Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20260625-103-2026-AR
Date de télétransmission : 07/07/2026
Date de réception préfecture : 07/07/2026

VILLE DE LA POSSESSION
Unis, engagés dans l'action !

ARRÊTÉ PORTANT MISE À JOUR DES ANNEXES DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) PAR INTÉGRATION DU PLAN DES SERVITUDES AÉRONAUTIQUES DE DÉGAGEMENT DE L'HÉLISTATION DE MAFATE – LA NOUVELLE – CIRQUE DE MAFATE

Le Maire de la Commune de La Possession,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 151-43, R. 151-51 et R. 153-18 relatifs aux annexes du plan local d'urbanisme et à leur mise à jour ;
Vu le Code des transports, et notamment ses articles L. 6350-1 à L. 6351-5 et R. 6351-1 à R. 6351-29 relatifs aux servitudes aéronautiques de dégagement ;
Vu l'arrêté du 7 juin 2007 modifié fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques de dégagement, à l'exclusion des servitudes radioélectriques ;
Vu la liste des servitudes d'utilité publique annexée au Code de l'Urbanisme ;
Vu l'arrêté ministériel du 27 novembre 2019 autorisant la création de l'hélistation de Mafate – La Nouvelle – Cirque de Mafate ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de La Possession du 12 juin 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Possession ;
Vu le plan des servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) de l'hélistation de Mafate – La Nouvelle – Cirque de Mafate, établi par le Service National d'Ingénierie Aéroportuaire (SNIA) de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC), enregistré le 6 novembre 2025 sous le numéro 25007845, comprenant :

- le plan d'ensemble n° PSA-A1_SNIA_MAFATE_1 au 1/10 000ème (pièce A),
- la note annexe PSA indice 1 de novembre 2024 (pièce B)

Vu la transmission dudit PSA à la commune de La Possession aux fins d'annexion au PLU conformément aux dispositions de l'article R. 6351-29 du Code des transports ;

« Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif 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 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 d'outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et de deux mois pour saisir le tribunal. »

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20260625-103-2026-AR
Date de télétransmission : 07/07/2026
Date de réception préfecture : 07/07/2026

VILLE DE LA POSSESSION
Unis, engagés dans l'action !

Considérant que l'hélistation de Mafate – La Nouvelle – Cirque de Mafate est implantée sur le territoire de la commune de La Possession, laquelle est désignée comme commune concernée par le PSA ;
Considérant que la commune de Saint-Paul est également concernée par le périmètre des servitudes aéronautiques de dégagement ;
Considérant que le plan des servitudes aéronautiques de dégagement a été approuvé par arrêté ministériel et est dès lors juridiquement opposable aux tiers ;
Considérant que les servitudes aéronautiques de dégagement doivent être annexées au PLU pour permettre aux services instructeurs des autorisations d'urbanisme de s'assurer que les constructions projetées dans le périmètre du plan respectent les limitations de hauteur imposées ;
Considérant que la mise à jour des annexes du PLU en vue de l'intégration d'une servitude d'utilité publique ne constitue pas une procédure de révision ou de modification du PLU et peut être réalisée par simple arrêté du Maire ;

ARRETE :

Article 1er – Objet :

Les annexes du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 juin 2019, sont mises à jour par intégration du plan des servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) de l'hélistation de Mafate – La Nouvelle – Cirque de Mafate.

Article 2 – Documents intégrés aux annexes du PLU :

Les documents suivants sont annexés au PLU de la commune de La Possession en tant que servitude d'utilité publique de type PT2 (servitudes aéronautiques de dégagement) :

« Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif 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 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 d'outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et de deux mois pour saisir le tribunal. »

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20260625-103-2026-AR
Date de télétransmission : 07/07/2026
Date de réception préfecture : 07/07/2026

VILLE DE LA POSSESSION
Unis, engagés dans l'action !

- le plan d'ensemble n° PSA-A1_SNIA_MAFATE_1 au 1/10 000ème, établi en novembre 2024 par le SNIA / DGAC, en projection RGR 92 – UTM Sud fuseau 40 ;
- la note annexe PSA indice 1 de novembre 2024, comprenant la notice explicative, la liste des obstacles dépassant les cotes limites et le calage géographique et altimétrique des infrastructures.

Article 3 – Caractéristiques principales des servitudes :

Les servitudes aéronautiques de dégagement instituées au bénéfice de l'hélistation de Mafate – La Nouvelle – Cirque de Mafate présentent les caractéristiques principales suivantes :

- infrastructure concernée : hélistation de Mafate – La Nouvelle – Cirque de Mafate, autorisée par arrêté ministériel du 27 novembre 2019, exploitée de jour uniquement pour des hélicoptères en classes de performance 2 et 3 ;
- altitude de référence de la FATO : 1 381,30 m NGR ;
- FATO de diamètre 13,4 m, incluse dans une aire de sécurité de diamètre 25,88 m ;
- cône d'approche et de décollage de 140° orienté vers l'ouest (décollages entre 203° et 343°, atterrissages entre 23° et 163°) ;
- communes concernées : La Possession et Saint-Paul.

Article 4 – Effets des servitudes :

Conformément aux articles L. 6350-1 et suivants du Code des transports, les servitudes aéronautiques de dégagement s'imposent à toute construction, installation, plantation ou obstacle de quelque nature que ce soit, fixe ou mobile, situé dans le périmètre du plan.

Les constructions envisagées dans le périmètre du plan doivent respecter les cotes altimétriques maximales définies par le PSA. Toute demande d'autorisation

« Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif 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 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 d'outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et de deux mois pour saisir le tribunal. »

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20260625-103-2026-AR
Date de télétransmission : 07/07/2026
Date de réception préfecture : 07/07/2026

VILLE DE LA POSSESSION
Unis, engagés dans l'action !

d'urbanisme portant sur des travaux situés dans ce périmètre sera instruite au regard de ces limitations de hauteur.

Les obstacles existants dépassant les cotes limites autorisées sont frappés de servitude et appelés à être supprimés ou mis en conformité dans les conditions prévues aux articles R. 6351-15 à D. 6351-17 du Code des transports. À la date du présent arrêté, la liste des obstacles recensés est celle figurant en partie 2 de la note annexe PSA (néant).

Article 5 – Mise à disposition du public :

Le présent arrêté et les documents annexés sont tenus à la disposition du public à la mairie de La Possession aux jours et heures habituels d'ouverture. Ils sont également consultables sur le portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions en vigueur.

Article 6 – Notification et publicité :

Le présent arrêté est transmis au Préfet de La Réunion au titre du contrôle de légalité, conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'urbanisme.
Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à La Possession, le 25 juin 2026

Le Maire,

COMMUNE DE LA POSSESSION * DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION *

Erick FONTAINE

« Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif 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 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 d'outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et de deux mois pour saisir le tribunal. »

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20251217-29DEC2025-DE
Date de télétransmission : 22/12/2025
Date de réception préfecture : 22/12/2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
AFFAIRE N°29/DECEMBRE/2025

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 38

SÉANCE DU 17 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-sept décembre à quinze heures trente s'est réuni en séance ordinaire le Conseil Municipal de La Possession sous la présidence de Mme Vanessa MIRANVILLE, Maire.

NOTA :
Le Maire certifie que :
- La convocation a été adressée le : 11 décembre 2025 (L.2121-12 du CGCT)
- La synthèse des votes du Conseil Municipal a été affichée et mise en ligne le : 22 DEC. 2025

Le Maire,

Vanessa MIRANVILLE

ÉLUS PRESENTS :

Vanessa MIRANVILLE - Michèle MILHAU - Jocelyne DALELE - Jean Marc VISNELDA - Marie Line TARTROU - Henri ANANELIVOUA - Armand VIENNE - Denise FLACONEL - Christian JOLU - Christopher CAMACHETTY - Marie Josée POLEYA - Éliette DABIEL TABLEAU - Sylvio DIJOUX - Pascale VAR COURTOIS - Claude CELESTE - Florence HOAREAU - Charles DE LAUNAY - Fabiola LAGOURDE - Edmée DUFOUR - Amandine TAVEL - Gilles HUBERT - Camille BOMART - Marceau JULENON - François DELIRON – Laurent MARCELINA - Marie-Annick DOBARIA

ÉLUS REPRESENTÉS :

Édith LO-PAT procuration à Denise FLACONEL - Jean Bernard MONIER procuration à Christophe DAMBREVILLE - Valérie MAREUX TRECASSE procuration à Christopher CAMACHETTY - Mireille GERBITH procuration à Fabiola LAGOURDE - Yannick POULOT procuration à Florence HOAREAU - Charles DE LAUNAY procuration à Jocelyne DALELE

ÉLUS ABSENTS :

Houssamoudine AHMED - Odile ABRAL - Frédérique GRONDIN - Fabienne ILAHA - Philippe ROBERT - Jacqueline LAURET - Déport de Christophe DABREVLLE pour cette affaire

---

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 Denise FLACONEL a obtenu l'unanimité des voix, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a déclaré accepter.
Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant (27 élus présents à l'ouverture de séance) 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 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
974-219740081-20251217-29DEC2025-DE
Date de télétransmission : 22/12/2025
Date de réception préfecture : 22/12/2025

AFFAIRE N°29 : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION (ÉVOLUTION D'UN ZONAGE SUR LE CHEMIN BŒUF MORT)

Il est rappelé à l'assemblée, que le Maire, par arrêté N°08/2023-SG du 28 janvier 2023 (voir annexe), a prescrit la modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en application d'un jugement du 12 juillet 2022.

Cette modification porte sur l'évolution du zonage d'une zone AU à Bœuf Mort.

L'absence de nécessité d'une évaluation environnementale a été actée par délibération N°15/AOUT/2025.
Les conditions de la mise à disposition du public ont été actées par délibération N°16/AOUT/2025.

Avis des personnes publiques associées

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la Possession a été notifié pour avis à : DEAL ; Deal - Antenne Ouest ; Préfecture de Saint-Denis ; Sous-préfecture de Saint-Paul ; DAF ; DAC de La Réunion ; ARS ; Région ; Département ; Territoire de l'Ouest : Ecocité de la Réunion ; Parc National de la Réunion ; Chambre de Commerce et d'Industrie ; Chambre des Métiers ; Chambre d'Agriculture ; Commune de Saint-Paul ; Commune de Le Port ; Commune de Saint-Denis ; Commune de Salazie ; Commune de Cilaos.

Les avis reçus sont les suivants :

Nom	Résumé avis	Sens avis
Région	La Région prend acte des modifications apportées par cette procédure.	FAVORABLE
Département	L'examen du dossier n'apporte pas de remarques particulières, et un avis favorable peut être considéré sur ce dossier.	FAVORABLE
Territoire de l'Ouest	Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la Commune de la Possession n'emporte pas un bouleversement de l'économie générale du document qui porterait atteinte à sa compatibilité avec le SCoT. Une vigilance cependant sur l'ampleur des projets à venir, qui pourraient être déployés sur la zone concernée. Si ces projets devaient dépasser les 5000 m² de SDP, le SCoT serait alors opposable directement à la demande d'autorisation d'urbanisme, cette projection est vraisemblable sur une parcelle de 4 ha. Une vigilance toute particulière sur les densités, la part de logements aidés notamment.	FAVORABLE
Chambre de Commerce et d'Industrie	Favorable compte-tenu de l'aspect touristique.	FAVORABLE
Chambre d'Agriculture	Ne se prononce pas car pas d'impact agricole.	FAVORABLE

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20251217-29DEC2025-DE
Date de télétransmission : 22/12/2025
Date de réception préfecture : 22/12/2025

ARS	Si la modification du zonage du PLU ne soulève pas d'enjeu sanitaire, tout projet de construction (Sunflower…) est conditionné à la révision de la DUP d'instauration des périmètres de protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine autour du forage FR2 et du puits Samy. À ce stade, tout projet actuel de construction sur cette zone ne respecte pas l'AP de DUP et n'est pas possible. Invite à engager le TO à mettre en place cette révision dans les meilleurs délais.	FAVORABLE AVEC PRÉCONISATIONS

Compte-tenu de l'avis formulé par l'ARS, la Ville a sollicité un avis complémentaire du Territoire de l'Ouest sur la question des forages. A ce jour cet avis complémentaire n'a pas été reçu.

Les avis émis par les personnes publiques associées ont été annexés au dossier du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la Possession soumis à la mise à disposition.

Bilan de la mise à disposition du public

Rappel des conditions de mise à disposition

Pour rappel, les conditions de mise à disposition étaient les suivantes :

- Période de mise à disposition : du 1er au 31 octobre 2025
- Consultation du dossier : sur le site web de la Ville, ou dans les mairies (centrale et annexes) ;
- Formulation des avis : via l'adresse mail spécialement créée : modificationsimplifiée2@lapossession.re ou par voie postale ;
- Avis d'ouverture de la mise à disposition : sur le site de la Ville, par affichage dans les mairies de la commune, et par voie de presse. L'information relative à la phase de mise à disposition a par ailleurs été diffusée sur les panneaux LED de la Ville, ainsi que sur son compte Facebook.

Liste des observations recueillies

Au terme de la phase de mise à disposition, CINQ contributions ont été reçues :

Auteur	Date	Canal	Résumé
Mme CEZERAC/ Mme LECHAT	08/10/25	Mail	Demande de modification de zonage AN 1726, AN 1728 et AN 994
Mme CEZERAC/ Mme LECHAT	08/10/25	Registre Mairie centrale	Demande de modification de zonage pour la SARL Bernica
Mme CEZERAC	17/10/25	Mail	Demande de modification de zonage parcelles AN 1726, AN 20262 et AN 2063
Mme DAMBREVILLE	20/10/25	Courrier	Contestation du maintien partiel d'une zone Aust et des sentiers envisagés
Mme CEZERAC	29/10/25	Courrier	Apport complémentaire à la demande de modification de zonage

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20251217-29DEC2025-DE
Date de télétransmission : 22/12/2025
Date de réception préfecture : 22/12/2025

Les registres installés en mairies annexes de Saint-Laurent, Dos d'Ane et Rivière des Galets, ne contiennent aucune observation du public.

Réponse de la Collectivité aux observations du public

Concernant les demandes de modification de zonage formulées par Mme CEZERAC, Mme LECHAT, et la SARL Bernica, consistant à modifier la zone Ut à vocation touristique vers un zonage sans cette vocation ; ces demandes sont incompatibles avec l'objet de la procédure, qui est *d'appliquer le jugement du Tribunal Administratif.*

Concernant la contestation du maintien partiel d'une zone AUt formulée par Mme DAMBREVILLE, il est rappelé que le jugement du 7 décembre 2022, ayant donné lieu à la présente procédure, est formulé comme suit :
« Article 1er : La délibération du 12 juin 2019 du conseil municipal de La Possession approuvant la révision du plan général d'urbanisme est annulée en tant qu'elle classe la parcelle AN 1805 en zone AUt.
Article 2 : Il est enjoint à la commune de La Possession de procéder au classement de la parcelle AN 1805 en zone UA, UB ou UC dans un délai de six mois à compter de la notification du présent jugement... […]. »

Concernant la notion de sentier, il y a une mauvaise interprétation qui est faite. En effet, l'inscription d'un *chemin* sur l'OAP ne signifie pas la création d'une voie publique ou une réserve foncière pour la collectivité, mais que tout projet d'aménagement (dont privé) doit veiller à garantir une traversée cohérente des parcelles dans une notion « d'orientation » et de « souplesse » et non d'une règle stricte.

En conclusion, la nature des observations formulées n'appelle pas de modification du projet arrêté.

La Modification Simplifiée N°2 du PLU est donc prête 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 R. 153-21 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 la loi n°2018-1021 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 et notamment son article 42 ;
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 la délibération du Conseil Communautaire du 03 octobre 2022 approuvant la modification du Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (affaire n°22_66_CC_2) ;
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 ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20251217-29DEC2025-DE
Date de télétransmission : 22/12/2025
Date de réception préfecture : 22/12/2025

Vu la délibération du 12 juin 2019 portant prescription de la révision générale du PLU de la Possession ;
Vu l'arrêté N°08/2023-SG du 28 janvier 2023 portant prescription de la modification simplifiée n°2 du PLU de la Possession ;
Vu les avis des personnes publiques associées émis ;
Vu la délibération du Conseil Municipal N°16/AOUT/2025, définissant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2 du PLU ;
Vu la mise à disposition qui s'est déroulé du 1er au 31 octobre 2025 inclus ;
Vu les contributions formulées par le public ;

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 26 novembre 2025 a émis un avis favorable.

Le Conseil municipal,

À l'UNANIMITÉ des suffrages exprimés :

- **Approuve la modification simplifiée n°2 du PLU de la Possession, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;**
- **Dit qu'il sera procédé aux mesures de publicités prévues par les articles R.153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme ;**
- **Dit que le dossier du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est approuvé sera mis à disposition du public 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.

La secrétaire de séance

Denise FLACONEL

Le Maire

Vanessa MIRANVILLE

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

- 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.

DEPARTEMENT DE LA REUNION **N° 08 / 2023-SG**

VILLE DE LA POSSESSION.RE Ensemb' toujours mieux !

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE LA POSSESSION

Le Maire de la commune de La Possession ;
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 143-33 ;
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 juin 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de La Possession (PLU) ;
Considérant que la parcelle AN 1805 est classé en zone AUt au PLU et que ce classement a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis ;
Considérant que par un jugement du 12 juillet 2022, le Tribunal Administratif de Saint-Denis a enjoint à la Ville de procéder au classement de la parcelle AN 1805 en zone UB, UA ou UC dans un délai de 6 mois à compter de la date de notification du jugement. Que ce jugement est aujourd'hui définitif et non contesté par la Ville ;
Considérant le déclassement de cette parcelle peut se faire par le biais de la procédure de modification simplifiée pour tenir compte du délai imparti ;
Considérant qu'il est nécessaire pour la Ville de mettre à jour l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) ;
Considérant que la procédure de modification simplifiée nécessitera notamment que le Conseil municipal définisse ultérieurement les modalités de mise à disposition du PLU, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées ;

ARRETE :

ARTICLE 1 :
Le présent arrêté prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU de la Possession approuvé le 12 juin 2019 et révisé les 15 décembre 2020 et 14 décembre 2022, en application du jugement du 12 juillet 2022 et de mettre à jour les OAP du territoire.

ARTICLE 2 :
L'objectif de la modification simplifiée n°2 du PLU est d'appliquer le jugement du Tribunal Administratif et de mettre à jour les différentes OAP pour prendre en compte l'évolution des projets du territoire.

ARTICLE 3 :
Le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition au public.

ARTICLE 4 :
Le Directeur Général des Services, le Commandant de la Brigade Territoriale Autonome de La Possession et le chef de la Police municipale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une ampliation sera transmise aux services préfectoraux.

Fait à La Possession, le 28 janvier 2023
Le Maire

Vanessa MIRANVILLE

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

VILLE DE LA POSSESSION.RE
Ensemble toujours mieux !

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
AFFAIRE N°17/FÉVRIER/2024

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 39

NOTA :
Le Maire certifie que :
- La convocation a été adressée le : 01 février 2024 (L.2121-17 du CGCT)
- La synthèse des votes du Conseil Municipal a été affichée et mise en ligne le : 13 février 2024

Le Maire,

Vanessa MIRANVILLE

SÉANCE DU 07 FÉVRIER 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le sept février à seize heures trente s'est réuni en séance ordinaire le Conseil Municipal de La Possession sous la présidence de Mme Vanessa MIRANVILLE, Maire.

ÉLUS PRESENTS :
Vanessa MIRANVILLE - Maxime FROMENTIN - Michèle MILHAU - Jocelyne DALELE - Jean Marc VISNELDA - Marie Line TARTROU - Henri ANANELIVOUA - Christian JOLU - Christopher CAMACHETTY - Marie Josée POLEYA - Éliette DABIEL TABLEAU - Sylvio DIJOUX - Pascale VAR COURTOIS - Christophe DAMBREVILLE - Jean Bernard MONIER - Armand VIENNE - Denise FLACONEL - Claude CELESTE - Florence HOAREAU - Jacqueline LAURET - Édmée DUFOUR - Frédérique GRONDIN - Gilles HUBERT - Camille BOMART - Marceau JULENON - Philippe ROBERT - Laurent MARCELINA - Yannick POULOT

ÉLUS REPRESENTÉS :
Josian ACADINE procuration à Armand VIENNE - Farida LEQUOY procuration à Éliette DABIEL TABLEAU - Fabiola LAGOURDE procuration à Marceau JULENON - Valérie MAREUX TRECASSE procuration à Christopher CAMACHETTY - Amandine TAVEL procuration à Gilles HUBERT - Mireille GERBITH procuration à Edmée DUFOUR - François DELIRON procuration à Laurent MARCELINA - Marie-Annick DOBARIA procuration à Yannick POULOT

ÉLUS ABSENTS :
Houssamoudine AHMED - Odile ABRAL - Fabienne ILAHA - Camille BOMART (Affaire N°1) - Philippe ROBERT (Affaires N°8 à 19) - Christian JOLU (Affaire N°7) - Maxime FROMENTIN (Affaire N°9)

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.
M. Christian JOLU ayant obtenu l'unanimité des voix, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a déclaré accepter.
Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant (28 élus présents à l'ouverture de séance) pour délibérer valablement, le Maire a déclaré la séance ouverte.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

VILLE DE LA POSSESSION.RE
Ensemble Toujours mieux !

AFFAIRE N°17 : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION

Il est rappelé à l'assemblée, que le Conseil Municipal a prescrit la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour se mettre en compatibilité avec le SCOT modifié du Territoire de l'Ouest, dans le cadre de l'article 42 de la Loi ELAN de 2018.

Avis des personnes publiques associées

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la Possession a été notifié pour avis des personnes publiques associées. Les avis reçus sont les suivants :

Personne Publique Associée	Avis
Région Réunion	*Favorable avec préconisation*
Département de la Réunion	*Favorable*
Communauté d'Agglomération du Territoire de l'Ouest	*Favorable*
DEAL	*Favorable*

La Ville a saisi la Commission Département de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), en date du 05 septembre 2023. En application de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas, la Ville a également saisi la MRAe le 25 octobre 2023.

Personne Publique Consultée	Date de l'avis	Avis conforme
Mission Régionale d'Autorité Environnementales (MRAe)	*08/12/2023*	*Absence de nécessité d'évaluation environnementale*
Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	*17/10/2023*	*Favorable*

Mise à disposition au public du projet de modification n°1 du PLU de la Possession

La Ville a mis à disposition du 27 novembre 2023 au 27 décembre 2023 inclus, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU, dont les modalités ont été défini par une délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2023.

Les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que l'avis conforme de la CDNPS ont été annexés au dossier du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la Possession soumis à la mise à disposition précitée. L'avis conforme de la MRAe sur le projet est annexé à la présente, en vue de sa réception tardive.
Il y a eu 1 contributions sans lien avec les dossiers.
Afin de recueillir les contributions écrites, une adresse mail dédiée a été mise en place. Aucune contribution n'est arrivée par ce biais.

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

VILLE DE LA POSSESSION.RE
Ensemble toujours mieux !

- 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 programmant 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 loi n°2018-1021 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 et notamment son article 42,
- 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 la délibération du Conseil Communautaire du 03 octobre 2022 approuvant la modification du Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (affaire n°22_66_CC_2)
- 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 l'arrêté n°118/2021-SG du 13 décembre 2021 portant prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU de la Possession,
- Vu les avis des personnes publiques associées émis,
- Vu l'avis conforme de la CDNPS en date du 17 octobre 2023,
- Vu l'avis conforme n°2023ACREU8 de la MRAe en date du 08 décembre 2023,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2023, définissant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU.
- Vu la mise à disposition qui s'est déroulé du 27 novembre 2023 au 27 décembre 2023 inclus,
- Vu la Commission Territoire Durable réunie le 26 janvier 2024 a émis un avis favorable.

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.

Le Conseil municipal,

À la MAJORITÉ des suffrages exprimés (2 Abstentions : Laurent MARCELINA + *procuration François DELIRON*)

- **Approuve la modification simplifiée n°1 du PLU de la Possession, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;**
- **De procéder aux mesures de publicités prévues par les articles R.153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme**
- **De mettre à disposition du public, le dossier du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est approuvé en maire, au service urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux ainsi que sur le site internet de la ville,**

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240207-17-FEV2024-DE
Date de télétransmission : 19/02/2024
Date de réception préfecture : 19/02/2024

VILLE DE LA POSSESSION.RE
Ensemble toujours mieux !

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

Le secrétaire de séance

Christian JOLU

Le Maire

Vanessa MIRANVILLE

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

- 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
974-219740081-20230213-07FEV2023-DE
Date de télétransmission : 24/02/2023
Date de réception préfecture : 24/02/2023

VILLE DE LA POSSESSION.RE
Ensemble toujours mieux !

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°07/FÉVRIER/2023

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 39

SEANCE DU 13 FÉVRIER 2023

L'an deux mille vingt-trois, le treize février à seize heures s'est réuni en séance ordinaire le Conseil Municipal de La Possession sous la présidence de Mme Vanessa MIRANVILLE, Maire,

NOTA :
Le Maire certifie que :
- La convocation a été adressée le : 8 février 2023 (L.2121-17 du CGCT)
- La synthèse des votes du Conseil Municipal a été affichée et mise en ligne le : 15 février 2023

Le Maire,

Vanessa MIRANVILLE

ÉLUS PRESENTS :
Vanessa MIRANVILLE - Maxime FROMENTIN - Michèle MILHAU - Jean Marc VISNELDA - Jacqueline LAURET - Henri ANANELIVOUA - Josian ACADINE - Farida LEQUOY - Christian JOLU - Christopher CAMACHETTY - Marie Josée POLEYA - Mireille GERBITH - Sylvio DIJOUX - Pascale VAR COURTOIS - Marceau JULENON - Armand VIENNE - Claude CELESTE - Jean Bernard MONIER - Édmée DUFOUR - Éliette DABIEL TABLEAU - Odile ABRAL - Marie Line TARTROU - Fabiola LAGOURDE – Christophe DAMBREVILLE - Valérie MAREUX TRECASSE - Houssamoudine AHMED - Fabienne ILAHA (affaires n°01 à 24) - Philippe ROBERT (affaires n°01 à 24)

ÉLUS REPRESENTES
Jocelyne DALELE procuration à Sylvio DIJOUX - Frédérique GRONDIN procuration à Edmée DUFOUR - Gilles HUBERT procuration à Fabiola LAGOURDE - Denise FLACONEL procuration à Marie Josée POLEYA

ÉLUS ABSENTS :
Amandine TAVEL - Camille BOMART - Florence HOAREAU - Marie Annick DOBARIA - Yannick POULOT Fabienne ILAHA (affaires n°25 à 26) - François DELIRON - Laurent MARCELINA - Philippe ROBERT (affaires n°25 à 26)

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 Mireille GERBITH ayant obtenu l'unanimité des voix, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a déclaré accepter.

La condition de quorum n'étant pas requise pour délibérer valablement, le Président de séance a déclaré la séance ouverte.
Vingt-huit élus étaient présents à l'ouverture de séance.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20230213-07FEV2023-DE
Date de télétransmission : 24/02/2023
Date de réception préfecture : 24/02/2023

VILLE DE LA POSSESSION.RE
Ensemble toujours mieux !

AFFAIRE N°07 : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION

Il est rappelé à l'assemblée, que le Conseil municipal a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article L153-36 du code de l'urbanisme par délibération en date du 19 février 2020, pour revoir les règles d'urbanisme afin d'intégrer des dispositions spécifiques au Cœur de Ville permettant de règlementer les droits à construire en cohérence avec les capacités de la ZAC et apporter des précisions réglementaires pour corriger des difficultés d'interprétation du service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU en vigueur sur l'ensemble du territoire.

Avis des personnes publiques associées

Le projet de modification n°1- du PLU de la Possession a été notifié pour avis des personnes publiques associées. Les avis reçus jusqu'à la fin de l'enquête sont les suivants :

Personne Publique Associée	Avis
Région Réunion	*Favorable*
Département de la Réunion	*Favorable*
Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest	*Favorable avec préconisations*
	Favorable
Chambre d'Agriculture	*Favorable*

En application de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas, la Ville a saisi la MRAe le 26 septembre 2022, qui considéré que la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale :

Personne Publique Consultée	Date de l'avis	Avis conforme
Mission Régionale d'Autorité Environnementales (MRAe)	*04/11/2022*	*Absence de nécessité d'évaluation environnementale*

Enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la Possession

Par décision n°E22000022/97, le Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion a désigné Monsieur QUINONES Roberto- en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU de la Possession.
Madame le Maire, par arrêté n°127/2022-SG en date du 21 octobre 2022, modifié par l'arrêté n°135 /2022-SG a prescrit l'ouverture de cette enquête publique qui s'est déroulée du 7 novembre 2022 au 08 décembre 2022 inclus.

Le commissaire enquêteur a assuré 5 permanences réparties de la manière suivante :

Lieu	Nombre de permanences
Hôtel de Ville	2
Mairie Annexe Saint-Laurent	1
Mairie Annexe Dos d'Ane	1
Mairie Annexe Rivière des Galets	1

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours 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
974-219740081-20230213-07FEV2023-DE
Date de télétransmission : 24/02/2023
Date de réception préfecture : 24/02/2023

Les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que l'avis conforme de la MRAe ont été annexés au dossier du projet de modification n°1 du PLU de la Possession soumis à l'enquête publique précitée.
Il n'y a eu aucune contribution au cours de l'enquête publique.
Afin de recueillir les contributions écrites, une adresse mail dédiée a été mise en place. Une question a été posée à travers cet outil, mais ne constituait pas une contribution.
Le Commissaire enquêteur a clos l'enquête publique le 8 décembre et rendu au maitre d'ouvrage son rapport et ses conclusions motivées le 9 janvier 2023. 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 modification n°1 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 programmant 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 modification n°1 du PLU de la Possession,
Vu les avis des personnes publiques associées émis jusqu'à la fin de l'enquête publique,
Vu l'organisation d'une réunion publique du 19 octobre 2022 n'ayant fait l'objet d'aucune observation,
Vu l'avis conforme n°2022CREU1 de la MRAe en date du 04 novembre 2022,
Vu la décision n°E22000022/97 du Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion désignant Monsieur QUINONES Roberto en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la Possession,
Vu l'arrêté municipal n°127/2022-SG en date du 21 octobre 2022 modifié par l'arrêté n°135 /2022-SG soumettant à enquête publique le projet de modification n°1 du PLU de la Possession.
Vu l'enquête publique qui s'est déroulé du 07 novembre 2022 au 08 décembre 2022 inclus,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur adressés à la ville le 09 janvier 2023, émettant un avis favorable.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20230213-07FEV2023-DE
Date de télétransmission : 24/02/2023
Date de réception préfecture : 24/02/2023

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 30 janvier 2023 a émis un avis favorable.

Le Conseil municipal,
A la MAJORITÉ des suffrages exprimés,
(1 abstention : Philippe ROBERT):

- **Approuve la modification n°1 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

Mireille GERBITH

Le Maire

Vanessa MIRANVILLE

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

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

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

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 gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui courra à nouveau :
- 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
974-219740081-20220323-14MARS2022-DE
Date de télétransmission : 11/04/2022
Date de réception préfecture : 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 programmant 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 recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir :

- 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
974-219740081-20220323-14MARS2022-DE
Date de télétransmission : 01/04/2022
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 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
974-219740081-20220323-14MARS2022-DE
Date de télétransmission : 11/04/2022
Date de réception préfecture : 11/04/2022

VILLE DE LA POSSESSION.RE
Ensemble toujours mieux !

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

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

Par délégation,
Pour le Maire en son absence,

Maxime FROMENTIN, 1er Adjoint

SEANCE DU 14 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, 1er Adjoint, pour les affaires n°01 à 19 ;
Mme Vanessa MIRANVILLE, Maire, pour les affaires n°20 à 35

ETAIENT PRÉSENTS :
Vanessa MIRANVILLE (affaires n°20 à 34) - Maxime FROMENTIN - Michèle MILHAU - Jocelyne DALELE - Jean Marc VISNELDA - Jacqueline LAURET - Henri ANANELIVOUA - 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 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.

VILLE DE LA POSSESSION.RE Ensemble toujours mieux !

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20221214-04-allegee2-DE
Date de télétransmission : 21/12/2022
Date de réception préfecture : 21/12/2022

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 maitre 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 programmant 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 après examen conjoint 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 délibéré en date du 7 juillet 2022,
Vu l'avis favorable émis par la Commission Départemental de Préservation des Espaces

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

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 déroulé 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.

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

Le secrétaire de séance

Marie-Josée POLEYA

Maxime FROMENTIN, 1er Adjoint

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.

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

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.

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

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 PARISSE - 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 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
974-219740081-20200219-05FEV2020-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 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
974-219740081-20200219-05FEV2020-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 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 27 rue Félix Guyon 97400 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
974-219740081-20200219-05EEV2020-DE
Date de télétransmission : 26/02/2020
Date de réception préfecture : 26/02/2020

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

NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39

SEANCE DU 15 DECEMBRE 2020

L'an deux mille vingt, le quinze décembre à quatorze heures s'est réuni en séance ordinaire le Conseil Municipal de La Possession sous la présidence de Mme VANESSA MIRANVILLE, Maire.

NOTA :
Le Maire certifie que :

- La convocation a été adressée le :
  9 décembre 2020
- Le compte-rendu du Conseil Municipal a été affiché en Mairie le :
  16 décembre 2020

Le Maire

Vanessa MIRANVILLE

ETAIENT PRESENTS :
MIRANVILLE Vanessa - HUBERT Gilles - MILHAU Michèle - FONTAINE Didier – DALELE Jocelyne - VISNELDA Jean Marc - LAURET Jacqueline - TARTROU Marie Line - ACADINE Josian - JOLU Christian - GERBITH Mireille - DIJOUX Sylvio - VAR COURTOIS Pascale - VIENNE Armand - ANANELIVOUA Henri - MONIER Jean Bernard - GRONDIN Frédérique - DUFOUR Edmée - LEQUOY Farida - ABRAL Odile – FLACONEL Denise - FROMENTIN Maxime - LAGOURDE Fabiola - DAMBREVILLE Christophe - TAVEL Amandine - BOMART Camille

ETAIENT ABSENTS :
SAINT-ALME Guy - FIERVAL Philippe - ROBERT Philippe - HOAREAU Florence – DELIRON François - MAREUX Eugénie - MARCELINA Laurent - DOBARIA Marie Annick – POULOT Yannick

ETAIENT REPRESENTES :
POLEYA Marie Josée (procuration à TAVEL Amandine) – MARMILLOD Claude (procuration à HUBERT Gilles) - AHMED Houssamoudine (procuration à DALELE Jocelyne) - CAMACHETTY Christopher (procuration à ANANELIVOUA Henri)

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

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant (26 élus) pour délibérer valablement, le Président a déclaré la séance ouverte.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours 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
974-219740081-20201215-05DEC2020-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

AFFAIRES N°05 : APPROBATION DE LA REVISION ALLEGEE AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34 DU CODE DE L'URBANISME DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION

Il est rappelé à l'assemblée, que **le Conseil Municipal a prescrit une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme par délibération en date du 03 juillet 2019 portant sur le secteur de la ZAC Cœur de Ville**, pour permettre la mise en œuvre d'un espace d'agro-écologie urbaine, d'un collège avec ses équipements, d'équipements de proximité et de logements collectifs.
Au cours de la séance du 23 décembre 2019, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision « allégée » du PLU.

Avis des personnes publiques associés

Le projet de révision « allégée » du PLU de la Possession sur le secteur Cœur de Ville a été soumis aux avis des personnes publiques associées lors d'un examen conjoint, qui s'est tenu le 6 février 2020 et ce conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme. Le PV de l'examen conjoint constitue l'avis de chaque personne publique associée.

Personne Publique associée	Avis
Chambre d'Agriculture de la Réunion	*Favorable*
Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest	*Favorable*
Région Réunion	*Favorable*
Département de la Réunion	*Favorable*
Préfet de la Réunion (DEAL)	*Favorable*

La CDPENAF et la MRae ont été saisies le 20 janvier 2020.

Personne Publique consultée	Date de l'avis	Avis
Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	*30/03/2020*	*Favorable avec préconisations*
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	*14/04/2020*	*Favorable avec préconisations*

Enquête publique portant sur le projet de révision « allégée » du PLU de la Possession sur le secteur Cœur de Ville

Par décision N°E20000005/97, le Président du Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion a désigné Monsieur SOMARIA Daniel en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de révision « allégée » du PLU de la Possession.
Madame Le Maire, par arrêté n°31/2020-SG en date du 12 juin 2020 a prescrit l'ouverture de cette enquête publique qui s'est déroulée du 08 juillet 2020 au 8 août 2020 inclus.

Le commissaire enquêteur a assuré 8 permanences réparties de la manière suivante :

Lieu	Nombre de permanences
Hôtel de Ville	5
Mairie Annexe Saint-Laurent	1
Mairie Annexe Dos d'Ane	1
Mairie Annexe Rivière des Galets	1

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours 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
974-219740081-20201215-05DEC2020-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

Les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que l'avis de la MRAE et de la CDPENAF ont été annexés au dossier du projet de révision « allégée » du PLU de la Possession soumis à l'enquête publique précitée.
Le total général des contributions au cours de l'enquête publique s'élève à 3 écrites.
Afin de recueillir les contributions écrites, une adresse mail dédiée a été mise en place. Aucune contribution n'a été recueillie à travers cet outil.
Le commissaire enquêteur a clos l'enquête publique le 8 août 2020 et rendu au maître d'ouvrage son rapport et ses conclusions motivées le 16 septembre 2020. Un exemplaire de ce dossier a été transmis au Tribunal Administratif et à la Préfecture de la Réunion.
Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable avec une recommandation au projet de révision « allégée » de la commune de La Possession. La recommandation du commissaire enquêteur est la suivante :
La commune de la Possession doit s'attacher à prendre des mesures compensatoires surfaciques « agricoles » exploitables et viables dans l'intérêt général du territoire communal et de ses agriculteurs.
Le rapport, les conclusions motivées, ainsi que l'avis du commissaire enquêteur sur le projet a été mis à disposition en mairie.

Les modifications apportées au projet de révision « allégée » du PLU secteur Cœur de Ville de la Commune de la Possession depuis son arrêt

Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme, le projet arrêté a été modifié pour tenir compte des observations et avis des personnes publiques associées ou consultées, des services de l'Etat, des observations formulées au cours de l'enquête publique et de l'avis avec recommandation du commissaire enquêteur.
Les changements apportés ne modifient pas l'économie générale du projet de révision « allégée » du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 23 décembre 2019.
Après avoir porté à connaissance du Conseil municipal, l'annexe détaillant les modifications intervenues à la suite de l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté, est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.
Le Conseil Municipal :
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-31, L.153-32, L.153-34 et L. 153-21, R. 153-20 et suivants,
- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code de l'environnement,
- Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU),
- Vu la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 02 juillet 2003,
- Vu la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle I) et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II),
- Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR),
- Vu la délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3),
- **Vu** la délibération du conseil municipal en date du 03 juillet 2019 prescrivant la révision du PLU au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme et fixant les modalités de concertation préalable,
- **Vu** la délibération du conseil municipal en date du 23 décembre 2019 portant bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision « allégée » du PLU,
- **Vu** les avis des personnes publiques associées après examen conjoint du 6 février 2020,
- **Vu** les remarques émises par l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale du projet de révision « allégée » du PLU secteur Cœur de Ville, dans son avis délibéré en date du 14 avril 2020,

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20201215-05DEC2020-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

- **Vu** l'avis « favorables avec préconisations » émis par la Commission Départemental de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 30 mars 2020,
- **Vu** la décision n°E20000005/97 du Président du Tribunal administratif de Saint Denis de La Réunion désignant Monsieur SOMARIA Daniel en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune de La Possession,
- **Vu** l'arrêté municipal n°31/2020-SG en date du 12 juin 2020 soumettant à enquête publique le projet de révision « allégée » secteur Cœur de Ville du PLU de la commune de La Possession,
- **Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du 08 juillet 2020 au 08 août 2020 inclus,
- **Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur adressés à la ville le 16 septembre 2020, émettant un avis « favorable avec recommandation »,
- **Vu** le dossier de révision « allégée » du PLU annexé à la présente délibération et reprenant les modifications apportées au PLU arrêté pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, des observations formulées pendant l'enquête publique.

Considérant que la procédure de révision prescrite a permis l'élaboration concertée du dossier de révision « allégée » secteur Cœur de Ville du PLU de la commune de La Possession, dont le projet a été arrêté par le conseil municipal le 23 décembre 2019,

Considérant que les résultats de l'enquête publique et que les avis rendus par les personnes publiques associées ou consultées justifient des modifications et des compléments d'explication au projet de PLU, présentés dans le dossier annexée à la présente délibération,

Considérant que ces ajustements et modifications n'ont pas eu pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme

La commission Territoire Durable réunie le lundi 7 décembre a émis un avis favorable.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal,

à l'unanimité des suffrages exprimés

- **approuve la révision allégée n°1 du PLU de La Possession modifié après enquête publique et avis des personnes publiques associées, tel qu'annexé à la présente délibération**
- **dit qu'il sera procédé aux mesures de publicité prévues par les articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme,**
- **dit qu'il sera mis à disposition du public, le dossier du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est approuvé en mairie, au service urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux ainsi que sur le site internet de la ville.**

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

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

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

Pour copie conforme
Le Maire

Vanessa MIRANVILLE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours 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
974-219740081-20201215-05DEC2020-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

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

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 39

SEANCE DU 23 DÉCEMBRE 2019

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

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

Vanessa MIRANVILLE

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

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

ETAIENT REPRESENTES :
Gilles HUBERT - Eve LECHAT

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

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

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 exercé auprès de 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
974-219740081-20191223-09DEC2019-DE
Date de télétransmission : 02/01/2020
Date de réception préfecture : 02/01/2020

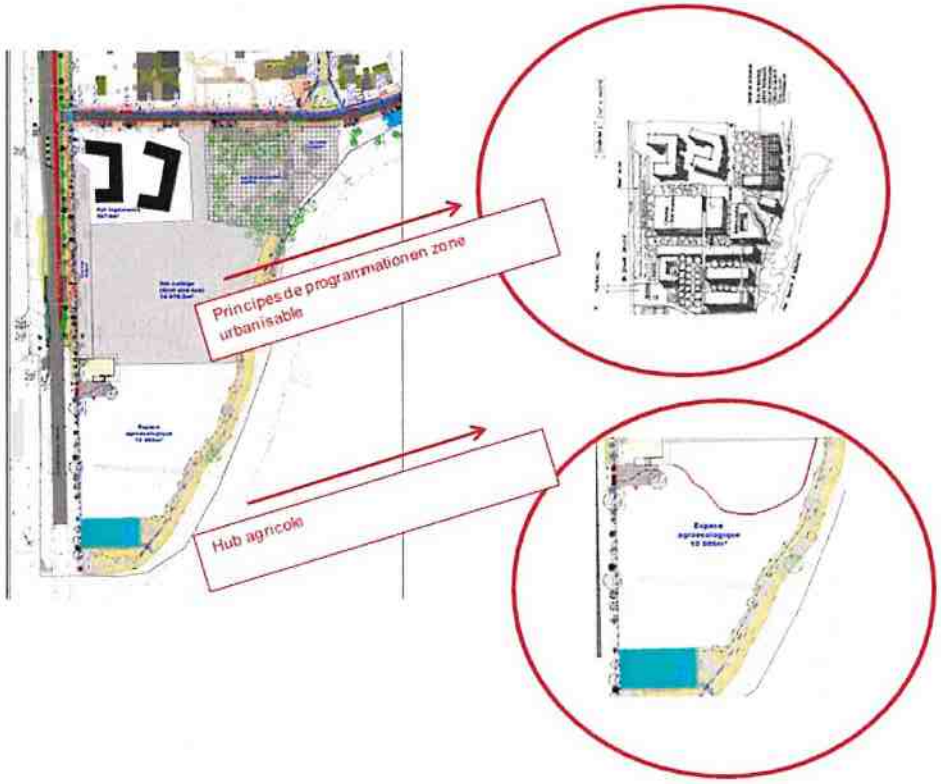
AFFAIRE N°09 : REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION AU TITRE DE L'ARTICLE L153-34 DU CODE DE L'URBANISME PORTANT SUR LE SECTEUR DE LA ZAC CŒUR DE VILLE - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PLU.

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

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

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

Le schéma de principe du projet est le suivant :



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

La concertation s'est déroulée de la manière suivante :

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

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé auprès de 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
974-219740081-20191223-19DEC2019-DE
Date de télétransmission : 02/01/2020
Date de réception préfecture : 02/01/2020

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20191223-09DEC2019-DE
Date de télétransmission : 02/01/2020
Date de réception préfecture : 02/01/2020

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

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

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

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

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

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

Pour copie conforme
Le Maire,

Vanessa MIRANVILLE

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

- 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 Préfecture
974-219740081-20191223-09DEC2019-DE
Date de télétransmission : 02/01/2020
Date de réception préfecture : 02/01/2020

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

NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39

SEANCE DU 03 JUILLET 2019

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

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

Pour le Maire, en l'absence,
Le 1er Adjoint,

Gilles HUBERT

Vanessa MIRANVILLE

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

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

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

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

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.

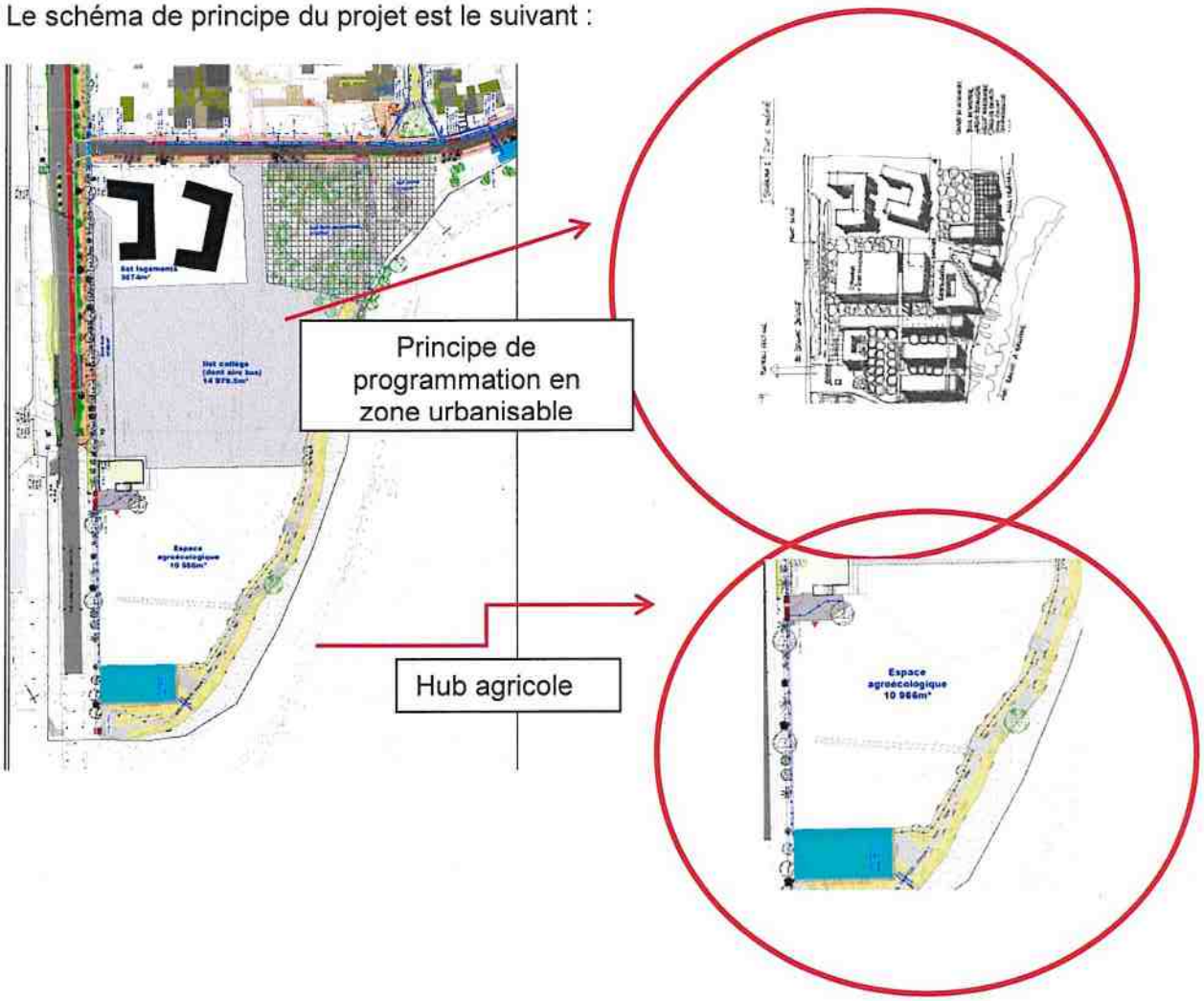
Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20190703-06JUILLET19-DE
Date de télétransmission : 15/07/2019
Date de réception préfecture : 15/07/2019

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

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

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

Le schéma de principe du projet est le suivant :

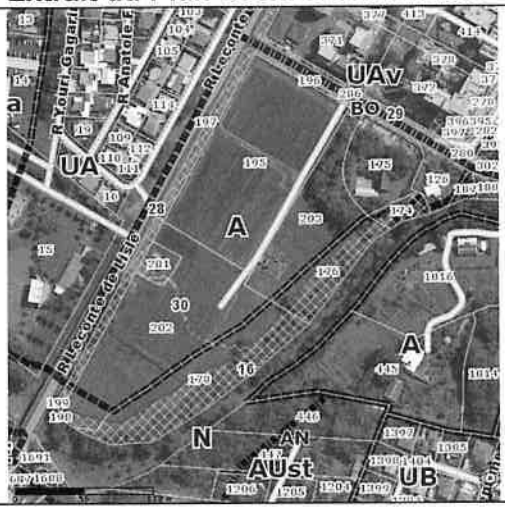


Le PLU approuvé le 12 juin 2019 classe les parcelles situées au Sud de la ZAC Cœur de Ville en zone Agricole (zone A).

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 formé auprès de 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
974-219740081-20190703-DELIBET19-DE
Date de télétransmission : 15/07/2019
Date de réception préfecture : 15/07/2019

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

L'objectif de la Collectivité est que le PLU puisse permettre la mise en œuvre du projet présenté ci-dessus. Il s'agit donc de rendre constructible une partie de la zone Agricole (A) de la ZAC Cœur de Ville, mais aussi de modifier le règlement de la zone Agricole du PLU.
Aussi, la présente délibération a pour objet de prescrire la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession.

En conséquence :

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

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20190703-DELIBET19-DE
Date de télétransmission : 15/07/2019
Date de réception préfecture : 15/07/2019

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

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

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée:
- au préfet de La Réunion;
- au président du Conseil Régional;
- au président du Conseil Départemental;
- au président des Chambres de commerce et d'industrie, de métiers et de l'artisanat et d'agriculture;
- au président de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest.

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au Recueil des actes administratifs.
La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.
La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités.

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

Pour copie conforme
Le Maire,

Pour le Maire, en l'absence,
Le 1er Adjoint,

Gilles HUBERT

Vanessa MIRANVILLE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux 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
974-219740081-20190703-06JUILLET19-DE
Date de télétransmission : 15/07/2019
Date de réception préfecture : 15/07/2019

20190612_DCM_approbation_PLU_La_Possession 2
20180314_DCM_01_Arret_bilan_concert_PLU_La_Possession 9
20180314_DCM_02_annex_Arret_bilan_concert_PLU_La_Possession 13
20160831_DCM_PADD_PLU_La_Possession 53
20120523_DCM_Prescription_PLU_La_Possession 56

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°02/JUIN/2019

NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 39

NOTA :
Le Maire certifie que :
- La convocation a été adressée le : 06 juin 2019
- Le compte-rendu du Conseil Municipal a été affiché en Mairie le : 14 juin 2019

Vanessa MIRANVILLE

SEANCE DU 12 JUIN 2019

L'an deux mille dix-neuf, le douze juin à quatorze heures s'est réuni en séance ordinaire le Conseil Municipal de La Possession sous la présidence de Madame Vanessa MIRANVILLE, Maire. **Et sous la présidence de Monsieur Gilles HUBERT, 1er Adjoint pour les affaires n°10, 13, 16, 19 et 22.**

ETAIENT PRESENTS :
Vanessa MIRANVILLE - Gilles HUBERT - Marie-Françoise LAMBERT - Michèle MILHAU - Marie-Line TARTROU - Jean-Christophe ESPERANCE - Christophe DAMBREVILLE - Thierry BEAUVAL - Simone CASAS - Didier FONTAINE - Jean-Marc VISNELDA - Jocelyne DALELE - Sophie VAYABOURY - Camille BOMART - Rosaire MINATCHY - Marie-Claire DAMOUR - Daniel FONTAINE - Jérôme BOURDELAS - Edith LO PAT - Denise FLACONEL - Benoît CANTE - Anne-Cécile NARAYANIN - Jérémie BORDIER - Erick FONTAINE - Thérèse RICA - Anne-Flore DEVEAUX

ETAIENT ABSENTS :
Jocelyn DE LAVERGNE - Jean-Luc BILLAUD - Mike VANDEN BOOSCHE - Pascal PARISSE - Laurent BRENNUS - Robert TUCO - Christel VIRAPIN - Anaïs HERON - Eve LECHAT - Marie Andrée LACROIX-FAVEUR - Jean-François DELIRON - Philippe ROBERT

ETAIT REPRESENTEE :
Jacqueline LAURET (procuration à Jocelyne DALELE)

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 Jocelyne DALELE ayant obtenu l'unanimité des voix a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a déclaré accepter.

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

AFFAIRE N°02 : APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION.

Commune de plus de 32 973 habitants localisée entre Saint Paul/le Port à l'Ouest et Saint Denis au Nord-Est, la Possession est la porte d'entrée de l'Ouest depuis la capitale administrative de la Réunion. Bordée par l'Océan Indien et dominée par l'important massif montagneux de l'île au Sud-Est, la commune bénéficie d'un cadre de vie privilégié. Elle possède ainsi de nombreux atouts. Cette attractivité du territoire s'est traduite par le maintien de la population historique puis par un accueil toujours plus important de catégories socio-professionnelles supérieures travaillant à l'extérieur du territoire. La commune a ainsi connu un développement résidentiel très rapide difficile à maîtriser. Préparer la commune à répondre aux besoins de demain, anticiper les mutations pour mieux les accompagner, assurer son développement tout en préservant son cadre de vie de qualité, tels sont les défis que la collectivité doit relever et qui l'ont mené à la révision de son Plan Local d'Urbanisme.
Aussi, la présente délibération a pour objet d'approuver le nouveau Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession.
Pour rappel, le précédent Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération en date du 09 mars 2005. Il a depuis fait l'objet de 3 modifications et de 4 révisions simplifiées. **Le Conseil Municipal a prescrit par délibération du 23 mai 2012, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme avec pour objectifs principaux :**

- d'intégrer l'ensemble des dispositions législatives en vigueur et notamment la Loi Littoral, les lois dites «Grenelle 1 et 2» et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),
- d'assurer la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur, notamment avec le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest,
- de définir un projet de territoire et des orientations d'aménagement pour la décennie à venir permettant de garantir une qualité de vie aux habitants et aux visiteurs tout en protégeant le cadre de vie exceptionnel de la commune.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu en Conseil municipal le 31 août 2016.
Le PADD, résultat d'un important travail de concertation entre élus, habitants, techniciens et les Personnes Publiques Associées, se décline en 3 objectifs et 17 orientations. Les 3 objectifs qui constituent les axes du projet politique d'aménagement de la Commune sont les suivants :

- « Des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser »,
- « Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer »,
- « L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable ».

Au cours de la séance du 14 mars 2018, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Avis des personnes publiques associées ou consultées

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de La Possession a été soumis aux avis des personnes publiques associées ou consultées en application des articles L.153-16 et suivants du Code de l'urbanisme. Ces avis se synthétisent de la façon suivante :

Personne publique associée ou consultée	Date de consultation	Date de réception en mairie	Avis
Chambre d'Agriculture de La réunion	18/04/2018	Avis non rendu	Avis réputé favorable
Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO)	18/04/2018	08/07/2018	Avis favorable avec réserves
Commune du Port	18/04/2018	12/07/2018	Avis favorable avec observations
Région Réunion	18/04/2018	18/07/2018	Avis favorable avec réserves et recommandations

Département de La Réunion	18/04/2018	19/07/2018	Avis favorable avec réserves
Chambre de Commerce et d'Industrie de La réunion (CCIR)	18/04/2018	23/07/2018	Avis favorable
Commune de Saint-Denis	18/04/2018	24/07/2018	Avis favorable
Parc National de La Réunion	18/04/2018	27/07/2018	Avis favorable avec réserves
Commune de Saint-Paul	20/04/2018	Avis non rendu	Avis réputé favorable
Commune de Salazie	20/04/2018	Avis non rendu	Avis réputé favorable
Commune de Cilaos	20/04/2018	Avis non rendu	Avis réputé favorable
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	26/04/2018	20/07/2018	Avis simple avec observations
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	26/04/2018	Avis 1 : 08/08/2018 Avis 2 : 19/04/2019	Avis 1 : avis favorable avec réserves Avis 2 : avis favorable
Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	26/04/2018	06/09/2018	Avis favorable
Préfet de La Réunion (DEAL)	26/04/2018	18/07/2018	Avis favorable avec réserves
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de La Réunion (CMA)	02/05/2018	13/07/2018	Avis favorable

Il est rappelé au Conseil municipal que les avis non rendus sont réputés « favorables ».

Enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession

Par décision n°E18000028/97, le Président du Tribunal administratif de Saint Denis de La Réunion a désigné Monsieur ARLES Pierre en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative au projet de Plan Local d' Urbanisme de La Possession.

Madame Le Maire, par arrêtés n°2018-28 en date du 05 septembre 2018 et n°33/2018 en date du 15 octobre 2018 a prescrit l'ouverture et la prolongation cette **enquête publique qui s'est déroulée du 21 septembre 2018 au 06 novembre 2018 inclus.**

Le commissaire enquêteur a assuré 22 permanences réparties de la manière suivante :

Lieu	Nombre de permanences
Hôtel de Ville	8
Mairie Annexe Saint Laurent	3
Mairie Annexe Dos d'Ane	3
Mairie Annexe Rivière des Galets	2
Bureau de l'ONF, La Nouvelle, Mafate	2
Ecole Léonard Thomas, Grand Place, Mafate	2
Ecole de l'Ilet d'Aurère, Mafate	2

Les avis émis par les personnes publiques associées ou consultées ainsi que l'avis de la MRAE, de la CDPENAF et de la CDNPS ont été annexés au dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession soumis à l'enquête publique précitée.

Le total général des contributions au cours de l'enquête publique s'élève à 917 dont 329 orales et 588 écrites.

Afin de recueillir les contributions écrites, une adresse mail dédiée à l'enquête publique a été mise en place de même qu'un formulaire de contact spécifique sur le site internet de la Ville. La Possession

est la 1ère commune réunionnaise à mettre en œuvre ce dispositif de concertation dématérialisée dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme.
Les contributions écrites collectées se répartissent de la manière suivante :

Modalité	Nombre de contributions
Contribution dans un des 7 registres	98
Courrier	73
Mail	417

Les contributions ont été regroupées par « thèmes » :

Thème	Nombre de contributions
Aspects généraux du projet	67
Demandes de modifications de zonage	496
Contributions générales ou particulières relative à Mafate	89
Contribution relatives au projet de carrière et/ou aux routes et/ou voies	264
Contribution inopportune	1

Le commissaire enquêteur a clos l'enquête publique le 06 novembre 2018 et rendu au maître d'ouvrage son rapport et ses conclusions motivées le 14 janvier 2019. 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 sous réserves et avec recommandations au Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession. Les réserves et recommandations du commissaire enquêteur sont les suivantes :

Les réserves	
Classements des parcelles aux motifs suivants	
1	**Zone naturelle et espace boisé classé : AC0548 et AC0550** (limite d'urbanisation)
2	**Zone agricole : AC1425 et AC1644** (occupation bâti agricole)
3	**Emplacement réservé n°101 déplacé hors de la parcelle BR0126** (pour relocalisation sur parcelle BR0203)
4	**Zone agricole : AV0623, AV0624, AV0641 en les excluant du STECAL du Plateau Ste Thérèse** (parcelles en culture pouvant être à nouveau irriguées à terme)
5	**Zone agricole : AV0943 conforme à l'abandon du STECAL Réservoir-Plateau Ste Thérèse** (parcelles en friches récentes de cannes)
6	**Zone naturelles Npnr sans espace boisé classé : AZ0059 et AZ0060 à l'Ilet Nourry** (pour espace en aléa moyen et périphérie en culture en aléa élevé)
Mafate	
7	**Modification du règlement pour permettre l'aménagement des combles** (Article N10 : hauteur maximale des constructions)
8	**Modification du règlement pour permettre une emprise additionnelle pour les annexes non habitables sur les concessions** (Article N9 : emprise au sol des constructions)
9	**Prise en compte de modalités autorisant des constructions de bâtis d'activité en zone d'aléa moyen** (disposition de zonage et de règlement)
10	**Introduction d'un critère d'accès prioritaire au zonage Ni1 ou Ni2 en cas de relocalisation d'une personne ou famille habitant actuellement en zone d'aléa moyen ou élevé**
11	**Classement de la zone d'aléa faible de l'Ilet à Déjeuner en zone Ni1 avec priorité à la relocalisation de personnes ou familles habitant actuellement en zone d'aléa moyen ou élevé**
Zone naturelle du secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol près de la ravine des Lataniers	

12	**Exclusion de la zone du verger restant accessible au public et limitation du périmètre de cette zone**, en cohérence avec ce qui sera présenté dans la demande d'autorisation ICPE pour le projet de carrière
Les recommandations	
1	**Cette recommandation concerne les parcelles ci-dessous dans le contexte actuel pour le classement suivant :** ➔ **Zone naturelle (N) pour parcelles AM1010 et AM0516** (atteinte à l'environnement et potentiellement à l'écoulement des eaux), ➔ **Zone AUT : AN1805**, et potentiellement, **AN0954 ; AN1434**, et **zone UT pour parcelles voisines AN1890, AN0994, AN1726, AN1727, AN1728, AN1729** (aménagements pour équipements touristiques pérennes), ➔ **Zone naturelle pour partie non bâtie de la parcelle AM0449** (auparavant en zone agricole Apf)
2	**A Pichette, entre la rue jean Albany (au Nord-ouest) et la rue Ho Chi Minh, les voies de déplacements piétonniers et automobiles devraient être préservées afin de préserver la circulation dans les sentiers rejoignant en aval le collège Jean Albany en traversant le lotissement (rue de Paris).**
3	**Pour Mafate, la recommandation concerne la mise en cohérence des zonages proposés avec les conditions opérationnelles d'évolution des concessions, en préservant la possibilité de mutation progressive conditionnée par le renouvellement des concessions (à termes différents). Comme dans l'exemple proposé d'Aurère, le zonage devrait être simplifié pour créer des zones homogènes tant pour le zonage Ni1 des espaces disponibles que pour le zonage NI2 des espaces en réserve.**

Le rapport, les conclusions motivées ainsi que l'avis du commissaire enquêteur sur le projet de Plan Local d'Urbanisme ont été mis en ligne sur le site internet de la Ville.

Les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession depuis son arrêt

Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme, le projet arrêté a été modifié pour tenir compte des observations et avis des personnes publiques associées ou consultées, des services de l'Etat, des observations formulées au cours de l'enquête publique et de l'avis avec réserves et recommandations du commissaire enquêteur. La liste des modifications figure dans la synthèse annexée au présent rapport.

Les changements apportés ne modifient pas l'économie générale du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 14 mars 2018.

Après avoir porté à connaissance du Conseil municipal, l'annexe détaillant les modifications intervenues à la suite de l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté, est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme, qui est consultable au service urbanisme, est composé des pièces suivantes :

- ➔ Le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale,
- ➔ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ➔ Le règlement,
- ➔ Les orientations d'aménagement et de programmation,
- ➔ Le zonage,
- ➔ La liste des emplacements réservés,
- ➔ Les annexes.

Aussi, en conséquence :

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles 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 le socle législatif et règlementaire, ainsi que les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire de la commune de La Possession,
Vu le Plan de prévention des risques naturels et technologiques en vigueur,
Vu la délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de la Côte Ouest (affaire 2016-111-CC-3),
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession approuvé le 09 mars 2005 et ses modifications et révisions simplifiées,
Vu la délibération du conseil municipal n° 2012-025 en date du 23 mai 2012 prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de concertation préalable,
Vu la délibération du conseil municipal n° 2015-014 en date du 17 août 2015 approuvant la démarche éco-PLU participatif et approuvant les modalités complémentaires de la concertation dans le cadre de la révision générale du PLU,
Vu la délibération du conseil municipal n° 2016-04 en date du 31 août 2016 au cours de laquelle ses membres ont pu débattre sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en application de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme,
Vu la délibération du conseil municipal n°2017-09 du 21 août 2017 approuvant la régularisation de la délibération du 23 mai 2012 portant sur la prescription de la révision générale du PLU,
Vu la délibération du conseil municipal n°2018-02 portant bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU en date du 14 mars 2018
Vu les avis des personnes publiques associées ou consultées après la transmission du projet de PLU arrêté,
Vu les remarques émises par l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale du projet de PLU arrêté, dans son avis délibéré en date du 19 juillet 2018,
Vu les avis « favorable avec réserves » et « favorable » émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 18/07/2018 et du 27/03/2019,
Vu l'avis « favorable avec réserves » émis par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en date du 30 août 2018,
Vu le Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation comprenant une évaluation environnementale, le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement, les pièces graphiques, les orientations d'aménagement et de programmation, les annexes,
Vu la décision n°E18000028/97 du Président du Tribunal administratif de Saint Denis de La Réunion désignant Monsieur ARLES Pierre en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune de La Possession,
Vu l'arrêté municipal n°2018-28 en date du 05 septembre 2018 soumettant à enquête publique le projet de PLU de la commune de La Possession,
Vu l'arrêté municipal n°33/2018 en date du 15 octobre 2018 portant prolongation de l'enquête publique le projet de PLU de la commune de La Possession,
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 septembre 2018 au 06 novembre 2018 inclus,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur adressés à la ville le 11 janvier 2019, émettant un avis « favorable avec des réserves et avec des recommandations »,
Vu l'annexe à la présente délibération reprenant les modifications apportées au PLU arrêté pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites et des observations formulées pendant l'enquête publiques,
Vu le dossier de PLU annexé à la présente délibération mis à disposition des membres du conseil municipal,
Considérant que la procédure de révision prescrite a permis l'élaboration concertée du nouveau PLU de la commune de La Possession, dont le projet a été arrêté par le conseil municipal le 14 mars 2018,

Considérant que les résultats de l'enquête publique et que les avis rendus par les personnes publiques associées ou consultées justifient des modifications et des compléments d'explication au projet de PLU, présentés dans la synthèse annexée à la présente délibération, détaillant les modifications apportées à la suite de ces remarques ainsi que les raisons ayant conduit à écarter certaines d'entre elles,
Considérant que ces ajustements et modifications n'ont pas eu pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet,
Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme,

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

Après délibération,
le Conseil municipal,
à la majorité des suffrages exprimés (4 abstention(s) (Anne-Flore DEVEAUX, Thérèse RICA, Erick FONTAINE, Jérémie BORDIER)), **décide :**

- **d'amender le Plan Local d'Urbanisme en fonction des modifications issues des phases de consultation telles qu'exposées en annexe du présent rapport relatives aux observations des personnes publiques associées et consultées ainsi qu'aux observations et décisions issues de l'enquête publique ;**
- **d'approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Possession tel qu'il est annexé au présent rapport ;**
- **de procéder aux mesures de publicité prévues par les articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme ;**
- **de mettre 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.

Pour copie conforme
Le Maire,

COMMUNE DE LA POSSESSION * DEPARTEMENT DE LA REUNION *

Vanessa MIRANVILLE

REÇU LE
21 JUIN 2019
SOUS-PRÉFECTURE de ST-PAUL

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.

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°02/MARS/2018

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 39

SEANCE DU 14 MARS 2018

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

NOTA :
Le Maire certifie que :
- La convocation a été adressée le : 08 mars 2018
- Le compte-rendu du Conseil Municipal a été affiché en Mairie le : 21 mars 2018

Vanessa MIRANVILLE

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

ETAIENT ABSENTS :
Jocelyn DE LAVERGNE - Jean-Luc BILLAUD - Fred JULENON - Pascal PARISSE - Laurent BRENNUS - Christel VIRAPIN - Anaïs HERON - Marie Andrée LACROIX-FAVEUR - Erick FONTAINE - Jean-François DELIRON - Anne-Flore DEVEAUX - Philippe ROBERT

ETAIENT REPRESENTES :
Robert TUCO (procuration à Jérémie BORDIER) - Anne-Cécile NARAYANIN (procuration à Marie Françoise LAMBERT)

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

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Président a déclaré la séance ouverte.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours 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
974-219740081-20180314-02MARS2018-DE
Date de télétransmission : 21/03/2018
Date de réception préfecture : 21/03/2018

AFFAIRE N°02 : POLE AMENAGEMENT-URBANISME: REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION, BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PLU.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.300-2 relatif à la concertation, dans sa version applicable au 23 mai 2012, date de prescription de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

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 un urbanisme rénové (loi ALUR),

Vu le socle législatif et réglementaire, ainsi que les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire de la commune de La Possession,

Vu les plans de prévention des risques naturels en vigueur,

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

Vu le PLU de la commune de La Possession approuvé le 9 mars 2005, ses révisions simplifiées, ses modifications et ses modifications simplifiées,

Vu la délibération en date du 23 mai 2012 prescrivant la procédure de révision générale du PLU et fixant les modalités de concertation préalable,

Vu la délibération complémentaire du 17 août 2015 portant sur la révision du PLU – approbation de la démarche ECO-PLU participatif – approbation des compléments concernant les modalités de concertation ;

Vu le compte rendu en date du 31 août 2016 rédigé à l'issue de la séance du Conseil municipal du même jour au cours de laquelle ses membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en application de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du 21 août 2017 modifiant la délibération de prescription de la révision générale du PLU en date du 23 mai 2012

Vu les réunions avec les personnes publiques associées,

Vu le projet de PLU mis à la disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes,

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20180314-02MARS2018-DE
Date de télétransmission : 21/03/2018
Date de réception préfecture : 21/03/2018

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération en date du 14 mars 2018,

Vu l'avis favorable de la commission Territoire Durable du 1° mars 2018,

Vu le rapport présenté en séance du 1° mars 2018 relatif au bilan de concertation et à l'arrêt du PLU,

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

- La concertation aura pour objectif de permettre au public d'être informé, de prendre connaissance de l'état d'avancement des travaux de mise en révision générale du PLU et de présenter ses appréciations et suggestions,
- Elle se présentera autour de trois phases importantes dans la révision générale du PLU :
    - Etat des lieux, établissement du diagnostic, scénarii
    - Présentation du projet d'aménagement et de développement durable
    - Présentation du projet de PLU avant son arrêt par le Conseil Municipal
- La concertation à chacune de ces phases s'effectuera sous forme d'exposition des travaux réalisés par le bureau d'études et d'une réunion publique pour les 3 étapes ci-dessus évoquées ;
- Les avis du public seront consignés sur un registre d'observation tenu à sa disposition au service urbanisme de la Mairie ;
- Les jours, heures et lieux d'exposition feront l'objet d'une communication spécifique par voie de presse ;
- Le bilan de concertation sera établi par délibération du Conseil Municipal au moment de l'arrêt du projet de PLU

Considérant que lors de la séance du 17 août 2015, le Conseil Municipal a complété les modalités de concertation :

- En sus, des trois réunions de concertation, deux diagnostics en marchant seront organisés. Ces circuits marchés permettront de formaliser les orientations, enjeux, contraintes du futur ECO-PLU ;
- Des « Zonages A Dire d'Acteurs » (ZADA) seront établis pour permettre une cartographie originale du territoire ;
- Un atelier de co-construction du PADD sera organisé.

Considérant que la concertation afférente au PLU s'est déroulée de manière satisfaisante au regard des modalités énoncées dans la délibération du conseil municipal en date du 23 mai 2012 et dans la délibération complémentaire du conseil municipal en date du 17 août 2015, ainsi que cela ressort du bilan de la concertation,

Considérant que le public a été en mesure d'émettre ses observations sur le projet,

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration,

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

Après avoir délibéré,

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20180314-02MARS2018-DE
Date de télétransmission : 21/03/2018
Date de réception préfecture : 21/03/2018

Vu l'avis favorable de la commission « Territoire Durable » (réunie le 1 mars 2018)

Après délibération, **le Conseil municipal,**
à la majorité des suffrages exprimés (3 abstention(s) (Thérèse RICA, Jérémie BORDIER, Robert TUCO)), **décide** :

- **d'approuver le bilan de la concertation afférente au PLU ;**
- **d'arrêter le projet de PLU de la commune de La Possession tel qu'il est annexé à la présente délibération ;**
- **de mettre à disposition du public le dossier du projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal, au service Urbanisme de la mairie aux horaires habituels d'ouverture au public ;**
- **de dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie ;**
- **de communiquer, pour avis, le projet de PLU, en application des dispositions des articles L.132-7, L132-9, L.153-16 du Code de l'urbanisme à :**
  Monsieur le Sous-préfet de Saint-Paul et notifié à Monsieur le Préfet du département de la Réunion,
  Monsieur le Président du Conseil Régional,
  Monsieur le Président du Conseil Départemental,
  Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
  Monsieur le Président de la Chambre des Métiers,
  Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
  Messieurs les Maires des communes limitrophes,
  Monsieur le Président du Territoire de la Côte Ouest,
  Monsieur le Directeur du Parc Naturel National de La Réunion.

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

Pour copie conforme
Le Maire,

COMMUNE DE LA POSSESSION * DEPARTEMENT DE LA REUNION

Vanessa MIRANVILLE

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

- 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
974-219740081-20180314-02MARS2018-DE
Date de télétransmission : 21/03/2018
Date de réception préfecture : 21/03/2018

ANNEXE AFFAIRE N°02

ANNEXE N°01

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA POSSESSION

SYNTHESE DES MODIFICATION APPORTEES ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION

5 JUIN 2019

VILLE DE
LA POSSESSION.RE

SOMMAIRE

1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCCIEES OU CONSULTEES 3

1.1 L'ETAT (DEAL) 3

1.2 La Région Réunion 19

1.3 Le Département de La Réunion 22

1.4 Le Territoire de la Côte Ouest (TCO) 23

1.5 Le Parc National de La Réunion 27

1.6 La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de La Réunion 29

1.7 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat 29

1.8 La Chambre d'Agriculture de La Réunion 30

1.9 La Commune du Port 30

1.10 La Commune de Saint-Denis 30

1.11 La Commune de Saint-Paul 30

1.12 La Commune de Salazie 30

1.13 La Commune de Cilaos 30

1.14 La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de La Réunion (MRAE) 31

1.15 La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) 33

1.16 La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) 34

2 SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES DANS L'ENQUETE PUBLIQUE 35

2.1 Contributions reçues durant l'enquête publique 35

2.1.1 Modifications du règlement à la suite des avis CAUE, SEDRE, SEMADER 35

2.1.2 Autres demandes d'amélioration et/ou de corrections du règlement 38

2.1.3 Observations des citoyens 38

2.2 Avis du Commissaire enquêteur 39

2.2.1 Les réserves 39

2.2.2 Les recommandations 40

Code couleur dans le tableau :prise en compte conforme à la demande, prise en compte de la demande mais réponse apportée différente de celle attendue, justification en cas de non prise en compte de la demande.

1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCCIEES OU CONSULTEES

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
1.1 L'ETAT (DEAL)		
I. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU **A. SERVITUDES DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU**		
➔ Faire figurer en annexe du PLU les arrêtés déclarant d'utilité publique les périmètres de protection des captages et modifier la carte de l'annexe en conséquence	Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°6 "Annexes et servitudes d'utilité publique"
➔ Reporter les Servitudes d'Utilité Publique au document graphique	Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°4 «Zonage»
➔ Puits Samy: intégrer les prescriptions du projet d'arrêté (fondées sur le rapport d'un hydrogéologue), et mentionner que la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des périmètres de protection est en cours d'instruction	Prise en compte conforme à la demande de l'Etat. La DUP est passée en CODERST le 30 avril 2019.	Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°6 "Annexes et servitudes d'utilité publique"
➔ Envisager un sous zonage spécifique correspondant à l'emprise des périmètres de protection et intégrer les servitudes et dispositions afférentes aux captages d'eau aux règlements des secteurs concernés	Prise en compte conforme à la demande de l'Etat. Création des zones UApsfr2, UBpszc, UBpsfr2, UTfr2 Règlement spécifique à chacun de ces zonages.	Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°3 «Règlement»

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
B. COHERENCE ENTRE L'ENJEU DE LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU ET LES CHOIX DE ZONAGE»		
➔ Secteur Cocoteraie, périmètre de protection forage FR1: supprimer le STECAL et l'OAP correspondante ; conserver la trame d'Espace Boisé Classé (EBC)	Prise en compte conforme à la demande de l'Etat. Cependant l'EBC a été supprimé sur l'emprise des constructions.	Pièce n°4 «Zonage» Pièce n° 5 « OAP »
➔ A proximité de la rue Justin Rajaona, reclasser la zone AUa en N.	Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°4 «Zonage»
➔ **Forage FR2 :** - suppression de la zone AUt et de l'OAP correspondante « Chemin Bœuf Mort », Classement en zone N(EBC) ; - suppression de la zone AUb et de l'OAP « Secteur mixte Sainte-Thérèse ». Classement en zone N(EBC)	- Maintien de la zone en AUt et préconisations supplémentaires apportées dans l'OAP « Chemin Bœuf Mort ». Ces dispositions font suite à un travail avec l'ARS sur la base de la rédaction de l'arrêté Puits Samy. La DEAL a pris part aux échanges avec l'ARS et a acté ces nouvelles dispositions (rencontre en date du 27/02/2019). - Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°4 «Zonage» Pièce n° 5 « OAP»
➔ **Source Denise :** reclassement de la zone Aba (STECAL Plateau Sainte-Thérèse- réservoir) en A, et suppression de l'OAP correspondante	Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°4 «Zonage» Pièce n° 5 « OAP»
➔ **Forage des Lataniers :** reclassement de la zone A en N(EBC)	Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°4 «Zonage»
➔ **Puits Samy :** Reclasser les zones AUst, AUb et UA en zone N.	**Evolution des zonages proposés au PLU arrêté en accord avec l'ARS et en cohérence avec les préconisations du nouvel arrêté préfectoral Puits Samy passé au CODERST le 30 avril 2019. Pour information, création des sous zonages suivants :** ➔ **UApsfr2** correspondant à la zone UA située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy (hors zone critique) et/ou du forage FR2 : ICPE interdites, hauteur maximale de 12 m, 40 % de surface perméable minimale obligatoire, ➔ **UBpszc**, correspondant à la zone située au sein de la zone critique du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy : logement comme seule vocation autorisée, hauteur maximale de 7m, 40 % de surface perméable minimale obligatoire, ➔ **UBpsfr2**, correspondant à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2 ou du Puits Samy hors zone critique : ICPE interdites, 40 % de surface perméable minimale obligatoire, ➔ **UTfr2** correspondant à la zone touristique UT située au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2 : 40 % de surface perméable minimale obligatoire. Maintien de la zone AUst au Nord du Puits Samy.	Pièce n°3 «Règlement» Pièce n°4 «Zonage»

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
➔ **Captage d'eau à Dos d'âne** : prévoir des emplacements réservés permettant les équipements futurs nécessaires au refoulement.	Nécessité d'avoir des éléments plus concrets et précis pour prévoir des ER dans ce cas. Une modification du PLU est envisagée dès que le plan de réseau sera précisé.	Aucune pièce modifiée
C. AUTRES OBSERVATIONS RELATIVES A L'ENJEU DE L'ALIMENTATION EN EAU		
➔ Remplacer la mention « forage » par « ouvrage de captage » dans le règlement, au chapitre 1.1- Rappels. ➔ Compléter l'annexe du PLU avec les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets ou en cours de réalisation.	➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat. ➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°3 «Règlement» Pièce n°6 "Annexes et servitudes d'utilité publique"
➔ Aborder la problématique de l'alimentation en eau sur le secteur de Mafate (démarche de régularisation des captages existants)	➔ Le rapport de présentation est complété en rappelant le plan d'actions pour l'amélioration des conditions d'alimentation en eau des Hauts et des zones isolées incluant Mafate. La démarche de régularisation des captages existants ne relève pas de la procédure de PLU. Toutefois, ce dernier évoluera avec l'avancée de cette démarche.	Pièce n°1 « Rapport de présentation»
II. LA LUTTE CONTRE LE BRUIT ROUTIER		
➔ Report graphique de la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre des infrastructures classées.	➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat. Les cartes du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sont intégrées aux annexes.	Pièce n°6 « Annexes et servitudes d'utilité publique »
➔ Classement de la rue Sarda Garriga en catégorie 4 (au lieu 3) et intégrer RD1 classée en catégorie 3.	Dans l'arrêté n°2014-3744/SG/DRCTCV, la rue Sarda Garriga est bien en catégorie 3 et non en catégorie 4. La RD1 y est également intégrée.	Aucune pièce modifiée.
➔ Envisager une OAP paysagère sur la préservation du cadre de vie et en particulier sur la réduction des nuisances liées aux infrastructures structurantes	Le règlement intègre déjà des dispositions en ce sens, un secteur UAa a été créé spécifiquement pour prendre en considération les nuisances de la RN1, l'arrêté et les cartes du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sont intégrés aux annexes.	Aucune pièce modifiée
III. <u>COHERENCE DU PLU AVEC LES GRANDS PROJETS LOCAUX</u> **A. LA NOUVELLE ROUTE DU LITTORAL (NRL)**		
➔ Reporter l'emplacement réservé pour les travaux et ouvrages prévu par l'arrêté de DUP du 07/03/2012 portant mise en compatibilité du PLU de La Possession.	➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°7 « Emplacements réservés »

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
B. AMENAGEMENT DU FRONT DE MER		
Certains aménagements nécessitent une argumentation supplémentaire dans le PLU. ➔ **Bassin de baignade :** - un zonage en mer doit être prévu (zone N couvrant le futur bassin), - **p**réciser le règlement de la zone N, article 2.2.3 concernant les bassins de baigna**de.**	➔ Des aménagements sont prévus dans l'OAP pour l'intégration paysagère du projet. ➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat ➔ Règlement précisé de la manière suivante : « *A l'exception du secteur Nr, les aménagements légers […] dans le milieu environnant. D'autre part, des bassins de baignade pourront être implantés dans les conditions fixées par les documents de rang supérieur. Enfin, en secteur Nli, […]* ».	Pièce n°1 « Rapport de présentation» Pièce n°3 «Règlement» Pièce n°4 «Zonage» Pièce n° 5 « OAP»
➔ Projets de construction du village des pêcheurs et de la marina vue sur mer situés dans la bande des 50 pas géométriques (1) et impactés par la servitude dite « loi Barnier » (2) : - Concernant (1), le règlement du PLU arrêté dans les zones UA, UB et UT situées dans les 50 pas géométriques doit être réécrit :*« Dans les terrains urbanisés ou au droit de ceux-ci, sous réserve d'être équipés ou occupés au 1er janvier 1997, situés à l'intérieur des 50 pas géométriques délimités au document graphique, seuls sont autorisés, sous réserve de la préservation de plage, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics, ….]* **».** - Concernant la réalisation de la marina, compléter le rapport de présentation (démontrer le caractère équipé ou occupé de cette zone au 01/01/1997 et mentionner un projet tourné davantage vers une structure touristique, d'artisanat ou de commerce, dont la localisation à proximité de la mer est justifiée) ➔ **Concernant la servitude dite loi Barnier (2): prouver soit que la zone est urbanisée au sens du code de l'urbanisme, soit intégrer au PLU une étude démontrant qu'une implantation plus proche de l'axe est compatible avec les spécificités locales, avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.**	➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat. ➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat. ➔ Intégration au PLU d'une étude de dérogation à la loi Barnier	

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
C. L'EXTRACTION DE MATERIAUX SUR LE SITE DES LATANIERS		
➔ **Périmètre retenu** : Présenter avec plus de détail la remise en état du site (mettre en exergue l'intérêt de poursuivre et finaliser l'exploitation de ce gisement).	➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°1 « Rapport de présentation »
➔ **Règlement :** Préciser le règlement de la zone N :« *[…] l'ouverture, l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que leurs équipements annexes (concassage, transit de matériaux…) sont autorisés* ».	➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°3 «Règlement»
➔ Le règlement de la zone N devra faire référence à l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme (article modernisé de l'article R 151-34)	➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°3 «Règlement»
IV. BIODIVERSITE **A. TRAME VERTE ET BLEUE, TRAME NOIRE**		
➔ Afin de garantir les continuités écologiques, il est nécessaire d'intégrer la gestion nocturne de la lumière artificielle à la définition de la trame verte et bleue, conformément à la loi de reconquête de la biodiversité du 8 août 2016. Il est donc regrettable que les nuisances lumineuses nocturnes n'aient pas été identifiées, alors qu'il s'agit d'un enjeu très fort pour la commune de La Possession, concernée par l'axe de migration nocturne majeur pour les oiseaux marins (pétrel de Barau, puffin de Baillon, puffin du Pacifique) constitué par la Rivière des Galets. Le rapport de présentation du PLU doit donc être complété sur ce point par l'identification des zones à fort enjeu, qui résultent de l'intersection entre les données sur les couloirs de migration et celles sur l'intensité de la lumière émise la nuit, confirmées par la localisation des sites d'échouage. Des données existantes pourraient être mobilisées à cet effet, telles que la cartographie d'échouage des oiseaux de la SEOR, les photographies aériennes nocturnes du littoral, et l'étude « Aube » du CEREMA finalisée en janvier 2018. De plus, il convient de décliner cette problématique en terme de mesures au sein du PLU. A titre d'exemple, les dispositions suivantes ont déjà été mises en œuvre par certaines communes à La Réunion • l'élaboration d'un schéma directeur d'éclairage ou d'un schéma directeur d'aménagement lumière ; • l'intégration dans le règlement de préconisations concernant le choix et l'emplacement de modèles de luminaires, pour l'installation de nouveaux équipements ou leur renouvellement, en particulier sur les zones où les échouages sont nombreux (parkings, stades, etc.) ; • l'intégration de préconisations dans les OAP ; • l'élaboration d'un règlement local de publicité afin de limiter ou encadrer les publicités lumineuses dans les zones peu ou non urbanisées, à proximité des ravines et surfaces en eau, et plus globalement de préserver les corridors de déplacements des espèces nocturnes. Par ailleurs, certaines données récentes de caractérisation de la richesse des milieux n'ont pas été prises en compte dans certaines zones de la commune, et notamment dans la ravine des lataniers. L'enjeu du PLU est pourtant d'utiliser les données les plus fines pour adapter les principes de trame présentés au SCoT à la réalité communale.	➔ La pollution lumineuse est évoquée au diagnostic du PLU arrêté (chapitre 8.6). Bien que hors cadre du PLU, des réflexions sont en cours sur ce sujet afin de mieux préserver la biodiversité et prévenir les impacts sur la santé. ➔ Toutefois, le PLU à approuver a été complété sur cette thématique : - **Règlement :** article 11 pour l'ensemble des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles complété avec : « *Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. Il est préconisé l'utilisation d'éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l'intensité* - **Rapport de présentation :** La partie 9 est complétée par une mention indiquant que l'intensification urbaine peut entrainer des incidences négatives avec des nuisances lumineuses nocturnes supplémentaires, pouvant favoriser les sites d'échouage des oiseaux. La partie 10 complété avec : « *Afin de limiter les nuisances lumineuses nocturnes et le risque d'échouage des oiseaux, l'article 11 du PLU impose que […]* ».	Pièce n°1 « Rapport de présentation » Pièce n°3 «Règlement»

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
B. ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES		
➔ Concernant l'enjeu relatif aux espèces exotiques envahissantes qui constitue la première cause d'atteinte à la biodiversité à La Réunion, cette problématique aurait pu être mise d'avantage en avant dans le rapport de présentation comme cause principale de fragmentation des habitats. Des mesures pour tenter de contenir cette menace auraient été appréciées. Ainsi, il est préconisé d'intégrer à l'article 13.2 du règlement, pour l'ensemble des zones, une recommandation visant à favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes voire endémiques, adaptées au contexte bioclimatique, et à proscrire l'introduction d'espèces envahissantes. Cet article pourrait renvoyer à un cahier de recommandations paysagères annexé au PLU listant à titre indicatif les plantes concernées avec un renvoi vers les sites de référence (http://daupi.cbnm.org pour les espèces à favoriser, https://www.especesinvasives.re/especes-invasives/ pour les espèces à proscrire). La collectivité pourrait en complément utilement adhérer à la démarche DAUPI pour concrétiser cet engagement.	➔ Intégration dans l'article 13.2 du règlement des zones UA/UB/UE/UEm/UT/AUBm/A/N: « *L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).* »	Pièce n°3 «Règlement»
C. ZONES A FORT ENJEU ENVIRONNEMENTAL A RENFORCER		
Certaines zones naturelles du PLU présentent une sensibilité environnementale spécifique et nécessitent une modification de zonage afin de leur garantir une protection renforcée. **Cette réserve est à lever.**		
➔ **Affluent de la ravine Balthazar à Moulin Joli** Cette zone est répertoriée par la base de donnée Mascarine pour abriter deux espèces de plantes endémiques en danger critique d'extinction. Le classement N proposé par le projet de PLU n'est pas suffisamment protecteur au vu de cette sensibilité, et doit évoluer vers le zonage Nr, prévu pour les réservoirs de biodiversité.	➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°4 «Zonage»
➔ **Cap Noir, Dos d'âne** Ce site classé N par le PLU arrêté abrite un réservoir de biodiversité avec une grande richesse de faune patrimoniale, dont le gecko vert de bourbon, la salangane, l'hirondelle ou encore le papangue. Cette zone d'une superficie de 14,5 ha doit être classée Nr afin d'assurer sa protection.	➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°4 «Zonage»
➔ **Cœur Habité de Mafate :** - Mare d'Aurère : faire évoluer le zonage vers Nr - Plaine aux sables : faire évoluer le zonage vers Nr - Piton Calumet : faire évoluer le zonage vers Nr	➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat (pour Piton Calumet, zonage Nr et non N).	Pièce n°4 «Zonage»

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
➔ **Délimitation des espaces boisés classés (EBC) :** Le projet de PLU prévoit une augmentation de sa surface d'EBC, de 3425,6 ha à 9 601,6 ha, essentiellement due à des reclassements dans le cirque de Mafate et dans les mi-pentes. Les déclassements devront être ajustés pour prendre en compte la protection de la ressource en eau, comme précisé dans la partie I)B du présent avis relatif à la protection de la ressource en eau. D'autre part, dans le secteur de Mafate, la trame EBC proposée couvre une très grande partie des zones Ni2 les rendant de fait inconstructibles. Dans un souci de cohérence, il y a lieu d'enlever cette trame EBC sur ces secteurs, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) afin de pouvoir y envisager de nouvelles constructions. Enfin, il est à noter une incohérence entre le document graphique du PLU et la cartographie du rapport de présentation (tome2, p92). Ce point doit être corrigé. **Ces réserves sont à lever.**	➔ Conformément à la demande de l'Etat et suite à l'avis de la CDPENAF en date du 27/03 /2019, les secteurs Ni1 et Ni2 sont présentés comme des STECAL dans le rapport de présentation. ➔ Le règlement est également modifié pour encadrer les constructions dans les STECAL. ➔ Les EBC sont réajustés pour prendre en compte la protection de la ressource en eau. La trame EBC est supprimée du secteur Ni2 de Mafate. La cartographie du rapport de présentation est modifiée suivant le document graphique (également modifié).	Pièce n° 1 « rapport de présentation » Pièce n°3 «Règlement» Pièce n°4 «Zonage»
D. REGLEMENT DE LA ZONE N		
➔ Le paragraphe 11 de l'article 2,2 de la zone naturelle autorise les « constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie ainsi qu'aux hélistations et hélisurfaces dans le cirque de Mafate, dans le secteur de Dos d'Ane et le bas de la Rivière des Galets ». Afin de constituer une règle opposable, le règlement doit être précis dans son objet comme dans son périmètre d'application. Or les secteurs géographiques concernés sont larges et imprécis, encore plus particulièrement pour « le secteur de Dos D'ane et le bas de la Rivière des Galets. » Cet article doit être modifié, afin de définir de manière explicite les secteurs concernés par l'autorisation. Une représentation cartographique pourrait utilement concourir à l'exercice	➔ Précision apportée au règlement du PLU, article 2.2.11 de la zone N : « *Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux et à la voirie ainsi qu'aux hélistations et hélisurfaces dans le cirque de Mafate et dans le secteur du bas de la Rivière des Galets à l'intérieur du périmètre indiqué dans l'extrait photographie aérienne ci-après, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant*. » 	Pièce n°3 «Règlement»

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
E. LES STECAL EN ZONE N		
➔ Certains STECALs envisagés en zone N sont concernés par des espaces remarquables du littoral, ou par des enjeux environnementaux et font l'objet de réserves dans le présent avis. Hormis ces STECALs, il est noter le secteur Nba « Chemin Morville » présente plusieurs erreurs. En premier lieu, la cartographie P65 du tome 2 du RP présente ce secteur comme une zone Nt et non comme une zone Nba. Le dossier doit être corrigé dans ce sens. D'autre part, il est précisé en P70 qu'il sera autorisé dans la zone Nba « la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que les réhabilitations, les extensions » et que le « secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles habitations ». L'OAP correspondante, dans le document dédié, affirme le même principe. En premier lieu, il est à rappeler que les reconstructions, réhabilitation et extension ne pourront se faire que sous réserve de légalité du bâti existant, ce qui ne ressort pas du PLU. Pour rappel, les permis pouvant être accordé en zone Nba seront soumis à avis conforme de la CDPENAF, dont la doctrine actuelle est stricte sur les installations, et le changement de zone n'a pas pour effet de régulariser les constructions. De plus, l'interdiction de construction nouvelle est contredite : - par la carte de l'OAP, P31 du tome 1 OAP, qui prévoit un périmètre pour les « constructions nouvelles à usage d'habitation et annexe sont autorisées sous condition. - par le règlement dont l'article 2,2.5 prévoit la possibilité de constructions nouvelles à usage d'habitation. Toujours quant à la régularité du bâti existant, le nouveau zonage Nba inclut une construction d'habitation édifiée de manière irrégulière, concernée par une procédure de contentieux pénal de l'urbanisme (dossier CX 2013 DEAL Réunion / AT /AO 00011). Le projet de PLU ne devant pas s'opposer aux procédures en cours menée par la puissance publique, il est nécessaire d'exclure du STECAL la construction concernée. Les différents documents doivent être mis en cohérence afin d'établir clairement les possibilités de constructions dans la zone, et la délimitation du STECAL en tenant compte de la procédure de contentieux pénal de l'urbanisme en cours. **Ces réserves sont à lever.**	➔ A la suite de l'avis défavorable de la CDPENAF sur les STECAL Chemin Morville et chemin Morville/Leveneur, la carte des STECAL qui se situait page 65 du rapport de présentation (du PLU arrêté) est supprimée. Le règlement correspondant, ainsi que les OAP sont de ce fait également supprimés. ➔ Idem pour le STECAL en Nba au PLU arrêté.	Pièce n°1 « Rapport de présentation » Pièce n°3 «Règlement» Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°5 « OAP »
V. ESPACES REMARQUABLES DU LITTORAL (ERL) **A. DELIMITATION DES ERL**		
➔ Le règlement du PLU arrêté prévoit un zonage « Nli » spécifique pour les espaces naturels remarquables du littoral. Le rapport de présentation (tome2, p119) indique reprendre la délimitation des ERL identifiés par le SMVM à l'exception de deux sites agricoles exploités ou en faveur d'une reconquête agricole. Or, cette simple affirmation ne permet pas de déclasser des ERL, car elle ne constitue pas une démonstration de l'absence de caractère remarquable. Cette exclusion doit donc être argumentée. A défaut, les sites concernés doivent être couverts par un zonage Nli. Il est à noter que le site concerné par un classement en A en faveur de la reconquête agricole vise un secteur impacté par le périmètre de protection rapprochée du forage « Latanier » évoqué au point « I)B)c » du présent avis. Cette zone présente un milieu naturel sensible avec la présence de ZNIEFF de type 1 et 2, ce qui conforte la pertinence d'un classement en Nli. Par ailleurs, une large portion des ERL est couverte par un zonage Npnr, correspondant au cœur de parc. Cette zone ouvre plus de possibilité de constructions que celles offertes par le code de l'urbanisme dans les ERL, en autorisant notamment « les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ». La zone concernée doit donc être reclassée en Nli afin de lui garantir un niveau de protection réglementaire adapté. Enfin, le zonage Nt, correspondant à la création d'un STECAL « chemin Morville » autorise des constructions d'habitation alors qu'il est impacté à plus de 70 % de sa surface par un ERL. En l'absence d'éléments démontrant l'absence de caractère remarquable de ce secteur, ce site doit être reclassé en Nli. **Ces réserves sont à lever.**	➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat. ➔ Les ERL classés en zonage Npnr au PLU arrêté sont classés en Nli.	Pièce n°4 «Zonage»

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
B. Règlement		
Les possibilités de construction en ERL sont strictement encadrées dans le code de l'urbanisme. Seuls peuvent y être autorisé les aménagements légers prévu à l'article R121-5 du code de l'urbanisme. Aussi, le point 2,2.2 du règlement de la zone N doit être modifié: «A l'exception du secteur Nr *« et du secteur Nli »*, les constructions, ouvrages et travaux liés à l'entretien et la gestion des sites (abris pour le matériel, local technique, etc.), dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone. »	➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°3 «Règlement»
VI. <u>PRISE EN COMPTE DES RISQUES</u> A. RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES		
➔ **Rapport de présentation** Le rapport de présentation (tome 1) doit être complété afin de mentionner les effets potentiels issus de la centrale thermique EDF-PEI. L'inventaire dressé dans le rapport de présentation (tome 1, p187) doit également intégrer cet élément. Concernant la pollution des sols, le site « Verdi » est bien cité, mais il est nécessaire de compléter cette information par la mention des servitudes d'utilité publique (SUP) mises en place par arrêté du 15 septembre 2014.	➔ Tome 1, partie sur les risques technologiques : complété avec les éléments issus de l'étude de dangers et d'expertise de l'IRSN. ➔ Tome 1, sur la pollution des sols : complété pour préciser que le site Verdi fait l'objet de servitudes d'utilité publique instaurées par un arrêté préfectoral n°2014-4524/SG/DRCTCV du 15 septembre 2014.	Pièce n°1 »Rapport de présentation »
➔ **Règlement** L'article 1.2 des zones Ua et Ub interdit *« les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôts »*. Cette restriction compromet la possibilité de réaliser toute nouvelle ICPE sur le territoire communal (excepté sur les zones UE). Ce règlement est inadapté, car il compromet tout développement d'activités économiques sur la commune (y compris stations services par exemple).	➔ Pas de modification apportée, des secteurs spécifiques pour accueillir ces activités ont été définis.	Aucune pièce modifiée
➔ **Annexes et documents graphiques :** Les annexes et les documents graphiques doivent être complétés : • La SUP mise en place le 15 septembre 2014 pour le site VERDI doit être intégrée en annexe ; • Le site EDFPEI ainsi que les restrictions à l'urbanisation cités en annexe (p71) ne ressortent pas clairement, la cartographie fournie n'étant pas lisible. Le périmètre où doivent être intégrées des restrictions doit apparaître de manière claire sur les éléments cartographiques. • Le document graphique doit intégrer le périmètre d'exposition aux risques généré par la centrale EDF-PEI. **L'ensemble des réserves émises ci-dessus relatives à la prise en compte des risques technologiques sont à lever.**	➔ Les annexes du PLU sont complétées avec la servitude d'utilité publique instaurée par l'arrêté du 15/09/2014 pour le site Verdi. ➔ Une carte plus lisible relative à l'implantation du site Verdi ainsi qu'aux restrictions à l'urbanisation a été ajoutée en annexe du PLU. ➔ Le zonage est modifié pour intégrer le périmètre d'exposition aux risques générés par la centrale EDF-PEI.	Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°6 « Annexes et servitudes d'utilité publique»

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
B. RISQUES NATURELS		
➔ Cartographie des risques et références à mettre à jour : L'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) « inondation et mouvements de terrain » sur La Possession a été prescrite par arrêté préfectoral n° 2016-1510 SG/DRCTCV/BCLU en date du 11 août 2016, et a fait l'objet d'une enquête publique du 2 mars 2018 au 3 avril 2018. La cartographie réglementaire à considérer pour le projet de PLU est celle du PPR en cours de finalisation. Le document graphique du PLU ainsi que les cartographies présentées dans le rapport de présentation (tome 1, p 180 et 181) devront intégrer la carte du zonage réglementaire du futur PPR approuvé (dont la date d'approbation est prévue pour le mois de septembre 2018). Concernant les aléas littoraux (recul du trait de côte et submersion marine), il convient de noter que le PPR appliqué par anticipation depuis le 13 décembre 2016 reprend les cartographies du PPR précédent, approuvé en 2012 et dont l'arrêté préfectoral d'approbation a été cassé par la Cours Administrative d'Appel de Bordeaux en avril 2016. Un porter à connaissance relatif aux aléas littoraux sera transmis à la commune en parallèle de l'approbation du PPR mouvement de terrain et inondation. Il conviendra dès réception d'en faire référence. Sur le secteur de Mafate, un porter à connaissance "mouvement de terrain" a été réalisé le 17 février 2014 mais n'a pas évolué vers un PPRn. Le PLU doit prendre en considération la cartographie de l'aléa « mouvements de terrain » et les niveaux d'aléa, mais toute référence à un Plan de Prévention des Risques est erronée. Le document graphique doit donc être corrigé sur le secteur de Mafate (zonage et légende). Les références au PPRn devront également être corrigées dans le rapport de présentation (tome2, p63). **Ces réserves sont à lever.**	➔ Le zonage est modifié pour intégrer le PPR approuvé le 13 juillet 2018. ➔ Les annexes du PLU sont modifiées pour intégrer le porter à connaissance de la cartographie des aléas côtiers. ➔ Le document graphique, le rapport de présentation et le règlement sont modifiés pour faire référence au porter à connaissance « mouvement de terrain » du 17 février 2014 sur le secteur de Mafate. ➔ Le zonage est modifié pour le mettre en cohérence avec le PPR approuvé le 13 juillet 2018, dans ses grandes évolutions.	Pièce n°1 « Rapport de présentation » Pièce n°3 «Règlement» Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°6 « Annexes et servitudes d'utilité publique»
➔ Cohérence entre la prise en compte des risques naturels et les choix de zonage : Le PLU arrêté s'est attaché à mettre en cohérence les zones U et AU avec le zonage du projet de plan de prévention des risques. Cependant, l'arrêt du PLU ayant précédé l'enquête publique du projet de PPR, ce travail doit être poursuivi avec les cartes actualisées du PPR approuvé (approbation du PPR prévue en septembre 2018). En effet, certaines zones U et AU dans la cartographie réglementaire du projet de PLU sont soumises à des zones rouges du projet de PPR. Les zones AU concernées par un principe d'inconstructibilité au titre du PPR, doivent être reclassées en zone N ou A (voir annexe III). **Cette réserve est à lever.**	➔ Pris en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°4 «Zonage»
➔ Autres corrections à apporter au PLU en matière de risques naturels L'écriture du rapport de présentation et du règlement nécessitent des corrections afin de garantir la meilleure prise en compte des risques naturels. Les observations sont listées en annexe III du présent avis, et elles doivent être intégrées. **Cette réserve est à lever.**	➔ Le rapport de présentation (tome 1 et 2) et le règlement sont modifiés conformément à la demande de l'Etat, afin de préciser les règles relatives à la prévention des risques.	Pièce n°1 « Rapport de présentation »

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
VII. LES EXTENSIONS URBAINES **A. DENSITE**		
➔ Afin de garantir une maîtrise de l'étalement urbain, le SCoT prescrit le respect d'une densité minimale par centralité. A cet effet, le SCoT du TCO reprend l'armature urbaine définie par le SAR qui prévoit une densité à minima de 50 logements à l'hectare sur la grande majorité de la commune de La Possession. Seule la localité de Dos D'âne considérée comme un bourg de proximité de rang 4 en est exclue. Le rapport de présentation (tome 2, p32) indique la volonté d'affiner les objectifs de densité fixés par le SCoT. Ainsi, le PLU détermine trois densités différenciées dans les zones à urbaniser : 60 log/ha en zone AUAm, 50 log/ha en zones AUAv et AUA, et 30 log/ha en zones AUB et AUBm. Toutefois, cette proposition du PLU ne permet pas de garantir le niveau minimal de densité exigée par le SCoT, avec une densité moyenne sur le pôle principal qui serait de l'ordre de 39 log/ha. Cette insuffisance sera accentuée par le reclassement nécessaire de la zone AUA en zone naturelle, comme évoqué au point I)B)a) du présent avis. **Zonage / Hectare / Densité souhaitée / Valeur / Moyenne** AUA 0,3 50 15 39 logements/ha AUAm 5,5 60 330 AUAv 25,6 50 1280 AUB 24,6 30 738 AUBm 14,1 30 423 Total 71,1 ---------- 2786 Le PLU doit donc être rectifié pour garantir l'atteinte d'une densité moyenne dans le cœur d'agglomération compatible avec les exigences fixées par le SCoT. Il est à noter également, qu'il conviendra de prévoir des caractéristiques spécifiques en terme de densité sur la zone AUBm à Moulin Joli, située dans l'emprise du périmètre de protection du forage Baltazar, afin de respecter les prescriptions qui n'autorisent que les constructions individuelles. **Ces réserves sont à lever.**	**Précisions :** **Un chapitre spécifique « Une densité minimale de production de logements à appliquer » figure déjà dans le rapport de présentation et explique la compatibilité du PLU avec le SCOT concernant l'objectif de densité.** **L'OAP Cœur de Ville inscrit une programmation de 1849 logements (et non 1 280 comme cela est indiqué dans l'avis de l'Etat), atteignant en zone AU globalement une densité de 50 logements/ha.** **Il s'agit d'un objectif à l'échelle du cœur d'agglomération, donc l'analyse doit aussi intégrer la zone urbaine. Or la zone UA augmente considérablement les droits à construire (hauteur jusqu'à 22/25 m, emprise au sol maximale de 75/65%...) largement compatible avec une densité de 50 logements/ha, surtout que cette zone augmente par rapport au PLU en vigueur.** **Les mi-pentes ne peuvent, techniquement, accueillir des opérations de 50 logements/ha.** **Le TCO a donné un avis favorable sur la compatibilité du PLU avec les objectifs de densité du SCOT. La production attendue de logements dans ce secteur de La Possession va permettre de répondre à une grande partie des besoins en logements inscrits en cœur d'agglomération dans le SCOT du TCO.** **Par ailleurs, dans les zones concernées par les périmètres de protection de captage, la règlementation de la constructibilité appliquée en lien avec les contraintes de l'ARS (40% de perméabilité, hauteur limitée à 12m) génère une densification qui leur est spécifique.**	**Aucune pièce modifiée**

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
B. ZONE A URBANISER		
➔ Zone à urbaniser stricte : Le PLU prévoit une zone AUSt d'une surface de 24,8 ha, ouverte à l'urbanisation à condition d'une modification du PLU (zone AU stricte). Conformément à l'article R123-6 du code de l'urbanisme, les zones AU strictes doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : - il s'agit de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit donc de zones actuellement non urbanisées et non équipées. Quelques constructions éparses ou diffuses peuvent cependant être tolérées. - les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate ne sont pas suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Ainsi, le classement AUstricte doit être justifié dans le rapport de présentation par le respect des conditions susvisées. Or, le rapport de présentation justifie ce classement par la nécessité de réaliser au préalable des études afin de déterminer les conditions et le programme d'aménagement en vue de garantir la qualité du projet. Cet argument n'est pas satisfaisant, d'autant qu'il ressort du rapport de présentation que certains secteurs sont déjà fortement construits (cf tome 1, page 58). Le classement AUSt ne se justifie donc pas , et un autre zonage doit être envisagé. ➢ Ainsi, les zones les plus construites, telles que celles, « Saint Thérèse » ou de « Pichette » ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'un classement AUSt, et doivent être classés « U ». Les parties les moins construites de « Pichette » pourraient éventuellement être classées en zone "AU urbanisable", correspondant à un caractère naturel avec réseau suffisant en périphérie immédiate. ➢ Concernant la zone classée AUSt dite « chemin », un classement U de la zone la plus urbanisée et éventuellement AU non stricte pour le reste doit être mis en œuvre. Cependant la zone actuellement classée N dans le périmètre du futur PPR puits « Samy » doit être conservée en zone N, conformément aux prescriptions de l'hydrogéologue agréé. ➢ Pour les autres zones AUSt majoritairement non bâties, il appartient au PLU de faire la démonstration de l'absence de réseau suffisant aux abords de la zone. Leur localisation à proximité immédiate du tissu urbain laisse en effet un doute sérieux sur le respect de ce critère. Dans le cas ou cette démonstration ne saurait être effectuée, ces dernières devront être reclassées en zone U, "AU urbanisable", ou rendues à leur vocation naturelle. Enfin, afin de maitriser l'urbanisation des zones qui seront reclassées, la commune peut légalement utiliser l'un des processus suivants : - Pour les zones AU, définition d'une OAP comportant un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (article L151-7 code de l'urbanisme). - Définition par le règlement et une OAP des conditions d'aménagement de la zone, exigeant que l'urbanisation se fasse sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble sur toute la zone. L'OAP doit comporter un schéma d'aménagement de la zone. - Pour les zones U ou AU, définition de servitudes interdisant, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (article L151-41 du code de l' urbanisme).	➔ La zone AUst du PLU arrêté, située à proximité de la rue Alexandre Dumas est classée en AUb, compte tenu des réseaux à proximité et en capacité suffisante. ➔ Les zones AUst contigües au lotissement Acacia et le long de la rue Alexandre Dumas sont maintenues en zone AUst, en raison de l'absence/l'insuffisance des réseaux à proximité. ➔ La zone AUst (du PLU arrêté) de Pichette/Halte-là est maintenue en raison de l'absence/l'insuffisance des réseaux à proximité. ➔ La zone AUst de Pichette est classée en zone AUb compte tenu des réseaux à proximité et en capacité suffisante. ➔ La zone AUst de Puits Samy est également maintenue sur la partie nord. Celle au sud est classée en UBpsfr2 et UBpszc. ➔ La zone AUst de Ravine à Malheur est également maintenue en raison de l'absence/l'insuffisance des réseaux à proximité. ➔ Le rapport de présentation tome 1 est modifié en ce sens. ➔ Pas d'OAP prévue. Lors de la modification du PLU à l'occasion du déclassement de zonage, une OAP spécifique pourrait être élaborée.	Pièce n°1 « Rapport de présentation » Pièce n°4 «Zonage»

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
➔ Zone AUem Le zonage prévoit une zone AUem destinée à un site d'activités diversifiées de la ZAC Moulin Joli. Cette zone fait d'ores et déjà l'objet d'un tel classement au PLU en vigueur, mais elle a depuis été largement bâtie, notamment sur sa partie nord. Les zones construites ne peuvent être légalement considérées comme ayant un « caractère naturel avec réseau suffisant en périphérie immédiate », et doivent donc faire l'objet d'un zonage U.	➔ Pris en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°4 «Zonage»
➔ Zone AUAv La zone AUAv couvre l'opération d'aménagement «Coeur de Ville», en cours de réalisation. Certains îlots ont été livrés et ne peuvent donc plus être considérés comme zone à urbaniser (notamment les ilots 11A et 11C). Ils doivent donc être reclassés en zone U.	➔ Pris en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°4 «Zonage»
➔ Zonage UBc A l'Est de la commune, dans le secteur de « ravine à Malheur », le PLU définit une zone UBc recouvrant une seule habitation, sur une surface très réduite de 473 m². Ces dimensions ne permettent pas d'appréhender le périmètre retenu sur le document graphique, et ne peut donc être retenu. Ce zonage doit donc être supprimé.	➔ Ce terrain est historiquement constructible hors risque et avec deux habitations présentes.	Aucune pièce modifiée
➔ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Pour rappel, certaines OAP prévues par le projet de PLU sont remises en cause par la protection de la ressource en eau (voir partie « I)B) ») ou par la nécessité de préserver les espaces remarquables du littoral (voir partie « V »). Au-delà de ces points précédemment abordés, l'OAP Tome 3 qui porte sur le projet « Coeur de ville » présente une programmation détaillée, îlots par îlots, des aménagement souhaités. Ce niveau de détail semble traduire la volonté communale de donner un caractère opposable à cette programmation à travers le PLU. Cependant ce niveau de détail n'est pas pas conforme à ce qui est attendu d'une OAP, et certains points ne relèvent pas de la compétence d'un document de planification urbaine, et ne sera donc pas exploitable en l'état pour l'instruction des demandes d'occupation des sols. De plus, ce document présente des ambiguités sur son interprétation, car il y est précisé en page 5 que *« les cartes thématiques proposées pour chaque îlot restent indicatives, en aucun cas elles définissent des emplacements figés concernant les constructions ».* En outre, les illustrations présentes au sein de cette OAP (« Plan de situation et indicateurs prévisionnels ») présentent une urbanisation de la zone agricole localisée au sud qui n'est pas traduite dans le zonage réglementaire du PLU. Il s'agit en effet d'une zone agricole actuellement irriguée dont le classement en A est pertinent. En conclusion, l'OAP Tome 2 suffit à orienter les aménagements sur ce secteur, et l'OAP Tome 3 pourrait donc être supprimée car elle ne constitue pas un outil pertinent en matière d'urbanisme réglementaire (mais plutôt un cahier des charges de la programmation souhaitée). **Ces réserves relatives aux extensions urbaines et aux OAP sont à lever.**	➔ Pris en compte conforme à la demande de l'Etat.	Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°5 « OAP »

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
VIII. HABITAT ET LOGEMENT SOCIAL **A. BESOINS EN LOGEMENTS**		
Le PLH approuvé en mars 2012 a été mis en révision en 2015. La phase de diagnostic est actuellement en cours d'élaboration. Ce PLH fixe les besoins à environ 620 log/an tous produits confondus, dont 300 logements locatifs sociaux et 320 logements en accession. Les besoins définis au projet de PLU sont inférieurs aux objectifs du PLH et ne tiennent pas compte du nécessaire maintien d'une offre sociale. Ils nécessitent d'être affinés avec les éléments de diagnostic du nouveau PLH et en précisant clairement l'hypothèse démographique retenue parmi les 3 scénarios présentés.	➔ Le PLH est en cours de révision, le rapport de présentation a été complété avec les chiffres annoncés.	Pièce n°1 « Rapport de présentation »
B. MIXITE SOCIALE		
Bien que le PLU réponde actuellement aux objectifs de la loi SRU avec 25,01 % de logements sociaux, leur programmation tend à s'essouffler au regard de la programmation pluriannuelle. Face à l'enjeu du maintien d'une offre sociale, le PLU prévoit uniquement quatre emplacements réservés relatifs à la réalisation de programmes de logements sociaux essentiellement localisés à Dos d'Ane, secteur où l'offre est actuellement nulle. Sur ce sujet, la liste des emplacements réservés en faveur du logement social aurait pu être étoffée sur les autres quartiers de la commune. Le PLU prévoit également une clause de mixité sociale dans son règlement pour les zones UA, UB, et AUBm pour imposer l'affectation de 20 % des logements à du logement locatif aidé pour tout programme de logements d'une surface de plancher supérieure à 1500 m2. Afin d'être plus efficace, il serait pertinent de moduler cette clause en fonction des quartiers, selon la densité de logements sociaux existants, ou adaptée à la situation du quartier prioritaire de la ville « Cœur de Saint Laurent » pour permettre une diversification de l'offre.	➔ La Ville prend acte de cette position mais rappelle cependant que l'OAP Cœur de Ville prévoit « *60% de logements aidés correspondant à environ 1 105 logements aidés pour environ 1 849 logements au total* ».	Pièce n°3 «Règlement»
C. REGLEMENTATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT		
En matière de stationnement, l'article L151-35 du code de l'urbanisme dispose qu'il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État plus d'une place par logement. La rédaction des articles 12.2 du règlement des zones UA-UB-AUBm-AUEm qui exige « 1 place minimum par logement » doit donc être modifiée. En effet, elle peut constituer un frein en grévant l'équilibre financier des opérations, et elle peut être consommatrice d'espace si les stationnements ne se font pas sous les bâtiments. Le PLU pourrait ainsi, dans certains quartiers bien desservis et après enquête auprès des bailleurs, réduire les besoins en stationnements pour la réalisation de logements financés par des prêts aidés par l'État à 1/2 place par logement. **Cette réserve est à lever.**	Règlement modifié de la façon suivante : « *Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (LLTS, LLS, PLS) : 1 place par logement, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.* » et « *Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l'emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau.* »	Aucune pièce modifiée

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
IX. ESPACES AGRICOLES **A. LE REGLEMENT DE LA ZONE A**		
➔ **Le règlement de la zone A doit être modifié pour prendre en compte les éléments suivants :** Le paragraphe 3 du 2.2 de l'article A2 n'est pas compatible avec le SCoT et doit être supprimé. En effet, aucune construction nouvelle n'est possible dans les espaces agricoles. Peuvent toutefois être autorisées l'extension et l'implantation des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole ». Le sous-titre *« Le logement : »* doit être remplacé par « Logement, extensions et annexes des habitations existantes ». Afin d'autoriser les travaux d'amélioration foncière dans le cadre du protocole épierrage, l'article A1 – 1.1 Rappels p84 , devra être complété par le paragraphe suivant : « Sont autorisées les activités soumises au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité de production agricole ainsi que la réalisation des travaux d'amélioration foncière agricole, dont les travaux d'épierrage, et la valorisation des matériaux excédentaires issus de ces travaux. ». Suite à cette insertion, le paragraphe n°9 de l'article A2, 2 .2 devenu redondant, devra être supprimé. Le paragraphe n°6 de l'article A2 – 2.2, portant sur la construction de locaux destinés a la vente des produits de l'exploitation doit être supprimé, les locaux visés entrant dans le cadre d'une activité commerciale et non agricole. En revanche, les locaux de vente peuvent être inclus dans le paragraphe n°7 de l'agrotourisme, car ils correspondent à une « mise en valeur des produits issus de l'exploitation ».	➔ Le paragraphe 3 de l'article A.2.2 est modifié comme suit :« *Les travaux d'amélioration ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de la régularité du bâti existant […].* » ➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat. ➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat. ➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat	Pièce n°3 «Règlement»
B. LE PLATEAU AGRICOLE DE SAINTE THERESE/PICHETTE		
L'orientation 5.1. du PADD visant la sauvegarde du plateau agricole de Sainte-Thérèse / Pichette n'est pas décliné dans le PLU par des mesures de protection particulières sur ce secteur, zoné en « A » non indicé. Au vu des problématiques (absence d'irrigation, mitage...), il est préconisé que la commune mette en place un outil pour la protection du foncier agricole, comme une Zone Agricole Protégée (ZAP) ou un Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN), géré par le Département.	La Ville prend acte de cette préconisation qui devrait être étudiée plus précisément ultérieurement, parallèlement au projet d'irrigation actuellement en cours avec le Département.	Aucune pièce modifiée

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
C. LES STECAL EN ZONE A		
➔ **Les réserves ci-dessous sont à lever :** Le projet de PLU identifie deux types de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole : à vocation d'habitat Aba et à vocation touristique At. Les secteurs At « La Cocoteraie » et Aba « Sainte Thérèse Réservoir » sont à supprimer car situés au sein de périmètres de protection de captage d'eau potable (voir paragraphe I B) du présent avis. Il est important de souligner qu'en zone agricole des PLUs, les activités agrotouristiques sur les exploitations agricoles sont possibles, sans qu'il soit pour autant nécessaire de créer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Ces activités agrotouristiques sont obligatoirement liées à une exploitation agricole existante, viable et pérenne, et ont pour objectif de valoriser les produits issus de l'exploitation, apportant un complément de revenu à l'exploitant. Concernant les 3 STECAL à vocation touristique At au lieu-dit « Ravine à Marquet », le rapport de présentation ne permet pas de justifier du caractère exceptionnel de ces STECAL. A défaut, ils doivent être supprimés. Concernant le STECAL à vocation touristique At au lieu-dit « Domaine de la Mare», le caractère patrimonial de la maison créole et du verger existant justifie le caractère exceptionnel. Toutefois, il serait pertinent d'apporter au sein de l'OAP correspondante des garanties en terme d'interaction avec l'exploitation agricole existante, et de plantation d'espèces endémiques permettant de participer à la restauration de la forêt semi-sèche des hauts aux abords de la ravine.	➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat ➔ Prise en compte conforme à la demande de l'Etat ➔ Concernant le STECAL « Domaine de la Mare », l'OAP correspondante précise déjà qu' il « *serait souhaitable de lutter contre les espèces invasives très présentes dans les ravines bordant le plateau en réintroduisant des espèces endémiques caractéristiques de la forêt semi-sèche des hauts.* » Par ailleurs, l'emprise de la zone A a été reprise pour tenir compte de l'exploitation existante.	Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°5 « OAP »
D. NUMERISATION DU PLU		
➔ Les couches géomatiques fournies en vue de l'avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté présentent de nombreux défauts et inexactitudes qui ont rendu complexe la lecture du projet. Parmi d'autres problèmes, citons la mauvaise représentation de la zone agricole de la ZAC cœur de ville, la création d'une zone Ni2 sur l'Ilet à Déjeuner, la disparition d'un secteur Aba, etc. Il conviendra de les corriger, et de les mettre à jour des ajustements rendus nécessaires par le présent avis et l'enquête publique. Un travail de fiabilisation est attendu sur ce point. Par ailleurs, l'ordonnance n°2003-1184 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux Servitudes d'Utilités Publiques fixe des obligations de transmission des données dans un standard numérisé, pour les auteurs d'un document d'urbanisme, avant le 31 décembre 2019. Les couches PLU transmises par la commune ne sont pas au format CNIG. **La numérisation du PLU au format CNIG est une obligation à respecter.**	➔ Les couches géomatiques ont été mises en cohérence avec les plans de zonage. ➔ Elles seront transmises à l'Etat sous format CNIG.	Données SIG

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
1.2 La RégionRéunion		
AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS CI-DESSOUS Madame Le Maire, Par courrier en date du 18 avril 2018, vous m'avez transmis, conformément aux dispositions de l'article L 53-16 du code de l'urbanisme, votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal du 14 mars 2018 afin que la collectivité régionale puisse formuler son avis sur sa compatibilité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Je vous informe que, suite à l'examen de votre projet de PLU arrêté, la Commission Permanente, lors de sa séance du 10 juillet 2018, a émis un avis favorable sur la compatibilité de votre projet de PLU avec le SAR, mais avec des réserves, qui en substance, sont les suivantes : En premier lieu, votre projet de PLU identifie un redéploiement urbain de 3,8 ha localisé à l'extérieur de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) du pôle principal. Celui-ci n'est pas compatible avec le SAR et avec le SCOT du TCO. Il vous est donc demandé de bien vouloir supprimer ce redéploiement de 3,8 ha localisée à l'extérieur de la ZPU. En second lieu, dans le cadre du projet Cœur de Ville de la Possession, votre projet de PLU, propose de redéployer 2,5 ha d'espace urbain (AUAv), sur des espaces agricoles du PILO (Projet d'Irrigation du Littoral Ouest). En 2012, la ville de la Possession avait déjà sollicité l'avis de la collectivité régionale pour ouvrir à l'urbanisation cet espace agricole PILO. La collectivité avait alors émis un avis défavorable au motif que le SAR prescrit (cf prescription N° 12-2) que l'urbanisation sera réalisée en dehors des périmètres du PILO bénéficiant ou devant bénéficier de l'irrigation. La ville avait alors contesté cette décision devant le Conseil d'État. Dans son arrêt N°36387 du 23 janvier 2014, le Conseil d'État a confirmé la décision de la collectivité et rejeté la requête de la ville. En conséquence, il vous est demandé de bien vouloir supprimer de votre projet de PLU, ce redéploiement de 2,5 ha d'espace urbain sur cet espace agricole du PILO. Enfin, votre projet de PLU définit sur le pôle principal 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives aux Zones d'aménagement et de Transition vers les Transports : ZATT de Moulin Joli et celle du Centre-ville. Il est nécessaire de compléter la densité des fiches OAP de ces ZATT en précisant que dans un rayon de 500 mètres à partir de la localisation de ces dernières, la densité minimale est de 50 log/ha pour les opérations de développement urbain conformément à l'orientation 14 du SCOT du TCO et à la prescription 9 du SAR.	➔ Concernant les redéploiements de surface constructible hors ZPU : ils ont été réalisés en compatibilité avec le SAR, le périmètre de la ZPU étant défini au 1/100 000ème et ne pouvant pas être interprété aussi finement que le zonage du PLU. ➔ Pris en compte conforme à la demande de La Région. Les données SIG transmises comportaient une erreur sur ce secteur de Cœur de Ville. Cette zone était bien classée en A sur les planches du zonage papier. ➔ Prise en compte conforme à la demande de La Région.	Aucune pièce modifiée Données SIG Pièce n°5 « OAP

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
Par ailleurs la Commission permanente recommande à la commune également de :		
➔ **Mieux justifier l'absence de continuité écologique sur le secteur des Lataniers** Le site des Lataniers est identifié en zone naturelle N dans votre projet de PLU. La collectivité régionale reconnaît le bien-fondé de l'appréciation portée, car le SAR précise qu'il revient aux documents d'urbanisme locaux de délimiter à leurs échelles les espaces de continuité écologique identifiés au 1/100 000ème à la carte de la destination générale des sols. Cependant, compte tenu des études environnementales déjà effectuées sur le site des Lataniers et démontrant par ailleurs l'absence de continuité écologique sur cette zone, la Région Réunion vous préconise de mieux justifier dans le rapport de présentation de votre projet de PLU, l'absence de continuité écologique sur ce site.	➔ Le rapport de présentation tome 2 (partie 7.5) est complété pour justifier davantage l'absence de continuité écologique sur ce secteur.	Pièce n°1, « Rapport de présentation »
➔ **Mieux définir le zonage afférent à l'exploitation de matériaux sur le site des Lataniers** S'agissant de l'exploitation des matériaux de carrière sur le secteur de La Ravine des Lataniers, votre projet de PLU l'identifie à travers une trame carrière. La collectivité vous recommande d'une part de la délimiter précisément par la création d'un zonage spécifique à la zone N aux documents graphiques. D'autre part, ce zonage spécifique devra être complété par un règlement précisant qu'au titre des occupations et utilisations du sol sont autorisées notamment : « *l'ouverture, l'exploitation de carrières, et l'implantation de l'ensemble des installations nécessaires à l'exploitation de la ressource (y compris installations de concassages) ainsi que la réalisation de tous travaux, notamment de création de voiries et d'accès nécessaires à l'exploitation du gisement sous réserve de remise en état des sites afin de permettre la continuité de l'activité agricole préexistante ou la mise en valeur touristique, sportive ou de loisirs* ».	➔ Le règlement de la zone N est complété de la manière suivante : « *Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et délimités aux documents graphiques, l'ouverture, l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ainsi que leurs équipements annexes (concassage, transit de matériaux, voiries et accès…) sont autorisés. Ces prélèvements et implantations sont possibles sous réserve que la remise en état du site après extraction permette soit la continuité de l'activité agricole préexistante, soit la mise en valeur touristique, sportive ou de loisirs comprenant des aménagements paysagers privilégiant une démarche de restauration de la biodiversité* ».	Pièce n°3 «Règlement»

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
➔ **Définir une bande ou un fuseau d'une largeur de 10/15m côté montagne pour le RRTG** Pour mémoire, la Région Réunion étudie un Réseau Régional de Transport Guidé (RRTG) ayant une vocation interurbaine express allant de Saint-Benoît à Saint-Joseph en passant par le littoral Ouest. Sur la commune de La Possession, le tracé de principe du RRTG suit celui de la RN1. A cet effet, il vous est recommandé de définir une bande ou fuseau d'une largeur de 10/15 m coté montagne (cf pièce jointe en Annexes) en lien avec la RN1 pour le projet de RRTG.	➔ Prise en compte conforme à la demande de La Région.	Pièce n°4 «Zonage»
➔ **Prendre en compte l'arrêté préfectoral du 07 mars 2012 déclarant d'utilité publique le projet de construction de la Nouvelle Route du Littoral :** Il vous est rappelé que votre projet de PLU doit prendre en compte l'arrêté préfectoral du 07 mars 2012 déclarant d'utilité publique le projet de construction de la Nouvelle Route du Littoral et portant mise en compatibilité du PLU de la commune de La Possession.	➔ Prise en compte conforme à la demande de La Région.	Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°7 « Emplacements réservés »
➔ **Corriger des erreurs matérielles dans le rapport de présentation et compléter le règlement du PLU :** • Mettre en cohérence les données chiffrées concernant le redéploiement. En effet, le rapport de présentation (tome 1, pages 55 à 60) fait référence à 39 ha de redéploiement destinés à accueillir les 500 logements restant à construire sur la période du PLU contre 25,4 ha dans le tome 2 du même rapport de présentation (page 34). • Corriger l'erreur matérielle entre le rapport de présentation et le règlement relative à la zone Nba. Le rapport de présentation n'autorise pas les nouvelles constructions en secteur Nba alors que le règlement du PLU associé les autorise, • caler les limites des zones sur les limites extérieures du réseau routier public existant et de ses dépendances, • compléter le règlement du PLU en rappelant les prescriptions indultes par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres et par l'article L.111-6 *du code de l'urbanisme*, • vérifier ou de compléter le zonage du PLU concernant les deux zonages « Espace hors agglomération » (au sens de l'article L111-6) *situés à l'est de la RN1 au sud de l'échangeur du Port* Est. Leur discontinuité et leur non-prolongement jusqu'à la limite de la commune pourraient être explicités ou amendés, • une meilleure prise en considération des problématiques de desserte des transports en commun aux abords du lycée Moulin Joli au regard de l'emplacement réservé n° 26 ;	➔ Prise en compte conforme à la demande de La Région.	Pièce n°1, « Rapport de présentation » Pièce n°3 «Règlement» Pièce n°4 «Zonage»

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
1.3 Le Département de La Réunion		
AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS CI-DESSOUS Dans la perspective de réaliser des **travaux de sécurisation des routes départementales**, il conviendrait de veiller à ce que les espaces ne soient pas classés en EBC sur 6 mètres de part et d'autre de l'axe des voiries de la RD 41. S'agissant des ravines et des radiers, la collectivité souhaite un déclassement des EBC sur une zone de 30 mètres de part et d'autre, en créant une zone d'étude ou un emplacement réservé afin de permettre les travaux de sécurisation. S'agissant de **la pointe agricole de la ZAC Cœur de ville**, une incohérence est constatée dans les documents du PLU arrêté de la Possession. En effet dans les pièces graphiques ainsi que la pièce 5 de l'OAP tome 2, les 5 ha de surface agricole sont maintenues alors que dans les données SIG transmises par la commune, il y a un déclassement de 2,6 ha au profit de l'urbain. Des précisions devront être apportées sur ce sujet. S'agissant de la **préservation des surfaces agricoles**, il pourrait être opportun de créer un PAEN (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains) en particulier sur le plateau de Sainte-Thérèse pour lequel la commune a un projet de création d'un réseau d'irrigation. Cela permettrait de préserver et de proposer un projet agricole sur ces espaces de bonne qualité agronomique aujourd'hui cultivés en canne à sucre et qui est peu diversifiés.	➔ **Zonage : routes, ravines et EBC :** Il s'agit d'une demande en contradiction avec les demandes d'autres PPA dont l'Etat et la CDNPS. Ce point sera revu, en fonction de l'évolution de la doctrine entre les différents services précités, lors d'une prochaine évolution du PLU. ➔ **Cœur de Ville : erreur SIG zone A :** Idem réponses Etat. Erreur matérielle des tables SIG du PLU arrêté. Toutefois, les planches du Zonage papier (ou images) étaient correctes et faisaient apparaitre cet espace en zone agricole. **Zones agricoles : PAEN sur plateau Ste Thérèse :** Il s'agit d'une demande hors procédure du PLU. Les PAEN sont élaborés à l'initiative des Départements. Cette préconisation devrait être étudiée plus précisément ultérieurement (cf. page 17).	Données SIG Données SIG **Aucune pièce modifiée**

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
1.4 Le Territoire de la Côte Ouest (TCO)		
AVIS FAVORABLE ➔ **Protection de la ressource en eau :** Il serait souhaitable de joindre en annexe du PLU les schémas directeurs eaux et assainissement de la commune ou çà défaut d'engager leur élaboration ou actualisation au regard du présent projet de PLU.	➔ Prise en compte conforme à la demande du TCO	Pièce n°6 « Annexes et servitudes d'utilité publique»
➔ **Pas d'orientation spécifique dans le PADD en matière de logements au-delà du volume et du rythme de production :**	➔ En plus du volume et du rythme, le PADD (pages 3, 9, 12 et 15 notamment) évoque également la stratégie de développement du parc de logements (intensification dans les bas avec gabarit plus élevé, maintien du cadre de vie avec densification limitée etc.), l'architecture et l'harmonie des logements avec un objectif de concilier densité/nouvelles formes de logements et respect des modes d'habiter traditionnel, la réalisation d'un parc de logement économe en ressources énergétiques.	Aucune pièce modifiée
➔ **Mention PLH 3 :**	➔ **Habitat et logement social : mention PLH3 :** Comme indiqué dans l'avis du TCO, les informations liées au PLH 3 sont à considérer comme indicatives, le document n'étant pas adoptéàce jour.	
➔ **Mixité sociale Moulin Joli :** Une règle de mixité sociale a été intégrée à l'article 2 du règlement (Pour un programme supérieur à 1 500 m², 20% affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat). Quid de cette mixité sur l'opération Moulin Joli, déjà fortement marquée socialement. La commune compte également un Quartier Prioritaire (Cœur de Saint-Laurent) au titre de la politique de la Ville pour lequel il faudra veiller à l'équilibre du peuplement.	➔ **Mixité sociale Moulin Joli** : l'obligation qu'en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², au minimum 20% de ce programme soit affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État est supprimée en secteur UAm. En effet, le quota de logements locatifs sociaux de la ZAC Moulin Joli a été atteint conformément au programme de la ZAC et au PLH. Conforme à la demande du TCO	

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
➔ **Zonages à vocation économique :** L'analyse du règlement de la zone Ue, fait ressortir des besoins d'ajustement de dispositions pouvant contrainte 'l'implantation des activités économiques de production, ces demandes sont détaillées comme suit : Page 39 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Article 6.2 Règle générale : le recul proposé est de 5 m par rapport à la voie la plus proche, de 10 m sur la RN1E (Mahatma Gandhi) et de 35 m sur la RN1, afin de permettre une densification des projets économiques, il est proposé de porter ce recul à 3m par rapport à la voie la plus proche (comme en secteur UT), 5 m sur la RN1E et 25 m sur la RN1. Page 41 : hauteur maximale des constructions Article 10.2 Règle générale : une hauteur maximale de 15 m n'est pas indispensable si les propositions de modifications de l'article 6.2 sont retenues. Dans ce cas, une hauteur maximale de 12m à l'égout du toit serait suffisante. Page 43 obligations en matière de stationnement Article 12.2 : normes de stationnement : il n'est pas précisé le nombre de places PMR à réaliser Article 12.4 : stationnement des deux roues « […]pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés » la terminologie trop vague, cela demande à être précisé. <u>Zone UT</u> Page 50 : hauteur maximale des constructions Article 10.2 Règle générale : il est proposé une hauteur maximale des constructions à 7 m à l'égout du toit. Il est proposé de porter cette hauteur à l'égout du toit à 10 m. Page 53 obligations en matière de stationnement, remarques identiques à celles de la zone UE	➔ Prise en compte conforme à la demande du TCO. ➔ Prise en compte conforme à la demande du TCO. ➔ Ajout en annexe du règlement de l'article 3 de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, applicable depuis le 1er janvier 2016 : « *Dispositions relatives au stationnement automobile* ». ➔ Pas de modification du règlement sur ce point.	Pièce n°3 «Règlement»

Zone UTa Page 46 : zone Uta : étant donné le changement de destination du projet de centre sportif « Pôle Loisirs Nature de Dos d'Ane » vers une vocation touristique, il est demandé de supprimer le secteur spécifique « Uta » qui n'a pas plus lieu d'être et de supprimer les conditions spécifiques y afférentes dans le règlement de la zone UT (art 4.3, article 11) Page 46 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » Article 2.2 : remplacer les constructions à destination « d'hébergement hôtelier et de camping » par « «hébergements touristiques », afin de laisser plus de possibilités en terme de choix du type d'hébergement touristique à construire et de faciliter la reprise du site. Page 50 : hauteur maximale des constructions Article 10.2 Règle générale : il est proposé une hauteur maximale des constructions à 7 m à l'égout du toit. Il est proposé de porter cette hauteur à l'égout du toit à 10 m Page 53 obligations en matière de stationnement Art 12.2 remarques identiques à celles de la zone UE Art 12.2 le nombre de places pour l'hébergement hôtelier (1 place de stationnement par chambre) est très élevé et ne permet pas l'optimisation du foncier touristique au profit de la construction d'hébergements, de loisirs et de services associés; il est proposé de ramener à 1 place de stationnement pour 3 chambres. Zone AUem Page 72 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Article 6.2 Règle générale : le recul proposé est de 4 m par rapport à la voie la plus proche, de 10 m sur la RN1E (Mahatma Gandhi) afin de permettre une densification des projets économiques sur Moulin-Joli, il est proposé de porter ce recul à 3m par rapport à la voie la plus proche (comme en secteur UT) et 5 m sur la RN1E. Page 74 : hauteur maximale des constructions Article 10.2 Règle générale : une hauteur maximale de 16 m n'est pas indispensable si les propositions de modifications de l'article 6.2 sont retenues. Dans ce cas, une hauteur maximale de 12m à l'égout du toit serait suffisante.	➔ Prise en compte conforme à la demande du TCO. ➔ Idem réponses zone UE. ➔ Prise en compte conforme à la demande du TCO, suppression du zonage Uta. ➔ Prise en compte conforme à la demande du TCO. ➔ Prise en compte conforme à la demande du TCO.	

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
➔ **Le zonage lié à l'implantation de l'usine EDENA :** Le zonage lié à l'implantation de l'usine EDENA En cohérence avec les remarques faire au regard de la compatibilité avec l'orientation n°10 du SCoT, l'activité de l'usine doit pouvoir être justifiée dans le cadre d'un tissue urbain résidentiel à proximité.	➔ **Le classement en zone UE s'impose, puisqu'il s'agit d'une zone économique de production. Pour une classification ICPE, les restrictions en termes de gestion du risque vis-à-vis des habitations à proximité sont réalisées hors procédure de PLU. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôts ne sont pas autorisés au PLU arrêté en zone résidentielle, pour éviter les risques et nuisances liées à des activités type ICPE. Toutefois, ne pas autoriser ce genre d'activités également en zone UE conduirait sérieusement à nuire au développement économique à La Possession.**	Aucune pièce modifiée
➔ **Annexer au PLU le règlement intercommunal de collecte des déchets**	➔ Prise en compte conforme à la demande du TCO	Pièce n°6 « Annexes et servitudes d'utilité publique»

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
1.5 Le Parc National de La Réunion		
AVIS FAVORABLE CONDITIONNE PAR LES MODIFICATIONS CI-DESSOUS ➔ **Paysage et biodiversité :** Continuité écologique : corridors écologiques et poumons verts L'établissement Parc national prend note, avec satisfaction, du renforcement de la trame verte et bleue du territoire. Celle-ci se fonde sur les espaces de « continuité écologique » qui peuvent relier les sites importants pour la préservation de la biodiversité, essentiellement les espaces naturels de protection forte. Ils forment des « corridors écologiques » facilitant les échanges et déplacements nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages, permettant ainsi de diminuer la vulnérabilité de la faune et de la flore qui résulte de la fragmentation des habitats naturels et des habitats d'espèces. Dans le même état d'esprit, je milite pour la mise en place d'une « trame noire », permettant de constituer un corridor sans pollution lumineuse. **Chemins de découverte et Porte de Parc de Dos D'Âne :** Installé sur un replat entre 800 et 1 100 m, entre le cirque de Mafate et les pentes agricoles du plateau Sainte Thérèse, le village de Dos d'Âne est cerné d'imposants remparts, formant ainsi un mini-cirque. Sa localisation et son développement en font un village des hauts caractéristique du territoire réunionnais. Village agricole des hauts, Dos d'Âne est également une porte d'entrée du Parc National. Je me réjouis que le PLU reprenne la philosophie du concept et acte le besoin de valoriser à la fois les itinéraires qui mènent à ce village, le bourg lui-même (« affirmer Dos d'Âne comme un « village rural, loisirs et nature » des hauts ») et le grand site qu'il dessert. Je note, qu'au-delà, du PLU, une dynamique a été lancée sur ce territoire avec, notamment, le recrutement d'un « chef de projet ». J'attire votre attention sur le développement incontrôlé des espèces envahissantes sur ce secteur à fort potentiel touristique. J'émets le souhait de la mise en place d'actions, notamment avec la collaboration citoyenne, permettant de réguler ces espèces invasives.	➔ **Biodiversité : trame noire :** *idem réponses à l'avis de l'Etat (cf. page 7)* **Espèces envahissantes : sur Dos d'Ane :** *idem réponses à l'avis de l'Etat (cf. page 8)*	Pièce n°1 « Rapport de présentation » Pièce n°3 «Règlement»
➔ **Mafate :** - **Décalage entre les documents écrits et les documents graphiques :** – superposition illogique, dans les îlets, sur quelques zones zonage Ni, de la couche NEBC. Les cartes montrent que sur plusieurs îlets la couche NEBC (qui interdit tout changement d'affectation) recouvre des zones Ni1 et Ni2 (zones habitables actuelles ou potentielles). Ce chevauchement doit disparaître. Afin de garantir une certaine marge de développement du territoire, il conviendrait à mon sens que la couche NEBC ne grève pas les îlets (la série rurale définie par le plan de gestion rédigé par l'ONF). – cœur naturel (Plateau des Calumets) proposé en secteur Ni2 (potentiellement habitable). Le plateau des Calumets est proposé en secteur potentiellement habitable (Ni2). Il s'agit d'une zone géographique classée « cœur naturel » par le décret de création du Parc. La proposition de le classer en secteur Ni nous paraît « administrativement » impossible (la limite du cœur du Parc s'impose aux documents d'urbanisme comme servitude d'utilité publique, au sens de l'article R.126-1 du code de l'Urbanisme). De plus la nouvelle zone proposée, sans habitation actuellement, est située en crête de nombreux départs de ravines, et est éloignée des services (notamment par rapport aux écoles de Bourse, Grand-Place ou de La Nouvelle). Ce secteur est à conserver en Npnr.	➔ **Prise en compte de ces éléments :** *idem réponses à l'avis de l'Etat (cf. page 9).*	Pièce n°4 «Zonage»

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
- **Autres réflexions à prendre en compte :** – Une partie du secteur de la Plaine aux Sables est également proposée en Ni2, contrairement au cas précédent il n'est pas classé en « cœur naturel » du Parc. Une évolution de son occupation est donc possible. Mais il s'agit d'un des endroits où la consommation du foncier est relativement stable. Une classification en Ni2 et les constructions qui en découleraient pourraient causer des dommages collatéraux sur le caractère et l'étendu d'alluvions de la Plaine aux Sables. Ce secteur, à aléa faible, pourrait être « mis en réserve » pour une éventuelle relocalisation à moyen terme, je milite pour qu'il reste, pour l'instant, en zone non constructible dans ce PLU. – Si la nuance entre le secteur Ni1 (zone actuellement habitée) et le secteur Ni 2 (future zone potentiellement habitable) est claire, la phrase concernant le Ni 2 « où sont autorisées les mêmes constructions que dans le secteur Ni1, à condition que l'occupation de l'ensemble du secteur Ni1 de L'Ilet concerné soit entreprise » est sujette à interprétation et mérite d'être reformulée. Ces deux zones correspondent à de l'aléa faible de la série rurale, mais il manque une zone située en aléa moyen permettant la construction d'équipements techniques, agricoles et les besoins d'extension des bâtis existants déjà en aléa moyen. – le PLU arrêté prévoit d'appliquer et rendre opérationnel le schéma directeur des Ilets de Mafate élaboré par le TCO. Dans celui-ci, la question primordiale des risques et de la gestion de ces risques a été fortement abordée. La zone d'aléa faible a été proposée pour les futures constructions. La zone en aléa moyen, dans laquelle se situent actuellement bon nombre d'habitats et la grande majorité des activités agricoles, a été repérée comme des secteurs possibles d'activités économiques et agricoles. Dans l'actuel PLU arrêté cette zone est proposée en zonage Npnr et ne permet aucune activité. Il conviendrait que le zonage qui leur soit proposé le permette, ce qui conforterait l'idée développée dans l'alinéa précédent. – Suite à ce schéma directeur des Ilets une étude-action a été proposée sur deux Ilets de la Possession (et deux Ilets sur la commune de St-Paul), il s'agit du « schéma expérimental des Ilets ». Un affinage des zonages, ainsi que la prise en compte des souhaits d'adaptation de la réglementation pourront y être traités. En effet il est à noter un décalage actuel entre les règles du PLU arrêté, la réalité de terrain, la demande des résidents. Ultérieurement, des propositions vous seront faites et pourront être intégrées lors d'une éventuelle révision partielle du PLU. A terme, il me paraît souhaitable que la réglementation proposée, pour les Ilets de Mafate, soit harmonisé au maximum, entre les communes de St-Paul et de la Possession. – Le PLU arrêté, concernant les aléas faibles, moyens ou forts sur les Ilets, fait référence au « Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain porté à connaissance de la commune en 2012 ». A ma connaissance ce PPR ne s'applique pas sur la partie Mafate. Le document sur lequel nous appuyons notre analyse est l'étude « hiérarchisation des risques sur les Ilets de Mafate ». J'émets donc un avis favorable sur ce document, conditionné par les modifications suivantes concernant le cirque de Mafate : – supprimer, sur les Ilets, la superposition du zonage NEBC avec le zonage de la série rurale, – conserver le plateau des calumets (voire la Plaine aux Sables) en zone naturelle non constructible, – refondre les zones Ni1 et Ni2, d'une part en zone Ni1 constructible en aléa faible, et d'autre part, créer une zone Ni2 correspondant à l'aléa moyen, constructible pour les équipements techniques, bâtiments agricoles et extensions sur les bâtis existants.	➔ Prise en compte conforme à la demande du Parc National. ➔ Complément d'écriture permettant une meilleure distinction entre les 2 secteurs et plus de souplesse pour l'aménagement des secteurs Ni2. Pour la zone située en aléa moyen, attribution d'un zonage Npnr sans EBC pour permettre les constructions équipements techniques et agricoles. **Prise en compte Schéma Directeur des Ilets de Mafate (SDIM)** Le SDIM a été pris en considération au PLU de La Possession. Un secteur Npnr sans EBC a été appliqué à Mafate pour les secteurs en aléa moyen mouvements de terrain au porter à connaissance, notamment pour favoriser l'activité agricole sur ces terrains. Le règlement de la zone N est complété de la manière suivante : « *Dans le secteur Npnr, les activités et constructions à destination agricole et d'élevages sont autorisées sous réserve également de réaliser une étude technique préalable afin de déterminer les conditions de réalisation des constructions projetées.* » ➔ Schéma directeur des ilets : comme indiqué dans l'avis, il conviendra, ultérieurement d'engager une révision partielle (révision allégée). PPR :Comme indiqué dans l'avis du Parc, le PLU à approuver ne parle pas de Plan de Prévention des Risques pour Mafate, mais de l'étude de hiérarchisation des risques mouvements de terrain à Mafate portée à connaissance à la Commune par le Préfet le 17 février 2014.	Pièce n°3 «Règlement» Pièce n°4 «Zonage» Aucune pièce modifiée

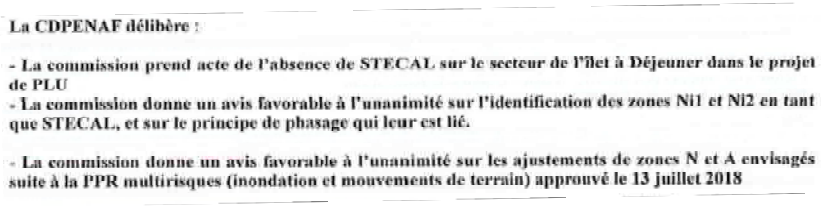
Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
1.6 La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de La Réunion		
AVIS FAVORABLE Nous avons analysé les trois grandes orientations du PADD : « *Orientation 1* : Des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser », « *Orientation 2* : Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer », « *Orientation 3* : L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable ». Les orientations sont déclinées au travers de 17 objectifs qui modifient la stratégie de la commune en matière d'aménagement du territoire. Sur la partie économique et notamment sur les zones d'activités/industrielles, nous attirons l'attention sur l'importance d'une veille sur l'intensification de l'urbanisation afin de ne pas remettre en cause le développement des zones d'activités de la commune. Le mitage des zones d'activités par les habitations résidentielles doit être surveillé, car les zones d'activités sont un levier pour sédentariser les entreprises. Concernant l'aménagement du projet « Cœur de ville » qui prévoit plus de 15 000 m² d'activité économique (commerce et bureau), nous attirons une attention particulière sur le dimensionnement des voieries et sur l'emplacement stratégique des zones de stationnement et des parkings relais à destination des salariés et usagers de la zone. Ces éléments sont des facteurs de réussite de la commercialité des locaux	➔ Le PLU est conforme aux attentes.	Aucune pièce modifiée
1.7 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat		
AVIS FAVORABLE Notre institution se veut particulièrement attentive aux conditions d'accueil et de développement du tissu artisanal déclinées dans les projets de territoire, et en particulier sur celui de La Possession. Les 700 entreprises artisanales installées sur la commune représentent un potentiel d'emplois qu'il convient de conforter. Si nous adhérons aux orientations économiques définies par la Ville sur le projet de cœur de ville et le secteur Moulin Joli, je souhaite attirer votre attention sur la nécessité de soutenir une présence des activités artisanales dans ces opérations eu égard à leur caractère de proximité. A ce titre, il me paraît important d'avoir une vigilance particulière quant aux modalités et coûts d'accès au foncier et à l'immobilier d'entreprise : la qualité de l'offre des locaux en raison de leur conception bioclimatique et des accès numériques, ne doit pas rendre les biens hors de portée des entrepreneurs, au risque de mettre en péril même le projet de développement économique et commercial de la commune. Les autres points du projet de PLU n'appellent pas de remarques de ma part. Soucieuse d'œuvrer à vos côtés pour optimiser le développement économique et l'emploi local, notre institution se tient à votre disposition pour envisager une planification urbaine intégrant pleinement le devenir de nos entreprises.	➔ Ces éléments dépassent le cadre du PLU. La ville en tiendra compte dans l'exercice de ses compétences.	Aucune pièce modifiée

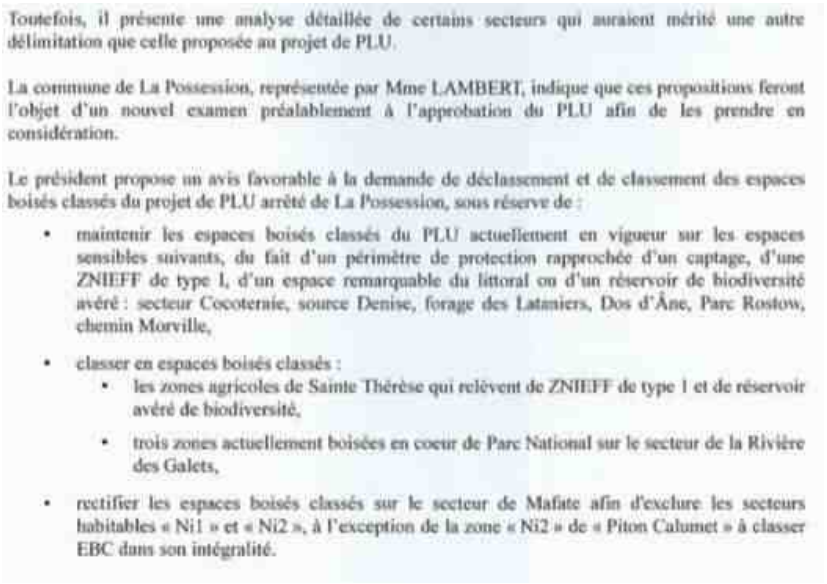
Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
1.8 La Chambre d'Agriculture de La Réunion		
Avis non rendu – **AVIS REPUTE FAVORABLE**		
1.9 La Commune du Port		
AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS CI-DESSOUS Parmi les évolutions envisagées dans la révision du votre Plan Local d'Urbanisme sont susceptibles d'altérer le cadre de vie et les ressources de notre commune notamment : - la densification autour des axes routiers qui sont déjà à saturation ; - la pression démographique induite par votre projet de PLU et la non prise en com capacité nominale de la station de traitement des eaux usées du SIAPP ; - la non prise en compte de l'impact des rejets d'eaux usées et pluviales sur nos ré collecte ; - la non prise en compte de périmètre de protection d'un forage d'eau potable situé commune ; - des principes d'aménagement stratégique que vous matérialisez en dehors des l votre commune.	➔ **Assainissement : charge de la STEP et réseaux :** **Compte tenu des données existantes à ce jour (populations du Port et de La Possession, dimensionnement de la STEP, les installations individuelles etc.), une saturation de la STEP n'est pas à prévoir à court ou moyen terme.** ➔ **La densité impacterait les axes routiers quel que soit les secteurs.** ➔ **Eau/Périmètre Captage : complément pour forage FR1 :** Comme demandé et pour donner suite à une mise à jour des données obtenues par la Ville de La Possession auprès de l'ARS, le forage apparait aux documents graphiques du PLU à approuver. ➔ **Autres observations : aspect hors commune (sur Le Port) :** Comme demandé un travail a été réalisé au PLU à approuver afin de positionner les principes d'aménagements cartographiés dans le PADD et dans les OAP uniquement sur le territoire de La Possession.	Aucune pièce modifiée Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°2 « PADD » Pièce n° 5 « OAP»
1.10 La Commune de Saint-Denis		
AVIS FAVORABLE	**Sans commentaire**	Sans objet
1.11 La Commune de Saint-Paul		
Avis non rendu – **AVIS REPUTE FAVORABLE**		
1.12 La Commune de Salazie		
Avis non rendu – **AVIS REPUTE FAVORABLE**		
1.13 La Commune de Cilaos		
Avis non rendu – **AVIS REPUTE FAVORABLE**		

Observations formulées par la MRAE	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
1.14 La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de La Réunion (MRAE)		
L'AE recommande au maître d'ouvrage :	**AVIS SIMPLE**	
➔ **d'établir plus clairement la compatibilité entre le PLU et le SCoT en mettant en cohérence les superficies d'espaces naturels, agricoles et forestiers préservés/en démontrant en quoi l'exception à l'interdiction de construire dans certains secteurs A et N est compatible avec le SCoT.**	➔ La MRAE indique « *une incohérence entre le PLU de La Possession qui prévoit 10 379 ha de zone naturelle (N) et 523 ha de zone agricole (A), alors que le SCOT prévoit la préservation de 46 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers* ». Les 46 000 ha annoncés par le SCOT se situent à l'échelle du TCO. A La Possession, la superficie totale est inférieure à 12 000 ha. Le TCO donne un avis favorable à la compatibilité du PLU avec le SCOT du TCO sur l'ensemble des thématiques, dont celles concernant la superficie du zonage A et N. Aussi, le SCoT étant compatible avec le Code de l'urbanisme qui autorise les STECAL, le PLU est en compatibilité sur ce point en proposant des possibilités de construire en zones A et N.	Aucune pièce modifiée
➔ **de démontrer la compatibilité du projet avec le SDAGE**	➔ La compatibilité SDAGE/SAGE est déjà évoquée au PLU arrêté, le PLU à approuver a été complété sur cette thématique avec notamment : - **Zonage :** prise en compte périmètres de protection de captage, - **Règlement :** zone N davantage restrictif en secteur sensible, renvoi PPR, clôtures, desserte des terrains par les réseaux publics - **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.	Pièce n°1 « Rapport de présentation» Pièce n°3 «Règlement» Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°7 « Emplacements réservés »

Observations formulées par la MRAE	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
➔ **de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement de manière à mettre en exergue les enjeux propres à la commune,** ➔ **de procéder à une analyse précise et ciblée de la mise en œuvre du plan et de ses conséquences probables sur l'environnement (santé humaine, continuités écologiques et biodiversité, milieux marins, ressources…),**	➔ Le projet de PLU approuvé a été complété au regard de l'avis de l'autorité environnementale : eau potable, protection des ressources en eau, assainissement, risques naturels et technologiques, qualité de l'air, exploitation des ressources naturelles, etc.	Pièce n°1 « Rapport de présentation»
➔ **de présenter une justification du projet conforme à l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire menée, non seulement au regard des orientations du PADD, mais également au regard des objectifs de protection de l'environnement,** ➔ **de présenter les mesures pour éviter, réduire, et s'il y a lieu, compenser, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (article R. 123-2-1 alinéa 5 du code de l'urbanisme),**	➔ Le projet de PLU approuvé a été complété au regard de l'avis de l'autorité environnementale. De fait, notamment la partie 10 du rapport de présentation, les mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, est complétée (nuisances et risques, protection de la ressource en eau, réseaux, pollution lumineuse, performances énergétiques, constructibilité en zone agricole et naturelle, protection des espaces naturels, etc.)	Pièce n°1 « Rapport de présentation»
➔ **d'élaborer une grille d'indicateurs de suivi concrets et adaptés aux caractéristiques du projet,**	➔ La grille était déjà présente dans le projet de PLU arrêt.	Aucune pièce modifiée
➔ **de rédiger un résumé non technique.**	➔ Mise à du jour du résumé non technique au regard des évolutions depuis l'arrêt du PLU.	Résumé non technique

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
1.15 La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)		
AVIS N°1 : FAVORABLE AVEC RESERVES Après échanges avec les représentants de la commune de La Possession et compte tenu des éléments de réponse apportés, la commission émet un **avis favorable** sur le projet de PLU arrêté. Les réserves sont énumérées ci-après : **pour la zone agricole :** – les deux STECAL agricoles à vocation d'habitat, situés sur le *Plateau Sainte-Thérèse*, *chemin Heurtin* et *réservoirs*, obtiennent un **avis favorable**, sous réserve de l'approbation des autres organismes (ARS, etc.) ; – les STECAL agricoles à vocation touristique, situés à *La Cocoteraie* et à *Ravine à Marquet*, obtiennent un **avis défavorable**, car respectivement situés en continuité urbaine et sans caractère exceptionnel ; – le STECAL agricole à vocation touristique *Domaine de La Mare*, obtient un **avis favorable sous réserve de sa redélimitation**, cantonnée uniquement à la partie non cultivée (exclure des limites du secteur la zone cultivée en canne) ; – d'ajuster la partie réglementaire, entre autres en prenant en compte le triptyque éviter – réduire – compenser et en modifiant la partie sur l'agrotourisme. **pour la zone naturelle :** – en l'absence de justification permettant une nouvelle délimitation, les espaces remarquables du littoral doivent correspondre à ceux du SCoT, et être ainsi couverts par le zonage Nli ; – les sites naturels à forts enjeux, *mare d'Aurère*, *Plaine-des-sables*, *ravine Baltazar*, *Cap Noir* doivent être reclassé en Nr. Le site de *Piton Calumet* doit être reclassé en Npnr ; – modifier le règlement de la zone Nli et de la zone Nt comme indiqué ; – exclure les zones Ni2 de la trame EBC ; – le STECAL Nba Chemin Morville qui constitue une extension de TRH reçoit un **avis défavorable** ; – le STECAL Nt Chemin Morville en continuité d'urbanisation et couvert par un ERL fait également l'objet d'un **avis défavorable** ; – le STECAL Nt partie haute de *Ravine à Malheur* obtient un **avis favorable**.	➔ **Zone agricole** : - Erreur entre les planches graphiques et les données SIG : *idem réponses à l'avis de l'Etat (cf. page 19)* - Partie règlementaire : comme demandé, l'ensemble des remarques formulées concernant la partie règlementaire de la zone A est pris en considération au PLU à approuver. ➔ **Prise en compte pour zone naturelle :** - Espaces remarquables du littoral : *idem réponses à l'avis de l'Etat (cf. page 10)* - Zone naturelle à forts enjeux : *idem réponses à l'avis de l'Etat (cf. pages 9 et 10)* - Espaces boisés classés en cœur de Parc : *idem réponses à l'avis de l'Etat (cf. page 9)* - Partie règlementaire : comme demandé, l'ensemble des remarques formulées concernant la partie règlementaire de la zone N est pris en considération au PLU à approuver. ➔ **Zonage/Cartographies : Corrections et bâtiments d'élevage :** L'intégration des bâtiments d'élevage et le périmètre de la règle de réciprocité aux documents graphiques ne résulte pas d'une obligation du code de l'urbanisme. Toutefois, comme demandé, le plan de zonage du PLU à approuver fera figurer ces éléments. - STECAL : *idem réponses à l'avis de l'Etat (cf. page 18)* - Sites MAFATE : Sites naturels en Nr et Npnr : *idem réponses à l'avis de l'Etat (cf. page 8)*	Données SIG Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°3 «Règlement» Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°3 «Règlement» Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°4 «Zonage»

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Positionnement de la Ville	Pièces modifiées du projet de PLU arrêté
AVIS N°2 : FAVORABLE  **La CDPENAF délibère :** **- La commission prend acte de l'absence de STECAL sur le secteur de l'îlet à Déjeuner dans le projet de PLU** **- La commission donne un avis favorable à l'unanimité sur l'identification des zones Ni1 et Ni2 en tant que STECAL, et sur le principe de phasage qui leur est lié.** **- La commission donne un avis favorable à l'unanimité sur les ajustements de zones N et A envisagés suite à la PPR multirisques (inondation et mouvements de terrain) approuvé le 13 juillet 2018**	Pas de modifications à apporter à la suite du 2ème avis de la CDPENAF.	Aucune pièce modifiée
1.16 La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)		

AVIS FAVORABLE A L'UNANIMITE (CONFORME)
 
Toutefois, il présente une analyse détaillée de certains secteurs qui auraient mérité une autre délimitation que celle proposée au projet de PLU.
La commune de La Possession, représentée par Mme LAMBERT, indique que ces propositions feront l'objet d'un nouvel examen préalablement à l'approbation du PLU afin de les prendre en considération.
Le président propose un avis favorable à la demande de déclassement et de classement des espaces boisés classés du projet de PLU arrêté de La Possession, sous réserve de :
• maintenir les espaces boisés classés du PLU actuellement en vigueur sur les espaces sensibles suivants, du fait d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage, d'une ZNIEFF de type I, d'un espace remarquable du littoral ou d'un réservoir de biodiversité avéré : secteur Cocoternie, source Denise, forage des Lataniers, Dos d'Âne, Parc Rostow, chemin Morville,
• classer en espaces boisés classés :
  ▪ les zones agricoles de Sainte Thérèse qui relèvent de ZNIEFF de type 1 et de réservoir avéré de biodiversité,
  ▪ trois zones actuellement boisées en coeur de Parc National sur le secteur de la Rivière des Galets,
• rectifier les espaces boisés classés sur le secteur de Mafate afin d'exclure les secteurs habitables « Ni1 » et « Ni2 », à l'exception de la zone « Ni2 » de « Piton Calumet » à classer EBC dans son intégralité.
	➔ **Zonage EBC :**
	Maintien des espaces remarquables en termes de ZNIEFF, littoral ou biodiversité / classement de zones agricoles à Sainte-Thérése et Cœur de parc de Rivière des Galets / exclusion en Ni2 et classement au Piton des Calumets
	L'ensemble des remarques de la CDNPS a été pris en considération au PLU à approuver. Comme expliqué lors de la CDNPS qui a acquiescé la démarche, afin de ne pas conduire à une perte de lisibilité et de crédibilité du classement EBC qui pourrait fragiliser juridiquement le document, les constructions existantes ne sont pas couvertes par des EBC.
	➔ **EBC ajoutés :**
	Plateau des Calumets *(Mafate)*
	•les espaces boisés dans les périmètres de protection rapprochée d'un captage : *Cocoteraie, source Denise, forage des Lataniers*
	•les espaces du plateau Sainte-Thérèse identifiés ZNIEFF1 ou réservoirs de biodiversité
	•les secteurs boisés de la Rivière des Galets en cœur du parc national
	•les autres secteurs ponctuellement boisés identifiés en ZNIEFF1, réservoirs de biodiversité ou dans un espace remarquable du littoral: *Dos d'Ane, Lataniers, Chemin Morville*
		Pièce n°4 «Zonage»

2 SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES DANS L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 Contributions reçues durant l'enquête publique

2.1.1 Modifications du règlement à la suite des avis CAUE, SEDRE, SEMADER

Chapitre du règlement concerné	Modification apportée
DISPOSITIONS GENERALES ➔ **Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**	➔ Prise en en compte des dispositions relatives aux articles L.2131-2 et L2131-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ; ➔ Prise en compte du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2018 ; ➔ Prise en compte du porter à connaissance de l'aléa de mouvement de terrain sur Mafate ; ➔ Prise en compte du porter à connaissance des aléas littoraux ; ➔ Prise en compte de l'arrêté préfectoral du 16 juin 2014 portant classement sonores des infrastructures de transports terrestres .
➔ **Division du territoire en zones**	➔ Création d'une zone UEm et suppression de la zone AUem.
OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	➔ Prise en compte du PPR approuvé par arrêté préfectoral et du porter à connaissance des risques technologiques dans la pièce « annexes et servitudes d'utilité publique » ; ➔ Prise en compte des périmètres des ouvrages de captage; ➔ Interdiction des constructions, ouvrage et travaux à destination exclusive d'entrepôt et à destination agricole et forestière dans le secteur UEm.

Chapitre du règlement concerné	Modification apportée
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	**Sont admis sous condition :** ➔ Les constructions à usage d'entrepôt représentant jusqu'à 40% de la surface de plancher totale dans les secteurs UAm et UEm ; ➔ Prise en compte des dispositions du PPRL pour les extensions ou reconstructions; ➔ Suppression **en secteur UAm** de la disposition qui précise qu'en cas de projet avec une surface de plancher de 1 500 m² pour la réalisation de programme de logements, 20 % minimum doit être affecté à des logements locatifs financés par l'Etat ; ➔ Prise en compte de la légalité d'un bâtiment existant en cas de reconstruction à l'identique **(toutes les zones)** ; ➔ Prise en compte d'un équivalent logement pour l'ensemble des destinations ne se rapportant pas au logement pour le calcul de la densité dans les zones AU; ➔ Prise en compte d'une surface de plancher maximale (600 m²) sur l'unité foncière pour les constructions destinées à l'hébergement touristique en secteur Nt; ➔ Prise en compte du porter à connaissance du plan de prévention des risques en cas de reconstructions après sinistre à Mafate;
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC	➔ Maintien d'un recul de 5 mètres par rapport à la voie pour l'installation du portail en zones UA et UB;
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	➔ Prise en compte d'une rétention/infiltration à la parcelle avec l'obligation de créer des puits d'infiltrations ou des fossés drainant d'un volume (1m3 d'ouvrage pour 100 m² de surface imperméabilisée) dans les zones U a et AU; ➔ Dispositions de la zone UEm ajoutées ; ➔ Prise en compte d'un recul des constructions par rapport aux servitudes de passages desservant plus de quatre habitations existantes ou générées par le projet dans les zones U et AU);
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	➔ Modifications apportées au niveau des exceptions (abri de jardin non habitable ainsi que les accès et escaliers) dans les zones U et AU;

Chapitre du règlement concerné	Modification apportée
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	➔ Remplacement du terme « profondeur » par « linéaire » et limitation d'un total cumulé pour les constructions sur la limite séparative ; ➔ Modifications apportées au niveau des exceptions (abri de jardin non habitable ainsi que les accès et escaliers) dans les zones U et AU ; ➔ Dispositions ajoutées pour la zone UEm ; ➔ Prise en en compte d'une implantation sur une ou deux limites séparatives en zone AUbm ; ➔ Modification au niveau des exceptions (piscines) pour les zones UA et UB ;
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	➔ Prise en compte d'une hauteur maximale après travaux en cas d'affouillement ou d'exhaussement. Des graphiques seront rajoutés; ➔ Précision apportée en zone UE sur la hauteur autorisée (égout du toit ou au sommet de l'acrotère); ➔ Prise en compte d'une hauteur maximale pour les constructions annexes (3.50 mètres) dans les zones U et AU; ➔ Prise en compte d'une hauteur maximale en cas d'implantation en limite séparative (4mètres) sur une profondeur de 3 mètres.
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	➔ Obligation de la réalisation des places de stationnement pour les opérations d'aménagement dans les zones U et AU) ; ➔ Précisions apportées sur le stationnement des deux-roues dans les zones UA et UB; ➔ Obligation de réalisation d'une place de stationnement pour deux chambres pour les hébergements hôteliers dans la zone UT; ➔ Les surfaces de stationnement devront être traitées de façon perméables à hauteur de 50 %; ➔ Obligation de prévoir des bornes de recharges électrique pour les projets à partir de 20 logements collectifs et pour les activités (5 à 10% des places de stationnements) hors zones A et N.
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	➔ Prise en compte de l'interdiction des espèces envahissantes et de la recommandation de favoriser les espèces végétales indigènes et endémiques adaptées au contexte climatique ; ➔ Prise en compte d'une obligation de remplacer uniquement par des plantations équivalentes sauf en cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité.

Chapitre du règlement concerné	Modification apportée
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	➔ Prise en compte des dispositions et de mesures portant sur la porosité des façades en zone UAv ; ➔ Prise en compte d'exigences sur les facteurs solaires (baies, murs et toitures) en zone UAv ;
2.1.2 Autres demandes d'amélioration et/ou de corrections du règlement	
OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	➔ Autorisation des constructions, ouvrages et travaux soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des secteurs UApsfr2, UBpszc et UBpsfr2 dans la zone UB et dans la zone UA; ➔ Irrecevabilité des demandes de défrichements dans les EBC au titre de l'articleL.113-1 du Code de l'urbanisme en zone A ;
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	➔ Autorisation des activités soumises au régime d'autorisation ou de déclaration préalable des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à l'activité agricole en zone A; ➔ Autorisation des constructions et ouvrages dans le secteur UBpszc visés à l'article UB2.2; ➔ Interdiction des terrains de campings et caravaning ainsi que les dépôts de ferrailles et décharges dans le secteur UEm; ➔ Ajout de dispositions de la zone UEm; ➔ Prise en compte de l'amélioration de logements dans les zones A et N ; ➔ Autorisation des constructions à usage agritouristique ou destinées à la vente dans la zone A ;; ➔ Autorisation des ouvrages d'intérêt collectif en zone A sous réserve de prendre des dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole ; ➔ Autorisation de l'implantation de bassins de baignade dans les conditions fixées par les documents de rang supérieur ; ➔ Prise en compte dans le secteur Npnr des activités à destination agricole et d'élevages dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant ;
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	➔ Article 6.2 complété avec : « Le long de la venelle des Lataniers, les constructions peuvent être implantées à l'alignement » ; ➔ Exceptions à la règle de recul : « *pour les services publics et équipements d'intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent* ».
ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	➔ Prise en compte d'une obligation de transparence hydraulique pour les clôtures et des dispositions du PPR lorsqu'elles sont situées en zone à risques ; ➔ Article 11 : Règles spécifiques pour les antennes de radio téléphonie.
2.1.3 Observations des citoyens	
Les demandes relatives au PPR approuvé en juillet 2018, soit après l'arrêt du PLU, ont été prises en compte lorsque le zonage du risque a été intégré.	

2.2 Avis du Commissaire enquêteur

2.2.1 Les réserves

Classements des parcelles aux motifs suivants			
		Positionnement de la Ville	**Pièces modifiées du projet de PLU arrêté**
1	**Zone naturelle et espace boisé classé : AC0548 et AC0550** (limite d'urbanisation)	Prise en compte conforme à la demande	Pièce n°4 «Zonage»
2	**Zone agricole : AC1425 et AC1644** (occupation bâti agricole)	Prise en compte conforme à la demande	Pièce n°4 «Zonage»
3	**Emplacement réservé n°101 déplacé hors de la parcelle BR0126** (pour relocalisation sur parcelle BR0203)	Suppression partielle de l'ER n°101 (emprise de l'ER supprimée sur la parcelle privée et communale « Bois de Senteur »).	Pièce n°4 «Zonage»
4	**Zone agricole : AV0623, AV0624, AV0641 en les excluant du STECAL du Plateau Ste Thérèse** (parcelles en culture pouvant être à nouveau irriguées à terme)	Maintien du STECAL validé en l'état par la CDPENAF.	Aucune pièce modifiée
5	**Zone agricole : AV0943 conforme à l'abandon du STECAL Réservoir-Plateau Ste Thérèse** (parcelles en friches récentes de cannes)	Prise en compte conforme à la demande	Pièce n°4 «Zonage»
6	**Zone naturelles Npnr sans espace boisé classé : AZ0059 et AZ0060 à l'Ilet Nourry** (pour espace en aléa moyen et périphérie en culture en aléa élevé)	Prise en compte : suppression des EBC sur les constructions existantes	Pièce n°4 «Zonage»
Mafate			
7	**Modification du règlement pour permettre l'aménagement des combles** (Article N10 : hauteur maximale des constructions)	Ces points feront l'objet une approche avec le Parc, la DEAL, le CAUE et la commune de St-Paul, pour une évolution dans le cadre du schéma directeur de MAFATE compte tenu de son caractère exceptionnel.	Aucune pièce modifiée
8	**Modification du règlement pour permettre une emprise additionnelle pour les annexes non habitables sur les concessions** (Article N9 : emprise au sol des constructions)		Aucune pièce modifiée
9	**Prise en compte de modalités autorisant des constructions de bâtis d'activité en zone d'aléa moyen** (disposition de zonage et de règlement)	Prise en compte	Pièce n°3 «Règlement»
10	**Introduction d'un critère d'accès prioritaire au zonage Ni1 ou Ni2 en cas de relocalisation d'une personne ou famille habitant actuellement en zone d'aléa moyen ou élevé**	Hors du cadre du PLU. Toutefois, une souplesse a été apportée au niveau du règlement pour permettre l'aménagement des secteurs Ni2.	Pièce n°3 «Règlement»
11	**Classement de la zone d'aléa faible de l'Ilet à Déjeuner en zone Ni1 avec priorité à la relocalisation de personnes ou familles habitant actuellement en zone d'aléa moyen ou élevé**	Aucun partenaire institutionnel ne souhaite ce classement, par ailleurs la CDPENAF a donné un avis défavorable.	Aucune pièce modifiée

Zone naturelle du secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol près de la ravine des Lataniers			
12	**Exclusion de la zone du verger restant accessible au public et limitation du périmètre de cette zone**, en cohérence avec ce qui sera présenté dans la demande d'autorisation ICPE pour le projet de carrière	Prise en compte	Pièce n°4 «Zonage»
2.2.2 Les recommandations			
1	**Cette recommandation concerne les parcelles ci-dessous dans le contexte actuel pour le classement suivant :** ➔ **Zone naturelle (N) pour parcelles AM1010 et AM0516** (atteinte à l'environnement et potentiellement à l'écoulement des eaux), ➔ **Zone AUT : AN1805**, et potentiellement, **AN0954 ; AN1434**, et **zone UT pour parcelles voisines AN1890, AN0994, AN1726, AN1727, AN1728, AN1729** (aménagements pour équipements touristiques pérennes), ➔ **Zone naturelle pour partie non bâtie de la parcelle AM0449** (auparavant en zone agricole Apf)	Travaux réalisés par le propriétaire pour la gestion des eaux pluviales. Prise en compte conforme à la demande pour AN1805 et AN 954 en partie. Classement de la parcelle AN 994 en UTfr2. Classement de la parcelle en AUb et non en N, conformément à l'avis de l'Etat	Aucune pièce modifiée Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°4 «Zonage»
2	**A Pichette, entre la rue jean Albany (au Nord-ouest) et la rue Ho Chi Minh, les voies de déplacements piétonniers et automobiles devraient être préservées afin de préserver la circulation dans les sentiers rejoignant en aval le collège Jean Albany en traversant le lotissement (rue de Paris).**	Prise en compte	Pièce n°4 «Zonage» Pièce n°7 « Emplacements réservés » ER 119
3	**Pour Mafate, la recommandation concerne la mise en cohérence des zonages proposés avec les conditions opérationnelles d'évolution des concessions, en préservant la possibilité de mutation progressive conditionnée par le renouvellement des concessions (à termes différents).** **Comme dans l'exemple proposé d'Aurère, le zonage devrait être simplifié pour créer des zones homogènes tant pour le zonage Ni1 des espaces disponibles que pour le zonage Ni2 des espaces en réserve.**	Hors du cadre du PLU Souplesse règlementaire pour permettre l'aménagement du secteur Ni2.	Aucune pièce modifiée Pièce n°3 «Règlement»

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N°04/AOUT/2016

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 39

SEANCE DU 31 AOUT 2016

NOTA :
Le Maire certifie que :
- la convocation a été adressée le : 25 août 2016
- le compte rendu du Conseil municipal a été affiché en Mairie le : 07 août 2016

Le Maire

Vanessa MIRANVILLE

L'an deux mille seize le trente et un août à à dix-sept heures vingt s'est réuni en séance ordinaire le Conseil municipal de La Possession sous la présidence de Madame Vanessa MIRANVILLE, Maire,

ÉTAIENT PRÉSENTS :
Vanessa MIRANVILLE - Gilles HUBERT - Marie Françoise LAMBERT (affaires n°01 à n°14) - Michèle MILHAU - Jacqueline LAURET - Pascal PARISSE - Jean Christophe ESPERANCE - Christophe DAMBREVILLE - Thierry BEAUVAL - Jérôme BOURDELAS - Didier FONTAINE (affaires n°04 à n°QDn°02) - Jean Marc VISNELDA - Jocelyne DALELE - Sophie VAYABOURY - Camille BOMART - Rosaire MINATCHY - Simone CASAS (affaires n°01 à n°19 et n°21 à n°QDn°02)- Marie Claire DAMOUR - Marie Line TARTROU - Daniel FONTAINE - Edith LO PAT - Denise FLACONEL - Benoît CANTE - Anaïs HERON - Eve LECHAT (affaires n°01 à n°12) - Jérémie BORDIER - Thérèse RICA (affaires n°01 à 09 et n°11 à n°QDn°02) - Anne Flore DEVEAUX (affaires n°04 à n°08 et n°10 à n°QDn°02)

ÉTAIENT ABSENTS :
Marie Françoise LAMBERT (affaire n°15) - Didier FONTAINE (affaires n°01 à n°03) - Jocelyn DE LAVERGNE - Simone CASAS (affaire n°20) - Robert TUCO - Fred JULENON - Laurent BRENNUS - Christel VIRAPIN - Anne Cécile GRONDIN - Marie Andrée LACROIX FAVEUR - Thérèse RICA (affaires n°09 et n°10) - Jean François DELIRON - Anne Flore DEVEAUX (affaires n°01 à n°03 et n°09) - Philippe ROBERT

ÉTAIENT REPRESENTÉS :
Marie Françoise LAMBERT (affaires n°16 à n° QDn°02 procuration à Jacqueline LAURET) - Jean Luc BILLAUD (procuration à Gilles HUBERT) - Eve LECHAT (affaires n°13 à n°QDn°02 procuration à Benoît CANTE) - Erick FONTAINE (procuration à Thérèse RICA)

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 Denise FLACONEL, ayant obtenu l'unanimité des voix, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a déclaré accepter.
Le Conseil municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement le Président a déclaré la séance ouverte.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.
Dans ce même délai, un recours 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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20160831-04AOUT2016-DE
Date de télétransmission : 15/09/2016
Date de réception préfecture : 15/09/2016

AFFAIRE N° 04: PLU - DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Madame le Maire invite les élus à prendre connaissance du document, joint en annexe n°03, et à en débattre.

Un premier élu, ***Monsieur BORDIER Jérémie, Conseiller municipal****, questionne les élus de la majorité au sujet du plateau agricole Sainte-Thérèse/Pichette et de la densification dans les bas qui pourrait être créateur d'insécurité.*

- ***Mme DEVEAUX Anne-Flore, Conseillère municipale et conseillère départementale du canton n°3 La Possession****, répond à M. BORDIER qu'une étude a été lancée sur l'irrigation du plateau agricole par la mairie et le conseil départemental.*
  M. DAMBREVILLE Christophe, Adjoint ; *précise que des réunions de travail liées à la question de l'irrigation ont eu lieu sur les sites de Dos d'Âne et sur le plateau Sainte-Thérèse/Pichette. Un scénario sur l'irrigation de ces sites a été retenu. Des travaux devraient débuter début 2017. Le mode de gestion de l'irrigation n'a pas encore été retenu. M. François Cazin en charge de l'animation de la Charte Agricole de la Possession travaille actuellement avec les agriculteurs sur la valorisation et l'amélioration de la desserte agricole.*
- *Au sujet de la densification et de l'insécurité,* ***Mme LAMBERT Marie-Françoise, Adjointe*** *à l'aménagement, répond que le PADD a pour objectif d'intensifier l'urbanisation dans les bas. L'intensification urbaine vise à favoriser la création d'une ville mixte alliant la présence de commerces, d'équipements publics, d'espaces publics, de parcs, de logements de formes différentes… Le principe d'intensification urbaine s'oppose à celui de zones où les fonctions sont séparées les unes des autres. Les objectifs de densité sont fixés par les documents de rangs supérieurs auxquels la commune doit se conformer : Schéma d'Aménagement Régional de la Région Réunion et Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest.*
- ***Mme le Maire*** *évoque la nécessité de différencier le sentiment d'insécurité de l'insécurité réelle. Suite aux échanges avec la gendarmerie et la police municipale, la délinquance n'est pas avérée sur La Possession. Afin de limiter l'effet d'insécurité né de la forte concentration en logements sur la ZAC Moulin Joli, les élus ont souhaité faire évoluer la programmation pour prioriser la création du Parc Urbain de Moulin Joli. Ce parc de plus de 30 hectares offrira de nombreuses activités aux Possessionnais et aux habitants de Moulin Joli.*
  Mme Lambert conclut en précisant que la densité pour être acceptable doit être accompagnée d'un travail sur la végétalisation des espaces communs.

Mme HERON Anaïs, Conseillère municipale *questionne les élus sur la circulation à Moulin Joli.*

- *Pour* ***Mme LAMBERT****, les déplacements à proximité de Moulin Joli sont un problème réel sur l'Avenue de la Palestine. Le travail avec le conseil de quartier et le TCO a permis de desservir Moulin Joli par une ligne de bus. La circulation est très problématique entre les ronds-points du Sacré Cœur localisés sur la commune du Port. Cette voie est une route nationale et est donc gérée par la Région. La commune de La Possession a engagé des discussions avec la Région et la commune du Port pour trouver une solution.*

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
974-219740081-20160831-04AOUT2016-DE
Date de télétransmission : 15/09/2016
Date de réception préfecture : 15/09/2016

Mme le Maire *rappelle que la commune met à jour son Plan de Déplacement Communal.*

M. BORDIER *évoque les modes actifs et les difficultés que les usagers rencontrent vis-à-vis de l'absence de réelles continuités piétonnes le long de certains axes communaux.*

- ***Mme le Maire*** *répond que le chantier de mise en accessibilité des bâtiments et des voiries a été lancé. Le long des axes départementaux, la commune a sollicité le conseil départemental pour sécuriser les abords des écoles et recouvrir les fossés pour créer des espaces de cheminement. Cette réflexion se double d'une réflexion sur la réouverture de sentiers anciens.*
  Mme Deveaux ajoute que le Conseil Départemental a voté le budget pour l'aménagement du CD 1. Des travaux devraient débutés à proximité des écoles en 2017. Le budget pour l'aménagement du CD 41 n'a pas encore été voté.

Mme HERON *questionne enfin sur le dimensionnement des voies proches du quartier Saint Laurent et de leurs usages. Ces voies paraissent sous-dimensionnées au regard du trafic qu'elles supportent.*

- ***Mme le Maire*** *rappelle que le Plan de Déplacement Communal en cours d'élaboration permettrait de proposer des solutions aux questions soulevées par Mme Héron.*
  M. VISNELDA, Adjoint*, insiste sur l'importance de la sécurité des enfants et précise qu'un travail de réflexion a débuté sur ce secteur.*

Mme le Maire a conclu le débat après trois quarts d'heure d'échange.

Les élus prennent acte du débat.

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

COMMUNE DE LA POSSESSION * DEPARTEMENT DE LA REUNION *

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 à l'expiration de ce délai.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20160831-04AOUT2016-DE
Date de télétransmission : 15/09/2016
Date de réception préfecture : 15/09/2016

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION
EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
AFFAIRE N° 25/MAI/2012

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 35

SEANCE DU 23 MAI 2012

NOTA :
Le Maire certifie que :
- la convocation a été adressée le : 16 mai 2012
- le compte rendu du Conseil Municipal a été affiché en Mairie le : 21 juin 2012

Le Maire

Roland ROBERT

L'an deux mille douze le vingt trois mai à treize heures s'est réuni en séance ordinaire le Conseil Municipal de La Possession sous la présidence de :
- Monsieur Roland ROBERT, Maire (affaires 01 et 17 à QD 01)
- Monsieur J. Hugues SAVIGNY, Adjoint des Finances (affaires 02 à 16)

ETAIENT PRESENTS :
Roland ROBERT - Sylviane RIVIERE - Jean Bernard GRONDIN (affaires 01 à 19 et 22 à QD 01)- Elodie WONG-KU - Philippe ROBERT - Régine PAYET - Jean Hugues SAVIGNY - Marie Ghislaine FORTUNE - Chantal MAREUX - Anise JULIE - Jean Claude TREPORT (affaires 01 à 23 et QD 01) - Marie Thérèse RICA - Patrice LAURIOL - Mireille GERBITH - Georges KONDOKI – Cyrille LEBON – Jean Yves SINIMALE - Charles-Henri ANANENILIVOUA - Edouard GOKALSING – Mirella HOAREAU - Wilfried SAUTRON - Luc THOMAS - Solange PERCRULE - Jean PERROT – Abouchia AMBDI - Lilian MALET (affaires 01 à 20, 22 à 25 et 27 à QD 01) – Jacques HOARAU - Françoise SADON – Rolland LALLEMAND.

ETAIENT REPRESENTES :
Marcelle PUY (procuration à Georges KONDOKI) – Olga SAMARIA/NASSIBOU (procuration à Jean Bernard GRONDIN) - Franceline ARTHEMISE (procuration à Mireille GERBITH).

ETAIENT ABSENTS :
Jean-Bernard GRONDIN (affaires 20 et 21) - Jean Claude TREPORT (affaires 24 à 49) – Lilian MALET (affaires 21 et 26) - Jean Yves MOREL – Christian PAUSE - Marie Andrée LACROIX/FAVEUR.

.....

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

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement le Président a déclaré la séance ouverte.

.....

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20120523-25MAI2012-DE
Date de télétransmission : 21/06/2012
Date de réception préfecture : 21/06/2012

AFFAIRE N° 25 : REVISION GENERALE DU PLU – APPROBATION DES MODALITES DE CONCERTATION ET PRESCRIPTION DE LA REVISION GENERALE

Le Maire rappelle que le PLU est un document de planification exprimant, sur le territoire communal de La Possession, le projet politique en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisation à court et moyen terme.

Le Plan Local d'Urbanisme de La Possession a été élaboré entre 2002 et 2004 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 09 mars 2005.

Depuis son approbation, le document d'urbanisme a fait l'objet d'une modification concernant la ZAC RHI Ravine Lafleur. De nombreuses procédures ont été lancées et sont en cours nécessitant la mise à jour et la réactualisation du document d'urbanisme
Compte tenu de l'évolution règlementaire et du contexte local, il y a eu lieu d'engager la procédure de révision générale du PLU.
Rappel règlementaire et du contenu d'un PLU

Instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000, le plan local d'urbanisme définit de façon précise le droit des sols applicables à chaque terrain. Mais l'objet des plans locaux d'urbanisme est également d'exprimer, à partir d'un diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune (le P.A.D.D.).

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (U.H) a réformé les conditions de mise en oeuvre des procédures de modification et de révision du P.L.U. La loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) a adapté des points de la procédure d'élaboration.

Une démarché associée
Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du Maire en association avec les personnes publiques associées, (article L 123-6et L 121-4 du code de l'urbanisme) :

- le Préfet (ou le Sous-Préfet).
- les Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général.
- les représentants des chambres consulaires (chambres de commerce et d'industrie, des métiers et d'agriculture).
- le Président du TCO chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
- le représentant de l'E.P.C.I compétent en matière de Programme local de l'habitat.
- les représentants des organismes de gestion du parc national,

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, le Préfet adresse, sans délai, son porter à connaissance qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux (L 121-2 et R 121-10 du code de l'urbanisme). Le porter à connaissance comporte les informations nécessaires à la commune pour l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme : les dispositions particulières au territoire concerné, notamment les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral, les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général, les opérations d'intérêt national. Le Préfet fournit les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement. Les autres personnes publiques peuvent demander à être associées tout au long de la procédure et prendre, le cas échéant, l'initiative d'une réunion avec la commune.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20120523-25MAI2012-DE
Date de télétransmission : 21/06/2012
Date de réception préfecture : 21/06/2012

Peuvent aussi être associés les aménageurs (établissement public, société d'économie mixte) qui se sont vus confier une opération d'aménagement dans le cadre d'une convention publique (art L 300-4).

Une démarche concertée

La concertation permet à la commune d'informer la population et les acteurs socio-économiques, et à ceux-ci de faire des propositions, des suggestions et des observations. Elle commence dès la phase de diagnostic, continue pendant toute la durée des études jusqu'à l'arrêt et porte sur l'ensemble de ces études. Cette concertation se veut être la plus large possible afin d'aboutir à un projet partagé.

Cette concertation se fera conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU et son contenu

Le PLU est un document établi à l'échelle de la commune, qui fixe les règles générales d'utilisation du sol par zone, les servitudes d'urbanisme, ainsi que les orientations d'aménagement sur le territoire de la commune. Le PLU de La Possession participe notamment au respect de l'environnement en veillant :

- à l'utilisation économe de l'espace,
- à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti,
- à la maîtrise de l'expansion urbaine et de la circulation automobile,
- à la prise en compte des risques de toute nature.

Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants. Ainsi, le PLU est constitué de différentes pièces :

- un rapport de présentation, qui inclut le diagnostic du territoire, l'état initial de l'environnement, l'exposé des motifs et l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement ainsi que les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui expose les orientations générales d'aménagement et de développement de la commune
- des orientations d'aménagement par secteur, facultatives mais opposables aux tiers, qui constituent en quelque sorte un zoom sur l'aménagement possible d'un secteur ou d'un quartier de la ville
- le règlement écrit, qui énonce pour chaque type de zone les règles applicables selon 14 articles,
- des documents graphiques, correspondant aux plans de zonage,
- des annexes.

Les motifs de la mise en révision générale

Au-delà du socle juridique général, le PLU de la Possession doit être compatible localement avec les documents cadres existants notamment le SAR, le SCOT, le PLH, et les orientations du parc national de la Réunion

Le nouveau Schéma d'Aménagement Régional

La mise en révision du Schéma d'Aménagement Régional a été décidée le 5 novembre 2004. Après plusieurs années d'études au cours desquelles les acteurs de l'aménagement ont été associés, le nouveau SAR a été approuvé par décret n°2011 – 1609 du Conseil d'Etat le 22 novembre 2011.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20120523-25MAI2012-DE
Date de télétransmission : 21/06/2012
Date de réception préfecture : 21/06/2012

L'article L.4433-7 du Code Général des Collectivités Territoriales rappelle que le schéma d'aménagement Régional, document stratégique de planification et d'aménagement du territoire, fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire de la région, l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport, la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités industrielles, portuaires, artisanales, agricoles, forestières et touristiques ainsi que celles relatives aux nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Le nouveau SAR a identifié quatre bassins de vie à l'échelle du territoire réunionnais. La commune de La Possession est intégrée au Bassin de Vie Ouest pour lequel le SAR a défini une armature territoriale organisée autour d'un cœur d'agglomération, deux pôles secondaires, des Villes relais et des bourgs ruraux. Le nombre de logement à construire pour ce bassin de vie est de 48 000 logements.

Pour La Possession, le nouveau SAR a identifié l'armature suivante :
- Pôle principal (50 logements/hectares) : La Possession
- Le Bourg de proximité (20 logements/hectares): Dos D'âne

A chaque niveau de l'armature, le SAR a adossé des possibilités d'extension à vocation résidentielle. Ainsi, les Communes de La Possession, du Port et de Saint-Paul bénéficient de 70 hectares d'extension. De plus, La Possession bénéficie pour son Bourg de 5 hectares d'extension urbaine.

L'utilisation des possibilités d'extension urbaine est d'une part limitée dans le temps (40% entre 2010 et 2020 ; 60 % au-delà à condition que l'aménagement des premières extensions soit achevé) et d'autre part exercée sur les zones préférentielles d'urbanisation.

De plus, 40 hectares d'extension à vocation économique sont répartis entre les communes de La Possession, du Port et de Saint-Paul.

Le SAR a défini une série de prescriptions qui est destinée à assurer le respect des grands équilibres spatiaux et la préservation des espaces naturels et agricoles face à la croissance des espaces urbains.

Ces prescriptions d'aménagement s'imposent aux documents qui doivent être compatibles avec le SAR tels que les SCOT et en l'absence de SCOT les PLU.

<u>Le Schéma de Cohérence Territorial du Territoire de la Côte Ouest</u>
Lors de sa séance du 16 décembre 2011, le Conseil Communautaire du Territoire de la Côte Ouest a arrêté son projet de Schéma de Cohérence Territoriale.

Dans son projet de SCOT arrêté, le TCO pose le cadrage général d'équilibre territorial entre les espaces urbains, agricoles et naturels dans lesquels devront être conduites les politiques publiques d'aménagement suivantes :
- l'économie portuaire- industrielle et logistique
- les équipements commerciaux
- le tourisme
- la ruralité spécifique de l'Ouest
- l'eau
- le logement aidé
- le maillage routier et les transports collectifs

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20120523-25MAI2012-DE
Date de télétransmission : 21/06/2012
Date de réception préfecture : 21/06/2012

Le Plan Local de l'Habitat

Le projet de PLH a été approuvé et arrêté le 11 avril 2011 par délibération du Conseil Communautaire, puis transmis pour avis aux cinq communes membres. Toutes les communes ont délibéré et émis un avis favorable sur le projet de PLH arrêté.

Le Programme Local de l'Habitat est un instrument de définition, de programmation et de pilotage de la politique locale de l'habitat. Il fixe pour la période 2011-2016 les enjeux, les objectifs et les actions permettant à la Communauté et aux communes du TCO, de répondre au mieux aux besoins en logements de toutes catégories de population. Il permet de favoriser la mixité sociale en articulation avec l'ensemble des autres politiques territoriales.

Pour répondre à la variété des besoins qui s'expriment sur le TCO (croissance démographique, renouvellement, desserrement, fluidité), la diversité de l'habitat est nécessaire, comme l'a montré l'évaluation des besoins en logements. Par ailleurs, la mixité de l'habitat doit être favorisée, afin d'éviter les phénomènes de ségrégation, d'exclusion et les déséquilibres sociaux du territoire. Cela est d'autant plus nécessaire sur le territoire Ouest, où le parc locatif social est insuffisant et inégalement réparti en comparaison au parc libre.

Les lignes directrices du PLH 2 sont les suivantes :

- Produire 18 000 logements sur l'Ouest avec une répartition social/aidé à 60% et libre à 40%. Soit un objectif de production annuel de 3 000 logements diversifiés.
- Maintenir la production locative sociale pour cette catégorie de ménages représentant près de 50% des ménages de l'Ouest ;
- Impulser une dynamique de production en accession et en location maîtrisée. Elle constitue également un enjeu majeur pour l'ensemble du marché résidentiel du TCO, afin de débloquer des évolutions de parcours résidentiels. Par ailleurs, elle constitue un atout pour la diversification de quartiers ;
- Modérer la production de logement libre afin d'éviter la surenchère d'un foncier déjà excessif dans l'Ouest ;
- Prioriser le traitement de l'insalubrité diffuse, qui représente aujourd'hui 80% de l'insalubrité recensée sur l'Ouest ;
- Renforcer l'ensemble des outils de l'aménagement qui seront à mettre en œuvre.

En ce qui concerne la Commune de La Possession, le PLH 2 a fixé l'objectif de réaliser d'ici à 2016, 3740 logements dont 1640 logements locatifs sociaux, 160 LES, 340 PTZ/PSLA et 1430 libres logements.

La révision intégrera ces éléments du PLH qui contribueront à bâtir l'objectif communal en matière de logements.

Le Parc National de la Réunion

Le décret n°2007-296 du 5 mars 2007, créant le Parc National de la Réunion a délimité les espaces formant le Cœur du Parc. Dans le Cœur du Parc s'appliquent des règles de protection définies :

- par les dispositions législatives et réglementaires du chapitre 1er du titre III du livre III du Code de l'environnement ;
- et par la réglementation particulière du Parc qui figure dans le décret de création et qui sera précisée par la charte du Parc

Ces règles strictes, qui sont des servitudes au sens de l'article R.126-1 du code de l'Urbanisme et s'imposent notamment à tous les documents d'urbanisme, suffisent à assurer la protection des espaces du Coeur du Parc.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20120523-25MAI2012-DE
Date de télétransmission : 21/06/2012
Date de réception préfecture : 21/06/2012

Les possibilités d'aménagement dans le Cœur du Parc sont encadrées par l'article L.331-4 du code de l'Environnement et l'article 9 du décret du 5 mars 2007 : il résulte de ces dispositions que les travaux, constructions et installations sont interdits dans le Cœur du Parc, sauf autorisation spéciale de l'établissement public du Parc délivrée après avis de son Conseil Scientifique.

Cette autorisation spéciale peut, en application de l'article L.331-15 du code de l'Environnement, être accordée notamment pour les constructions et installations indispensables à l'approvisionnement en eau et en énergie géothermique, ainsi que pour les installations ou constructions légères à usage touristique.

Les projets qui contribuent à la réalisation des orientations de valorisation et d'exploitation des énergies renouvelables et de développement d'un tourisme Durable sont mis en œuvre dans le Cœur du Parc National dans la mesure où ils sont compatibles avec les impératifs de protection de ces espaces.

Il en sera de même des travaux de réhabilitation des structures d'accueil et d'hébergement touristiques existantes, ainsi que ceux visant à l'amélioration de l'habitat et au développement raisonné de l'offre d'hébergement touristique dans les îlets du cœur habité.

L'ensemble du secteur de Mafate est inscrit dans l'espace formant le Cœur du Parc. Les règles définies ci-dessus s'y appliquent de plein droit.

Cette révision doit permettre de réactualiser le zonage du PLU en prenant en compte la cartographie du Plan de Prévention des Risques (encore non approuvé) ainsi que les règles du Cœur du Parc au règlement du PLU à venir.

Les dernières évolutions réglementaires

Le Décret n° 2011-1771 du 5 décembre 2011 relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes porte de vingt à quarante mètres carrés la surface hors œuvre brute maximale des extensions de constructions existantes, situées dans les zones urbaines des communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, soumises à la procédure de déclaration préalable.
Au-delà de quarante mètres carrés, les extensions en cause donnent lieu à un permis de construire. Entre vingt et quarante mètres carrés, sont également soumises à la procédure de permis de construire les extensions qui ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés par le code de l'urbanisme pour le recours obligatoire à un architecte.
Enfin, le décret supprime l'obligation de déposer un permis de construire pour toute modification du volume d'une construction entraînant également le percement d'un mur extérieur, quelle que soit la surface créée.

Le Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 relatif à la définition des surfaces et son décret d'application unifient et simplifient le calcul des surfaces de plancher, pour l'application du droit de l'urbanisme.
A compter du 1er mars 2012, une surface unique, dite « surface plancher » se substitue à la fois à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON). Son calcul « au nu intérieur des façades » contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et favorise la densification. Cette réforme a des conséquences directes sur l'instruction des actes d'urbanisme et sur les documents de planification à l'échelon communal.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20120523-25MAI2012-DE
Date de télétransmission : 21/06/2012
Date de réception préfecture : 21/06/2012

Enfin, le Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche vient préciser la manière dont les plans locaux d'urbanisme prennent en compte les trames vertes et bleues.

L'Evolution du contexte local

Au-delà de l'environnement externe, la volonté de la Municipalité Possessionnaise de faire évoluer son document de planification est liée à l'évolution du contexte local. La mise en révision générale du PLU est rendue nécessaire pour notamment :

- Prendre en compte les évolutions démographiques de la Commune

La Possession présente toutes les caractéristiques d'une ville résidentielle à forte expansion démographique à proximité des grands bassins d'emplois que constituent Saint-Denis et Le Port.

La commune se présente comme un lieu d'accueil privilégié de par la qualité de vie qu'elle offre et sa situation géographique. Cette position géostratégique favorise une des dynamiques démographiques les plus importantes de l'île. La Possession compte au 1er janvier 2012, 30 000 habitants. On estime que la population dépassera 40 000 habitants en 2020.

La Commune de la Possession à un énorme défi pour les 10 prochaines années : accueillir près de 10 000 habitants. Cet accroissement de la population doit être organisée, maîtrisée et anticipée. Ainsi, la révision du document d'urbanisme permettra à travers les grandes orientations du PLU, d'apporter une réponse en terme de construction de nouveaux logements et d'équipements publics qui y sont liés (écoles, infrastructures sportives et culturelles etc.)

- Favoriser la réalisation de projets

Comme annoncé plus haut, l'augmentation de la population nécessite l'aménagement de certains secteurs et la réalisation de projets communaux pas prévus dans le PLU de 2005, notamment la dynamisation des secteurs de Moulin Joli, de Sainte-Thérèse, l'opération « cœur de ville », et des hauts de la Commune comme le bourg de Dos D'âne.

Il est nécessaire d'anticiper et d'intégrer dans le nouveau PLU le renforcement des équipements publics dans ces secteurs pour anticiper l'arrivée de cette population nouvelle.

- Anticiper l'augmentation du trafic automobile

La commune de la Possession possède une trame viaire convenablement maillée, mais qui montre ses limites avec l'augmentation du trafic routier et des migrations pendulaires.

A cette fin, le PLU est un des outils permettant d'anticiper sur la création de bouclage et de maillage afin d'améliorer la fluidité des flux.

Aussi, à l'échelle communale, la Commune doit mettre en œuvre un nouveau plan de circulation dans son centre ville avec la création d'un boulevard circulaire et accueillir l'arrivée du Transport en Commun en Site Propre (TSCP) en partenariat avec le TCO.
Ce projet sera accompagné de la réorganisation des stationnements notamment en centre ville.
Enfin, à l'échelle régionale, les prochaines années devront voir aboutir les grands travaux de la nouvelle route du littoral, et des traitements des accès sur la RN au niveau de St-Laurent et de la Ravine à Malheur.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20120523-25MAI2012-DE
Date de télétransmission : 21/06/2012
Date de réception préfecture : 21/06/2012

Cette révision doit permettre de définir des règles adaptées et les équilibres à respecter, notamment au regard de la qualité urbaine et du Développement Durable.

- Préserver le cadre de vie et renforcer les dispositions en faveur du développement durable

La préservation des caractéristiques environnementales de notre commune et la protection de notre patrimoine bâti et naturel doivent aujourd'hui être renforcées.
Divers textes ont fait évoluer le contexte juridique et légal, à l'instar de la loi GRENELLE 2. Ainsi, en nous appuyant sur ces nouveaux éléments, le PLU doit intégrer des règles plus adaptées pour la préservation du cadre de vie et pour une meilleure prise en compte de la trame verte et bleue.

- Favoriser le développement économique du territoire

L'objectif étant de maintenir les activités et d'accompagner le développement de l'activité commerciale, notamment dans la ZAC Moulin Joli et l'opération « Cœur de ville », afin d'offrir aux possessionnais un aménagement plus équilibré du territoire.
Il s'agira également de veiller :
- à la préservation et au maintien de l'activité agricole ;
- à redynamiser le centre-ville en s'appuyant sur des capacités de densification, le renforcement des activités commerciales et des services, l'ouverture sur les quartiers périphériques, la requalification urbaine et la prise en compte des grands projets d'infrastructures ;
- à ouvrir la commune sur le front de mer ;
- au développement des activités touristiques notamment sur le secteur de Dos d'âne tout en préservant les espaces remarquables des hauts reconnus - au titre du patrimoine mondial de l'Unesco.

<u>Les modalités de concertation</u>
La concertation sera engagée sur la base des objectifs définis ci-dessus, conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme et selon les modalités suivantes :

- la concertation aura pour objectif de permettre au public d'être informé, de prendre connaissance de l'état d'avancement des travaux de la mise en révision générale du PLU et de présenter ses appréciations et suggestions
- elle se présentera autour de trois phases importantes dans la révision générale du PLU
  - Etat des lieux, établissement du diagnostic, scénarii
  - Présentation du projet d'aménagement et de développement durable
  - Présentation du projet de PLU avant son arrêt par le Conseil Municipal
- La concertation à chacune de ces phases s'effectuera sous forme d'expositions des travaux réalisés par le bureau d'études et d'une réunion publique pour les 3 étapes ci-dessus évoquées ;
- Les avis du public seront consignés sur un registre d'observation tenu à sa disposition au service urbanisme de la Mairie
- .Les jours, heures et lieux d'exposition feront l'objet d'une communication spécifique par voie de presse
- Le bilan de concertation sera établi par délibération du Conseil Municipal au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Le projet de PLU sera soumis, pour examen conjoint et avis, aux personnes publiques associées conformément à l'article L 123-9. Le compte-rendu de l'examen conjoint et les avis seront joints au dossier soumis à enquête publique.

En application des dispositions de l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme, l'enquête publique sera prescrite par arrêté municipal.

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20120523-25MAI2012-DE
Date de télétransmission : 21/06/2012
Date de réception préfecture : 21/06/2012

Les modalités d'information et de publicité de l'enquête publique de la révision générale du PLU se feront conformément à l'article R 123-23 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme : affichage d'un avis en mairie et mairies annexes durant un mois, mention dans deux journaux locaux, publication au recueil des actes administratifs.

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :
- au Préfet et aux services de l'Etat;
- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général ;
- au Président du TCO en charge du SCOT et de l'organisation des transports urbains ;
- au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre ;- au représentant du parc national de la Réunion
- aux représentants de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers, de la chambre d'agriculture ;
- aux Maires des communes voisines.

Les récipiendaires de la notification ci-dessus évoquée sont associés à la procédure de révision générale du PLU et seront ainsi invités à l'examen conjoint du dossier de révision simplifiée et du projet présentant un caractère d'intérêt général dans le cadre d'une réunion.

Ceci exposé, le Maire demande aux élus de faire part de leurs questions ou observations et s'ils souhaitent avoir un complément d'informations ou d'explications.

Il est acté qu'aucune question, ni complément d'informations ou d'explications n'ont été formulés par les membres présents.

Le Conseil Municipal
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 126-6 et L 300-2
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Possession approuvé le 9 mars 2005
Vu l'avis favorable de la commission de l'Aménagement du Territoire réunie en date du 21 mai 2012
Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,
- autorise le Maire à prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Possession ;
- organise la concertation suivant les modalités conformément aux termes du rapport ;
- autorise le Maire à lancer une consultation pour retenir le bureau d'études qui aura en charge la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;
- autorise le Maire à signer les actes administratifs y afférents, conformément à la règlementation en vigueur

.....

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

Pour copie conforme
Le Maire

Roland ROBERT

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20120523-25MAI2012-DE
Date de télétransmission : 21/06/2012
Date de réception préfecture : 21/06/2012

Commune de **La Possession**

Département de la Réunion

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

Approuvé le 14 décembre 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 49
7. LE RESUME NON TECHNIQUE ET LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE 51
   7.1. Résumé non technique des éléments précédents 51
   7.2. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée 54

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 règlementaires 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

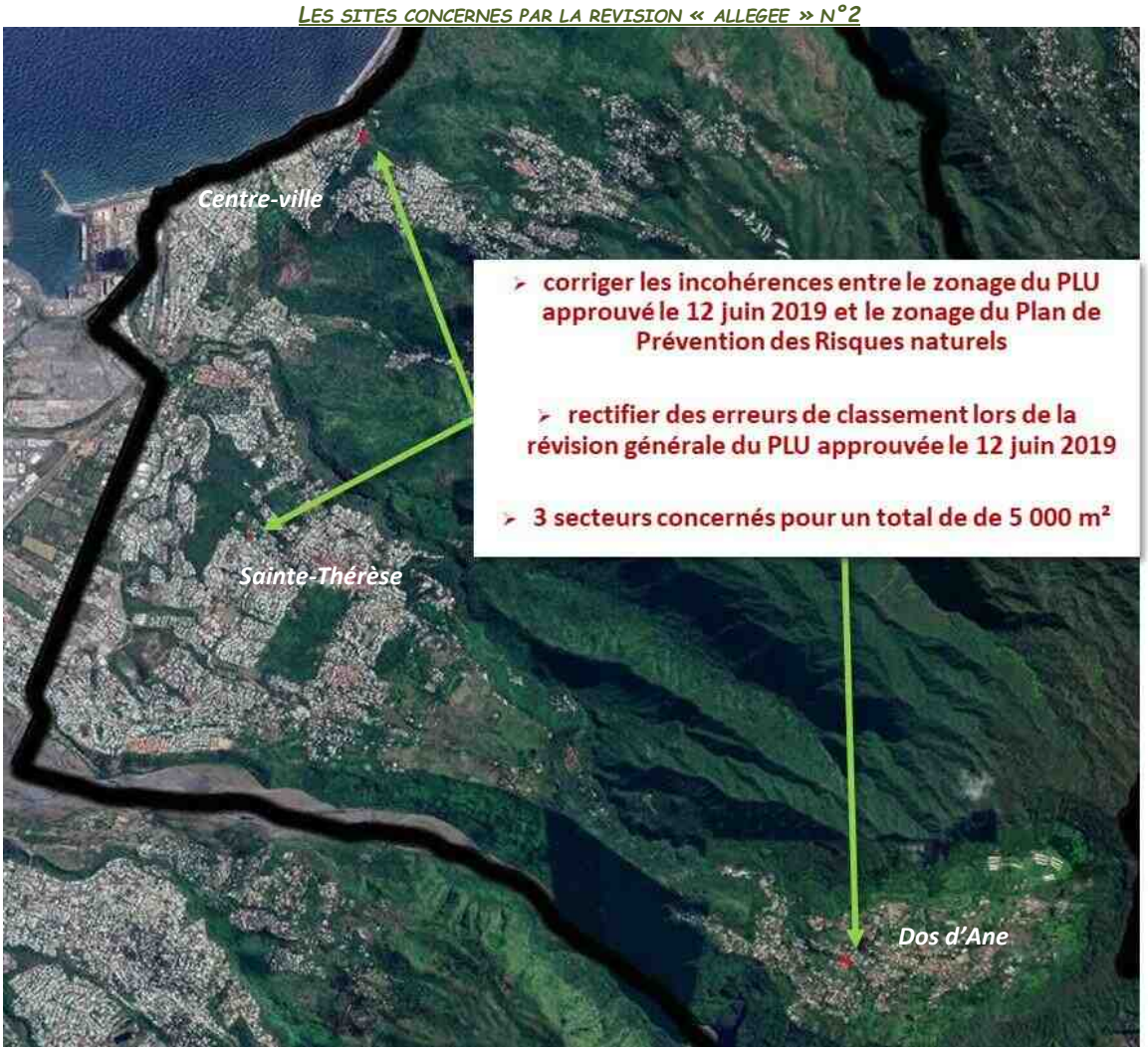
2. Objectifs synthétiques de la révision « allégée » n°2 du PLU de La Possession

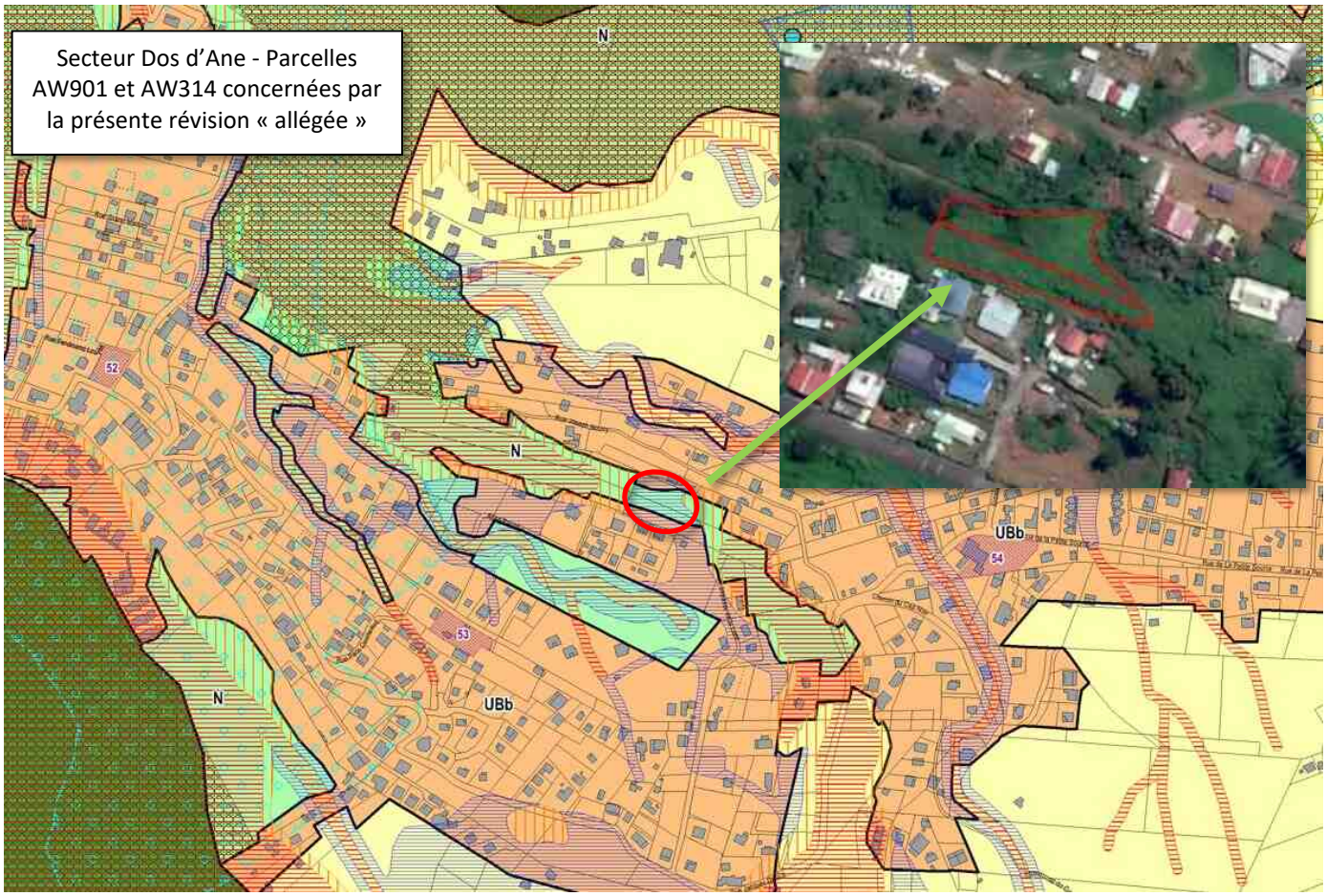
La Commune de La Possession a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) le 12 juin 2019.

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).

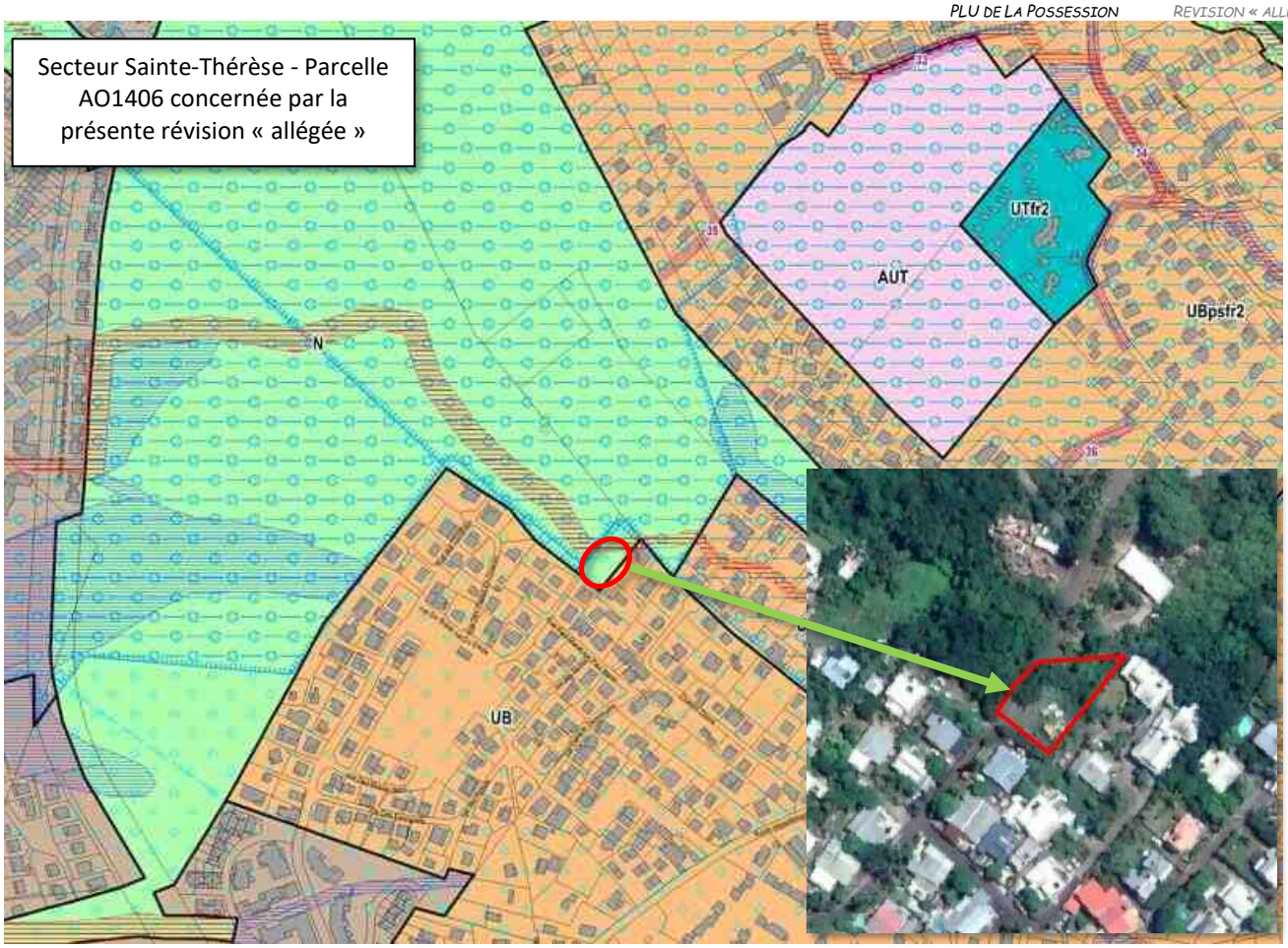
Par délibération n°5/FEVIER/2020 du 19 février 2020, le Conseil Municipal de La Possession a prescrit la révision n°2 au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme. L'objectif de la Collectivité est de corriger les incohérences entre le zonage du PLU approuvé le 12 juin 2019 et le zonage du Plan 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

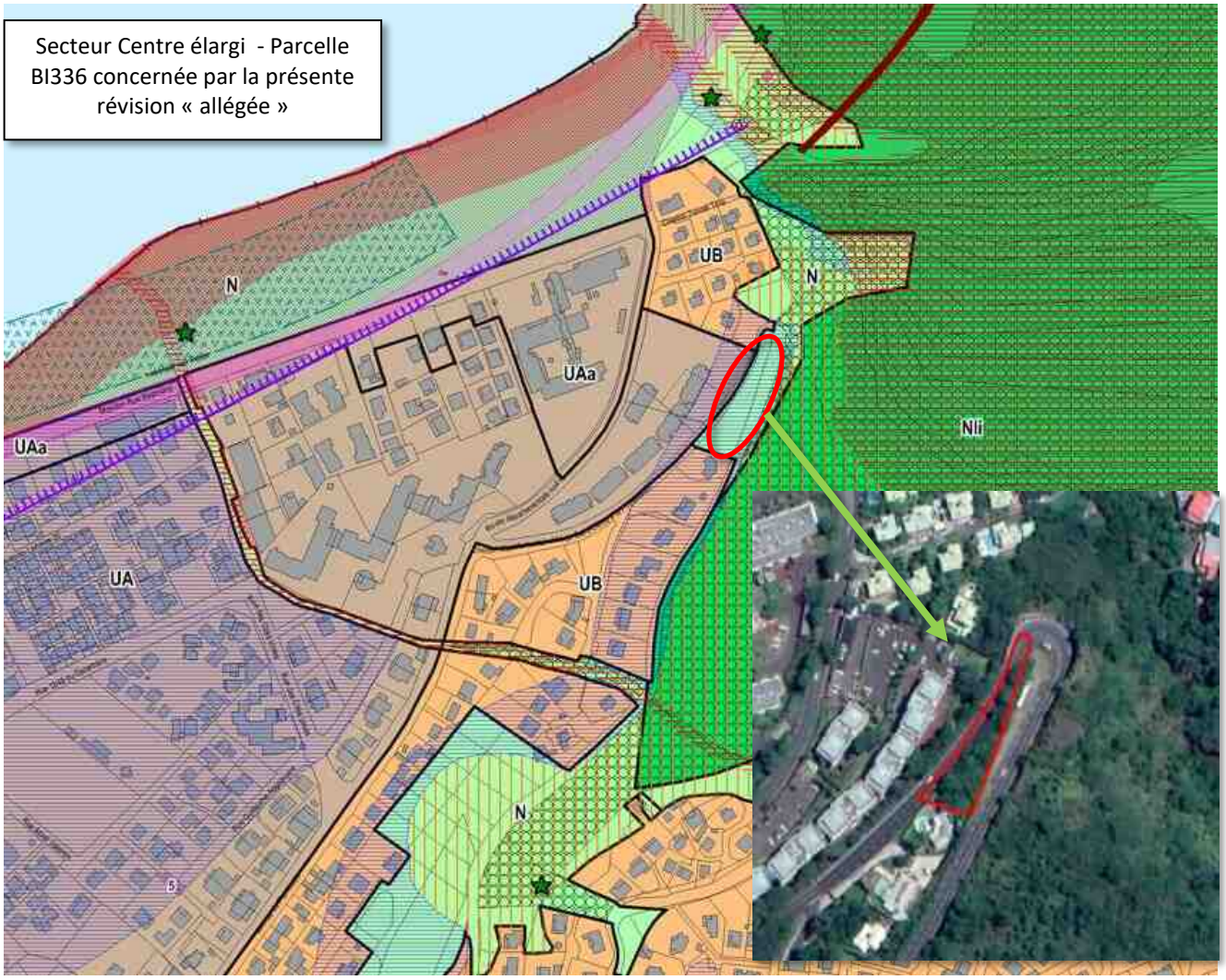




Secteur Sainte-Thérèse - Parcelle AO1406 concernée par la présente révision « allégée »



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, 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 **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.

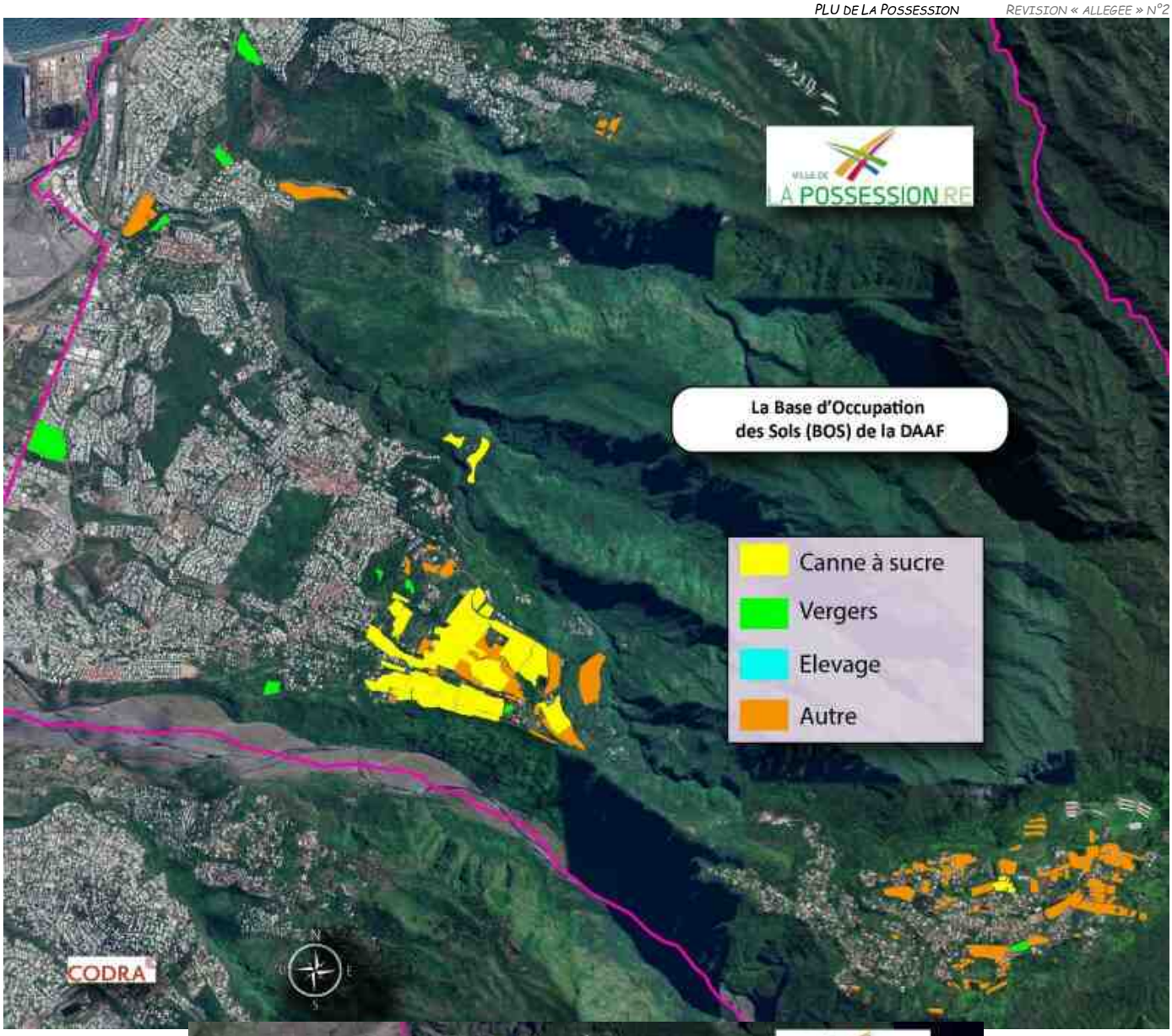
On note en outre la présence sur le territoire communal de :

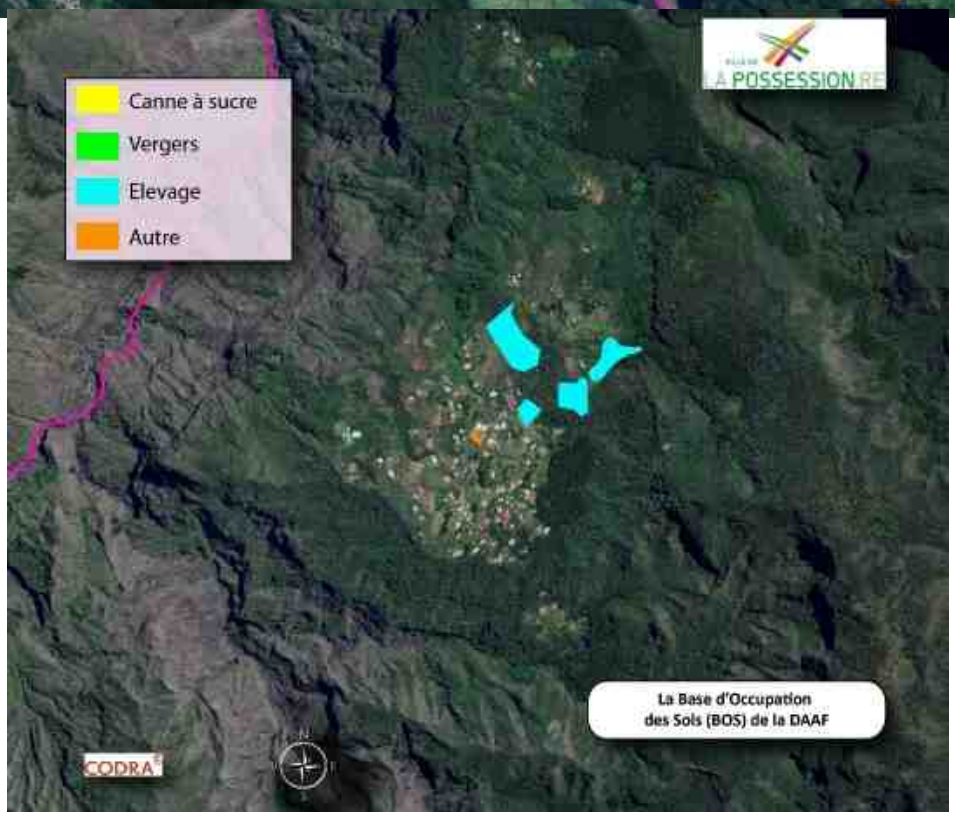
- quelques parcelles agricoles (maraîchage et arboriculture) situées en pleine ville, dans le périmètre irrigué de Ravine à Marquet ;
- quelques élevages et exploitations horticoles près du bourg de Ravine à Malheur ;
- une agriculture vivrière dans les îlets de Mafate.

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%)


LA POSSESSION
La Base d'Occupation
des Sols (BOS) de la DAAF
Canne à sucre
Vergers
Elevage
Autre
CODRA


LA POSSESSION
Canne à sucre
Vergers
Elevage
Autre
La Base d'Occupation
des Sols (BOS) de la DAAF
CODRA

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.

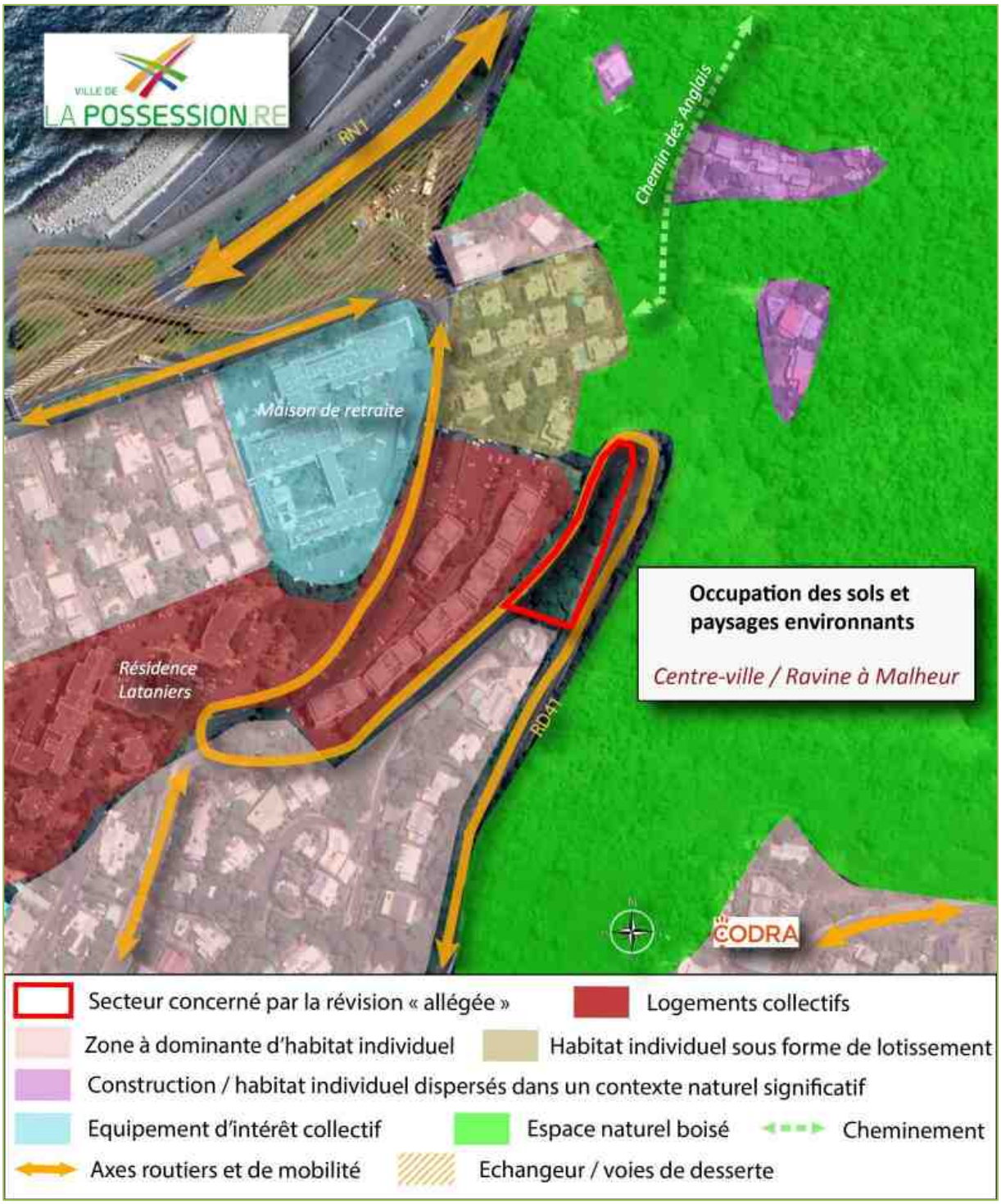
1.9. L'occupation des sols à proximité des sites d'études

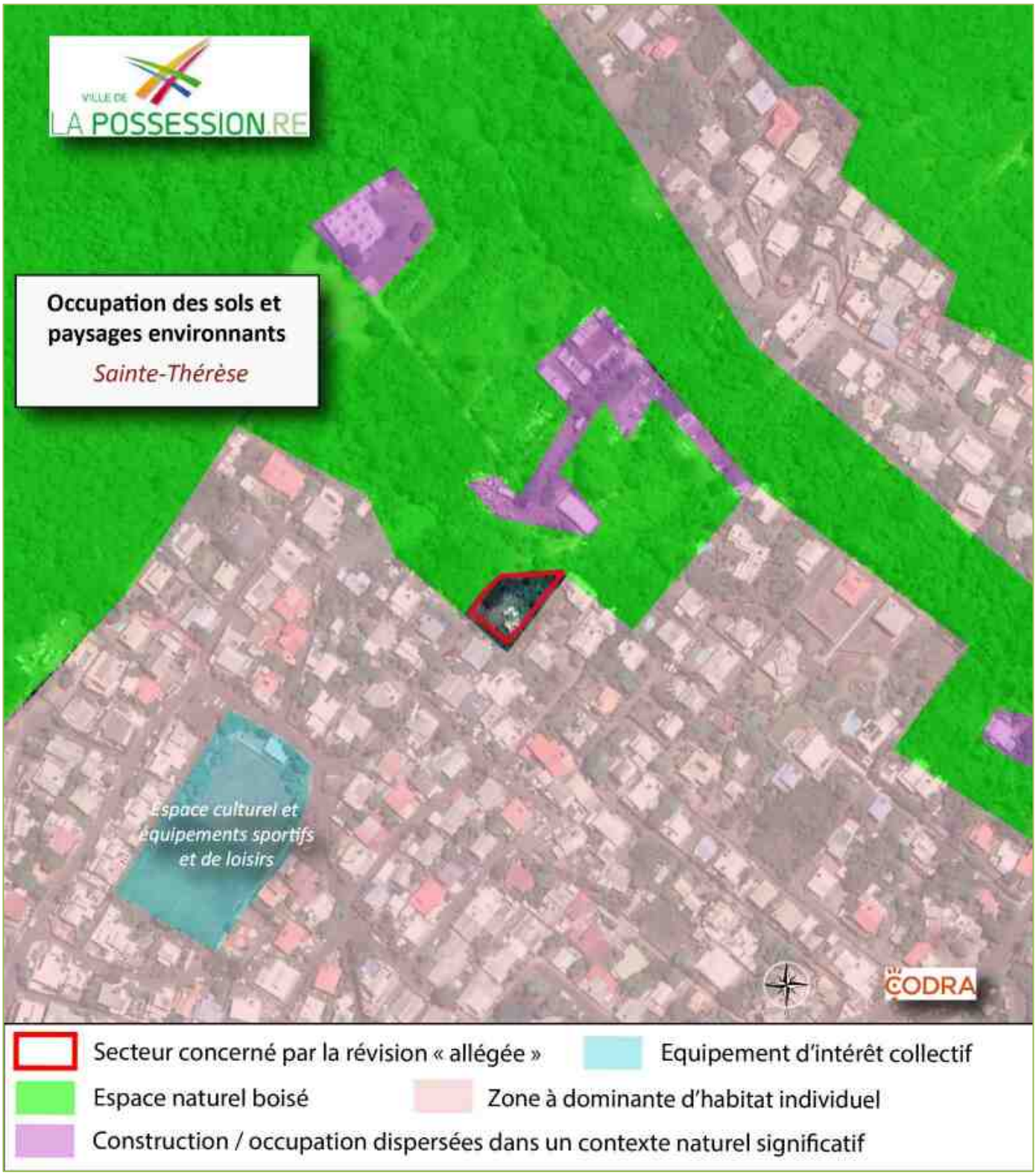
Les terrains concernés par la présente procédure de révision « allégée » sont caractérisés par l'absence de construction et un aspect végétalisé sous forme de friche et d'arbustes. Seul le site de Sainte-Thérèse est partiellement artificialisé.

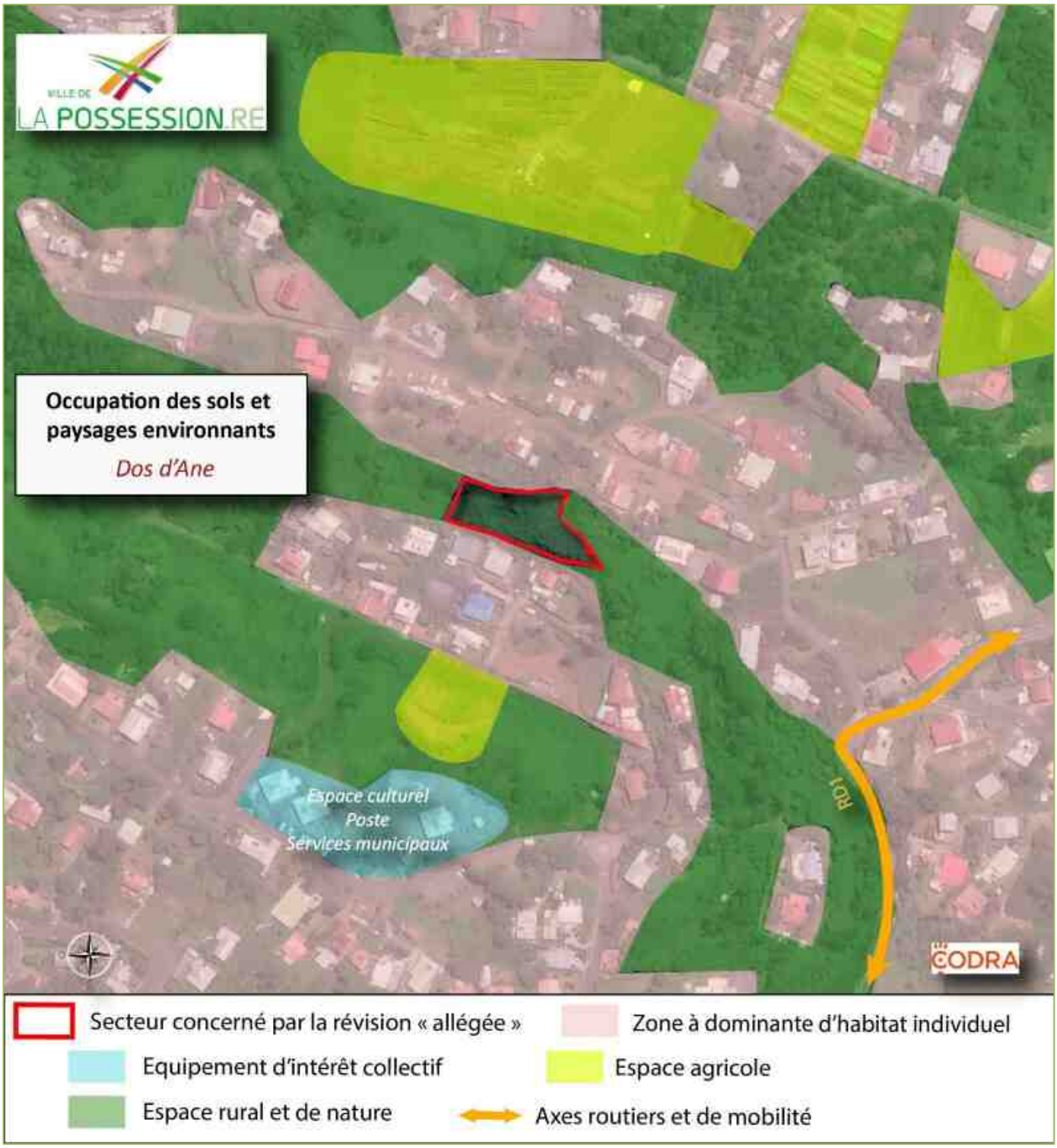
Les trois sites d'études sont néanmoins tous localisés en continuité d'une zone urbaine constituée, essentiellement caractérisée par de l'habitat individuel dominant, avec quelques résidences de logements collectifs limitrophes avec le terrain concerné au niveau du centre-ville/Ravine à Malheur les bas.

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.


VILLE DE
LA POSSESSION RE
RN1
Chemin des Anglais
Maison de retraite
Résidence
Lataniers
RD41
Occupation des sols et
paysages environnants
Centre-ville / Ravine à Malheur
CODRA
Secteur concerné par la révision « allégée »
Logements collectifs
Zone à dominante d'habitat individuel
Habitat individuel sous forme de lotissement
Construction / habitat individuel dispersés dans un contexte naturel significatif
Equipement d'intérêt collectif
Espace naturel boisé
Cheminement
Axes routiers et de mobilité
Echangeur / voies de desserte


VILLE DE
LA POSSESSION.RE
Occupation des sols et paysages environnants
Sainte-Thérèse
Espace culturel et équipements sportifs et de loisirs
CODRA
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


VILLE DE
LA POSSESSION.RE
Occupation des sols et paysages environnants
Dos d'Ane
Espace culturel
Poste
Services municipaux
RD1
CODRA
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 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.

EXTRAIT DU JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA REUNION

jsd

REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 1901594

[redacted]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Caille
Rapporteur

Le tribunal administratif de La Réunion,

(1ère chambre bis)

M. Sauvageot
Rapporteur public

Audience du 1er mars 2021
Décision du 12 avril 2021

(...)

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 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 [redacted] 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 1er 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, Le président,

P.-O. CAILLE 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.

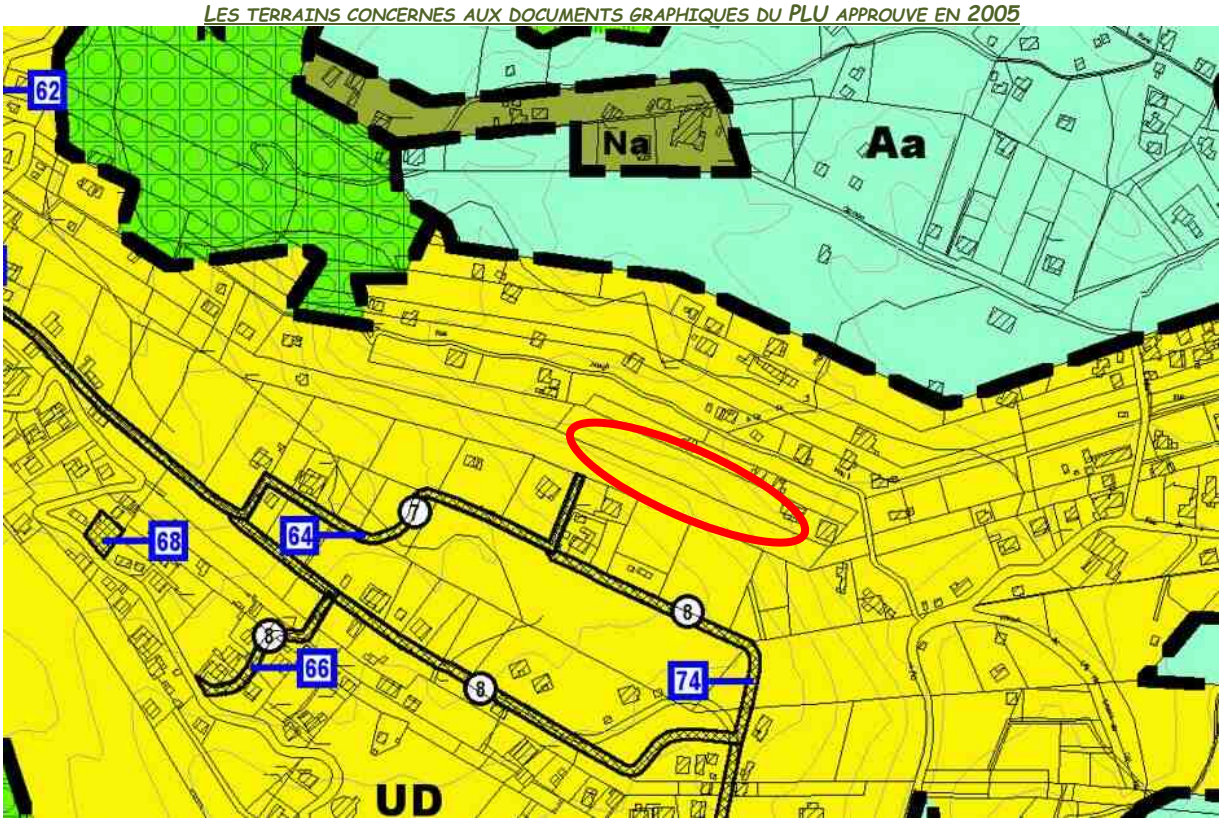
Ainsi, les terrains étant desservis par l'ensemble des réseaux et en continuité immédiate d'une zone urbaine, la présente révision « allégée » reclasse 1 840 m² de zone N en UBb.

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…).

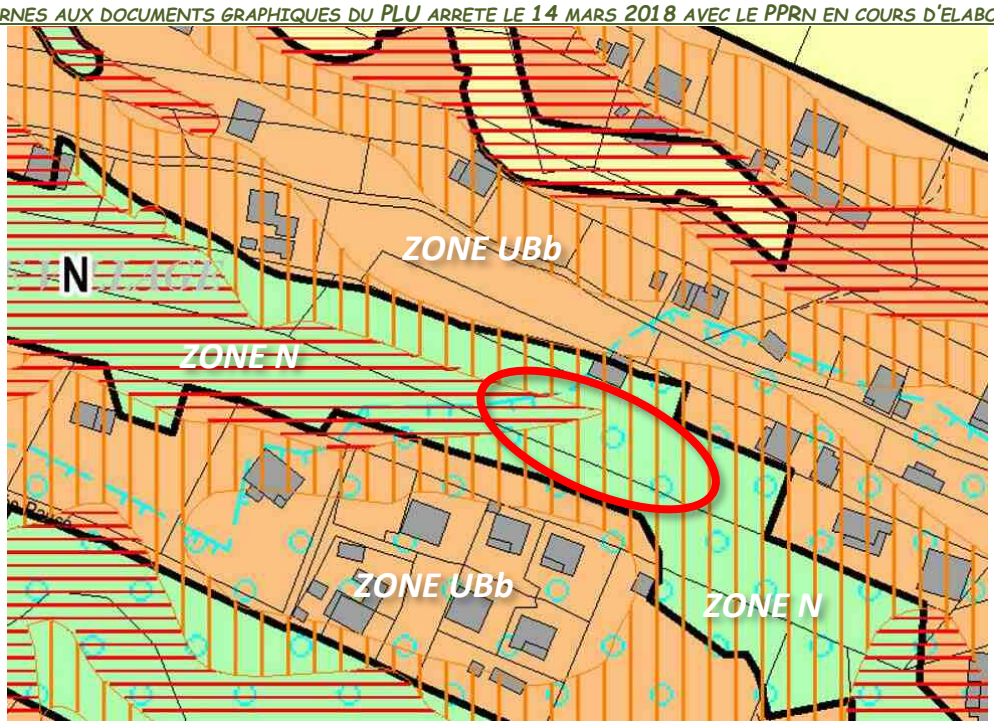
A noter que les parties de ces terrains concernées par un risque élevé ou un principe d'interdiction de constructibilité au PPRn sont conservées en zone naturelle (zone N) dans la présente révision « allégée ».

PHOTOGRAPHIE AERIENNE DES TERRAINS CONCERNES

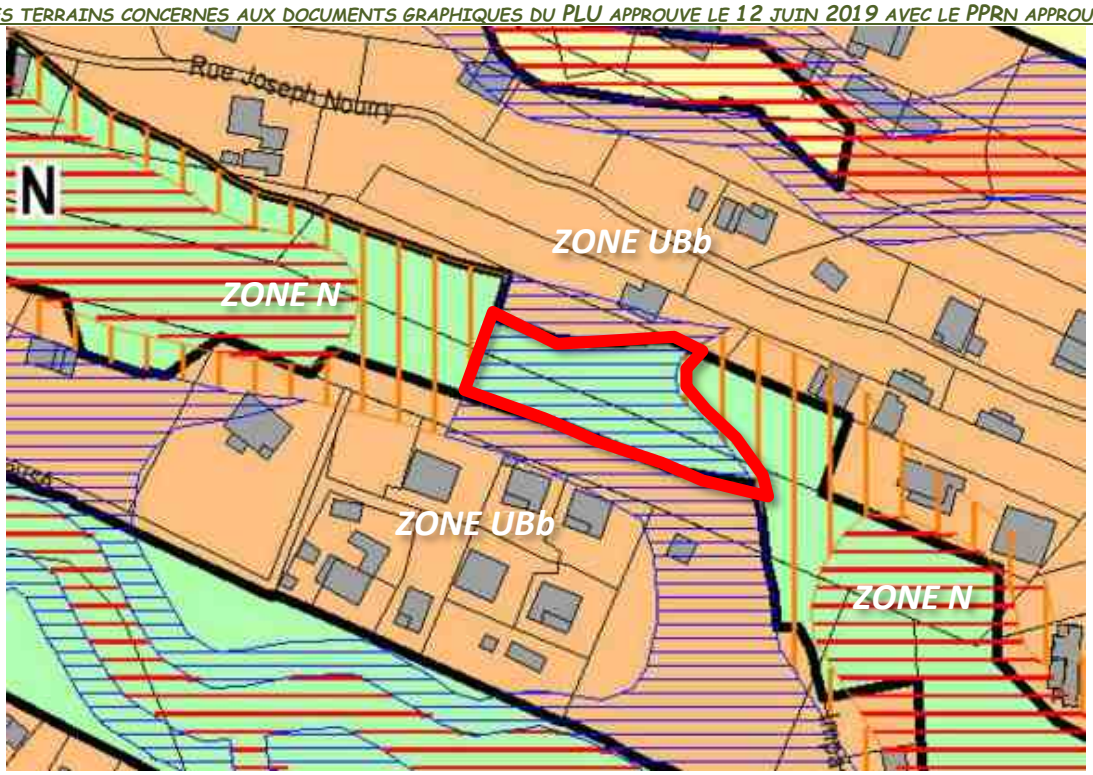
LES TERRAINS CONCERNES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU APPROUVE EN 2005



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



LES TERRAINS CONCERNES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU APPROUVE LE 12 JUIN 2019 AVEC LE PPRN APPROUVE



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 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.

EXTRAIT DU JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LA REUNION

jsd

REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 1901618

[redacted]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Caille
Rapporteur

Le tribunal administratif de La Réunion,

(1ère chambre bis)

M. Sauvageot
Rapporteur public

Audience du 1er mars 2021
Décision du 12 avril 2021

(...)

DECIDE :

Article 1er : 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 [redacted] 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 1er 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

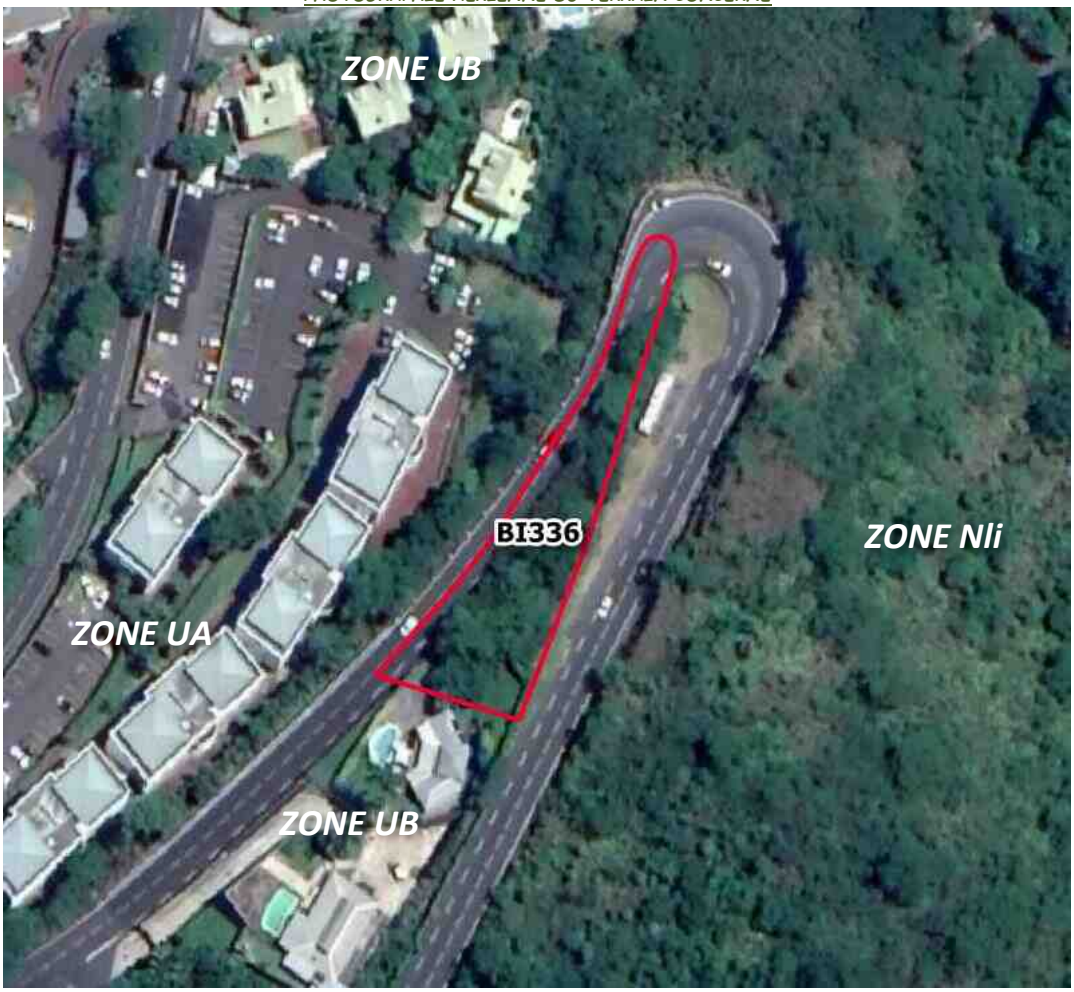
La République mande et ordonne au préfet de La Réunion en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

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

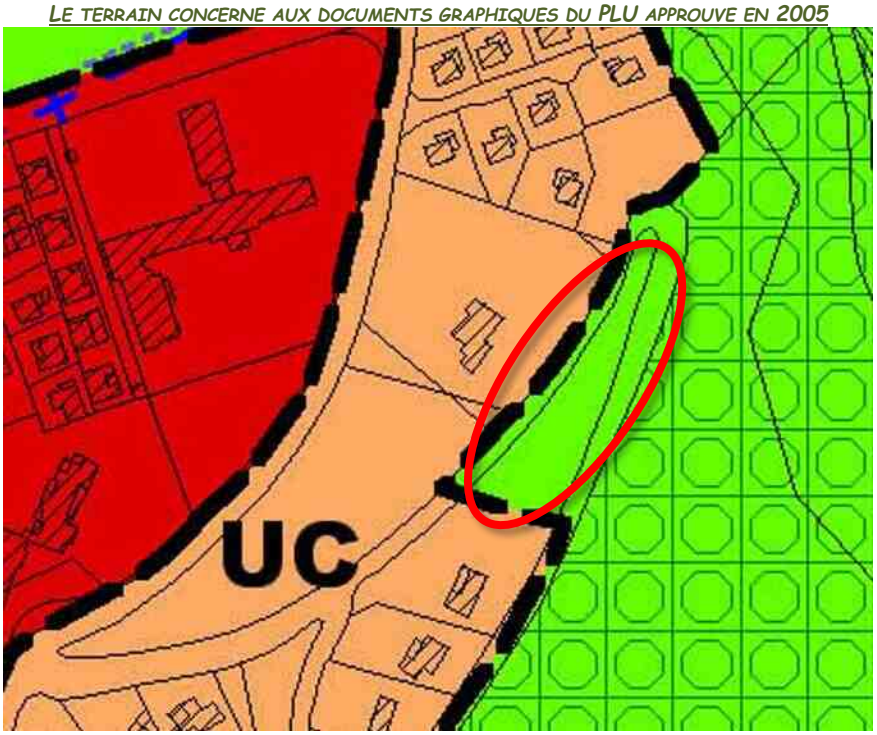
Ainsi, le terrain étant desservi par l'ensemble des réseaux et en continuité immédiate d'une zone urbaine, la présente procédure de révision « allégée » conduit à classer la partie de la parcelle BI336 concernée en zone UB (1 525 m² + 830 m² pour prendre en partie la CD41, puisque dans une cohérence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

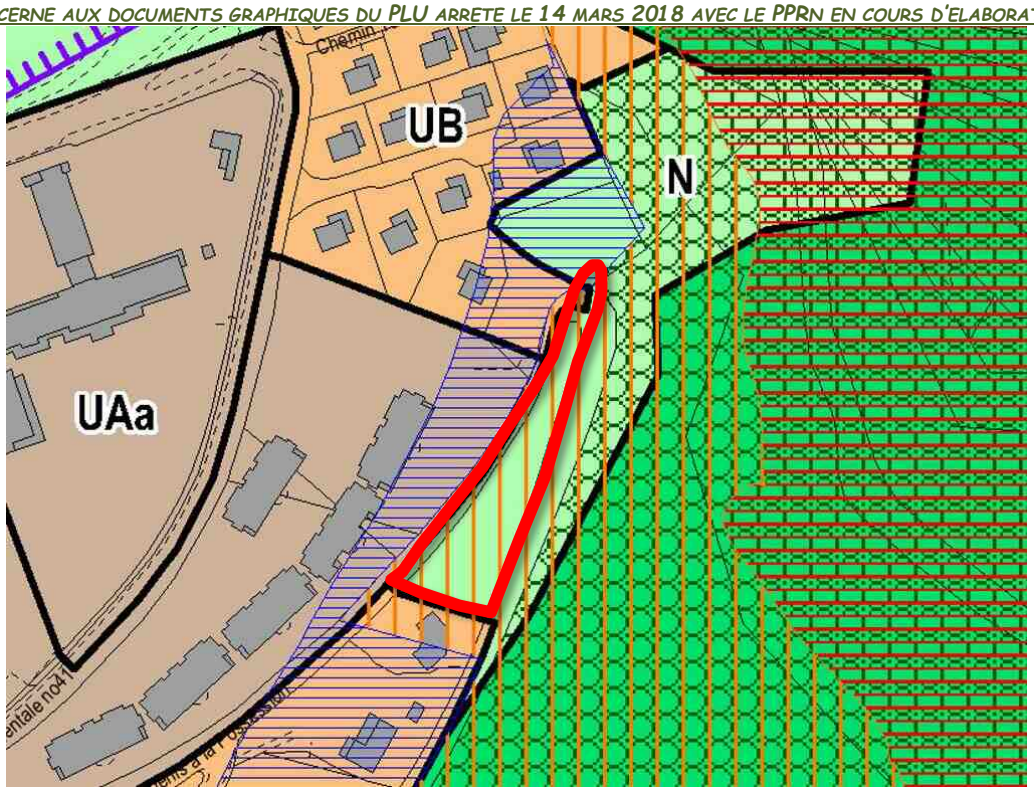
PHOTOGRAPHIE AERIENNE DU TERRAIN CONCERNE



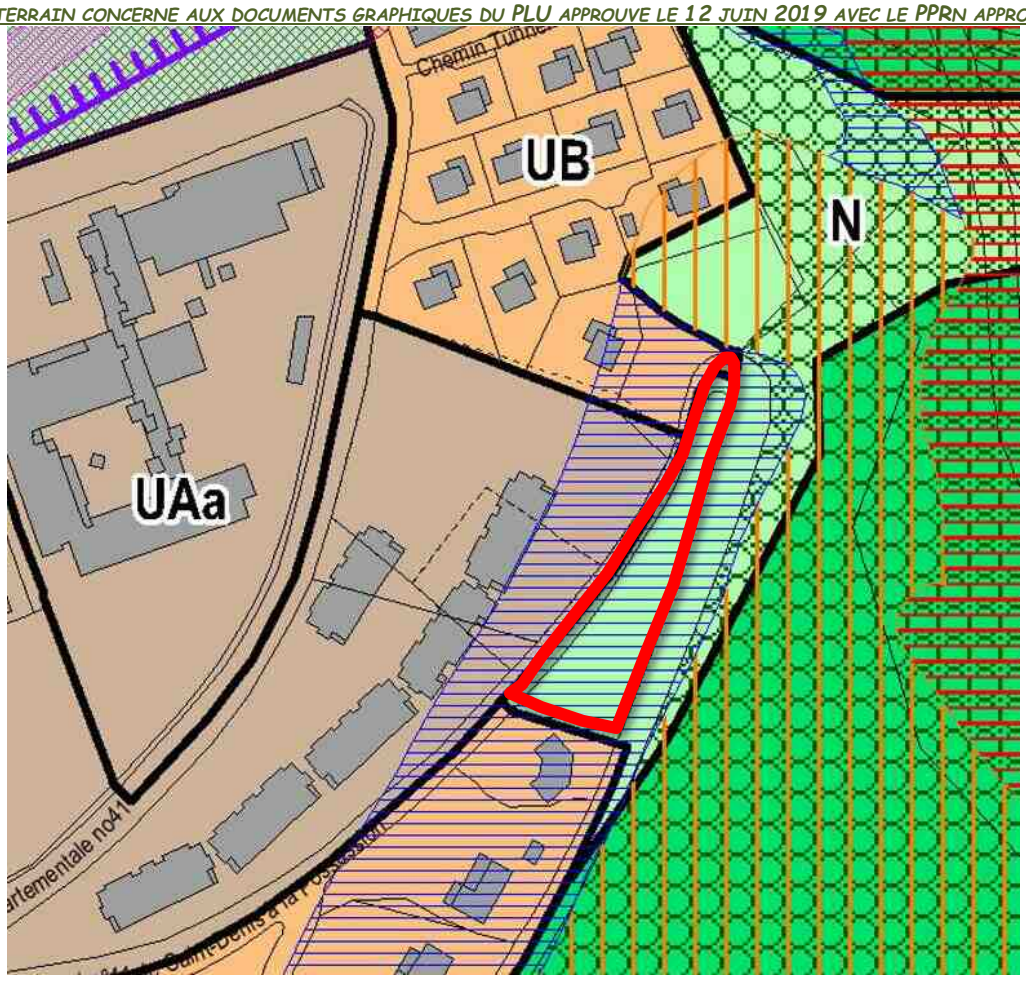
LE TERRAIN CONCERNE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU APPROUVE EN 2005



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 maitriser 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 Régional 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 classement en zone naturelle, n'est pas impactée par le périmètre de protection rapprochée du forage FR2 mais uniquement par une zone de surveillance renforcée. 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.

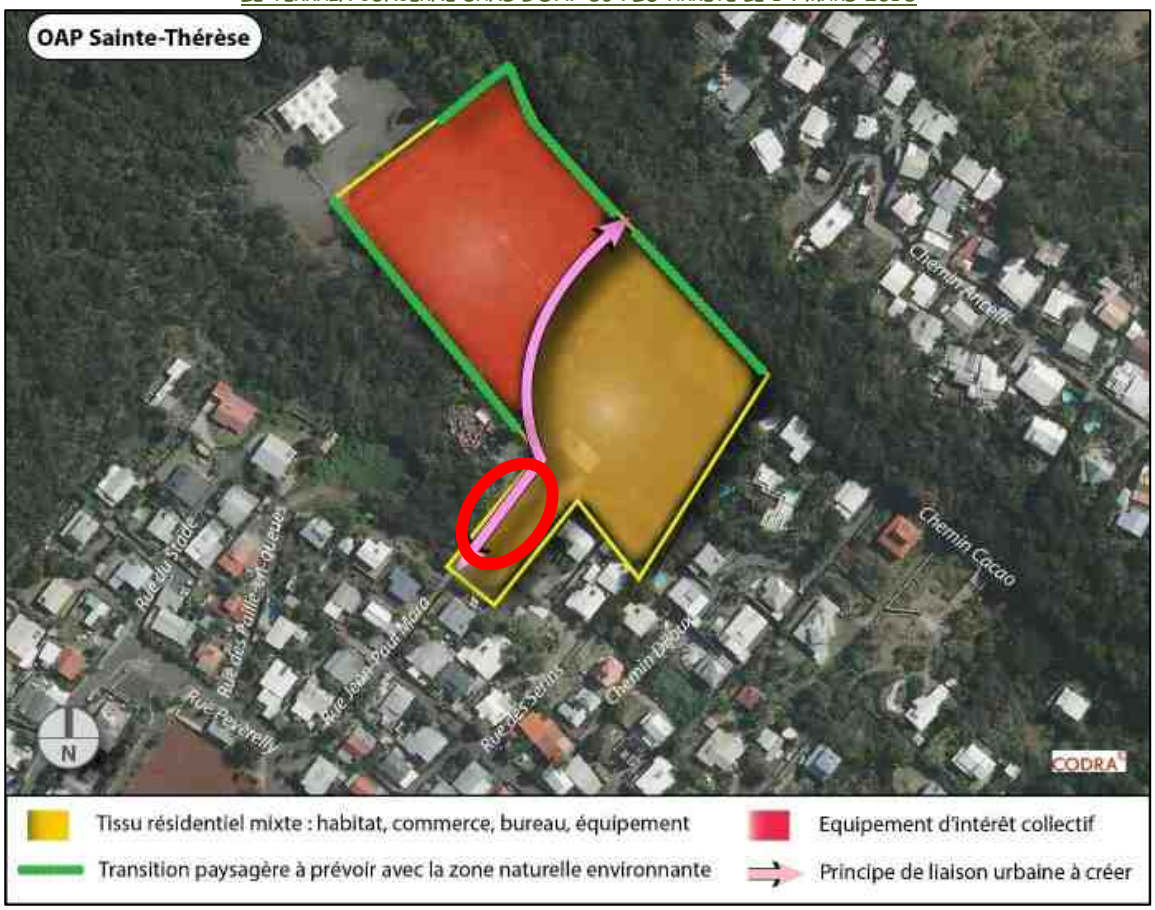
Le projet n'est pas impacté par des inventaires de protection naturelle ou agricole (cœur du parc national, arrêté de biotope, ZNIEFF, réservoir ou corridor écologique avéré, zone humide, base d'occupation des sols de la DAAF…).

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

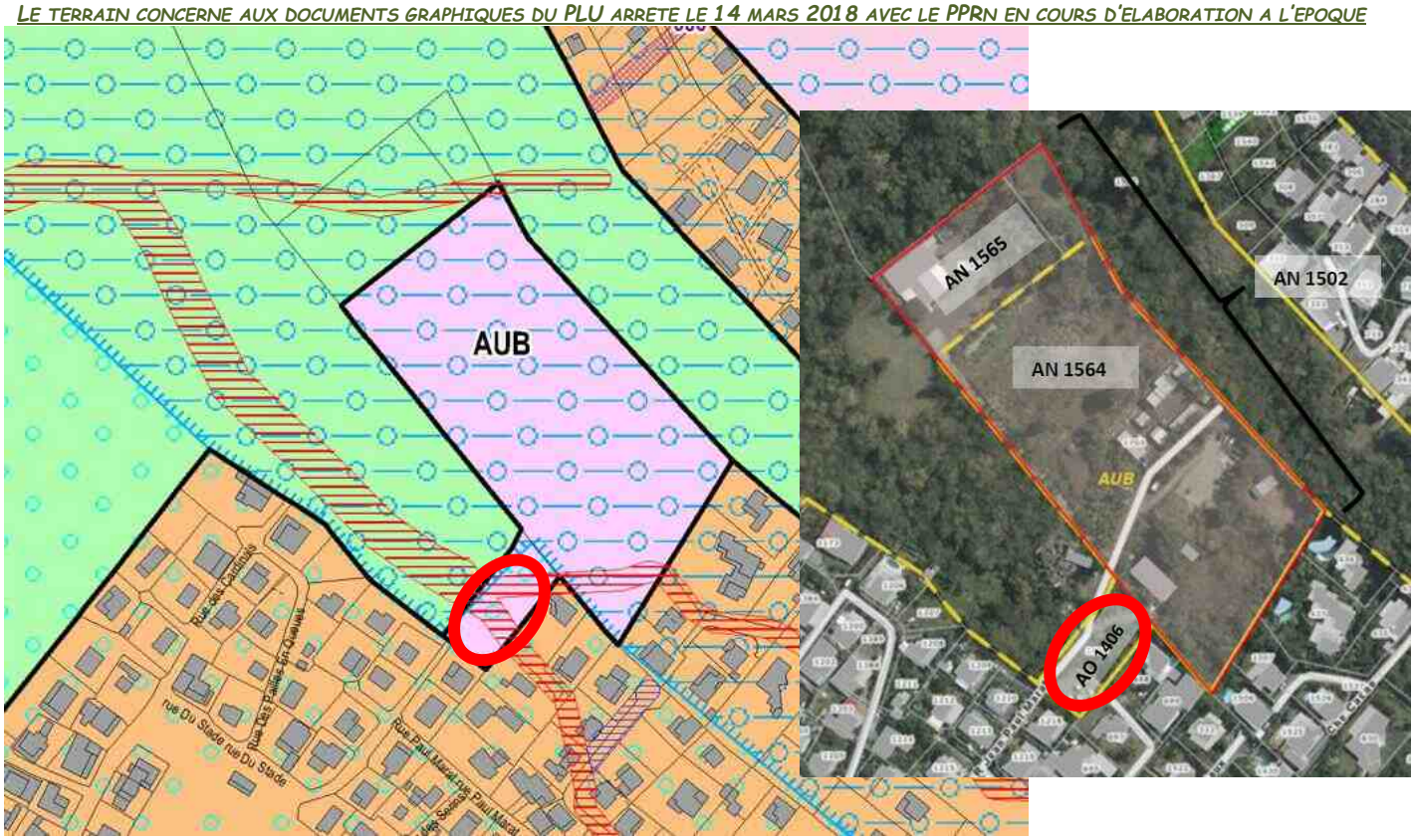
LE TERRAIN CONCERNE AU REGARD DES PERIMETRES DE PROTECTION DU FORAGE FR2

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

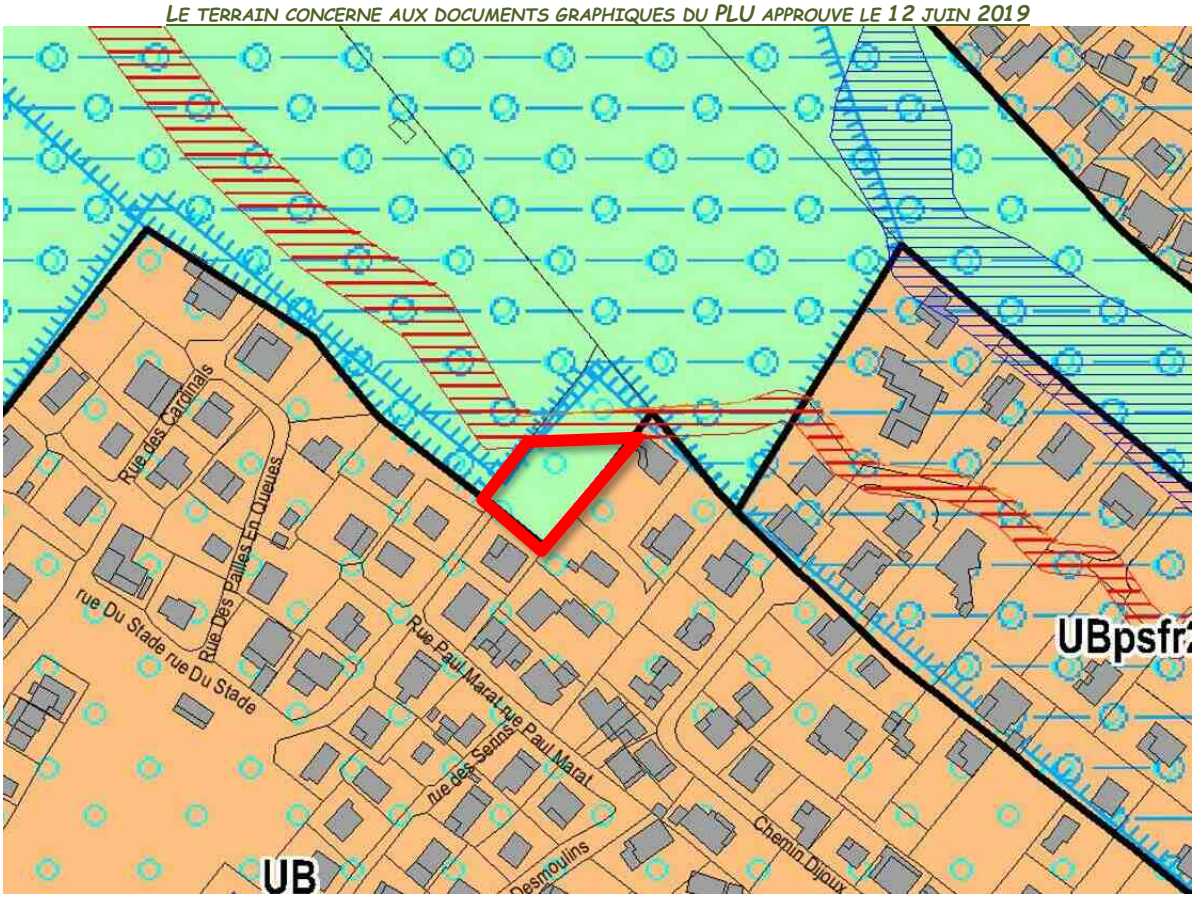


VUE SUR L'ACCES AU SITE DE PROJET DEPUIS LA RUE JEAN-PAUL MARA

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 JUIN 2019



Partie 3 - Les modifications apportées au PLU

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

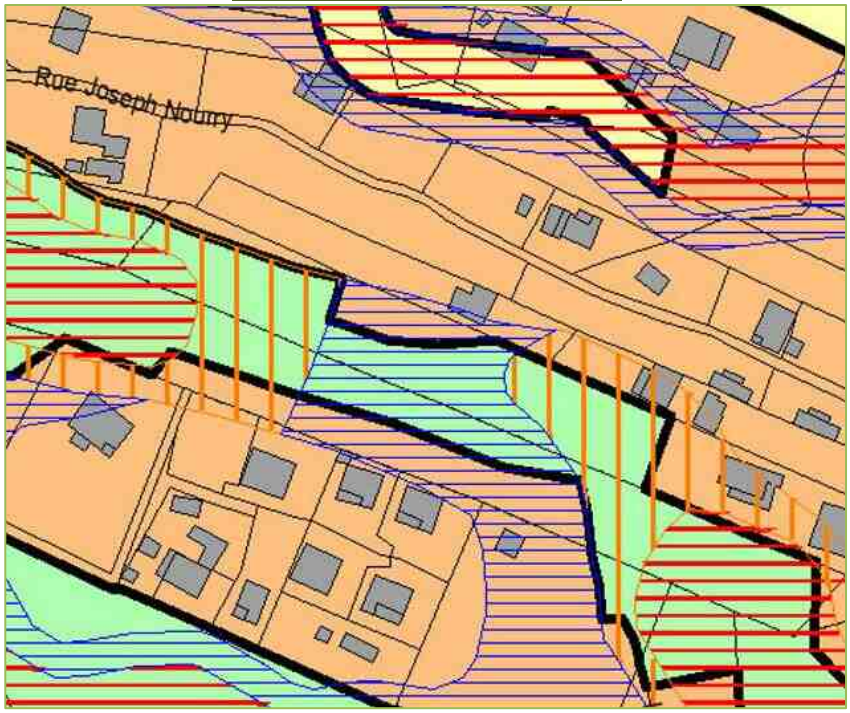
Les documents graphiques du PLU en vigueur (zonage) évoluent de la manière suivante après la présente procédure de révision:

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

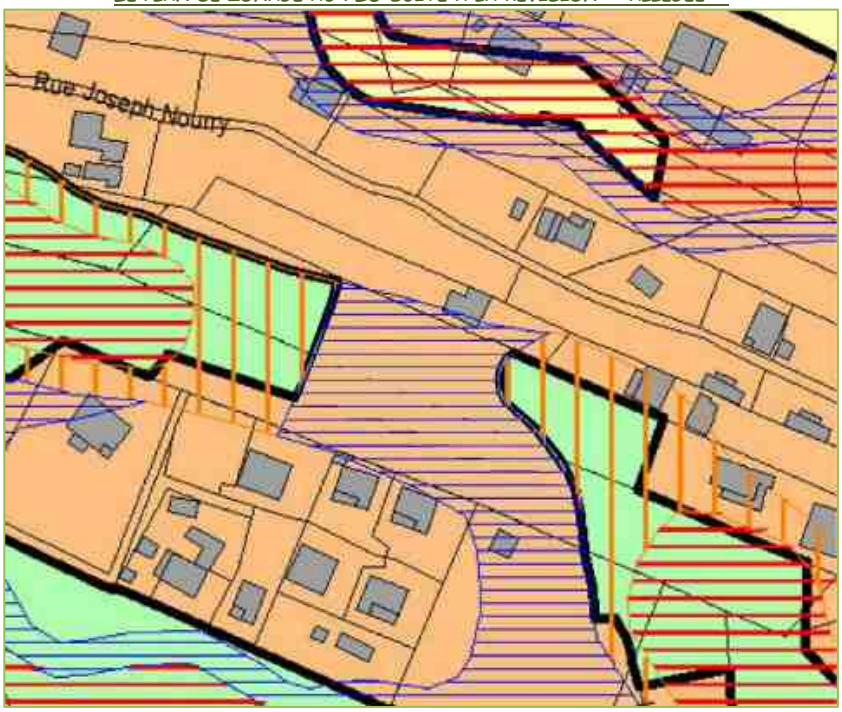
1.1. Le plan de zonage modifié au niveau de Dos d'Ane

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



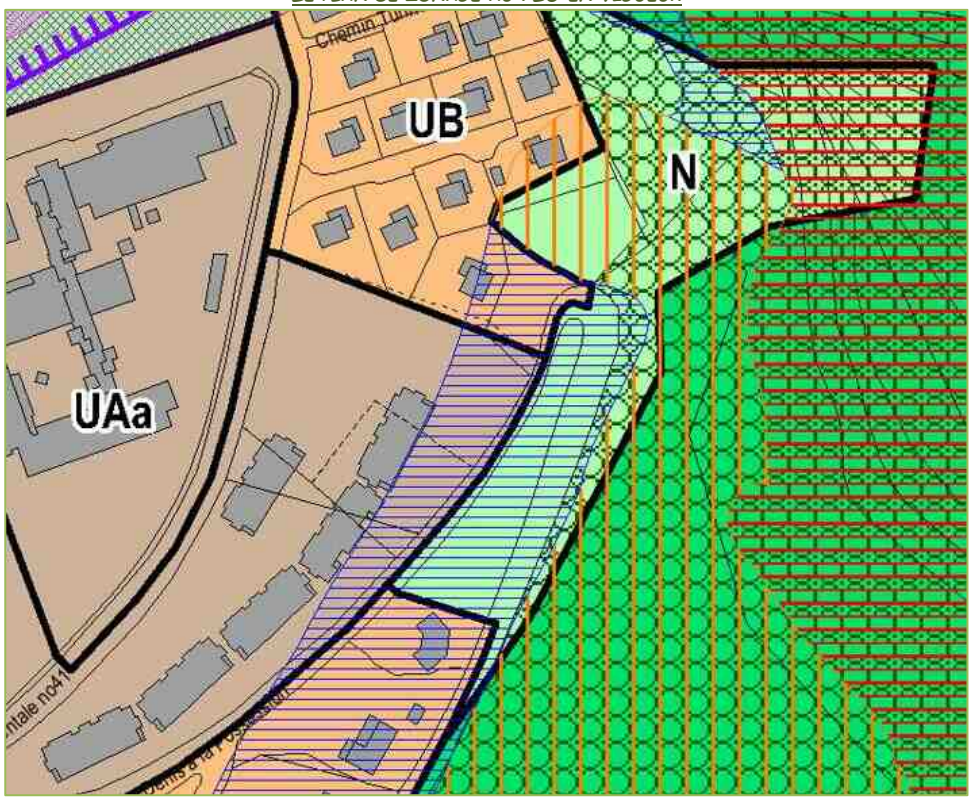
LE PLAN DE ZONAGE AU PLU SUITE A LA REVISION « ALLEGEE »



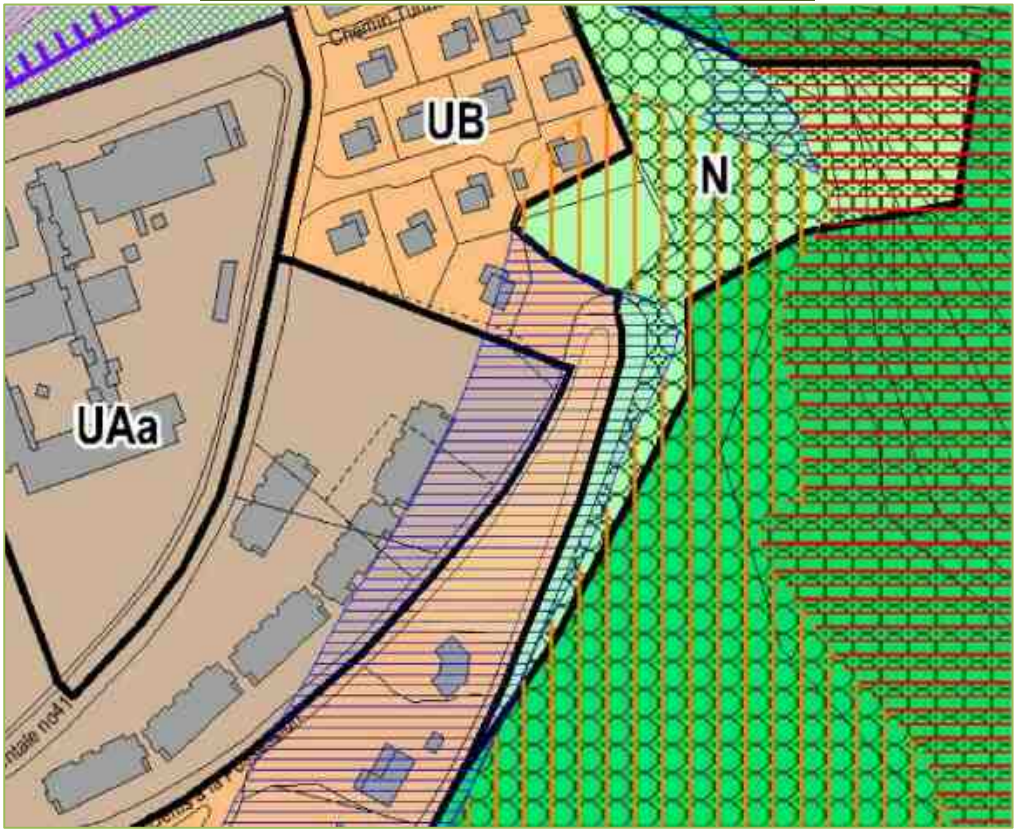
1.2. Le plan de zonage modifié au niveau du centre-ville élargi

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



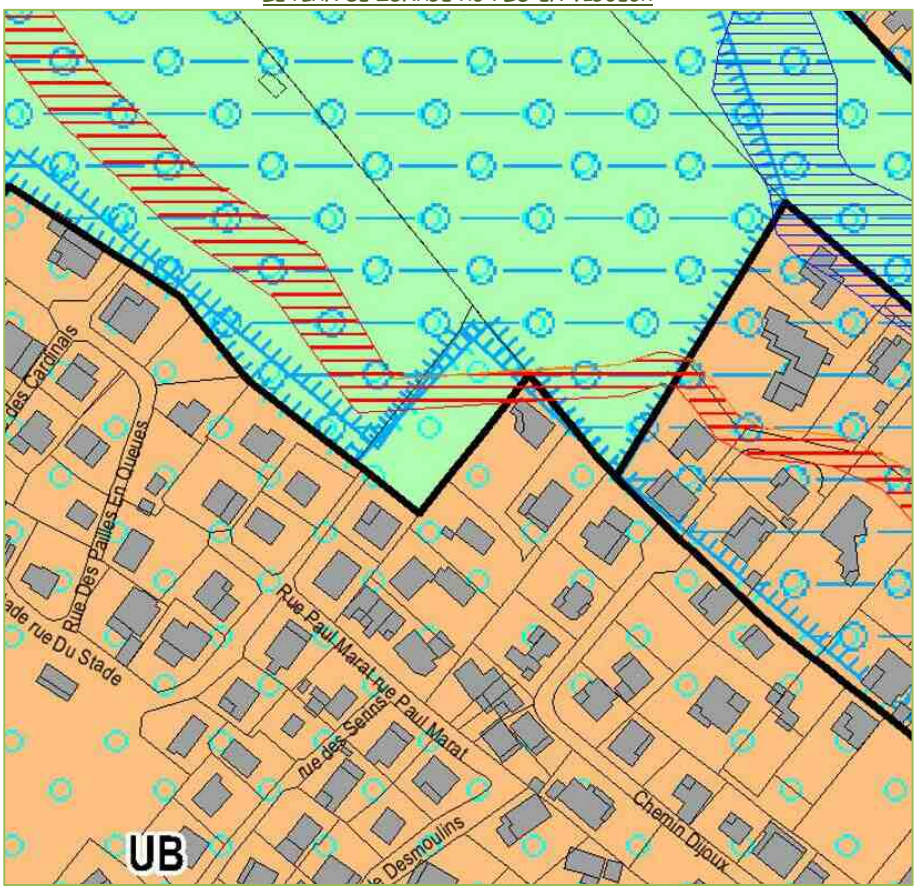
LE PLAN DE ZONAGE AU PLU SUITE A LA REVISION « ALLEGEE »



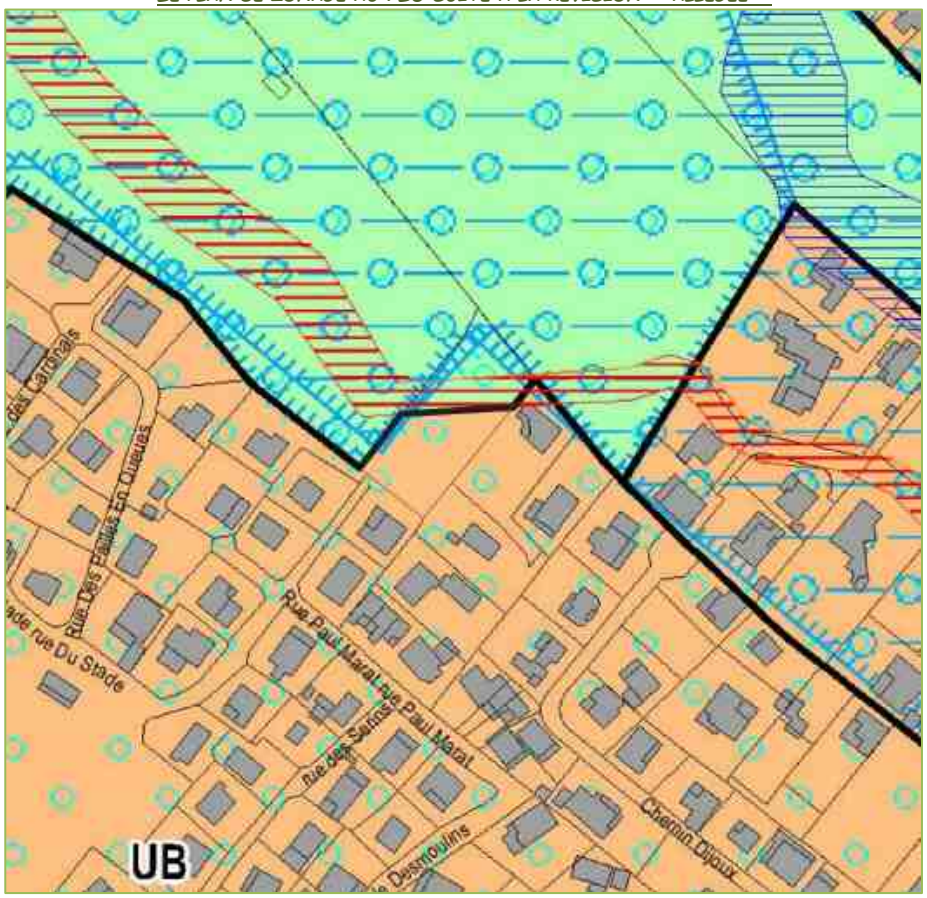
1.3. Le plan de zonage modifié au niveau de Sainte-Thérèse

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

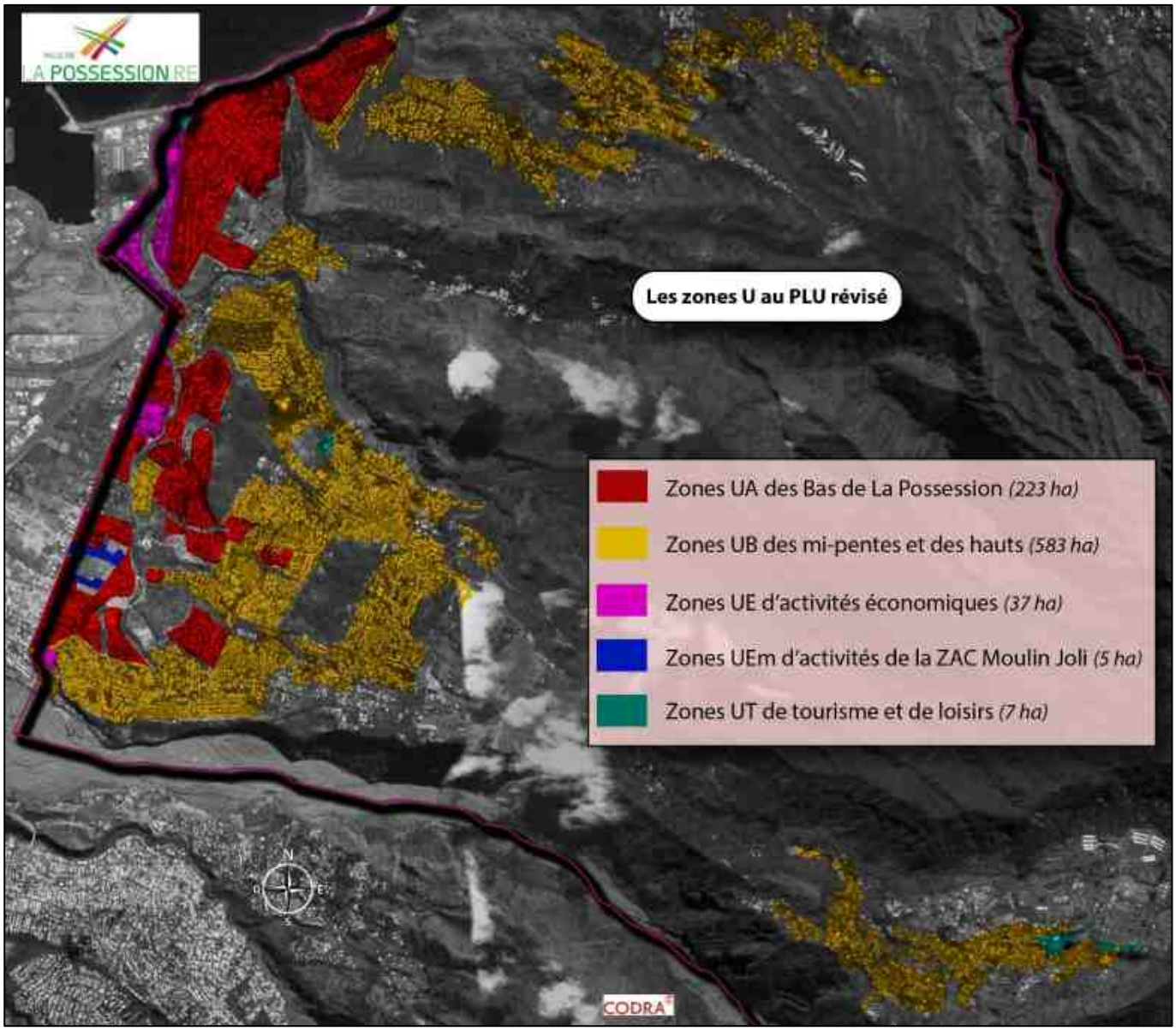
Partie 2 - Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines

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.

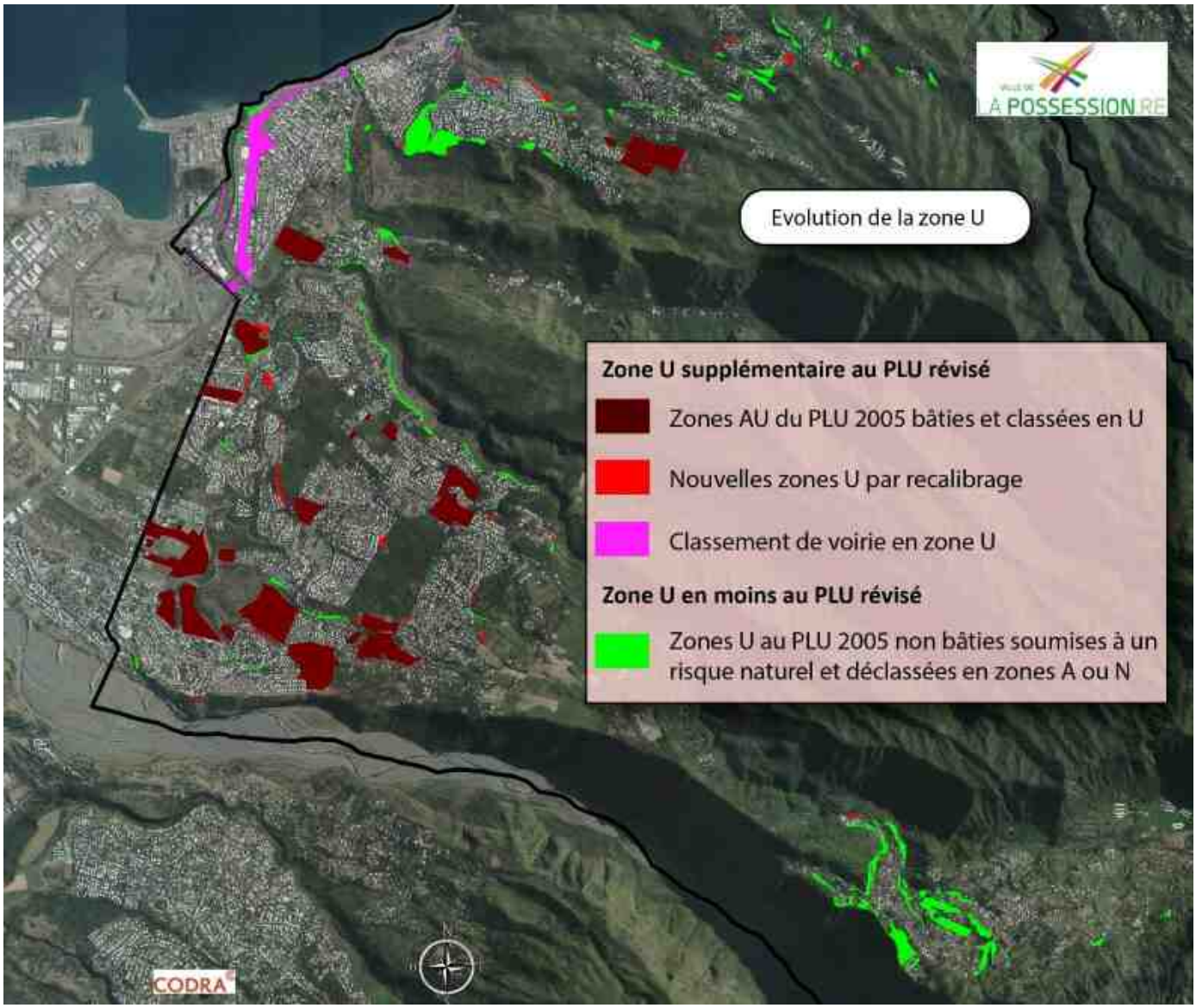
Par ailleurs, les plans de zonage réglementaires, utilisant la planche cadastrale numérisée, sont élaborés conformément aux obligations en vigueur, notamment en termes de précision géométrique, de cohérence logique, d'exhaustivité et de précision sémantique. De fait, une voirie publique ou privée porte 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**.

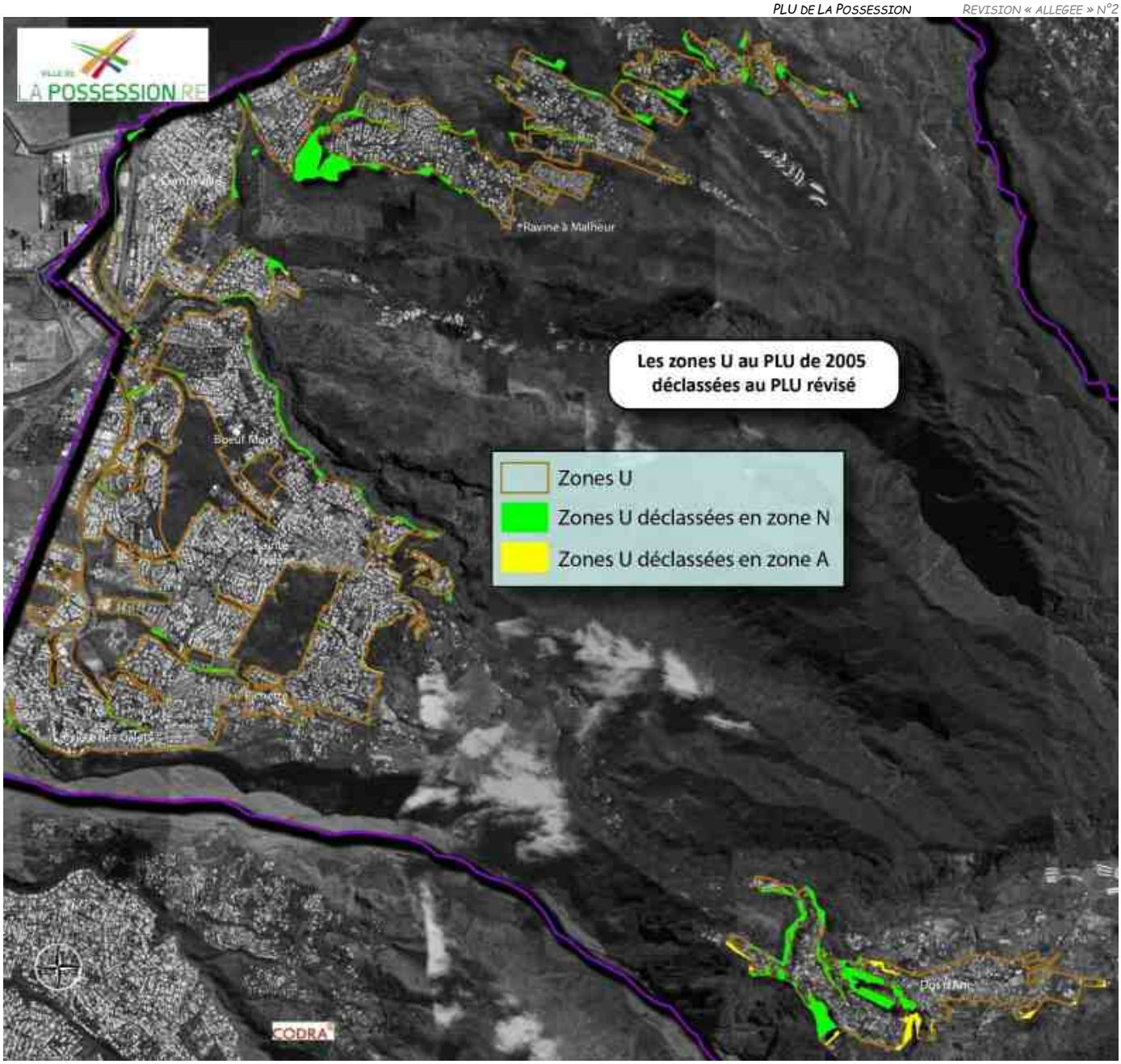
De plus, **5,6 ha de terrains non constructibles au PLU de 2005 mais en réalité intégralement bâtis et en continuité du tissu urbain existant, ont été classés en zone U étant donné leur caractère artificialisé ne pouvant être réaffecté à un usage agricole ou à une vocation naturelle**. Il s'agit de rectifier 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 **puisqu'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 déclassement (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.



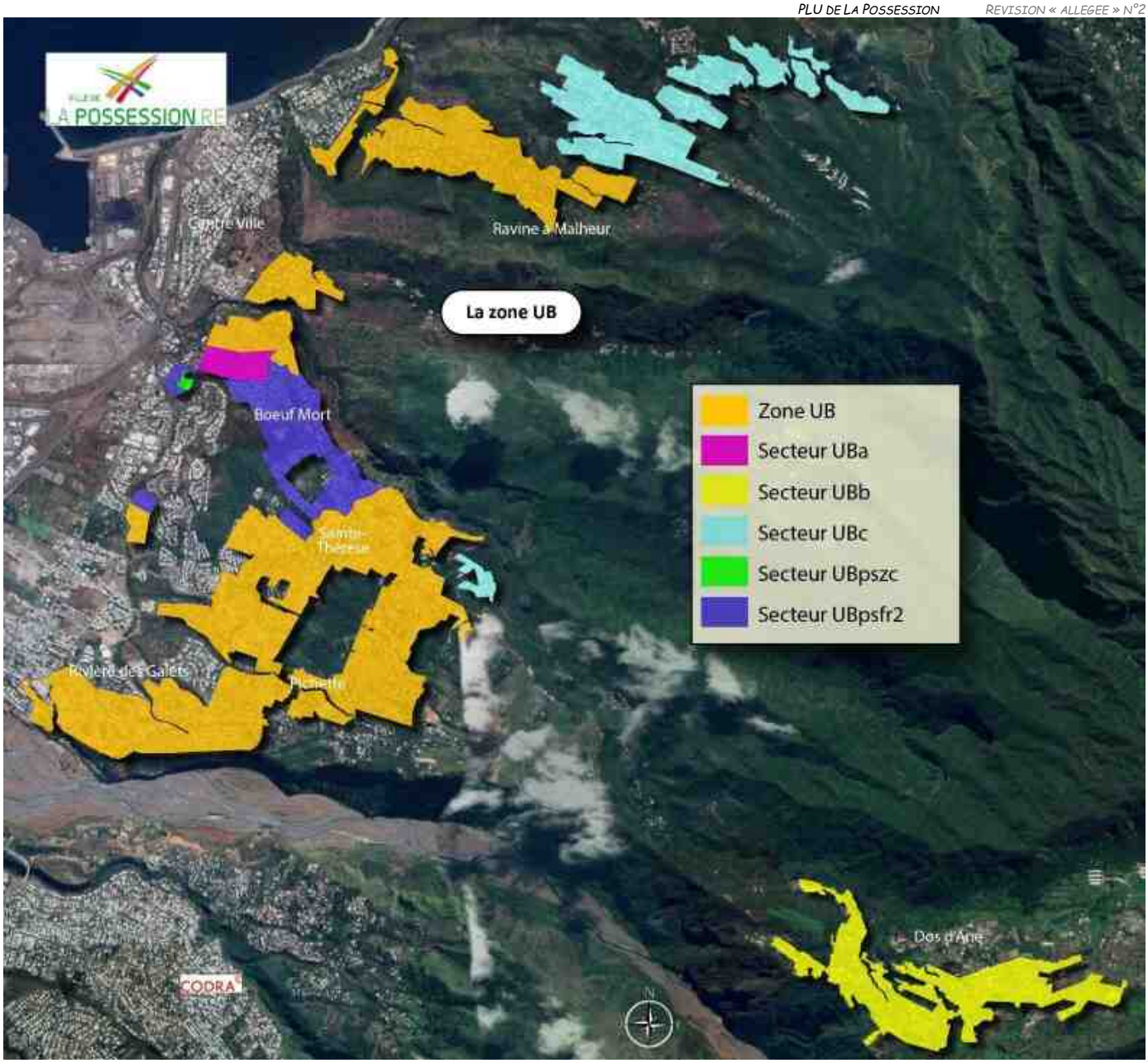


(…)

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 concernés 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 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 **22,8 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.

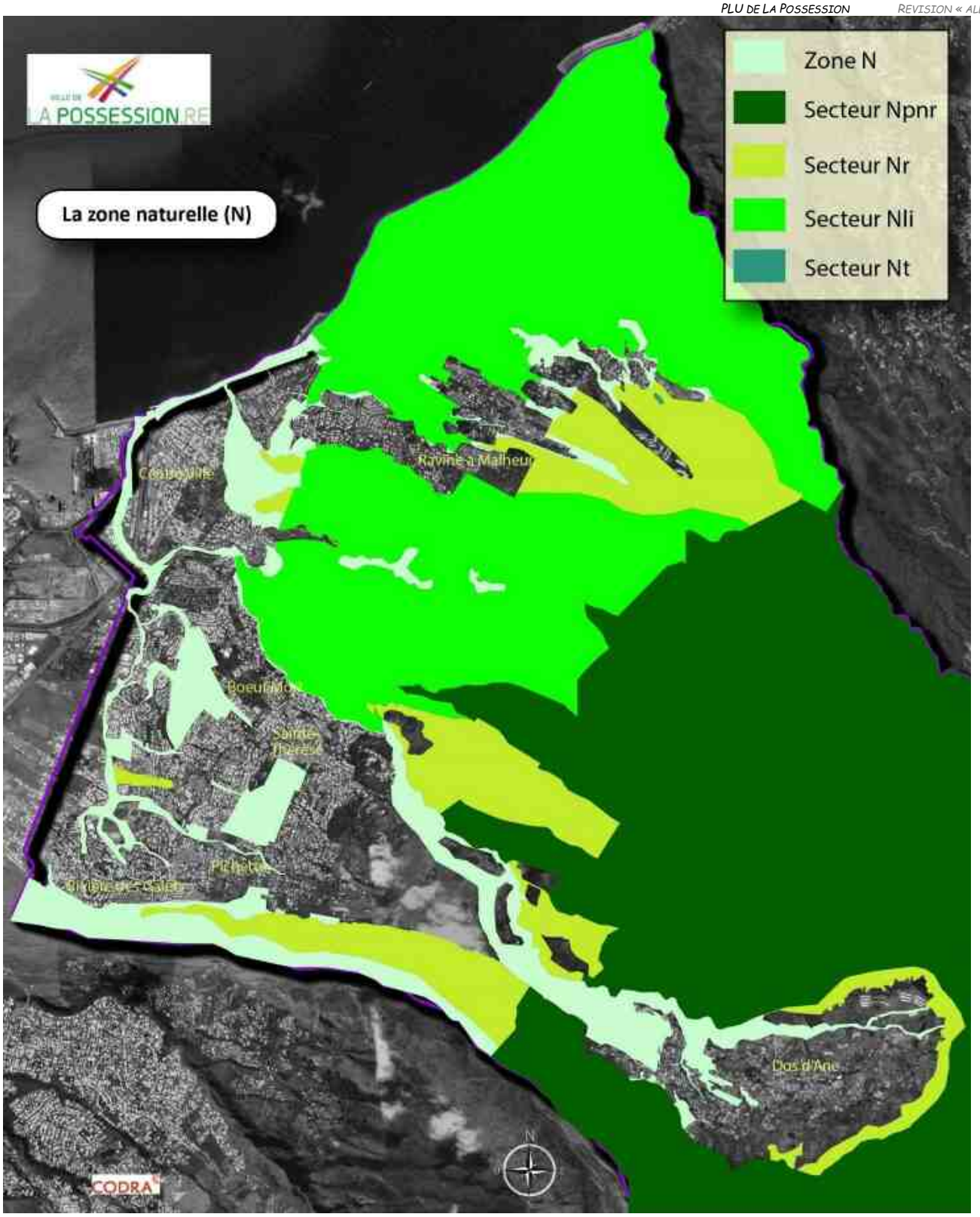
Partie 5 - Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

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 :

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

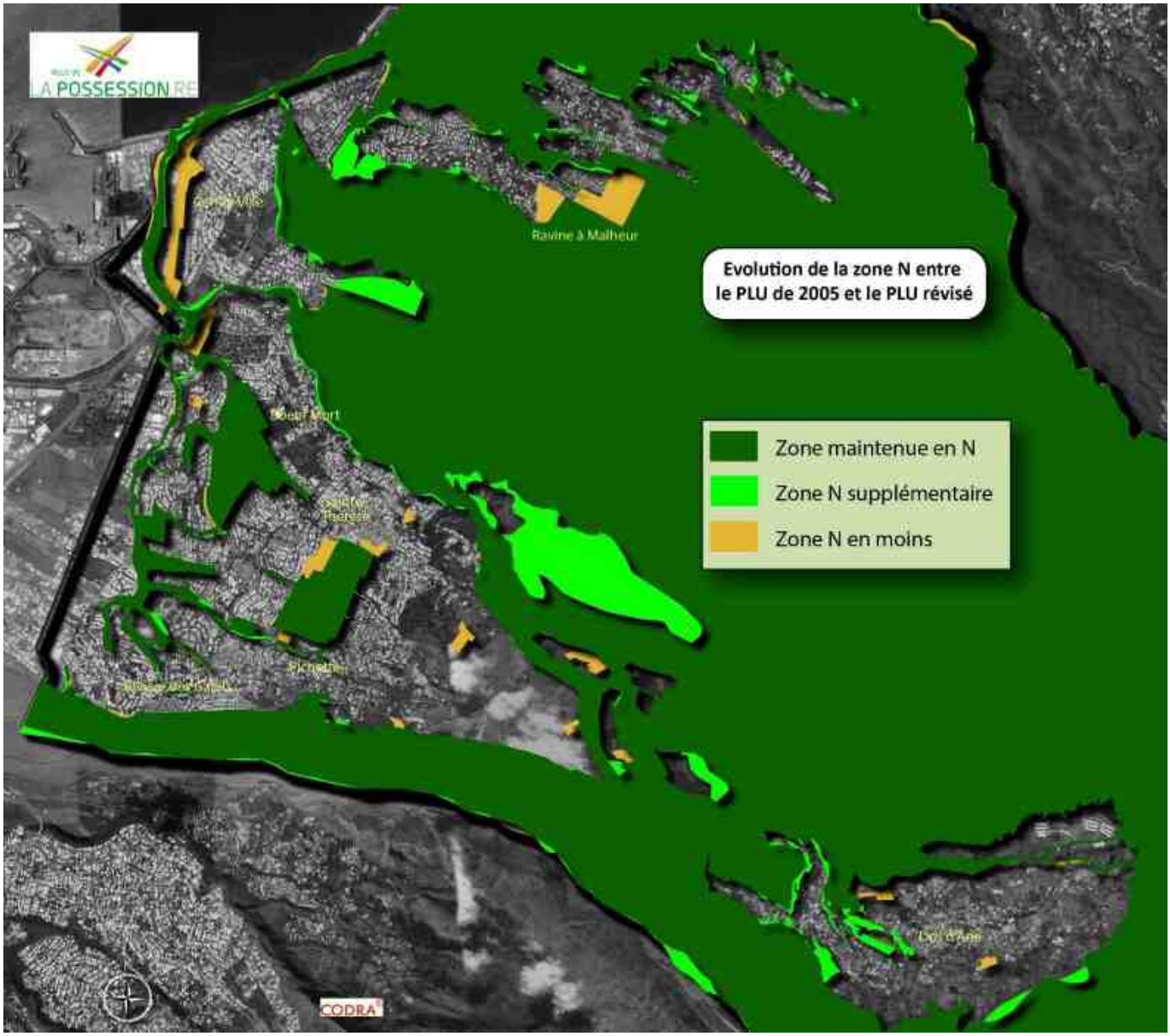
- inventoriée en raison de son caractère remarquable : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 ;
- identifiée par les travaux de la DEAL Réunion : réservoirs de biodiversité avérés ; corridors écologiques avérés et potentiels.

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.

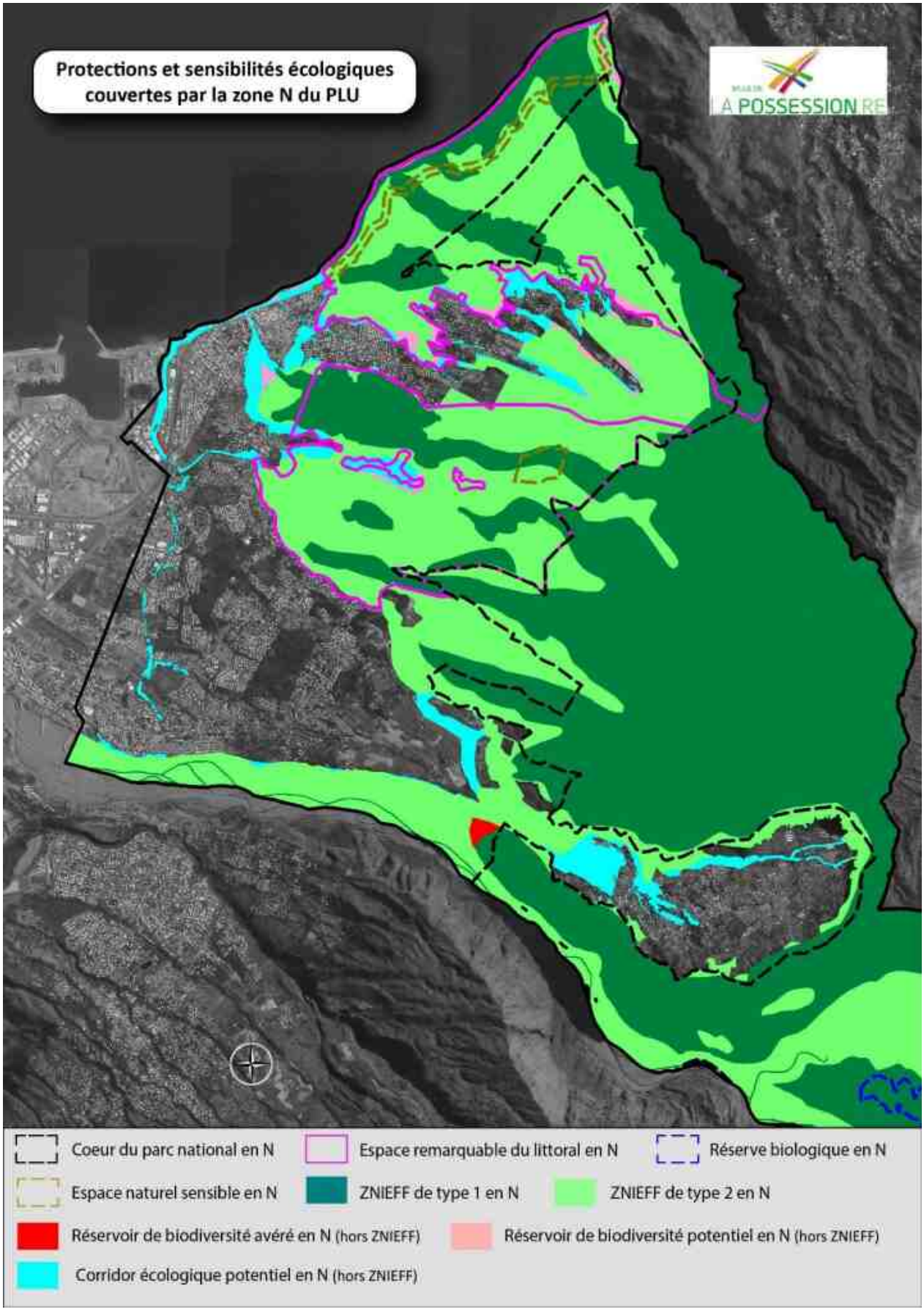
Enfin, le PLU approuvé en 2005 classait intégralement la RN1 et ses échangeurs en zone N et ce, même en pleine ville. **Le PLU révisé corrige cette erreur et reclasse la voirie en zone U lorsqu'elle traverse l'agglomération**. Il en est de même, mais beaucoup plus ponctuellement, sur le reste de la commune.



(…)

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 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, 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 maitriser 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 Régional 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 classement 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 ».

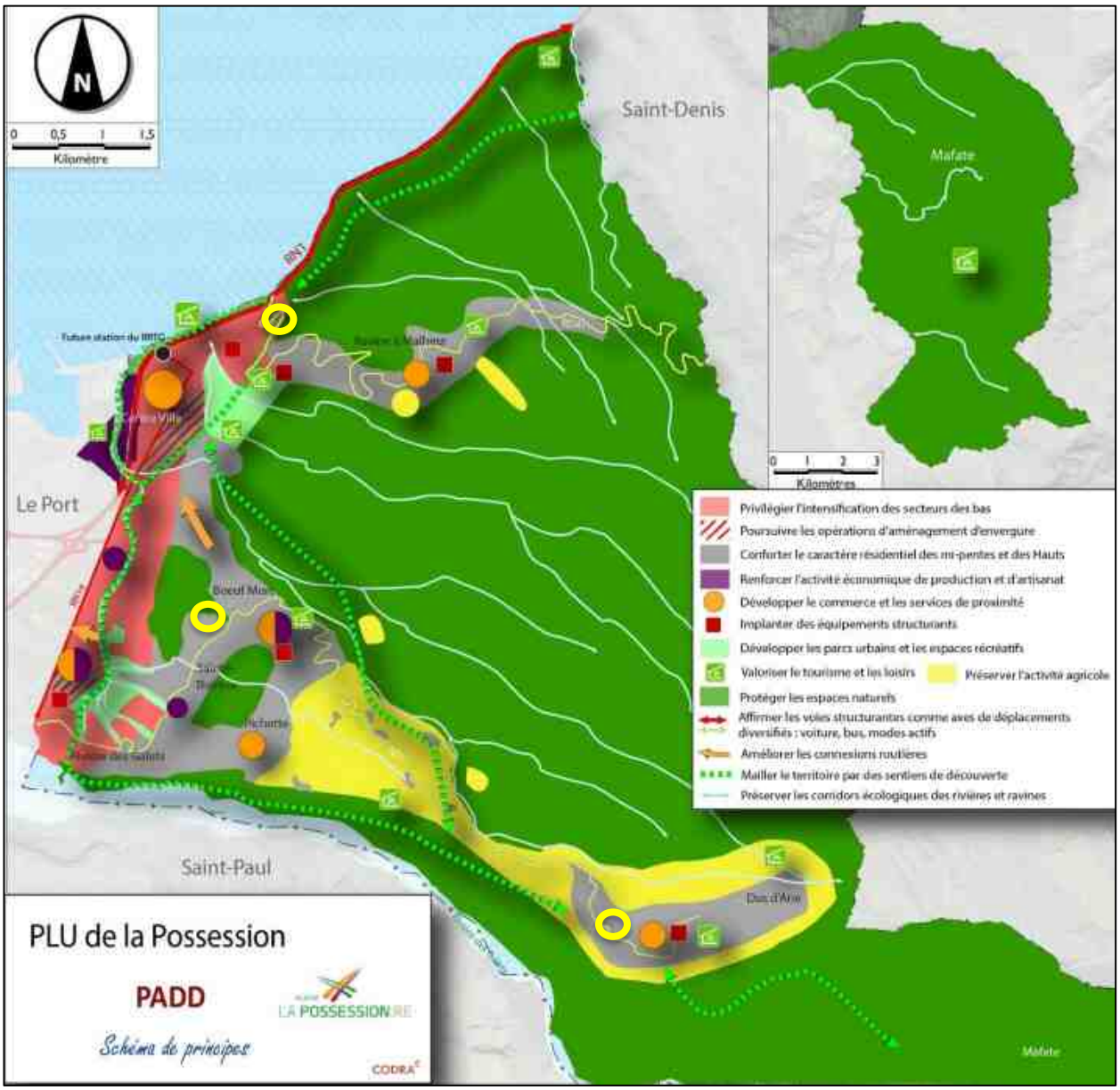
1.2. L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme

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 maitrise 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 règlementation 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.

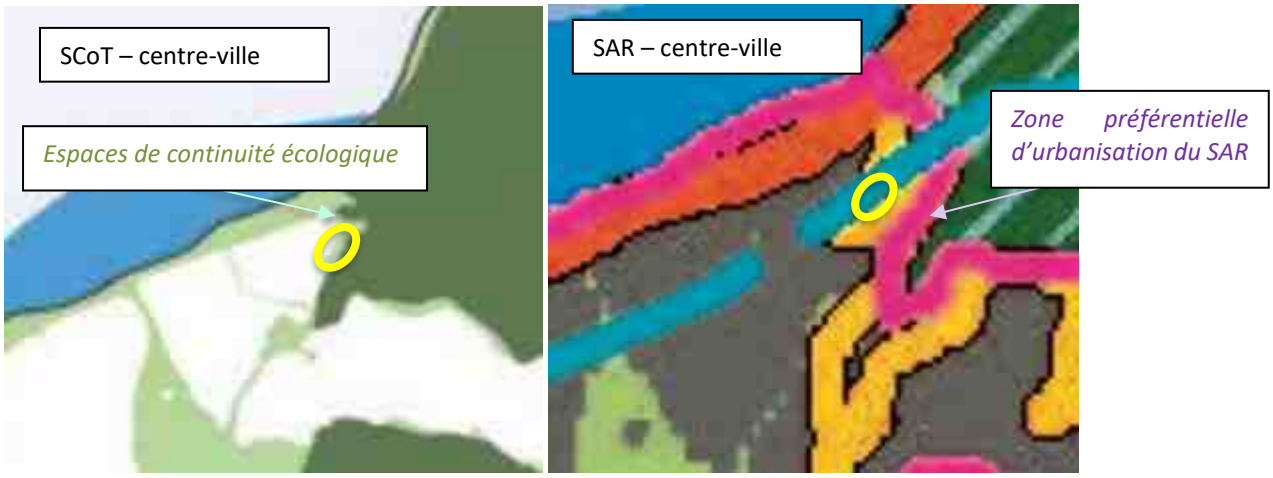
Selon l'orientation 5 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT « *Principe général de mise en œuvre de l'armature urbaine* », les sites concernés par la présente révision « allégée » sont localisés :

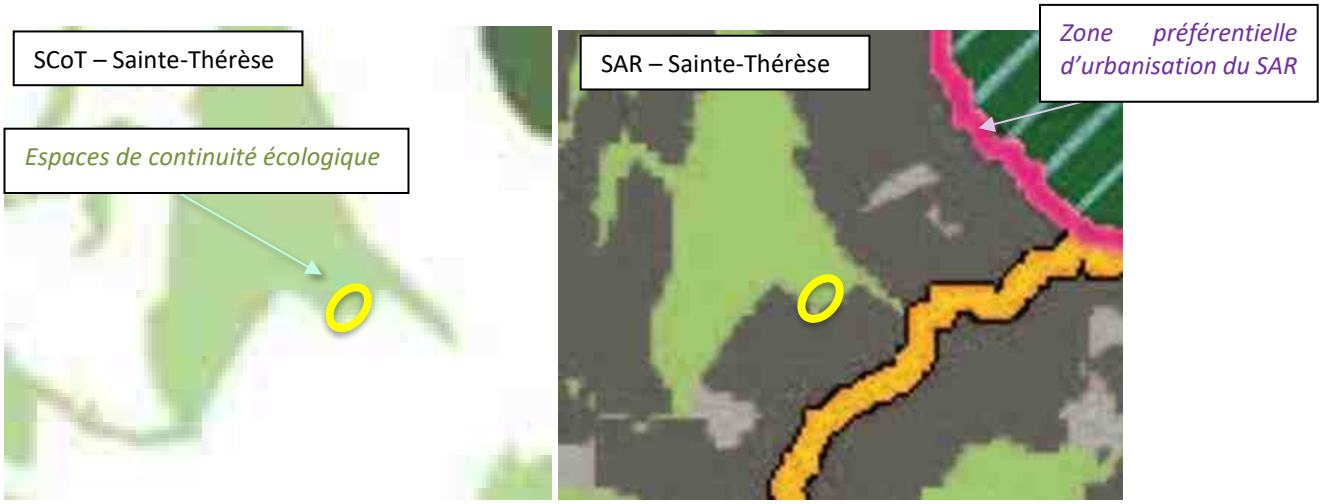
- Pour les terrains situés à proximité du centre-ville et à Sainte-Thérèse : en Cœur d'Agglomération (pôle principal), secteur privilégié d'intensification urbaine à l'échelle du territoire du TCO. La constructibilité sur ce secteur stratégique pour le développement de La Possession est ainsi cohérente 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.



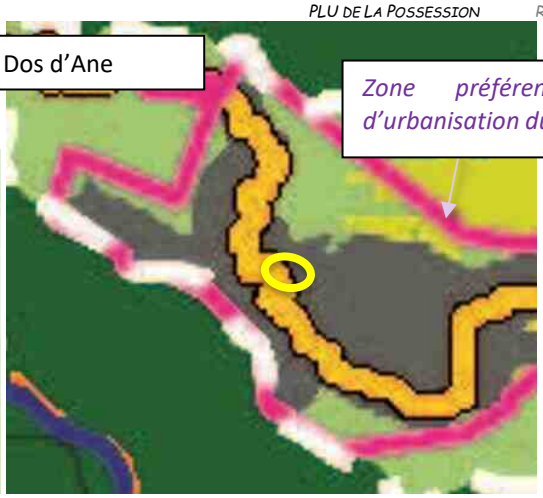


SCoT – Dos d'Ane

Espaces urbains à densifier

SAR – Dos d'Ane

Zone préférentielle d'urbanisation du SAR



En outre, le PLU respecte le principe dit de « redéploiement » déterminé dans le SCOT, qui exige à ce que les extensions urbaines « *s'accompagnent, dans le PLU, d'un classement en N ou A des espaces urbains de référence concernés et ce pour une surface a minima égale à la surface redéployée* ».

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 à 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'Epuration du SIAPP est dimensionnée pour 87 500 habitants. Le Port compte environ 35 000 habitants et la Possession environ 33 000 habitants. Le bassin concerne donc 68 000 habitants, sachant que ne sont pas compris dans ces chiffres les fosses septiques. De fait, 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 m^3/j à 25 000 m^3/j.
- La création du nouveau Forage des Lataniers est en cours, avec une capacité de production comprise entre 150 et 200 m^3/h en remplacement du forage actuel qui est limité à 25 m^3/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 1m^3 d'ouvrage pour 100 m^2 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 règlementation 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). La faible surface concernée par la présente révision allégée limite cet impact. *L'urbanisation peut fragmenter les continuités écologiques, notamment celle potentielle sur le bourg de Dos d'Ane, en considérant néanmoins que ces terrains étaient déjà classés en zone urbaine au PLU de 2005 et en espaces urbains à densifier au SCoT.* *L'intensification urbaine peut entrainer des nuisances lumineuses nocturnes supplémentaires, pouvant favoriser les sites d'échouage des oiseaux. Les possibilités de hauteur des constructions autorisées sur les terrains concernés par la révision allégée restent néanmoins limitées par le règlement du PLU et atténuent cet impact.*
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 entraine un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficience.* *L'application des prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique liés aux ouvrages de captage et celles de l'avis de l'hydrogéologue agréé, notamment insérées dans les annexes du PLU, assurent une protection de la ressource en eau, notamment pour le terrain déclassé à Sainte-Thérèse par la présente révision allégée situé en zone de surveillance rapprochée liée à la présence d'un forage.*
	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.* *La faible surface concernée par la présente révision allégée limite ces impacts.*

Gestion des déchets	*La continuité de l'urbanisation des sites proposés dans la présente révision allégée 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	*L'application du PPRn, rappelé dans le règlement du PLU dont l'arrêté figure dans les annexes et la cartographie matérialisée aux documents graphiques du PLU, permet d'éviter ou réduire fortement les incidences des aléas naturels, notamment pour les terrains déclassés par la présente révision allégée dans les secteurs du centre-ville et Dos d'Ane, recensés en aléa moyen mouvements de terrain soumis à prescription.* *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 d'aléa élevé.*
	La perte de surface perméable au détriment d'une zone constructible peut nuire au bon écoulement des eaux et déstabiliser les sols soumis à l'aléa mouvement de terrain. La faible surface concernée par la présente révision allégée limite cet impact.

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 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.

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 entrainer 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 défrichement plus conséquent, même d'une nature ordinaire. Les potentielles continuités écologiques seraient davantage impactées.
- 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, particulièrement pour le risque de mouvements de terrain.

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 règlementaire 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 règlementaire 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 règlementaire naturel.

5.2. 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, de la prise en compte des risques et de la gestion de l'eau. Ces règles exigeantes sont conservées dans la présente révision « allégée » et évitent, réduisent ou compensent les potentiels impacts négatifs. Par thématique, nous pouvons rappeler notamment les prescriptions suivantes inscrites dans le règlement du PLU des zones urbaines :

Préservation de la biodiversité, prise en compte des continuités écologiques	Article 11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) : - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. - Pour les terrains construits situés en limite de zone naturelle, une clôture végétale doit être édifiée pour marquer la limite entre l'urbain, l'agricole et le naturel. - Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. Il est préconisé l'utilisation d'éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l'intensité. Article 13 (espaces libres et plantations) : - Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre dont au moins la moitié en espace perméable. Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager végétal et comprendre des arbres, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et conserver des îlots de fraicheur dans la ville. - Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. - L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique.
Les risques naturels	Articles 1 et 2 (occupations et utilisations du sol) : - Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué. - Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain

	Article 4 (réseaux) pour 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. Article 11 : - Les clôtures doivent préserver une transparence hydraulique (écoulement des eaux pluviales), par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. - Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel élevé ou moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.
La préservation des ressources en eau potable	Article 1 (occupations et utilisations du sol interdites) : - 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. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent. Article 4 (réseaux) : - 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. » Par ailleurs, les arrêtés de déclaration d'utilité publique et les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue sont insérés dans les annexes du PLU.

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.
	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 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. De même, cela réduit les impacts sur les continuités écologiques, notamment au bourg de Dos D'Ane.

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/an/hab		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour réduire le niveau de consommation d'électricité
	Rapport entre la production annuelle d'énergie renouvelable et la production totale d'électricité	%		Ce rapport renseigne sur la part des énergies renouvelables dans la production totale d'énergie
QUALITE DE L'AIR ET SANTE HUMAINE	Nombre de jours par an de contamination de l'eau potable	nb	Fermier	Indique le niveau de déficience de la production d'eau potable susceptible d'altérer la santé humaine
	Moyenne annuelle de production de dioxyde de soufre dans l'air	µg/m³	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/élevé au Plan de Prévention des Risque	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	*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*
	Le développement urbain du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés. La faible surface concernée par la présente révision allégée limite cet impact. *L'urbanisation peut fragmenter les continuités écologiques, notamment celle potentielle sur le bourg de Dos d'Ane, en considérant néanmoins que ces terrains étaient déjà classés en zone urbaine au PLU de 2005 et en espaces urbains à densifier au SCoT.* *L'intensification urbaine peut entrainer des nuisances lumineuses nocturnes supplémentaires, pouvant favoriser les sites d'échouage des oiseaux. Les possibilités de hauteur des constructions autorisées sur les terrains concernés par la révision allégée restent néanmoins limitées par le règlement du PLU et atténuent cet impact.*
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 entraine un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficience.* *L'application des prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique liés aux ouvrages de captage et celles de l'avis de l'hydrogéologue agréé, notamment insérées dans les annexes du PLU, assurent une protection de la ressource en eau, notamment pour le terrain déclassé à Sainte-Thérèse par la présente révision allégée situé en zone de surveillance rapprochée liée à la présence d'un forage.*
	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 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.* *La faible surface concernée par la présente révision allégée limite ces impacts.*
Gestion des déchets	*La continuité de l'urbanisation des sites proposés dans la présente révision allégée 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	*L'application du PPRn, rappelé dans le règlement du PLU dont l'arrêté figure dans les annexes et la cartographie matérialisée aux documents graphiques du PLU, permet d'éviter ou réduire fortement les incidences des aléas naturels, notamment pour les terrains déclassés par la présente révision allégée dans les secteurs du centre-ville et Dos d'Ane, recensés en aléa moyen mouvements de terrain soumis à prescription.* *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 et déstabiliser les sols soumis à l'aléa mouvement de terrain. La faible surface concernée par la présente révision allégée limite cet impact.

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 entrainer 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 et des continuités écologiques ; 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, particulièrement pour le risque de mouvements de terrain.

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, de la prise en compte des risques et de la gestion de l'eau. Ces règles exigeantes sont conservées dans la présente révision « allégée » et évitent, réduisent ou compensent les potentiels impacts négatifs.

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

E	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.
E R	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. De même, cela réduit les impacts sur les continuités écologiques, notamment au bourg de Dos D'Ane.

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.