole notamment dans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

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

6,2 ha de zones urbaines (zones U) ou ouvertes à l'urbanisation (zones AU) dans le PLU approuvé en 2005 **ont été déclassés en zone agricole au PLU révisé**. A l'inverse, **6,6 ha** de zones agricoles au PLU de 2005 **ont été classés en nouvelles zones d'extensions urbaines au PLU révisé**.

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

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



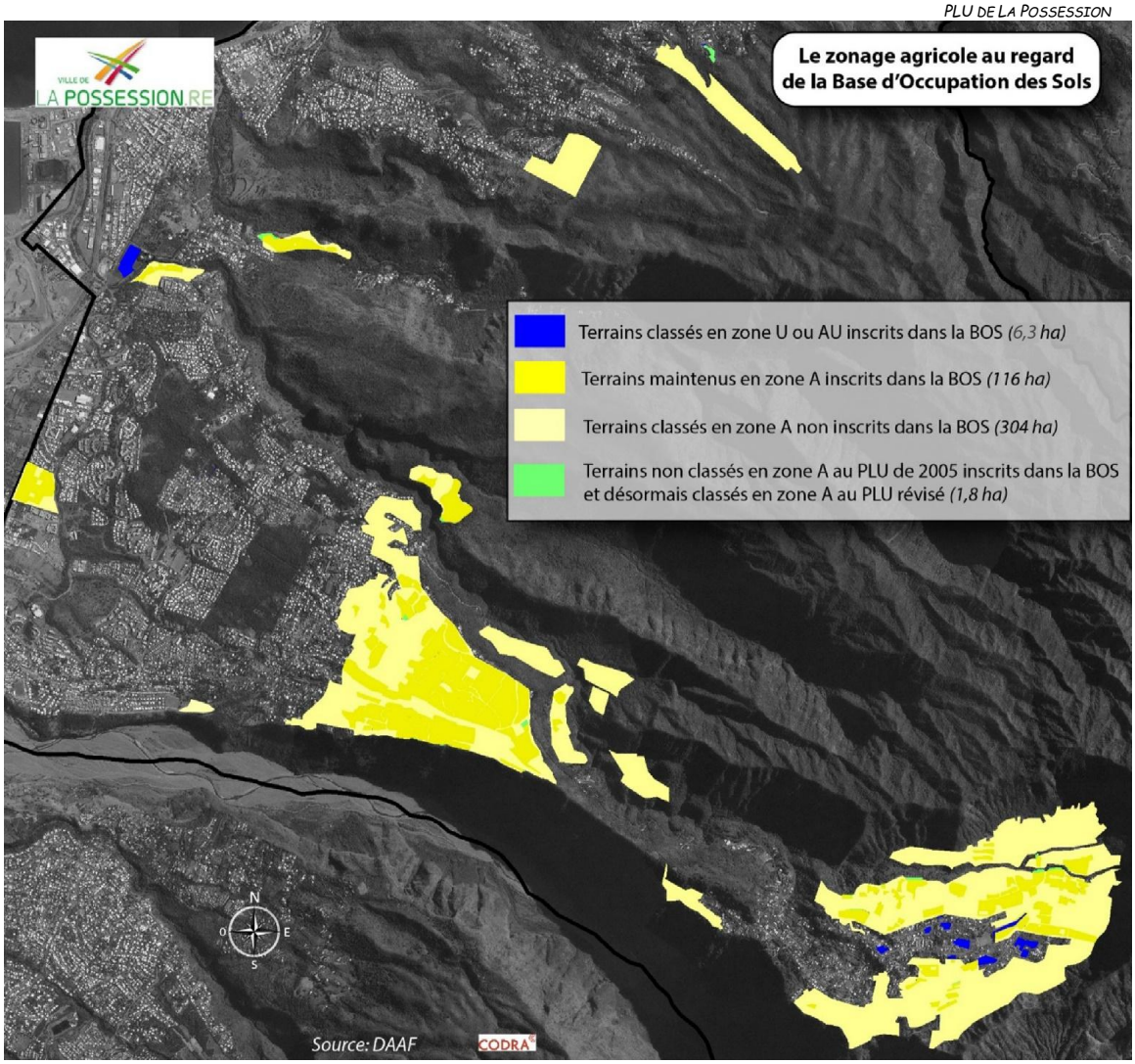
(…)

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

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

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

A l'inverse, **les zones urbaines ou à urbaniser impactent 6,3 ha de terrains recensés dans la BOS** pour la culture de légumes si leur aménagement se concrétisait.



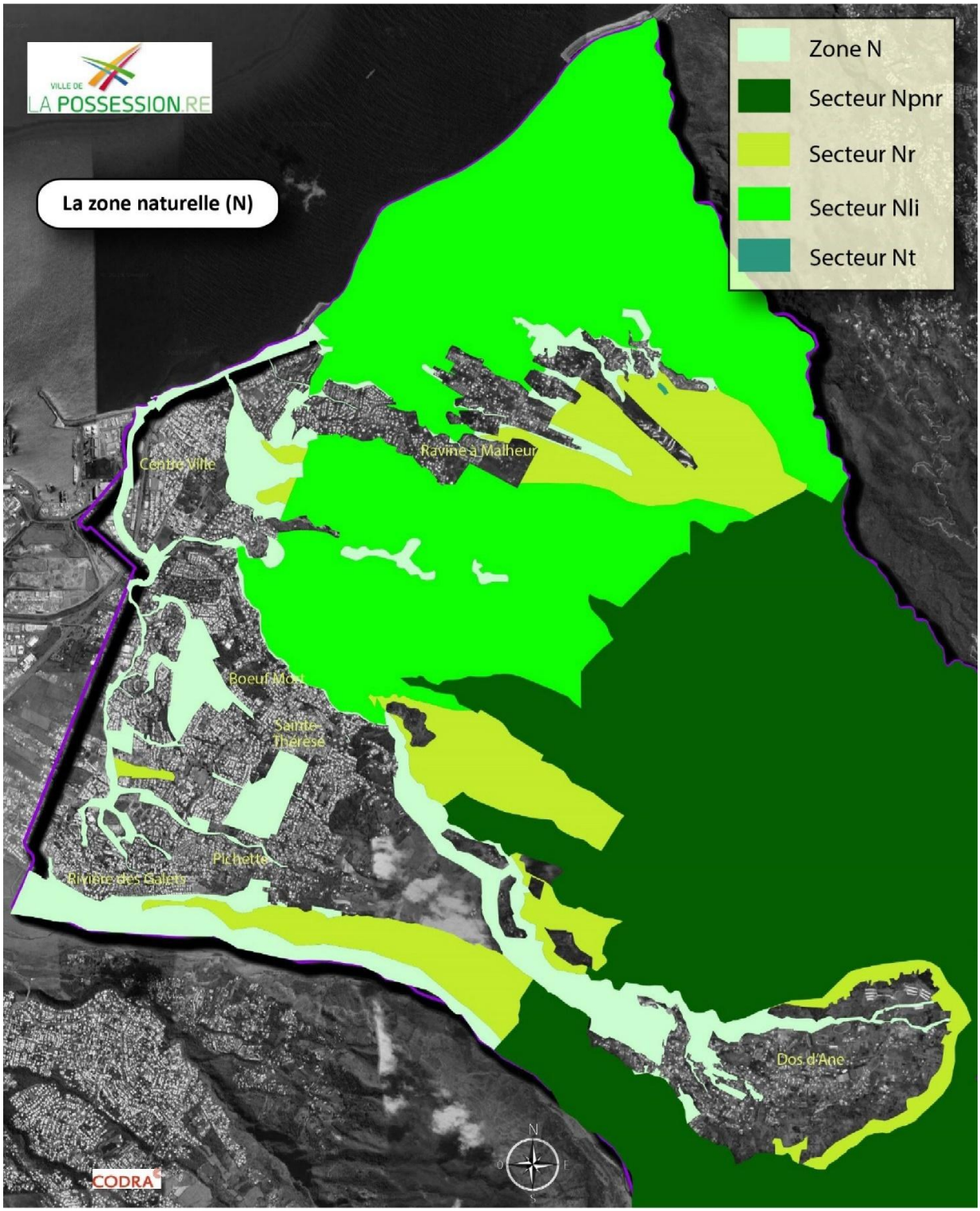
Partie 5 - Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

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.

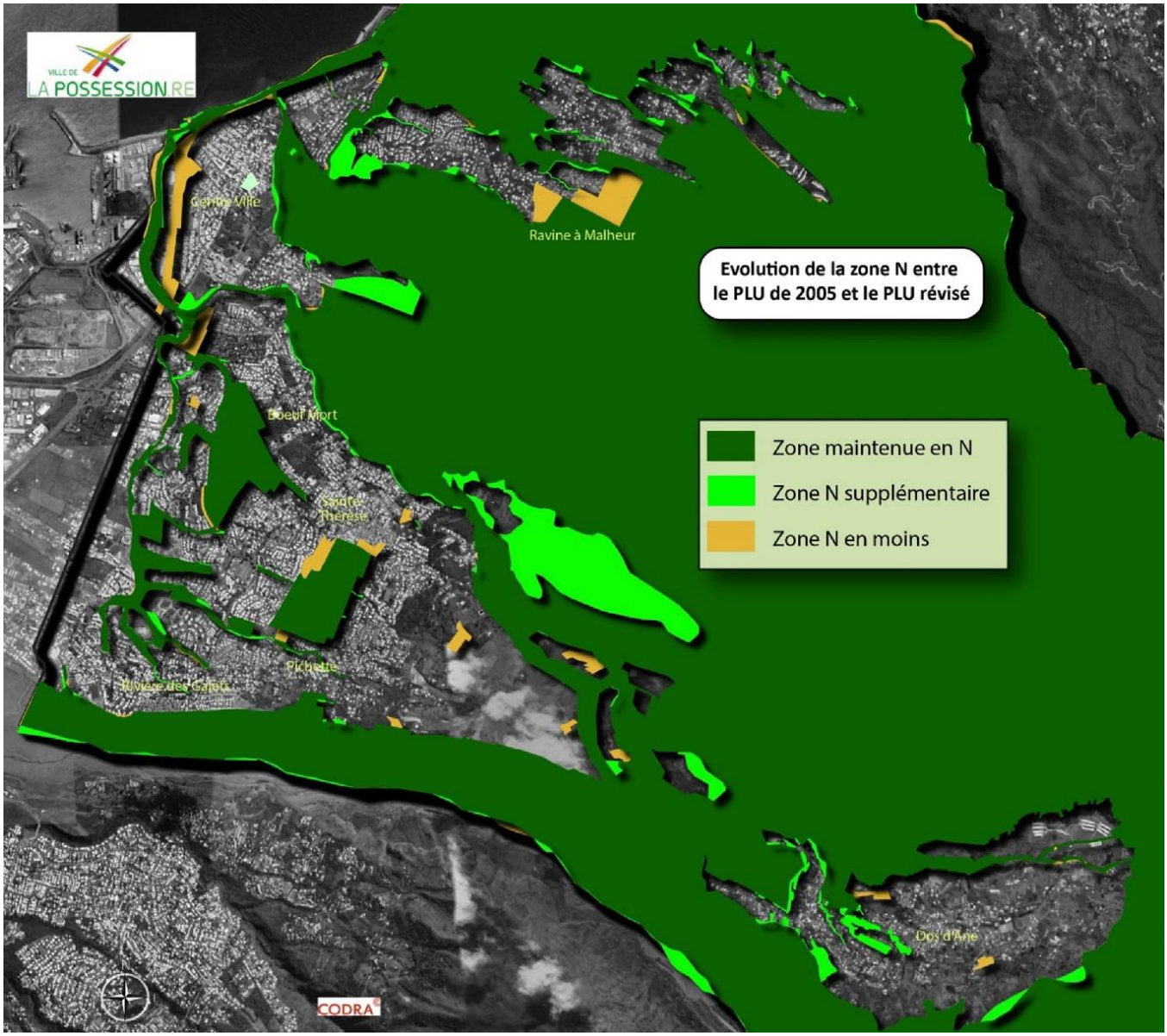
La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère 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	525,9	*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*
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		**10 500 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**.


VILLE DE
LA POSSESSION.RE
La zone naturelle (N)
Zone N
Secteur Npnr
Secteur Nr
Secteur Nli
Secteur Nt
Centre Ville
Ravine à Malheur
Boeuf Mort
Sainte-Thérèse
Pichette
Rivière des Galets
Dos d'Ane
N
O
E
S
CODRA

(...)

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

(…)