

05 - Orientations d'Aménagement et de
Programmation – Tome I

Prescrit le 23 mai 2012

Arrêté le 14 mars 2018

Approuvé le 12 juin 2019

***Révision allégée n°1 approuvée
le 15 décembre 2020***

***Révision allégée n°2 approuvée
le 14 décembre 2022***

***Modification n°1 approuvée
le 13 février 2023***

***Modification simplifiée n°1 approuvée
le 7 février 2024***

***Modification simplifiée n°2 approuvée
le 17 décembre 2025***

La présente version intègre l’ensemble des éléments des procédures suivantes :

Procédure	Objet de la procédure	Date de l’approbation en Conseil Municipal
Révision générale du PLU	Révision générale du PLU	12 juin 2019
Révision « allégée » n°1 au titre de l’article L153-34 du code de l’urbanisme	Prise en compte de la nouvelle programmation des ilots 12, 13 et 14 de la ZAC Cœur de Ville	15 décembre 2020
Révision « allégée » n°2 au titre de l’article L153-34 du code de l’urbanisme	Rectifications et cohérence de zonage	14 décembre 2022
Modification n°1 au titre de l’article L153-36 du code de l’urbanisme	Adaptations règlementaires pour l’ensemble du territoire et la ZAC Cœur de Ville	13 février 2023
Modification simplifiée n°1 au titre de l’article L153-45 du code de l’urbanisme	Compatibilité du PLU avec le SCoT du TCO pour la prise en compte de la Loi Elan	7 février 2024
Modification simplifiée n°2 au titre de l’article L153-45 du code de l’urbanisme	Evolution d’une zone AU chemin Bœuf Mort	17 décembre 2025

Sommaire

1. Préambule.....	4
2. Orientations d’Aménagement et de Programmation Déplacement	5
2.1. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation portant sur le Plan de Déplacement Communal de la Possession	5
2.2. Les Orientations d’Aménagement et de Programmation portant sur les Zones d’Aménagement et de Transition vers les Transports	7
2.2.1. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la ZATT sur le secteur Moulin Joli.....	8
2.2.2. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la ZATT sur le secteur Cœur de Ville	10
2.3. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation portant sur le chemin Bœuf Mort.....	11
2.3.1. Séquence 2- partie basse du chemin Bœuf Mort	12
2.3.2. Séquence 4 – partie médiane du chemin Bœuf Mort	13
2.3.3. Séquence 5 – partie haute du chemin Bœuf Mort	14
2.3.4. Emplacements réservés à créer ou maintenir	15
3. Orientation d’Aménagement et de Programmation sur le projet de front de mer	16
4. Orientations d’Aménagement et de Programmation sur les zones à Urbaniser.....	18
4.1. L’Opération d’Aménagement sur le pôle touristique des mi-pentes.....	18
4.1.1. Un aménagement intégré résidentiel, de loisirs et de tourisme local et patrimonial.....	18
4.1.2. Une prise en compte indispensable de la préservation de la ressource en eau	19
4.2. L’Opération d’Aménagement sur un site d’équipement sur le secteur Sainte-Thérèse / Pichette	21

1. Préambule

Les orientations d’aménagement ont été créées par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Elles portent sur des actions ou des opérations d’aménagement à mener sur des territoires déterminés.

La Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l’environnement et dite « Grenelle » a réformé les anciennes orientations d’aménagement pour les faire évoluer vers des orientations d’aménagement et de programmation » définies à l’article L123-1-4 du Code l’urbanisme.

Compte tenu que le PLU est seulement élaboré par la commune les orientations programmatiques ne peuvent être opposables en matière d’habitat et de transport.

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation sont établies dans le respect des orientations du PADD.

En matière d’Orientation d’Aménagement et de Programmation, en dehors de l’OAP portant sur le Cœur de Ville qui fait l’objet du tome II, il a été fait le choix de distinguer trois types d’orientations d’aménagement et de programmation :

- Celles relevant des déplacements qui permettent d’intégrer le Plan de Déplacement Communal au PLU, et les Zones d’Aménagement et de Transition vers les Transports définis par le TCO dans ces documents cadres que sont le SCoT et le PDU. Quatre OAP ont ainsi été définies, l’une porte sur la totalité de la commune et plus particulièrement les bas. Les deux autres portent sur les secteurs Moulin Joli et du Centre-Ville. La dernière porte sur le chemin Bœuf Mort ;
- Celle traitant du projet de front de mer ;
- Celles traitant des zones à Urbaniser spécifiques pouvant être aménagées à l’approbation du PLU. Les autres zones à Urbaniser ne font l’objet d’aucune orientation d’aménagement et de programmation dans la mesure où pour certaines, elles nécessitent une procédure adaptée de modification du document d’urbanisme. Deux secteurs font l’objet d’OAP. Ces secteurs sont plutôt localisés dans les mi-pentes : une proche du secteur Sainte Thérèse et une en lien avec la Rue Ho Chi Minh.

2.Orientations d’Aménagement et de Programmation Déplacement

2.1. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation portant sur le Plan de Déplacement Communal de la Possession

La commune de la Possession a mis à jour son Plan de Déplacement Communal en 2017. Cette mise à jour visait à repenser les déplacements, optimiser l’espace public, développer les transports en communs et les modes doux, permettre la cohabitation de tous les modes de déplacement et réorganiser les stationnements.

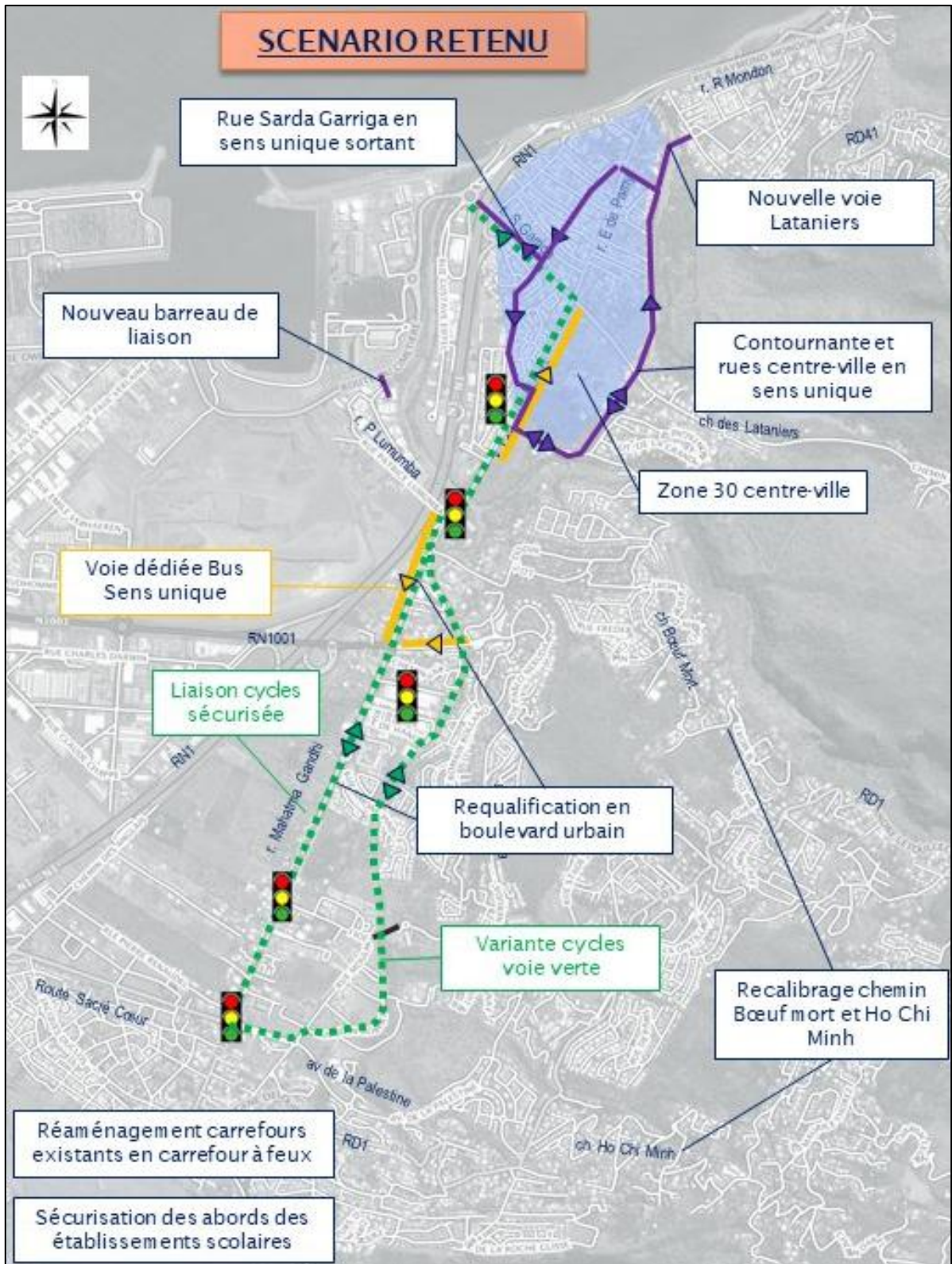
Le scénario retenu précise les cinq objectifs principaux suivants :

- **Pour les véhicules légers, adapter le réseau viaire à l’évolution démographiques via :**
 - La création de nouveaux barreaux vers le Port pour désengorger les axes existants
 - Le fait d’apaiser le centre-ville en limitant les vitesses, en limitant les entrées et les circulations dans l’hyper-centre ;
 - L’apport d’une entité urbaine de l’axe majeur route sacré cœur, rue Mahatma Gandhi, rue Leconte de Lisle et la rue Sarda Garriga ;
 - La réalisation de carrefours à feux sur la rue Mahatma Gandhi ;
 - Le recalibrage des voies suivant le trafic tout en sécurisant les mobilités actives.
- **Pour les transports en commun, favoriser leur pratique, via :**
 - La création de voie dédiée dans les zones congestionnées et l’aménagement prioritaire en franchissement des carrefours ;
 - La possibilité de faire circuler les transports en communs sur les nouveaux barreaux.
- **Pour les piétons, sécuriser la marche à pied, via :**
 - La requalification des axes majeurs pour séparer les flux piétons des flux véhicules légers ;
 - La priorisation des modes actifs dans le centre-ville avec la mise en zone 30 du centre-ville. ;
 - La sécurisation des abords des équipements scolaires.
- **Pour les cycles, développer le maillage de réseau cyclable, via :**
 - La mise en place d’une liaison cycle sécurisée entre le Sacré Cœur, Moulin Joli, la ZAC Cœur de Ville et le centre-ville.
 - Inciter l’usage du vélo dans le centre-ville avec la mise en zone 30 du centre-ville.
- **Pour le stationnement, repenser la politique de stationnement, via :**
 - La suppression du stationnement longitudinal en centre-ville générateur de congestion et consommateur d’espace tout en créant des poches de stationnement en périphérie ;
 - La limitation du stationnement anarchique sur l’axe rue Mahatma Gandhi, rue Leconte de Lisle.

Ce scénario permet d’imaginer un nouveau plan de circulation qui devra être mis en œuvre dans les prochaines années. De ce scénario, vingt fiches actions ont été créées. Afin de voir aboutir ce projet de plan de déplacement communal, un programme opérationnel détaillé a également été défini.

La mise en œuvre du Plan de Déplacement Communal passe par la nécessité de recalibrer certaines voies et donc impose le besoin d’acquérir du foncier via la mise en place d’emplacements réservés.

Cette Orientation d’Aménagement et de Programmation vise à rappeler l’existence de ce plan ainsi qu’à l’acter dans le Plan Local d’Urbanisme. **Les projets d’aménagement et de constructions devront ainsi être compatibles avec les grandes orientations de ce PDC.**



Scénario de Plan de Déplacement Communal retenu

2.2. Les Orientations d’Aménagement et de Programmation portant sur les Zones d’Aménagement et de Transition vers les Transports

Le Plan de Déplacement Urbain de la communauté d’agglomération du Territoire de la Côte Ouest identifie deux Zones d’Aménagement et de Transition vers les Transports ou ZATT :

- Une sur le secteur Cœur de Ville ;
- Une sur le secteur Moulin Joli.

Ces ZATT correspondent à des lieux d’échanges entre les différents modes, types et réseaux de transports. Ces ZATT définissent un secteur dans lequel le réinvestissement ou le développement urbain sont des priorités. Dans ces zones, l’objectif en matière d’aménagement est de favoriser la densité et la mixité fonctionnelle dans un périmètre théorique de 500 mètres autour des pôles d’échange. Dans un rayon de 500 mètres à partir de la localisation des ZATT, la densité minimale des opérations de développement urbain est de 50 logements/ha, en compatibilité avec l’orientation 14 du SCOT du TCO et à la prescription 9 du SAR.

Le maillage viaire et notamment les infrastructures supportant les modes actifs ont été définis dans les programmes opérationnels portant sur l’aménagement des deux secteurs concernés. Ces cheminements seront très largement arborés et recevront un traitement qualitatif.

Les orientations d’aménagements et de programmation sur ces deux secteurs exposent **les grands principes auxquels l’objectif d’intensification doit répondre.**

Globalement, ces OAP visent à inscrire **la mise en œuvre de la ville nature dense** suivant différentes thématiques :

- la thématique des mobilités et des transports ;
- la thématique de la nature en ville et de l’agriculture urbaine ;
- la thématique des équipements en général et des équipements scolaires et culturels en particulier ;
- la thématique du commerce et des nouveaux modes de travail ;
- et la thématique de la ville intelligente.

2.2.1. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la ZATT sur le secteur Moulin Joli

Légende des orientations d’aménagement et de programmation portant sur les ZATT :



Intensifier la ville

Les mobilités et les transports



Mettre en place des transports en communs efficaces



Mettre en oeuvre une politique et une gestion du stationnement



Mettre en place un plan de circulation



Favoriser les modes de déplacements actifs dans les aménagements

La nature en ville et l'agriculture urbaine



Faire émerger un projet d'agriculture urbaine viable favorisant les circuits courts



Créer des jardins partagés pour renforcer le lien social



Végétaliser la ville



Favoriser les espèces endémiques et indigènes

La ville équipée



Construire des écoles



Créer des lieux culturels

Les commerces et les nouveaux modes de travail



Accueillir des commerces



Créer des lieux propices à l'accueil d'activités (fablab, micro-crèche, espace de co-working petite restauration, petits ateliers...)

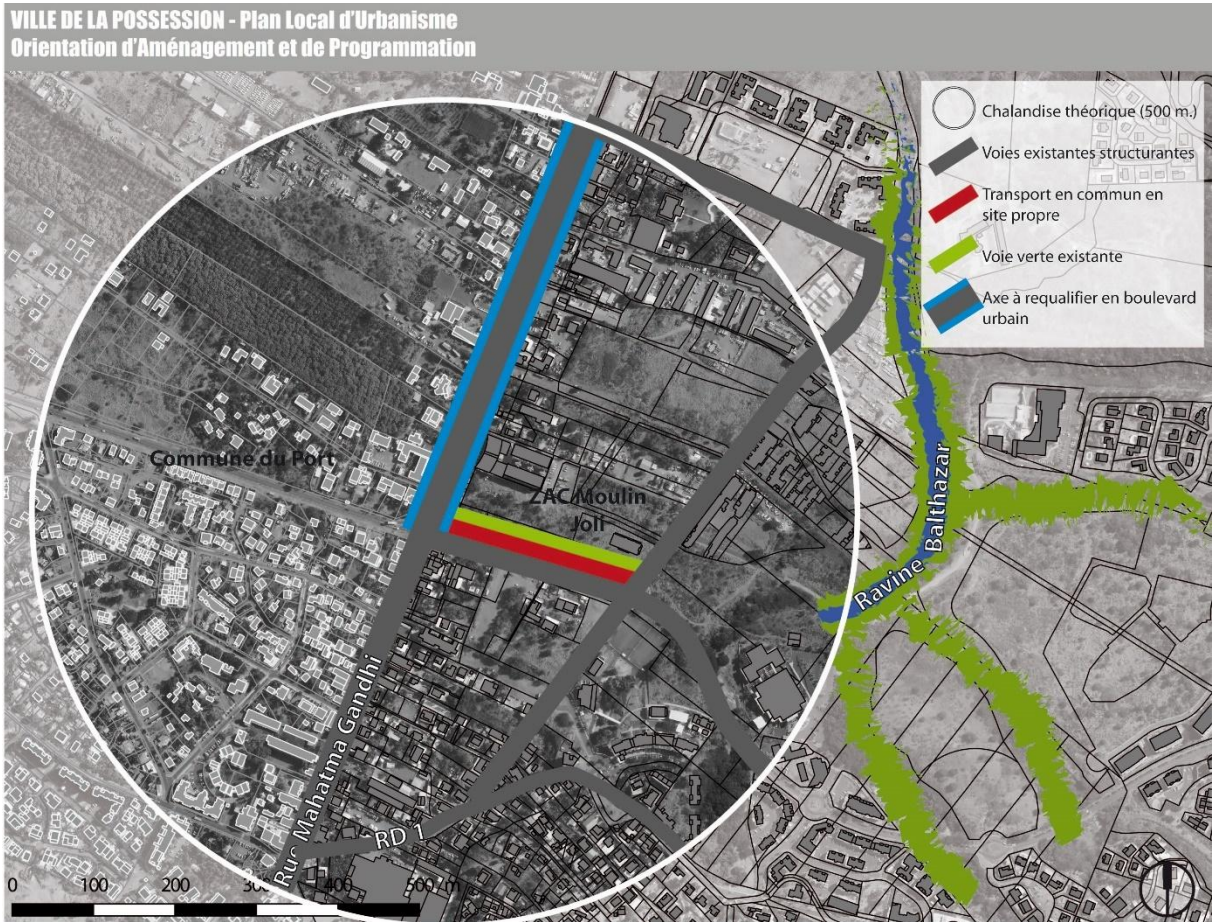
La ville intelligente



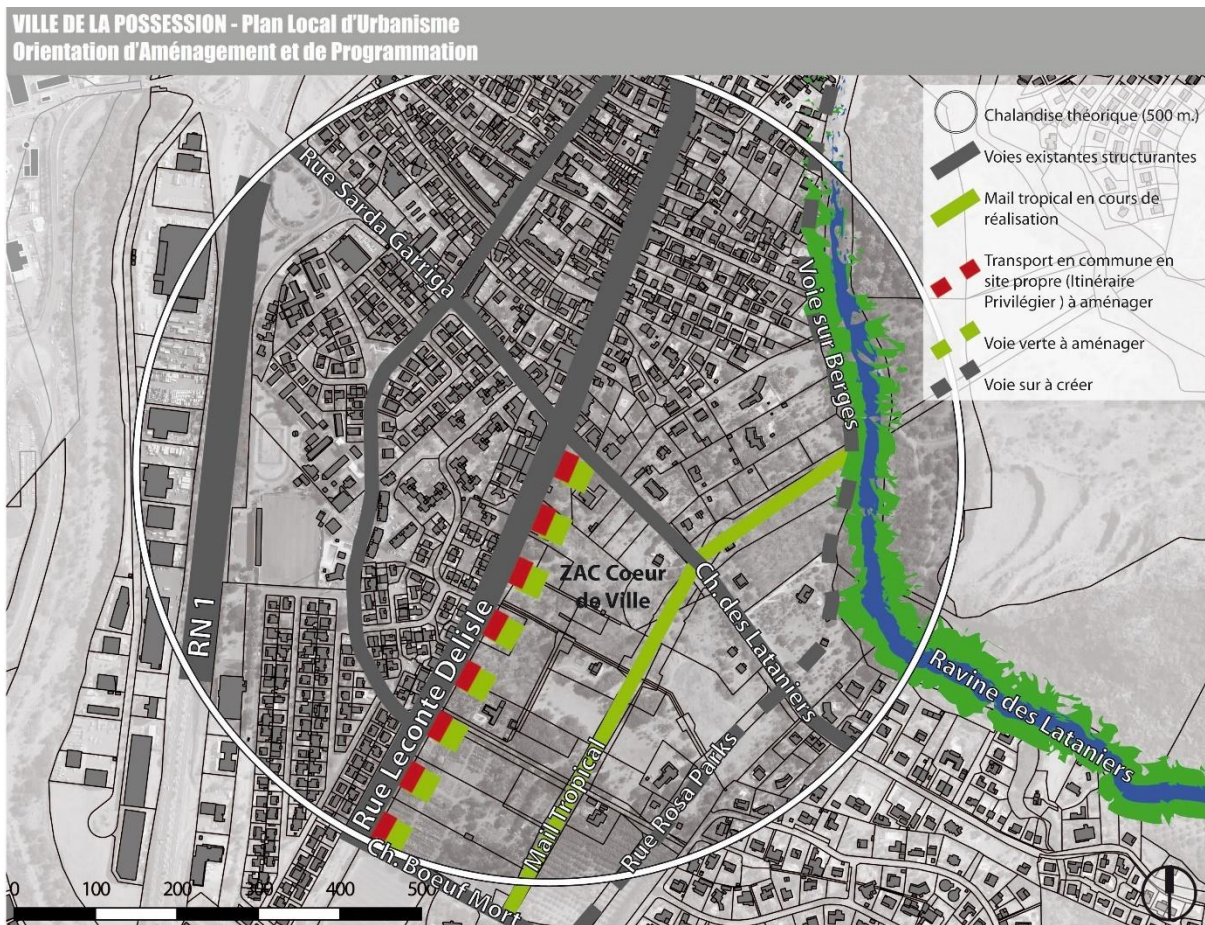
Collecter, sécuriser, traiter et gérer donnée



Diffuser les informations utiles aux usagers



2.2.2. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la ZATT sur le secteur Cœur de Ville



2.3. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation portant sur le chemin Bœuf Mort

Cette orientation d’aménagement et de programmation présente l’état du chemin Bœuf Mort et d’un chemin cadastré dans le domaine public qui a fait l’objet de nombreux empiètements. Elle propose des pistes dans la définition des emplacements réservés et d’actions à mener.

Le travail de terrain a permis de séquencer le chemin Bœuf Mort en 5 séquences. La première correspondant à la ZAC Cœur de Ville ainsi que la séquence 3 en sens unique ne méritent pas de s’y attarder. Les deuxième, quatrième et cinquième séquences nécessiteraient des aménagements impliquant la mise en œuvre d’emplacements réservés sur certaines sections du linéaire.



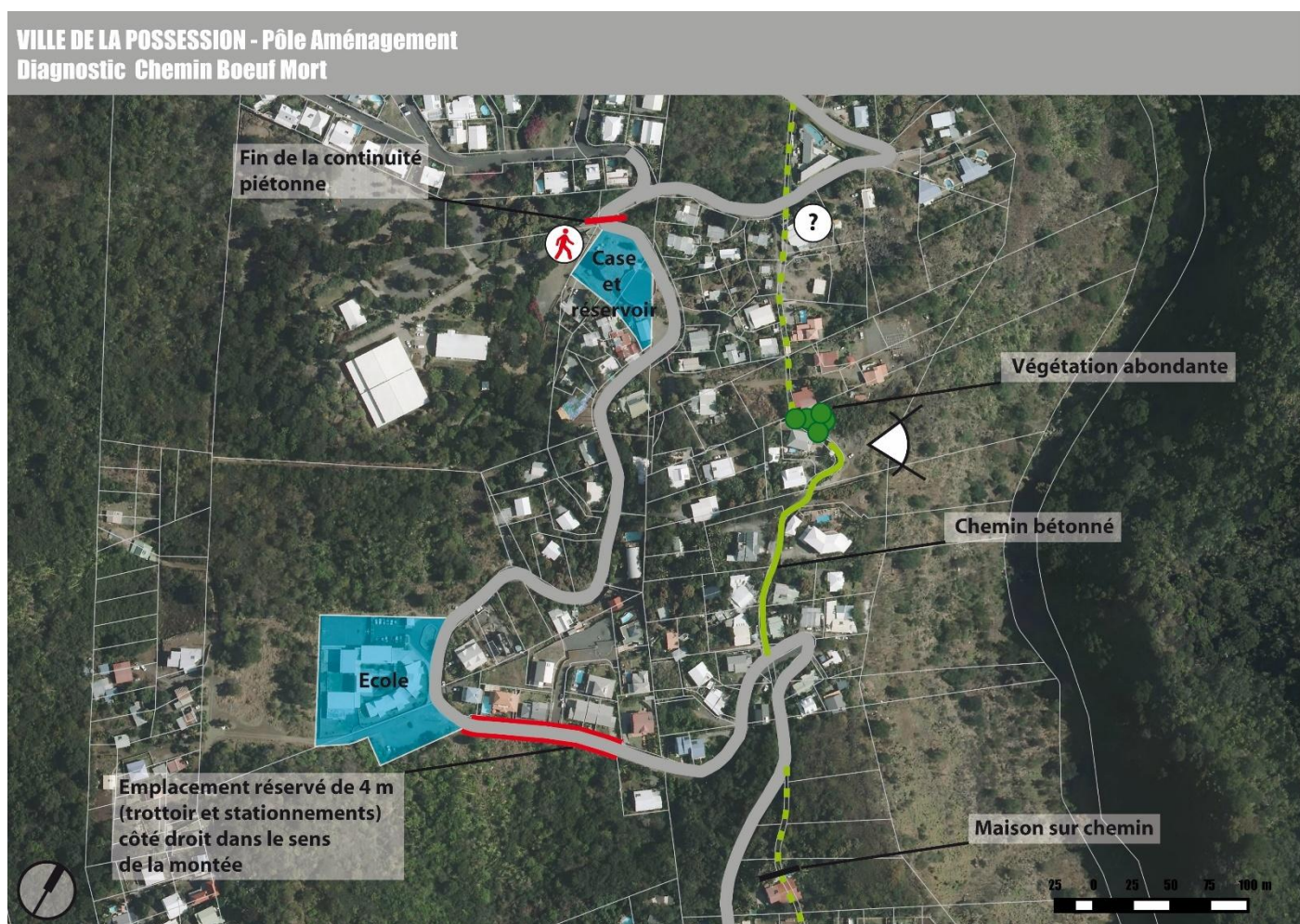
2.3.1. Séquence 2- partie basse du chemin Bœuf Mort



La continuité piétonne entre la ZAC Cœur de Ville et la ravine à Marquet s’interrompt après l’ouvrage d’art. Elle reprend ensuite via un chemin bétonné qui permet de desservir quelques cases. Les marcheurs évitent la route en empruntant un chemin bétonné.

Le cheminement piétonnier empruntant le chemin bétonné privé s’interrompt par la présence de végétation abondante qui le rend impraticable. Les marcheurs rejoignent alors le chemin Bœuf Mort via des parcelles privées et remontent la route sans aménagement jusqu’au virage suivant. Afin de sécuriser les déplacements il convient de créer un emplacement réservé de 1,5 mètre sur la portion non aménagée du chemin Bœuf Mort entre le chemin bétonné et l’aménagement existant qui débute dans un virage du chemin Bœuf Mort.

2.3.2. Séquence 4 – partie médiane du chemin Bœuf Mort



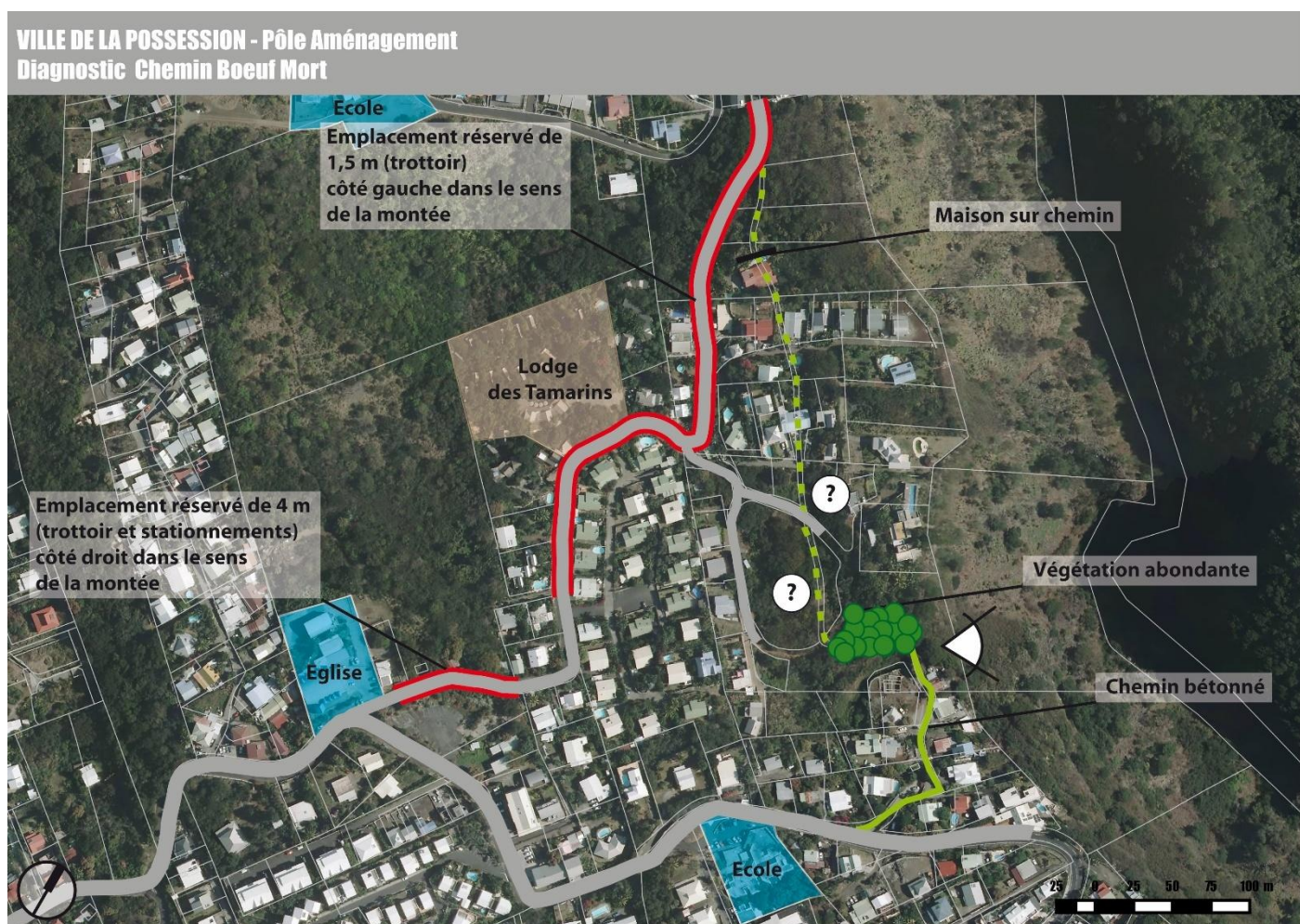
La séquence 4 du chemin Bœuf Mort se caractérise par un relief moins marqué que la séquence 1. Aux abords du réservoir et de la case, il est possible de matérialiser ou d’aménager les cheminements. Sur la partie supérieurs jusqu’à l’école les multiples propriétés rendent délicat les aménagements.

Le chemin cadastré dans le domaine public ne semble plus être présent sur la partie basse.

Après l’école, un emplacement réservé de 4 mètres pourraient être institué sur les parcelles encore libre. Cet ER permettrait de créer des stationnements et une voie douce.

Le chemin public cadastré très en pente est encore présent et est bétonné sur sa partie haute. Il dessert une dizaine de maison. Ce chemin abouti à un point de vue très intéressant sur la ravine à Marquet pouvant être valorisé.

2.3.3. Séquence 5 – partie haute du chemin Bœuf Mort

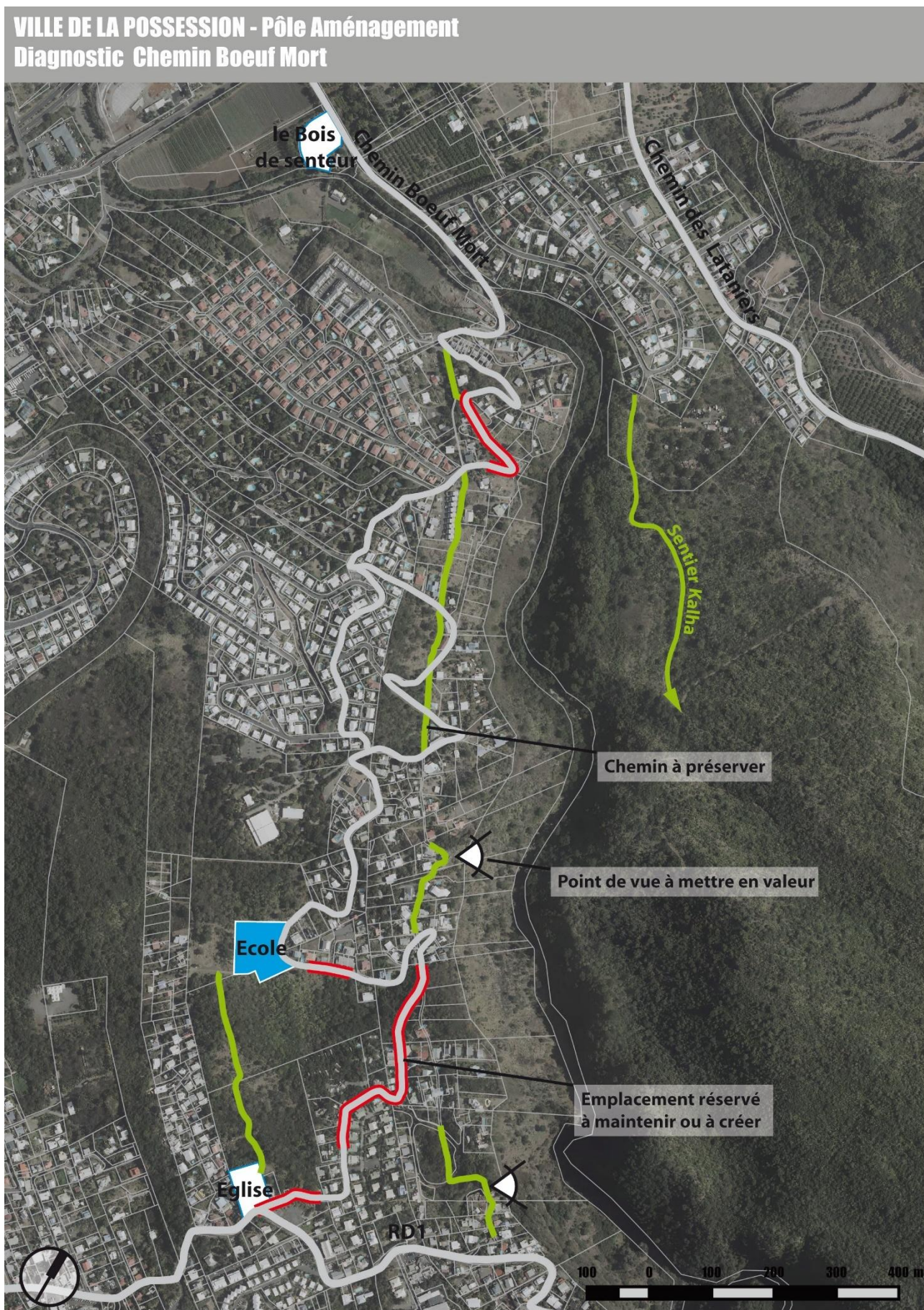


La dernière séquence débute à la sortie d’une épingle jusqu’à la RD1 et l’église Sainte Thérèse.

Sur la première portion une bande est encore disponible pour mettre en place des cheminements doux. Il est possible de récupérer les accotements jusqu’à une voie desservant les parcelles encore libres de constructions sous l’église. Des accotements peuvent également être conservés sur la partie haute du chemin. Il convient de conserver un emplacement réservé de 1,5 mètres.

Comme la séquence 4, on retrouve les mêmes questionnements pour le chemin cadastré qui a été totalement empiété sur cette section. Une opération en cours pourrait être reliée au chemin bétonné au-dessus. Ce chemin bétonné, allée de la Grotte, dessert une dizaine de cases. La parcelle sur laquelle il débouche offre une nouvelle fois des vues intéressantes sur la Ravine à Marquet.

2.3.4. Emplacements réservés à créer ou maintenir



3.Orientation d’Aménagement et de Programmation sur le projet de front de mer

Le projet d’ouverture de la ville sur l’Océan a fait l’objet d’études et rentre aujourd’hui dans sa phase opérationnelle. A ce titre une programmation détaillée est déjà établie et prévoit des aménagements qui seront réalisés dans les années à venir.

Le diagnostic sur le secteur front de mer fait ressortir les enjeux suivants :

- Un site proche du centre-ville actif mais isolé, déconnecté ;
- Une situation bénéficiant d’un cadre naturel exceptionnel ;
- Une reconquête écologique du littoral ;
- Une valorisation des usages existants : abris côtiers, snack, amphithéâtre, pêche, snack...

Le programme du projet d’ouverture de la ville sur la mer propose les éléments suivants :

- Création :
 - o d’un cheminement doux sécurisé et confortable au-dessus de la RN1 ;
 - o Deux grands axes de déplacements doux : un mail littoral pour les ballades une voie verte pour les déplacements rapides et sportifs ;
 - o D’un bassin de baignade et de sa plage.
- Construction :
 - o Du village des pêcheurs : intégration des box existants, positionnement des barques en vitrine, aire de carénage ;
 - o De la Marina avec vue sur mer : un restaurant et deux snacks autour d’une place.
- Valorisation :
 - o Des plages vertes de loisirs ;
 - o Des Jardins littoraux ;
 - o Des espaces scéniques et lieux d’observation : les amphithéâtres existants magnifiés ;
 - o Des parkings paysagés.

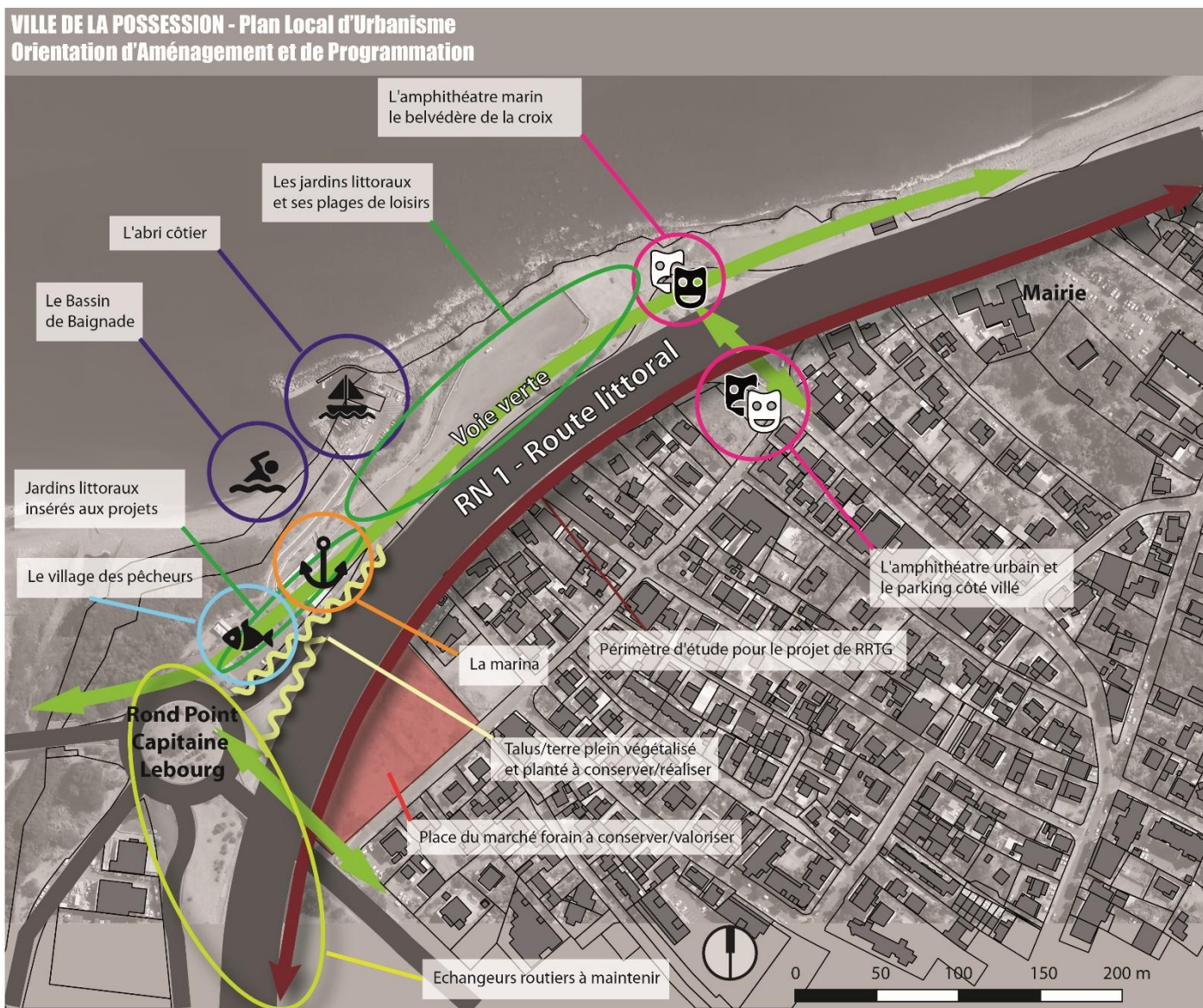
Ce programme se décompose en différentes séquences d’aménagement :

- Le village des pêcheurs ;
- Le bassin de baignade et l’abri côtier ;
- Les jardins littoraux et ses plages de loisirs ;
- L’amphithéâtre marin, le belvédère de la croix ;
- L’amphithéâtre urbain et le parking côté ville.

Ce projet s’inscrit en considérant les éléments structurants à proximité immédiate :

- o Conserver / aménager les talus / terres pleins végétalisés et plantés aux abords de la RN1 pour une transition paysagère douce entre la voie et le projet ;
- o Conserver / valoriser la fonction de la place du marché forain ;
- o Faciliter l’accessibilité du site par les échangeurs routiers existants préservés ;
- o Ne pas nuire au projet du Réseau régional de transport guidé (RRTG).

Conformément aux articles L121-45 à L121-49 du code de l’urbanisme, les constructions envisagées ci-avant au sein de la bande des cinquante pas géométriques sont autorisées sous réserve d’une localisation à proximité de la mer justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Les plages, espaces boisés, parcs ou jardins publics existants doivent être préservés.



4.Orientations d’Aménagement et de Programmation sur les zones à Urbaniser

4.1. L’Opération d’Aménagement sur le pôle touristique des mi-pentes

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

La Ville ambitionne un projet mixte associant une vocation résidentielle et le développement d’aménagements de loisirs et de tourisme dans un secteur stratégique de la commune à Bœuf Mort, situé au début des mi-pentes entre le centre-ville de La Possession et le quartier Sainte-Thérèse. Le site de l’orientation d’aménagement et de programmation, de 5,8 hectares, est desservi par le chemin Bœuf Mort, et localisé à proximité immédiate de la RD1. Il est associé aux zones AUBpsfr2 et AUt aux documents graphiques du plan local d’urbanisme, correspondant au tissu résidentiel des mi-pentes à dominante d’habitat individuel situé au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2 et aux secteurs d’équipements touristiques et de loisirs dont les équipements doivent avoir une vocation d’animation et de mise en valeur d’espaces naturels le cas échéant. Par conséquent, la zone est ouverte à l’urbanisation, et potentiellement à court terme.

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

Sur la partie touristique, il est attendu de développer un projet touristique axé sur l’identité locale et le patrimoine. Ce projet pourrait correspondre à un complexe de loisirs et d’interprétation éco-touristique gravitant autour d’une maison d’interprétation du patrimoine qui proposerait différents services : "*food court*", jardins créole et lontan, parcours de santé, habitations légères de loisirs, village du métissage, château des îles, jardins éducatifs... Il pourrait également proposer des hébergements touristiques et de loisirs.

L’aménagement du site devra prendre en compte :

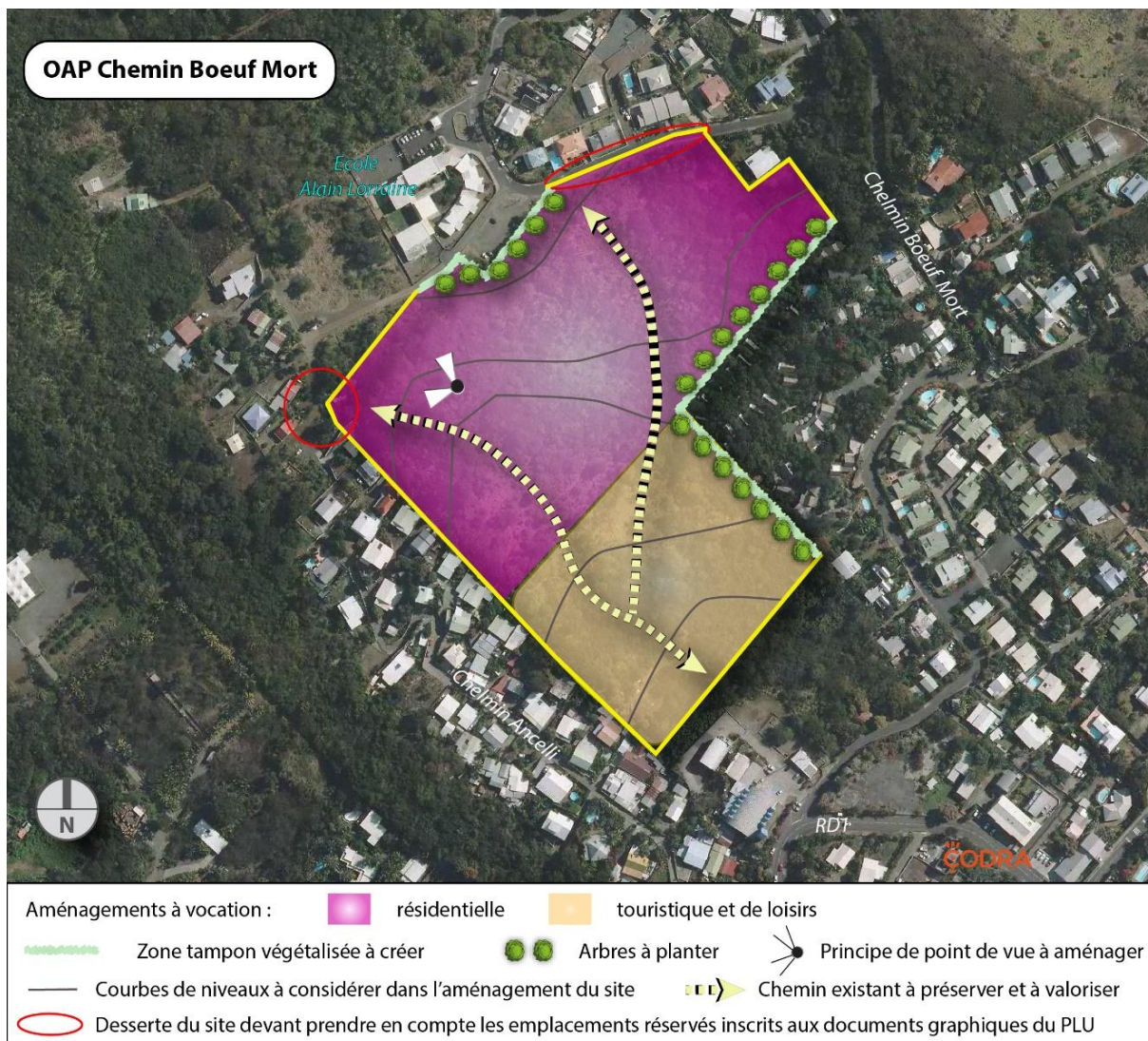
- les cheminements existants qui devront faire l’objet d’une valorisation et d’une requalification afin de permettre une desserte qualitative du site ;
- les emplacements réservés prévus au plan de zonage du PLU destinés à la création/élargissement de voirie avec une connexion à prévoir avec le secteur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

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

Le site est localisé au sein du périmètre de protection rapprochée du forage FR2. Afin de préserver la ressource en eau, les prescriptions édictées par l’arrêté de déclaration d’utilité publique, s’appliquent. Il convient de se référer au document « Annexes et servitudes d’utilité publique » du présent dossier de PLU. En plus des prescriptions de l’arrêté, le projet devra prendre en considération les éléments suivants :

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

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



4.2. L’Opération d’Aménagement sur un site d’équipement sur le secteur Sainte-Thérèse / Pichette

L’orientation d’aménagement et de programmation ambitionne l’implantation d’un équipement d’intérêt collectif sur un site d’environ 7 500 m² situé en transition entre les quartiers Sainte-Thérèse et Pichette. L’objectif est de conforter des lieux de centralité dans les mi-pentes et créer une offre supplémentaire et complémentaire aux équipements de proximité existants. Ainsi, aucune autre vocation que l’équipement d’intérêt collectif n’est autorisée dans le site de l’OAP.

L’OAP intègre la zone AUb aux documents graphiques du plan local d’urbanisme. Par conséquent, la zone est ouverte à l’urbanisation, et potentiellement à court terme.

L’aménagement du site veillera à prévoir une liaison entre les zones urbaines environnantes. De même, un traitement de qualité devra être prévu avec les espaces naturels limitrophes.

