Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Marie



Rapport de présentation

Tome 3

Explications et justifications des choix retenus

Evaluation environnementale

Prescrit le 3 juin 2021
Arrêté le 5 mars 2025
Approuvé le 26 novembre 2025

Table des matières

Préambule **3**

I. Les choix retenus pour établir le PADD **4**

1. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme *4*

2. La déclinaison des orientations du PADD et les raisons des choix retenus *5*

II. Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines **7**

1. L'évolution de la zone U *9*

2. La règlementation de la zone U *16*

III. Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser **24**

1. Le bilan des zones AU du PLU en vigueur et leur traitement dans le PLU révisé *26*

2. Les nouvelles zones AU *27*

3. Un échéancier des ouvertures à l'urbanisation *29*

4. Une densité minimale à appliquer *30*

5. Les vocations des zones AU et le potentiel hypothétique de logements *30*

IV. Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles **36**

1. L'évolution de la zone agricole entre le PLU en vigueur et le PLU révisé *38*

2. La règlementation de la zone agricole *44*

V. Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles **45**

1. L'évolution de la zone naturelle entre le PLU en vigueur et le PLU révisé *47*

2. La hiérarchisation règlementaire de la protection des espaces naturels *50*

VI. La synthèse du zonage réglementaire et des possibilités de construction **51**

1. La synthèse des évolutions du zonage *51*

2. Le rappel des possibilités d'extension urbaine offertes par le SCoT de la CINOR *52*

3. Les nouvelles zones constructibles au PLU révisé *53*

4. La limitation de la consommation de l'espace *54*

5. La capacité d'accueil du territoire *54*

VII. Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation **58**

VIII. La justification de l'insertion de dispositions particulières **60**

1. Les cinquante pas géométriques *60*

2. La prise en compte des risques naturels *60*

3. La protection des éléments de patrimoine naturel et urbain *62*

4. Les linéaires commerciaux *76*

5. Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global *76*

6. Les voies de circulation à conserver *78*

7. Les emplacements réservés *78*

8. La prise en compte des servitudes de protection des ressources en eau *79*

9. La prise en compte de la loi « Entrées de ville » 79
10. La prise en compte du schéma départemental des carrières 79
IX. L'articulation du PLU avec les autres documents et les grandes directives 80
1. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer 80
2. Le Schéma de Cohérence Territorial 83
3. Le Programme Local de l'Habitat 91
4. Le Plan de Déplacements Urbains 92
5. Le Plan Climat Energie Territorial / enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique 93
6. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 95
X. Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les conséquences éventuelles du PLU 97
1. L'analyse au regard des principaux enjeux environnementaux 97
2. L'analyse spécifique des incidences portant sur les zones à urbaniser 101
XI. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser 116
1. Les mesures envisagées pour les zones constructibles (zones U et AU) 116
2. Les mesures envisagées pour les zones naturelles (N) et agricoles (A) 118
3. La synthèse des incidences sur l'environnement après l'application des mesures ERC 119
XII. Les indicateurs et modalités retenus pour analyser à terme les résultats de l'application du PLU 122
XIII. Le résumé non technique et la manière dont l'évaluation a été effectuée 126
1. Le résumé non technique 126
2. La synthèse des évolutions du zonage 131
3. La manière dont l'évaluation a été effectuée 143

Préambule

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou 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.
- Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.
- Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan 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.
- Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que 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 plan.
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
- Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

I. Les choix retenus pour établir le PADD

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 projet d'aménagement et de développement durables.

1. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la Ville à moyen/long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage et règlement notamment).

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer notamment :

- *le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable ;*
- *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;*
- *l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti urbain et paysager, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature…*

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Sainte-Marie.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- *satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,*
- *préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,*
- *répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,*
- *promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,*
- *créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,*
- *maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes «actifs» de déplacement.*

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le PLU, et donc le PADD, doivent être conformes / compatibles / prendre en compte selon les obligations du code de l'urbanisme notamment les documents suivants :

- *les Plans de Prévention des Risques (PPR)*
- *le Schéma d'aménagement régional (SAR) et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)*
- *le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la CINOR*
- *le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)*
- *le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)*
- *le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)*
- *le Plan Régional d'Elimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS) et le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)*
- *la Charte du parc national de La Réunion*

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de Sainte-Marie sont développés dans le diagnostic du territoire. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de ville.

2. La déclinaison des orientations du PADD et les raisons des choix retenus

L'élaboration du projet de PLU de Sainte-Marie **résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.**

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, **les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement** (voir les encadrés « L'essentiel » figurant à la fin de chaque chapitre des tomes 1 et 2 du rapport de présentation). Ensuite, **les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.**

L'ensemble des orientations et scénarios envisagés dans le cadre du PLU de Sainte-Marie **traduisent les choix stratégiques émergés et concertés lors des différentes réunions** de travail et de pilotage avec les techniciens et les élus de la Ville, des réunions avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées (PPA) (plusieurs COPIL et réunions PPA en 2024 et 2025 ainsi que des transmissions de données), lors de réunions publiques (10 septembre 2024 et 5 février 2025) ou lors de la mise en débat du PADD en conseil municipal (16 octobre 2024).

Le PADD de Sainte-Marie s'articule autour de sept grands axes :

- *Axe 1 : Assurer un développement du territoire respectueux de ses richesses naturelles*
- *Axe 2 : Protéger et valoriser l'activité agricole*
- *Axe 3 : Répondre à la dynamique démographique et aux besoins en équipements de la population*
- *Axe 4 : Mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain*
- *Axe 5 : Participer à la dynamique économique de la micro-région Nord*
- *Axe 6 : Améliorer tous les déplacements*
- *Axe 7 : Poursuivre la démarche de développement durable*

A. Assurer un développement du territoire respectueux de ses richesses naturelles

L'aménagement du territoire de Sainte-Marie porté par le PADD est de concilier préservation et valorisation des richesses naturelles et développement urbain. La condition première de la préservation des équilibres passe par une gestion économe de l'espace en privilégiant la densification et le renouvellement urbain.

Le maintien et le développement de la biodiversité ne doit pas se limiter à la nécessaire préservation des espaces naturels les plus remarquables, principalement situés sur les Hauts, mais une valorisation de la biodiversité sur l'ensemble du territoire communal.

Les espaces les plus remarquables constituent des noyaux de biodiversité qu'il est impératif de préserver dans le PLU afin de maintenir la biodiversité et de développer un réseau écologique qui s'appuie sur ces zones réservoirs.

La préservation des ravines comme corridors est le seul gage du maintien des continuités écologiques entre les différents espaces naturels de la commune.

Le maintien de coupures d'urbanisation doit assurer le confortement de certains espaces naturels à forte valeur écologique et préserver des zones d'échanges dans les secteurs les plus fragmentés.

La biodiversité prévue dans les pôles urbains est indispensable pour le paysage et le bien-être des habitants : gestion et entretien des espaces publics ; réintroduction d'espèces végétales endémiques ; intégration des enjeux écologiques pour les nouveaux projets urbains.

La valorisation touristique des sites naturels est à envisager comme un atout de développement du territoire mais en accord avec leur fragilité écologique.

Du fait du développement communal, les besoins en eau vont s'accroître, d'autant plus qu'avec les effets du changement climatique cette ressource devient de plus en plus précieuse. Avec une ressource en eau disponible, mais très vulnérable aux risques de pollution, il est indispensable de préserver et de gérer durablement cette ressource dès aujourd'hui afin de pouvoir répondre aux besoins futurs en approvisionnement en eau potable.

La gestion des eaux pluviales et de l'aménagement face aux risques naturels sont ainsi des enjeux majeurs à prendre en compte dans la définition des zones constructibles du PLU.

B. Axe 2 : Protéger et valoriser l'activité agricole

L'agriculture est confrontée à la raréfaction des surfaces disponibles, conséquence de la croissance démographique et de l'augmentation constante de la pression foncière. La nécessaire recherche de moindre dépendance extérieure (alimentaire et énergétique), passe par la préservation des espaces agricoles à forte valeur afin de pérenniser ces terres à bon rendement et rendre possible la diversification des pratiques.

La diversification de l'agriculture (élevage, maraîchage, fleurs, arboriculture, vanille, chenil, etc.) permet de réduire la dépendance alimentaire avec l'extérieur et limiter les impacts négatifs sur les ressources liées à l'intensification de la culture de la canne.

C. Axe 3 : Répondre à la dynamique démographique et aux besoins en équipements de la population

L'objectif est de répondre aux besoins en logements tout en maintenant un cadre de vie de qualité. Cette production d'une offre diversifiée de logements (privé, social, RPA…) doit s'accompagner d'un traitement qualitatif (répartition des logements sociaux, espaces verts et récréatifs, lutte contre l'insalubrité…).

La mixité fonctionnelle et la réalisation d'équipements publics de proximité portées par le PADD est une solution pour favoriser les déplacements courts, le bien-être et la santé des habitants.

D. Axe 4 : Mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain

La primauté donnée à la densification et au renouvellement urbain impose une politique d'accompagnement ambitieuse inscrite dans le PADD. En complément des actions foncières incontournables pour sa mise en œuvre (implication de l'EPFR, veille foncière, mise en œuvre du droit de préemption urbain, déclaration d'utilité publique, négociation…), la commune doit utiliser les outils réglementaires que lui donne le PLU (emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation, densification par le règlement, protection du patrimoine).

Cette thématique trouve un écho particulier à Sainte-Marie du fait de certaines spécificités locales qui peuvent compliquer la réalisation de ces objectifs (Plan d'Exposition au Bruit ; quartiers récents ne permettant plus d'envisager de densification ou de renouvellement ; quartiers handicapés par une absence de structure urbaine).

E. Axe 5 : Participer à la dynamique économique de la micro-région Nord

Sainte-Marie possède aujourd'hui un tissu d'activités important et dynamique, marqué par plusieurs pôles majeurs. La densification et l'accessibilité alternative à l'automobile sont des enjeux, en complément d'une offre supplémentaire de proximité à favoriser à l'ensemble des pôles de vie.

F. Axe 6 : Améliorer tous les déplacements

Si des infrastructures routières méritent d'être renforcées afin de fluidifier les déplacements, l'enjeu de développement des transports en commun et des mobilités actives sont essentielles pour le devenir durable du territoire.

Sainte-Marie doit offrir des conditions propices au développement des transports publics, en cohérence avec l'objectif essentiel d'offrir une réelle alternative à la voiture individuelle, pour les déplacements internes à la commune et les déplacements en relation avec le centre de l'agglomération dyonisienne.

G. Axe 7 : Poursuivre la démarche de développement durable

Le PADD affirme l'objectif d'un développement durable s'inscrivant à travers des démarches urbaines innovantes (constructions adaptées au climat tropical, gestion et traitement durable des déchets, transition numérique, limitation des nuisances lumineuses), la lutte contre le réchauffement climatique et la limitation des émissions de CO2 (modes actifs et transports en commun, lutte contre les ilots de chaleur, plantations d'arbres et de végétaux…) ainsi que le développement des énergies renouvelables (en s'appuyant notamment des atouts de la commune : ensoleillement, alizés, biomasse, énergie thermique…).

Ce sont ces enjeux qui justifient le choix opéré par la Municipalité dans le cadre de la définition des pièces règlementaires du PLU de Sainte-Marie. La solution alternative consistant à conserver encore pour des années le PLU en vigueur n'a pas été retenue ni celle de produire un PLU révisé qui chamboulerait le PLU en vigueur en définissant des orientations d'aménagement complètement différentes. Le scénario retenu consiste à poursuivre les bases amorcées dans le PLU approuvé en 2013, tout en y intégrant des compléments importants au regard des projets portés par la Municipalité et des besoins spécifiques déterminés (logements, équipements, économie, tourisme, agriculture…), ainsi qu'en mettant à jour l'ensemble des données qui ne correspondent plus aujourd'hui aux réalités de terrain ni aux exigences et évolutions du code de l'urbanisme (loi Climat et Résilience, loi Elan…), de l'environnement et de documents supra-communaux s'imposant à la commune, en termes de conformité ou de compatibilité. Il s'agit de proposer une mise en valeur du territoire s'appuyant sur des solutions durables d'aménagement garantissant la valorisation du patrimoine et limitant les incidences sur les ressources et l'environnement.

II. 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.

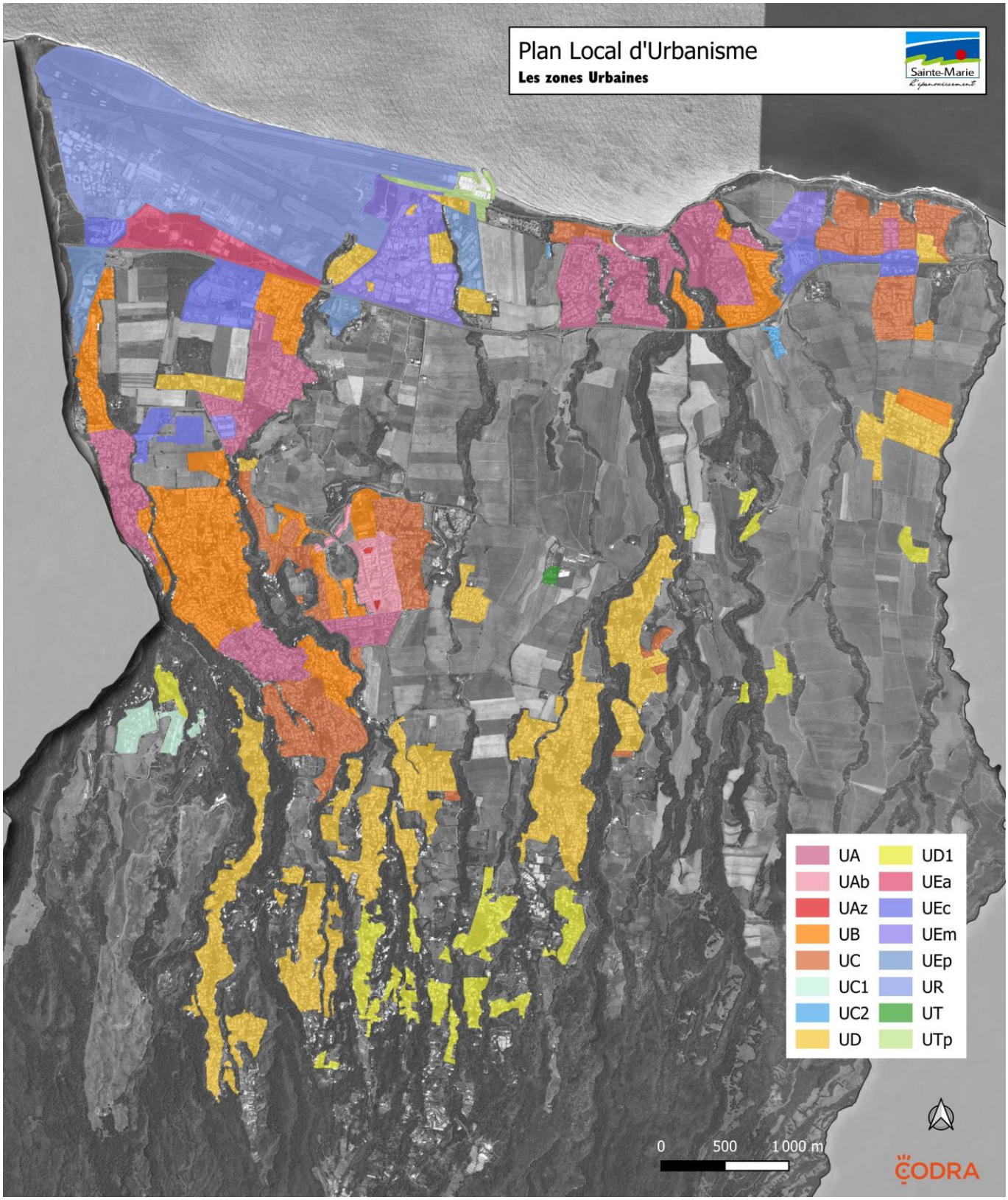
	PLU en vigueur	Nouveau PLU	Evolution
Superficie totale des zones U	1 276,5 ha	1 383,4 ha	+ 106,9 ha

La commune de Sainte-Marie s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme le 27 décembre 2013.

De ce fait, les prescriptions réglementaires ne répondent plus au contexte actuel et méritent d'être peaufinées. Le règlement et le zonage retenus pour le PLU résultent d'une **volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur le territoire**.

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. Il existe quatre zones urbaines « résidentielles » et six zones urbaines « d'activités » repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » :

Zone	Descriptif	Hectares
		ha
UA	Centre-ville de Sainte-Marie et centralités de La Convenance, de La Rivière des Pluies, de Duparc et de La Ressource.	**195,3 ha**
dont UAb	*Dispositions spécifiques pour le quartier Beauséjour.*	*20,0 ha*
dont UAz	*Dispositions spécifiques pour le quartier Beauséjour.*	*0,5 ha*
UB	Quartiers hors centralités de La Rivière-des-Pluies/Grande-Montée, de Duparc et des franges du centre-ville.	**179,2 ha**
UC	Habitat individuel dominant à La Convenance, Les Cafés, La Grande-Montée et Bois-Rouge.	**152,9 ha**
dont UC1	*Secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel pour les opérations d'aménagement autorisées sur le site de Moka.*	*13,7 ha*
dont UC2	*Espaces bâtis situés en espaces proches du rivage et non identifiés par le SCoT au titre de la loi ELAN dans lesquels les constructions sont limitées.*	*2,4 ha*
UD	Ecarts des hauts et quelques poches d'habitat peu denses des mi-pentes et des bas.	**374,1 ha**
dont UD1	*Secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel.*	*78,6 ha*
UEa	Zone d'activités aéroportuaires à proximité de l'aéroport Rolland Garros.	**32,0 ha**
UEc	Zone d'activités commerciales, de services et/ou tertiaire.	**61,8 ha**
UEm	Zone d'activités mixtes : activités de production et commerciales et de services.	**73,9 ha**
UEp	Zone d'activités économiques de production.	**32,7 ha**
UR	Aéroport Rolland Garros et installations aéroportuaires et activités s'y rattachant.	**272,5 ha**
UT	Activités de loisirs et de tourisme.	**9,0 ha**
dont UTp	*Secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel.*	*7,5 ha*
TOTAL	**Zones U**	**1 383,4 ha**


Plan Local d'Urbanisme
Les zones Urbaines
Sainte-Marie
UA
UAb
UAz
UB
UC
UC1
UC2
UD
UD1
UEa
UEc
UEm
UEp
UR
UT
UTp
0
500
1 000 m
CODRA

1. L'évolution de la zone U

La zone U couvrant 1 383,4 hectares, **a augmenté de 106,9 ha** par rapport au PLU en vigueur.

A. Les zones U conservées

1 225,3 ha de zones U du PLU en vigueur sont conservés.

Le lotissement des Jacques, situé au sein des espaces proches du rivage et non identifié par le SCoT de la CINOR comme agglomération ou village au titre de la loi ELAN, est néanmoins conservé en zone U au PLU en vigueur au regard de la densité significative du site et de la légalité des opérations présentes. Les nouvelles constructions y sont interdites et la réhabilitation et l'extension sont limitées.



Lieu-dit des Jacques

B. Les zones U supplémentaires

158,1 ha de zones U supplémentaires ont été classés par rapport au PLU en vigueur.

Les zones AU du PLU en vigueur classées en zone U

93,8 ha de zones à urbaniser (AU) du PLU en vigueur ont été bâtis ou sont en cours d'aménagement, et sont par conséquent légitimement basculés en zone U au PLU révisé.



Zones AU devenues U

Les zones A et N du PLU en vigueur classées en zone U

52,8 ha de zones agricoles (A) et 11,5 ha de zones naturelles (N) bâties du PLU en vigueur sont classés en U.

Tout d'abord, plusieurs évolutions sont proposées afin **de rectifier ou peaufiner le zonage urbain en le calant aux limites parcellaires, à la voirie ou sur les limites de zone à risque au PPRn**. En effet, plusieurs incohérences sont relevées aux documents graphiques du PLU en vigueur en lien, entre autres, à l'héritage du plan d'occupation des sols (POS) de 2000 dans le PLU de 2013, l'utilisation d'outils géomatiques moins précis à l'époque et l'application d'un PPRn qui n'est plus le même qu'aujourd'hui.







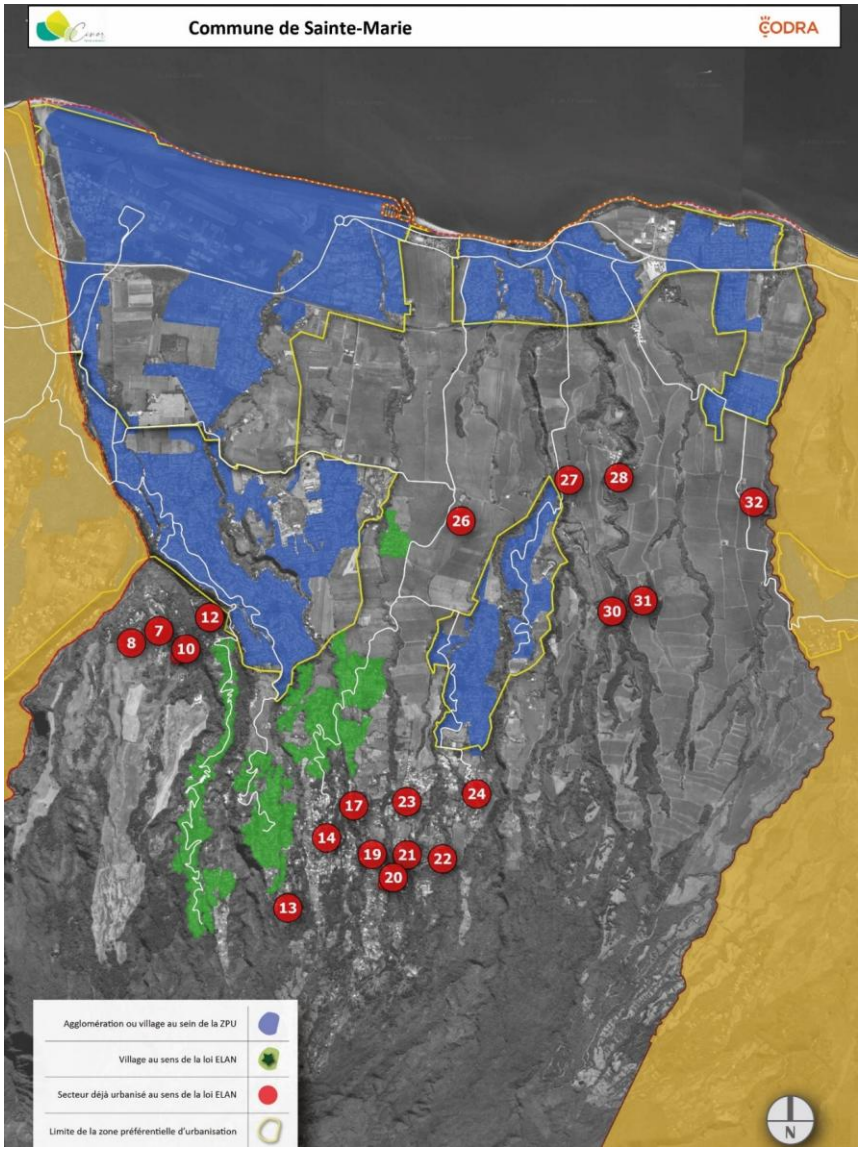


De plus, de très nombreuses constructions, voire hameaux et quartiers sont classés en zone agricole ou naturelle au PLU en vigueur. Afin de retranscrire le zonage à la réalité du terrain et au regard d'une consommation des espaces déjà avérée et irréversible à moyen terme, il est proposé **de les classer en zone U au PLU révisé. Ces espaces bâtis sont identifiés en Village ou en secteur déjà urbanisé (SDU) au SCoT de la CINOR** modifié le 5 septembre 2023 pour la prise en compte des dispositions des articles 42 à 45 de la loi ELAN.

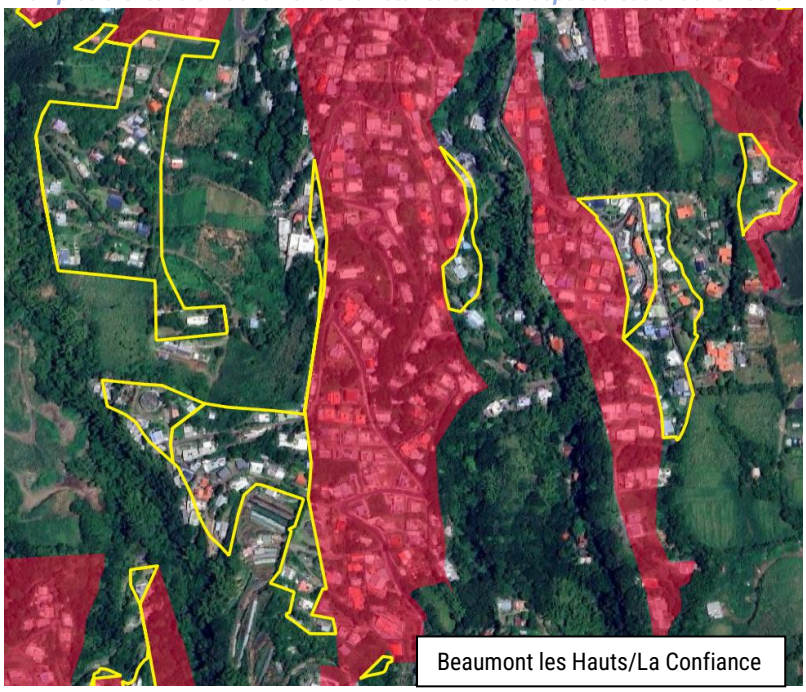
Le SCoT stipule que « les *poches urbaines comprenant au minimum 15 bâtiments (intégrant la notion de tissu urbain existant à dominante résidentielle) constituent un indicateur de la notion de secteur déjà urbanisé* ». Les SDU identifiés sont classés en secteurs UC1 (SDU pour les opérations d'aménagement autorisées sur le site de Moka) et UD1 (autres SDU) et sont limités uniquement aux espaces bâtis hors risque d'interdiction au PPRn. Bien que classés en zones A ou N au PLU en vigueur, le SCoT reconnait les SDU n°10 (Moka), 13 (La Confiance), 22 (Beaumont Les Hauts chemin conteur) et 23 (Beaumont Les Hauts chemin Robert) comme lieux de vie urbanisé. Ces sites étant raccordés aux réseaux, hors inventaire agricole ou naturel, ils sont en partie classés en zone U au PLU révisé.

Extrait du dossier de modification simplifiée approuvée du SCoT de la CINOR

Numéro	Quartier	Lieu	Statut SAR	Statut PLU	Bâtiments	Superficie	Densité (bâti/ha)	Capacité de mutation
Village	Ravine Coco		TRH	Zone U	131	8,9 ha	14,6	3
Village	La Confiance		TRH	Zone U	425	42,5 ha	10,0	29
Village	L'Espérance		TRH	Zone U	571	58,4 ha	9,8	23
Village	Beaumont les Hauts		TRH	Zone U	718	69,6 ha	10,4	22
7	Moka	Permis d'aménager Grand Moka	TRH	Zone U et AU	30	8,2 ha	3,6	39
8	Moka	Permis d'Aménager Café de Moka	Agricole	Zone U	0	7,3 ha	0,0	40
10	Moka	Chemin de Palmas	TRH	Zone AU et STECAL A	15	3,7 ha	4,1	9
12	L'Espérance		TRH	Zone U	18	1,5 ha	11,7	3
13	La Confiance	Chemin de la Fleurette	Continuité écologique	STECAL A	21	3,1 ha	6,7	2
14	Beaumont les Hauts	Route Panoramique	Agricole	Zone U	205	26,2 ha	7,8	18
17	Beaumont les Hauts	Chemin Payet	TRH	Zone U	49	4,7 ha	10,2	3
19	Beaumont les Hauts	Route des Fleurs	TRH	Zone U	63	5,8 ha	10,7	2
20	Beaumont les Hauts	Chemin Boyer Jules	TRH	Zone U	38	3,8 ha	10,0	3
21	Beaumont les Hauts	Impasse des Filaos	TRH	Zone U	70	6,9 ha	10,1	2
22	Beaumont les Hauts	Chemin Conteur	Agricole	STECAL A	20	2,6 ha	7,6	4
23	Beaumont les Hauts	Chemin Robert	Agricole	STECAL A	98	11,1 ha	8,8	9
24	Beaumont les Hauts	Route de Belle Vue	TRH	Zone U	83	8,2 ha	10,1	6
26	Ravine Coco	Chemin de Ligne	TRH	Zone U	9	1,6 ha	5,6	2
27	Flacourt	Rue Martin Flacourt	TRH	Zone U	17	2,9 ha	5,8	2
28	Flacourt	Domaine de la Girauday	TRH	Zone U	21	2,5 ha	8,4	2
30	Flacourt		Agricole	Zone U	19	2,2 ha	8,5	2
31	Flacourt	Chemin Beaufond	TRH	Zone U	43	5,1 ha	8,3	4
32	La Ressource	Rue Capitaine	TRH	Zone U	17	1,5 ha	11,3	2



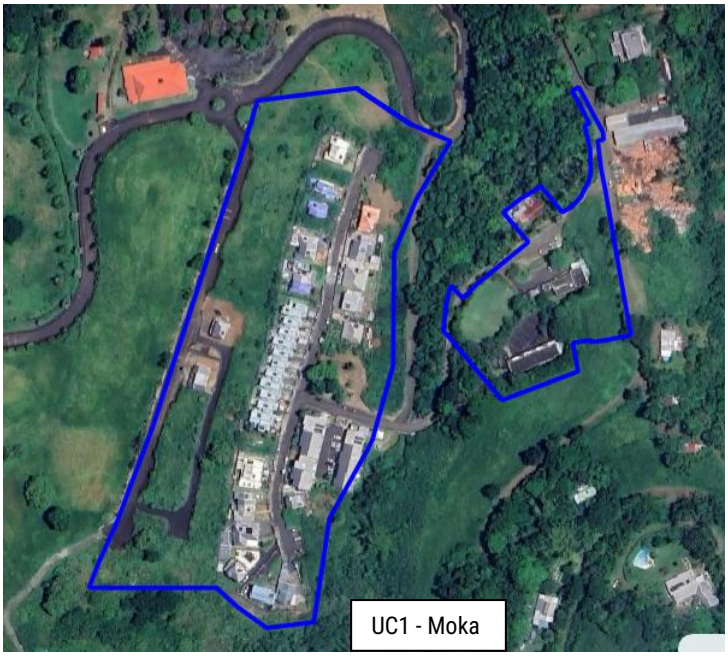
Exemples d'extension de la zone U existante sur des espaces bâtis identifiés en Village au SCoT

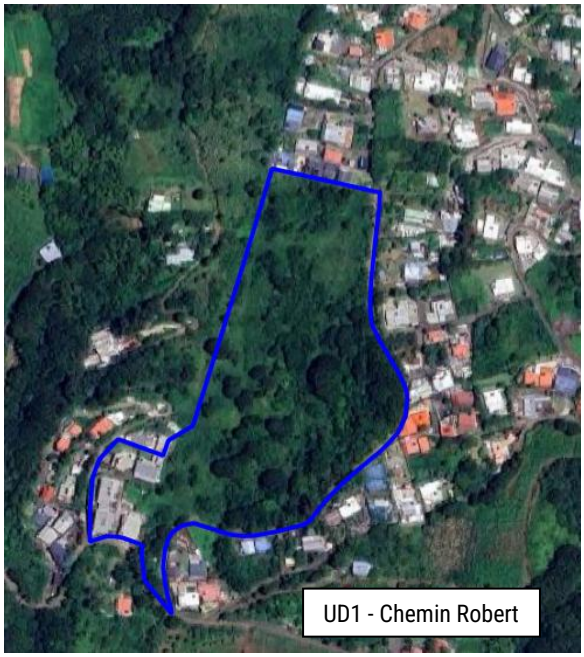

Beaumont les Hauts/La Confiance


Ravine Coco

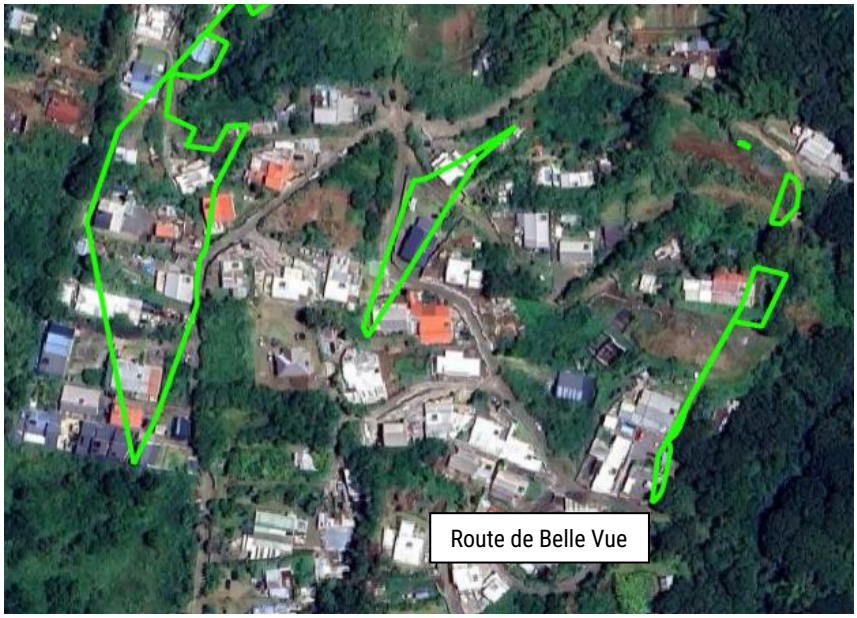
Les SDU au PLU révisé représentent une surface totale de 78,6 ha :

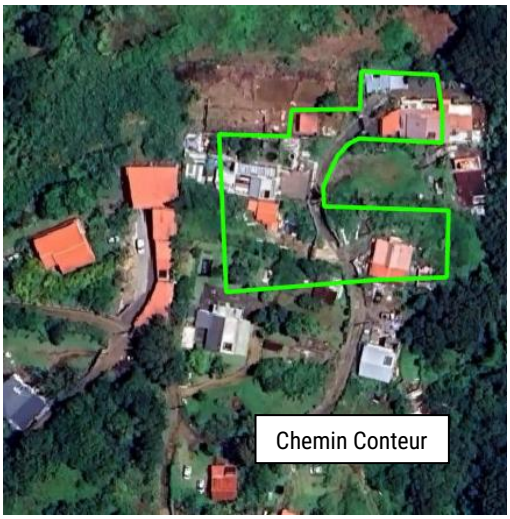
- 52,7 ha (62,5% des SDU) sont déjà classés en zone U au PLU en vigueur ;
- 8,2 ha (9,7%) classés en zone AU au PLU vigueur sont désormais classés en U au PLU révisé. Ils correspondent au lotissement de Moka ayant déjà fait l'objet d'un permis d'aménager et à la zone AU de chemin Robert. Pour cette dernière zone, bien que non urbanisée aujourd'hui, le permis de construire a néanmoins déjà été validé le 21/12/2023 pour 79 logements sociaux et 42 villa PSLA complété par un PC déposé le 27/06/24 pour la construction de 18 logements sociaux et d'un commerce *(cf plans des PC dans les annexes du rapport de présentation).* Ce projet mobilise la Ligne Budgétaire Unique (LBU) de l'Etat ;



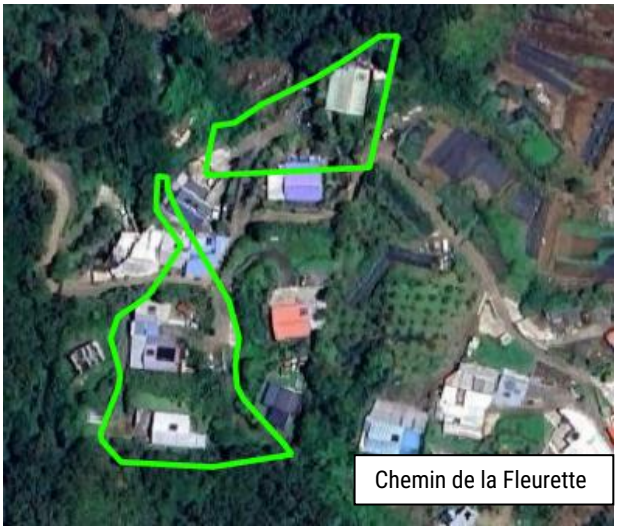


- 3,3 ha (3,9%) classés en zone N au PLU vigueur sont désormais classés en U au PLU révisé sur des terrains nettement artificialisés.

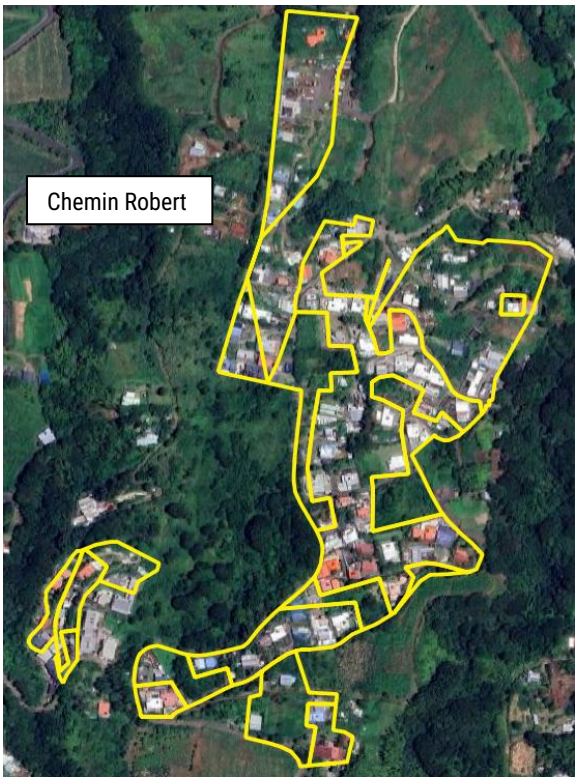


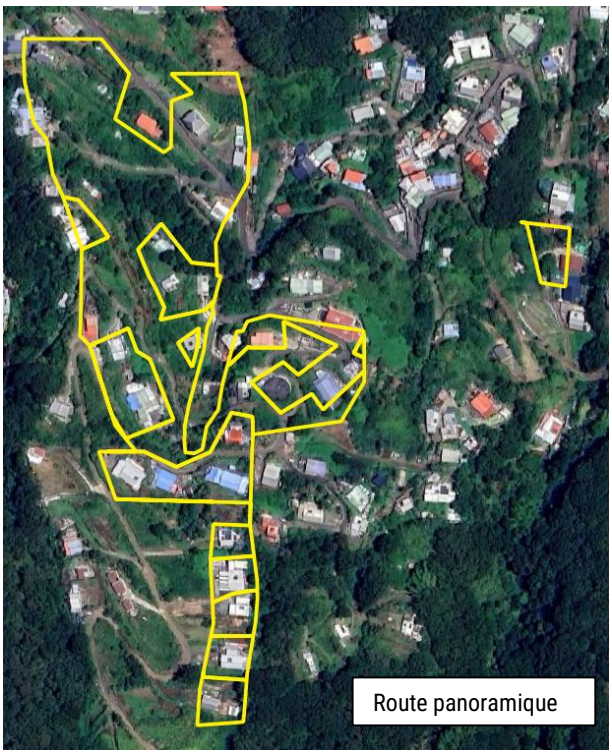


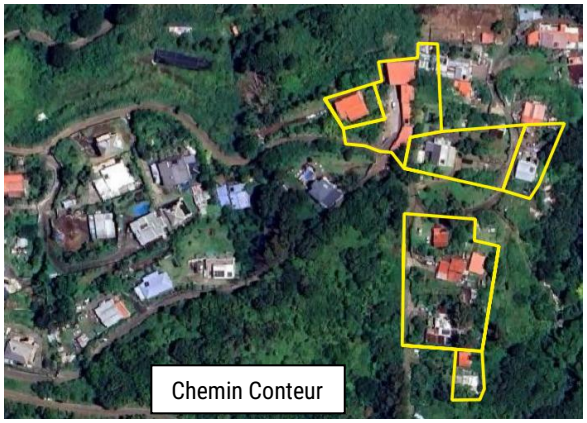




- 14,4 ha (23,8%) classés en zone A au PLU vigueur sont désormais classés en U au PLU révisé dont 7,3 ha de Arh (secteur à constructibilité limitée en zone agricole). Bien que classés en zone A, ces espaces sont bâtis et sans culture agricole.

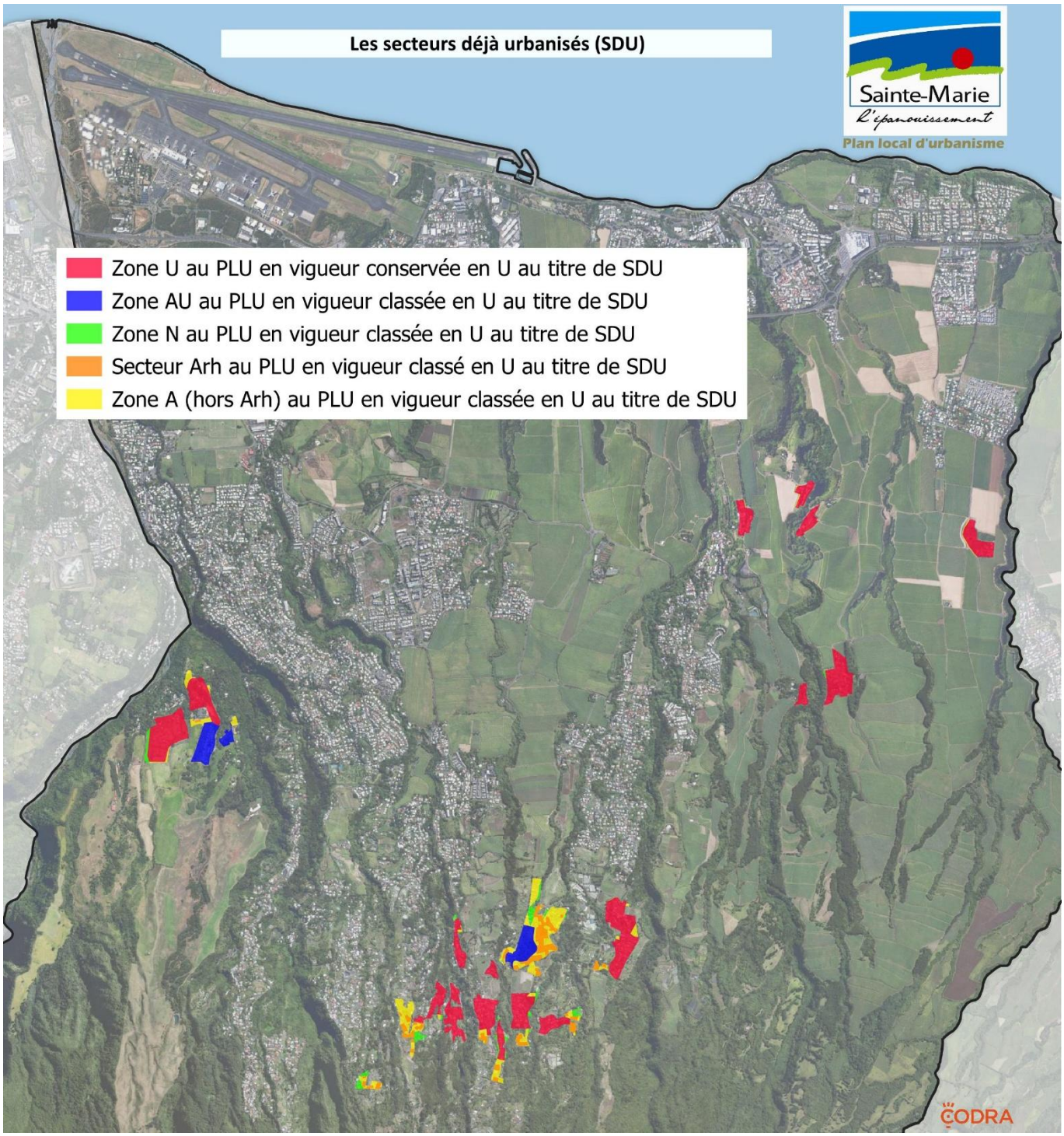








Ainsi, sur les 78,6 ha de SDU affichés au PLU révisé, 68,2 ha (86%) avaient déjà un caractère règlementaire constructible au PLU en vigueur en y incluant les secteurs Arh.



Les zones U en plus liées au changement de périmètre communal

0,9 ha de zone U supplémentaire sur la partie littorale est affiché au PLU révisé par rapport au PLU en vigueur pour tenir compte du périmètre communal issu de la BD topo répondant aux normes règlementaires, périmètre différent de celui du cadastre qui avait été utilisé pour élaborer le PLU de 2013.

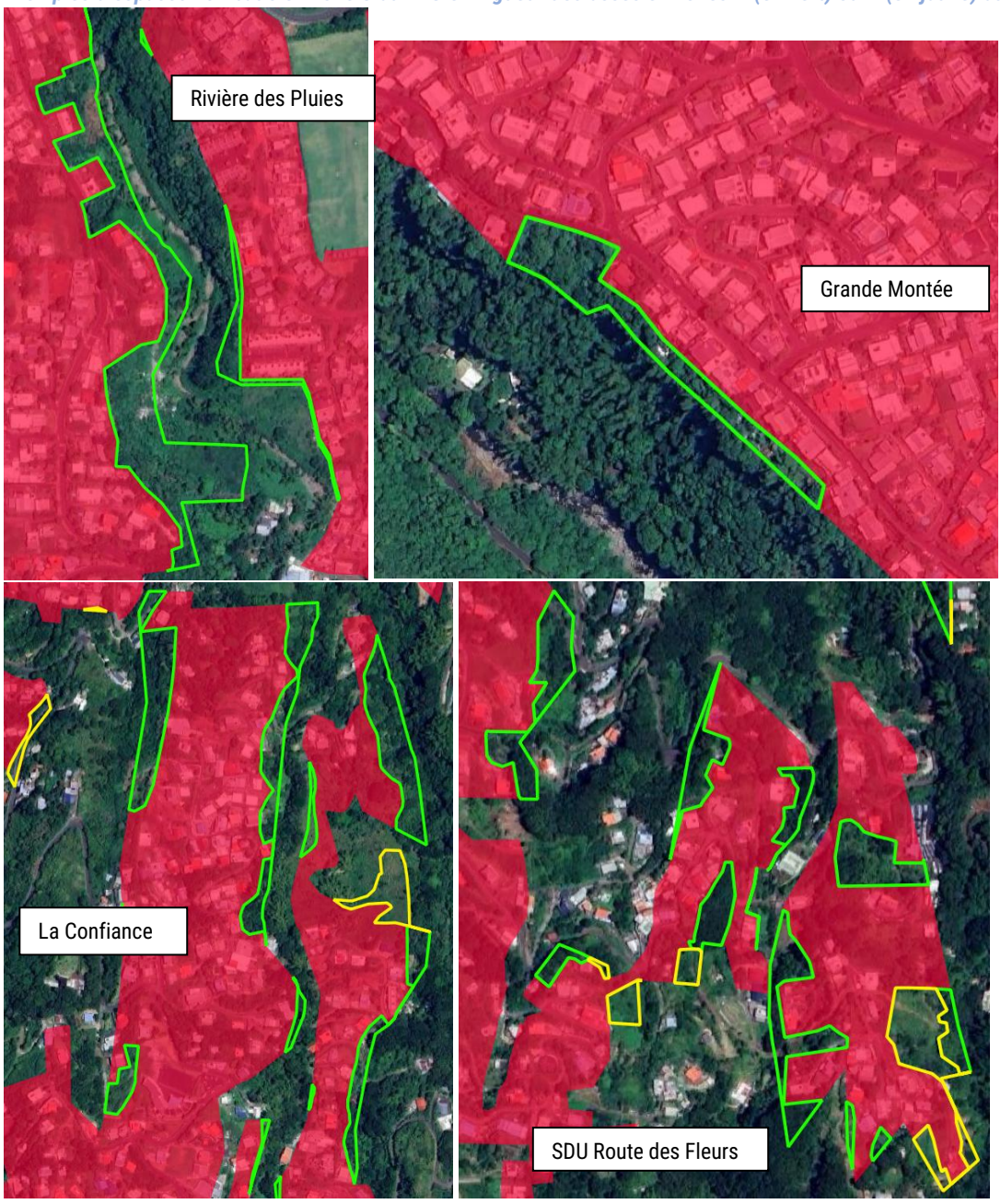
C. Les zones U en moins

51,1 ha de zones U en moins sont recensés par rapport au PLU en vigueur.

Des zones U déclassées en zone A et N

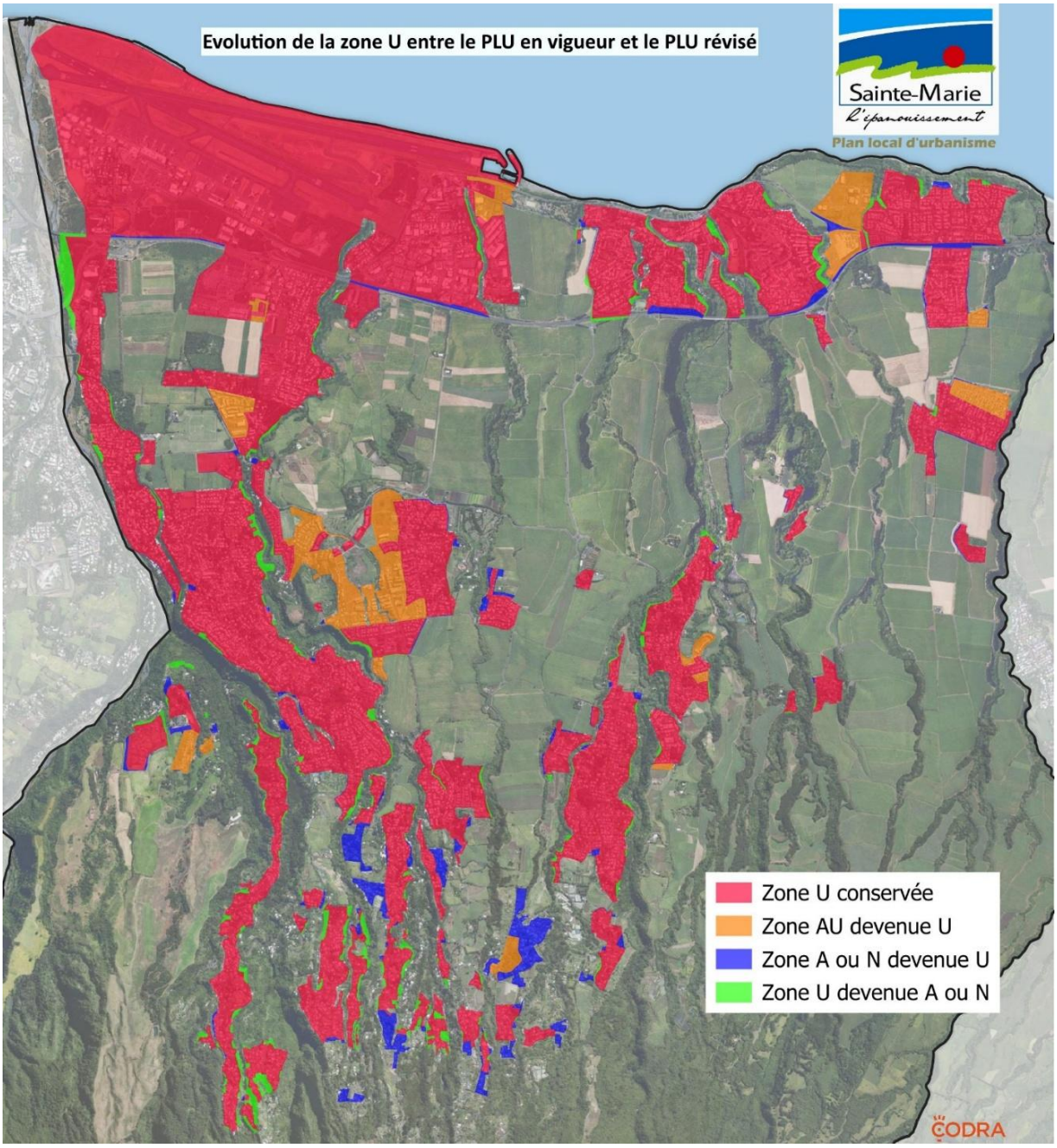
47,3 ha de zones U du PLU en vigueur (dont 4,6 ha en SDU) **ont été déclassés au PLU révisé en zones N (41,7 ha) ou A (5,6 ha) afin de garantir la vocation naturelle ou agricole des sites, de favoriser le rôle de corridors écologiques de ravines et cours d'eau,** mais aussi de **limiter le nombre d'habitants exposés aux risques naturels**, ces terrains étant essentiellement situés en zone rouge « interdiction » au plan de prévention des risques naturel. Ces évolutions permettent également **de rectifier ou peaufiner le zonage agricole et naturel en le calant aux limites parcellaires, à la voirie ou sur les limites de zone à risque au PPRn.**

Exemples d'espaces non bâtis en zone U au PLU en vigueur déclassés en zones N (en vert) ou A (en jaune) au PLU révisé



Les zones U en moins liées au changement de périmètre communal

3,6 ha de zone U en moins sur la partie littorale sont affichés au PLU révisé par rapport au PLU en vigueur pour tenir compte du périmètre communal issu de la BD topo répondant aux normes règlementaires, périmètre différent de celui du cadastre qui avait été utilisé pour élaborer le PLU de 2013.



2. La règlementation de la zone U

A. Les zones U « résidentielles »

Une hiérarchisation de la zone U est effectuée au PLU révisé :

- La zone **UA** regroupe la majorité des commerces de proximité, des services et des équipements publics de la commune. On y retrouve des zones de constructions à usage d'habitation, caractérisée par un tissu urbain relativement dense. Les fonctions de polarité doivent y être confortées, en accueillant une mixité fonctionnelle structurant ces pôles. Cependant, le caractère patrimonial est à prendre en compte pour maintenir une qualité urbaine et architecturale, ainsi que pour la mise en valeur des bâtiments marquants. **Cette zone UA augmente de près de 90 ha par rapport au PLU en vigueur**. En effet, alors qu'elle ne couvrait jusqu'à présent qu'essentiellement le centre-ville de Sainte-Marie, aussi bien son cœur historique (centre-ville) que ses extensions (Le Verger, les Gaspards, …), elle intègre désormais également les centralités de La Convenance, de La Rivière des Pluies, de Duparc et de La Ressource. L'objectif est d'y permettre une structuration et une intensification urbaine supplémentaires, afin d'y garantir notamment une offre significative en logements complétée par des équipements, commerces et services. Enfin, un secteur **UAb** est défini, permettant une hauteur supérieure dans le quartier de Beauséjour.

- La zone **UB** correspond principalement aux quartiers de La Rivière-des-Pluies/Grande-Montée, de Duparc et des franges du centre-ville hors zones de centralité. Actuellement dominés par l'habitat individuel, ils représentent des espaces majeurs pour la mise en œuvre de la densification urbaine qui devra s'appuyer sur une mise à niveau des réseaux et l'accompagnement par un réseau de transports en commun performant. On retrouve dans ces secteurs un certain nombre d'équipements, de services et de commerces de proximité qu'il convient de pérenniser. Cette zone doit assurer une transition harmonieuse entre le tissu urbain dense et celui plus faible en milieu rural. Cette zone intègre de nombreuses zones AU du PLU en vigueur qui ont été bâties depuis 2013 et qui sont légitimement classées en U.
- La zone **UC** correspond principalement aux quartiers de La Convenance (à l'exception de la zone centrale), Les Cafés, La Grande-Montée et Bois-Rouge. Elle est caractérisée par un habitat individuel dominant qui s'est développé au fil de l'eau, par le biais de constructions individuelles ou de petits lotissements, ou au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les capacités d'évolution de ces secteurs sont limitées soit du fait de leur éloignement relatif et leurs dessertes en réseaux moins performantes (Grande-Montée, Bois-Rouge) ou de leur constitution récente et leur morphologie urbaine rigide (La Convenance, opérations de lotissements). Néanmoins, de nombreuses dents creuses sont encore identifiées et pourront répondre partiellement aux besoins en logements. Le secteur **UC1** correspond au SDU de Moka en application des dispositions de la loi ELAN pour des opérations d'aménagement en cours. Le secteur **UC2** correspond aux espaces bâtis des Jacques situés en espaces proches du rivage et non identifiés par le SCoT au titre de la loi ELAN dans lesquels les constructions sont limitées.
- La zone **UD** couvre pour l'essentiel les écarts des hauts de Sainte-Marie. A cela s'ajoute quelques poches d'habitat peu denses des mi-pentes et des bas (autour de La Mare et de Gillot, à Ravine-des-Chèvres-les-Bas, en périphérie de Terrain Elisa). Elle est caractérisée par un habitat individuel souvent peu structuré, dans lequel la densification est souvent limitée par la faible couverture par les réseaux. De manière générale, le développement est à contenir et l'intégration du bâti à considérer dans le paysage agricole et naturel environnant. Il existe un secteur **UD1** correspondant aux SDU en application des dispositions de la loi ELAN.

Pour satisfaire aux objectifs de ces zones, les principales dispositions retenues prévoient notamment :

- Les constructions dont la destination est incompatible avec le caractère de la zone sont interdites. C'est notamment le cas des constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ainsi que des constructions à usage agricole et forestier.
- En conformité avec les exigences législatives, en secteurs UC1 et UD1 (SDU), seules peuvent être autorisées les constructions d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. En secteur UC2, seule la réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes est autorisée de manière limitée.
- En dehors des secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des objectifs de mixité sociale, en zones UA, UB et UC, tout projet visant à créer plus de 2 500 m² de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement social au moins 20% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération, assurant ainsi la mixité sociale dans la zone.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de la voie en zones UA et UB. Cette liberté d'implantation prend en compte les caractéristiques hétérogènes du tissu urbain de ces quartiers et permet également de proposer un front bâti dense et structuré, cohérent aux paysages de centralité et de périphérie immédiat, ainsi que propice à l'implantation d'activités commerciales ou de services en rez-de-chaussée des constructions. En zones UC et UD les constructions doivent s'implanter avec un recul. La distance de 3 mètres pour l'implantation des constructions en cas de recul permet d'agrémenter cette marge de plantations visibles de la voie publique, de conférer un aspect aéré et verdoyant à la rue et limiter l'impression de densité même si cette dernière est règlementairement incitée notamment en zones UA et UB. Accessoirement, la marge de recul de 3 m peut permettre de garer un véhicule sur la parcelle devant la construction, et éviter ainsi le stationnement sur la voie publique.
- Les constructions peuvent joindre une ou deux limites séparatives. Cette liberté d'implantation prend en compte les caractéristiques hétérogènes du tissu urbain sur l'ensemble du territoire et permet de garantir un potentiel de constructibilité sur les petites parcelles. Les distances minimales de retrait (au moins égales à 3 mètres) permettent de réaliser un aménagement paysager, d'éviter les passages trop étroits par rapport aux clôtures et d'instaurer des marges d'isolement entre propriétés riveraines.
- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en zone UA pour favoriser la densification de ce quartier. Toutefois, afin d'éviter une surdensification et garantir une végétalisation, au minimum 20% de la parcelle doivent être traités en espace perméable avec des obligations de plantations. Pour les autres zones, l'emprise au sol et les surfaces perméables obligatoires sont déterminées en cohérence avec l'objectif recherché de densification et de structuration de ces zones.

Ainsi, pour les zones UC et UD, les prescriptions de perméabilité et de plantations sont relativement fortes afin de conforter le caractère paysager de ces secteurs et d'assurer une densité aérée.

- La hauteur des constructions est dégressive entre les différentes zones. Ainsi la zone UA de centralité (15 m maximum à l'égout du toit ; 18 m au faitage) offre une importante verticalité des constructions sans pour autant dénaturer le paysage dont la voirie reste étroite par endroit. La zone UB (12 m à l'égout du toit ; 15 m au faitage) autorise une certaine verticalité au regard des nombreuses constructions d'habitat individuel encore présentes sur la zone, mais reste atténuée par rapport aux zones centrales. Les zones UC (10 m à l'égout du toit ; 13 m au faitage) et surtout UD (8 m à l'égout du toit ; 11 m au faitage) proposent des règles de hauteur contenues pour conserver un tissu résidentiel compatible avec l'environnement immédiat.
- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doivent 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. De plus, les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage sont à considérer pour limiter l'impact sur l'avifaune.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- *« Préserver les biens et les personnes vis-à-vis du risque d'inondation en maintenant le libre écoulement des eaux dans les secteurs d'urbanisation future.*
- *Prendre en compte les risques et aléas, inondation et mouvements de terrains dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la délimitation des zones constructibles.*
- *Redéployer les terrains situés au sein des zones rouges du PPR.*
- *Répondre aux besoins actuels de la population en garantissant une production suffisante de logements soit 490 logements par an.*
- *Densifier en priorité la Rivière des Pluies, Sainte-Marie centre, la partie haute de Duparc, une partie de la Grande Montée.*
- *Répartir de manière harmonieuse les opérations de logements sociaux sur le territoire, afin de ne pas tout concentrer et de continuer à respecter le taux légal.*
- *Favoriser une ville mixte (logements, bureaux, commerces…) permettant à la population d'avoir un accès à pied ou à vélo aux différents services, équipements, loisirs, emplois…*
- *Renforcer l'attractivité du littoral : le centre-ville et ses fonctions d'animation ; La naissance d'un nouveau pôle économique et urbain autour de Duparc ; Le prolongement est (Convenance-La Réserve) et sa diversification ; La structuration du quartier des Cafés.*
- *Structurer les mi-pentes : La densification de la Rivière-des-Pluies et de Grande-Montée ; Le pôle urbain de Beauséjour.*
- *Maîtriser le développement des hauts.*
- *S'appuyer sur les démarches urbaines innovantes.*
- *Lutter contre le réchauffement climatique et limiter les émissions de CO^2 ».*

B. Les zones U « d'activités » : économiques, commerciales, de services et touristiques

Le PLU en vigueur présente de très nombreuses zones d'activités règlementairement différentes avec pour chacune d'entre elles des dispositions complexes ne correspondant pas forcément à la réalité du terrain. Ainsi, certaines zones commerciales sont couvertes par une règlementation davantage d'activités de production au PLU, d'autres zones industrielles ont parfois une règlementation commerciale… Ces particularités rendent difficiles la lecture règlementaire et posent problèmes en termes de fonctionnement, de vocations souhaitées et de formes urbaines. Le PLU révisé propose ainsi une règlementation simplifiée davantage conforme aux fonctions existantes et aux projets, tenant compte également de la réflexion de développement économique portée par la révision du SCoT de la CINOR en cours de révision.

Plusieurs zones traduisent des ambitions différentes :

- La zone **UEa** correspond à la zone dédiée au développement des activités aéroportuaires à proximité de l'aéroport Rolland Garros. Ainsi, seules sont autorisées les activités en interface avec la plateforme aéroportuaire, en lien avec le fret aérien ou avec les importations et les exportations par voie aérienne.

- La zone **UEc** couvre les zones de développement commercial, de services et/ou tertiaire comme les zones commerciales de Duparc et de La Réserve. Ainsi, seules sont autorisées les activités de commerce, de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de bureaux.
- La zone **UEm** correspond à des espaces d'activités mixtes, regroupant des activités de production ou commerciales et de services que l'on peut notamment retrouver dans les zones d'activités de la Mare et Actis I. Ainsi, seules sont autorisées les activités de commerces et de services, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et des autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
- La zone **UEp** couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de réparation, de conditionnement et de distribution, et d'autres activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique. Ces espaces sont notamment localisés aux zones d'activités de La Mare, du Grand Prado ou de la Rivière des Pluies. Ainsi, seules sont autorisées les activités industrielles, d'artisanat et d'entrepôt. En compatibilité avec le schéma d'aménagement régional (SAR), les constructions de commerce, de restauration, de bureaux, d'hôtel, de services publics et d'équipements d'intérêt collectif sont autorisées dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone d'implantation de la zone d'activités concernée.
- La zone **UR** couvre l'aéroport Rolland Garros et les installations aéroportuaires et activités s'y rattachant. Ainsi, seules sont autorisées les constructions, ouvrages et travaux liées la mise en place d'installations aéroportuaires ainsi que ceux à destination de bureaux, commerces et activités de services, d'entrepôt et d'équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'infrastructure aéroportuaire.
- La zone **UT** couvre les espaces à dominante d'activités de loisirs, de tourisme notamment pour le Village Bienvenue. Elle comprend un secteur **UTp** correspondant au secteur du port et des espaces à proximité pour l'implantation d'activités économiques, touristiques et de loisirs liées au port.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- *« Favoriser une ville mixte (logements, bureaux, commerces…) permettant à la population d'avoir un accès à pied ou à vélo aux différents services, équipements, loisirs, emplois…*
- *Participer à la dynamique économique de la micro-région Nord.*
- *La confirmation des pôles économiques / commerciaux existants.*
- *L'accueil de projets d'envergure régionale.*
- *La diffusion de l'activité sur tout le territoire ».*

Le tableau suivant expose les principales dispositions réglementaires applicables dans le PLU approuvé en 2013, et pour lesquelles le maintien ou l'adaptation ont été retenus.

Nom de la zone	Destination (art. 1 et 2)	Implantation par rapport aux voies (art. 6)	Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7)	Implantations sur une même propriété (art. 8)	Emprise au sol maximale (art. 9)	Hauteur maximale (art. 10)	Plantations, espaces libres (art. 13)
UA **Centre-ville (cœur historique et extension) ; partie centrale de La Convenance** **Regroupent la majorité des commerces de proximité, des services et des équipements publics ; zones d'habitat relativement dense. Les fonctions centrales doivent y être confortées. Caractère patrimonial pour maintenir une qualité urbaine et architecturale.** **Un secteur « z » pour la ZAC Beauséjour.**	• Habitat, équipements, bureaux, hôtels et artisanat • Habitat de + 2 500m² : au moins 20% de de la surface de plancher pour du logement social • Entrepôt et commerce si la surface de stockage n'excède pas la surface de vente • Entrepôt si pas de nuisance pour le voisinage	• Alignement ou recul de la voie avec une distance minimale de 4 m par rapport alignement (3 m en **AUa** désormais UA ; 2 m en **AUaz** désormais UAz) et 35 m par rapport à l'axe de la RN2	• Implantation possible sur 1 ou 2 limites séparatives • Si retrait : - 3 m minimum - 1,50 minimum en AUaz (désormais UAz)	• Distance minimale entre 2 constructions de 3 m	• Non règlementée • 80% en **AUa**	• Hauteur maximale : - 15 m à l'égout du toit - 18 m au faîtage - 16 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse • Hauteur maximale fixée en **UAz** et **AUa** : - 18 m à l'égout du toit - 21 m au faîtage (30 m en AUaz désormais UAz) - 19 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse	• Au moins 15% du terrain en espace libre et paysager, avec plantation d'un arbre haute-tige par tranche de 100 m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière • Au moins 10% du terrain en espaces perméables ; 20% en **AUa** ; pas de règle en **AUaz** • Aires de stationnement : un arbre de haute-tige pour 2 places
UB **La Rivière-des-Pluies/Grande-Montée,** **Duparc, franges du centre-ville** **Dominés par l'habitat individuel, espaces majeurs pour la densification avec mise à niveau des réseaux et de transports en commun performants. Equipements, services et commerces de proximité à pérenniser.** **Un secteur « z » pour la ZAC Beauséjour.**	• Habitat, équipements, bureaux, hôtels et artisanat • Habitat de + 2 500m² : au moins 20% de de la surface de plancher pour du logement social • Entrepôt et commerce si la surface de stockage n'excède pas la surface de vente • Entrepôt si pas de nuisance pour le voisinage	• Alignement ou recul de la voie avec une distance minimale de 4 m par rapport alignement et 35 m par rapport à l'axe de la RN2	• Implantation possible sur 1 ou 2 limites séparatives • Si retrait : 3 m minimum	• Distance minimale entre 2 constructions de 3 m	• 70%	• Hauteur maximale : - 12 m à l'égout du toit - 15 m au faîtage - 13 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse	• Au moins 20% (15% en **AUbz**) du terrain en espace libre et paysager, avec plantation d'un arbre haute-tige par tranche de 100 m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière • Au moins 25% du terrain en espaces perméables ; 20% en **AUbz** • Aires de stationnement : un arbre de haute-tige pour 2 places
UC **La Convenance (sauf zone centrale), Les Cafés, La Grande-Montée, Bois-Rouge** **Habitat individuel dominant développé (constructions individuelles, petits lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble).** **Peu pourvus en équipements, services et commerces de proximité.** **Un secteur « z » pour la ZAC Beauséjour.**	• Habitat, équipements, bureaux, hôtels et artisanat • Habitat de + 2 500m² : au moins 20% de de la surface de plancher pour du logement social • Entrepôt et commerce si la surface de stockage n'excède pas la surface de vente • Entrepôt si pas de nuisance pour le voisinage	• Implantation en recul de la voie avec une distance minimale de 3 m par rapport alignement et 35 m par rapport à l'axe de la RN2 • Recul maximum de 30,00 mètres (hors RN2)	• Implantation possible sur 1 ou 2 limites séparatives (1 seule limite en **AUc**) • Si retrait : 3 m minimum	• Distance minimale entre 2 constructions de 3 m	• 60% (50% en **AUc**)	• Hauteur maximale : - 10 m à l'égout du toit - 13 m au faîtage - 11 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse • Hauteur maximale fixée en **UCz** : - 6 m à l'égout du toit - 8 m au faîtage - 7 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse	• Au moins 25% du terrain en espace libre et paysager, avec plantation d'un arbre haute-tige par tranche de 100 m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière • Au moins 30% du terrain en espaces perméables. • Aires de stationnement : un arbre de haute-tige pour 2 places • Opérations groupées de + de 10 logements ou 10 lots : intégrer un espace de proximité

Nom de la zone	Destination (art. 1 et 2)	Implantation par rapport aux voies (art. 6)	Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7)	Implantations sur une même propriété (art. 8)	Emprise au sol maximale (art. 9)	Hauteur maximale (art. 10)	Plantations, espaces libres (art. 13)
UD **Ecarts des hauts de Sainte-Marie et quelques poches d'habitat peu denses des mi-pentes et des bas (autour de La Mare et de** **Gillot, à Ravine-des-Chèvres-les-Bas, en périphérie de Terrain Elisa).** **Habitat individuel peu dense et souvent peu structuré. Densification souvent limitée par la faible couverture des réseaux.**	• Habitat, équipements, bureaux, hôtels et artisanat • **AUd** : habitat de + 2 500m² : au moins 20% de de la surface de plancher pour du logement social • Entrepôt et commerce si la surface de stockage n'excède pas la surface de vente • Entrepôt si pas de nuisance pour le voisinage	• Implantation en recul de la voie avec une distance minimale de 3 m par rapport alignement et 35 m par rapport à l'axe de la RN2 • Recul maximum de 30,00 mètres (hors RN2)	• Implantation possible sur 1 limite séparative • Si retrait : 3 m minimum	• Distance minimale entre 2 constructions de 3 m	• 50%	• Hauteur maximale : - 8 m à l'égout du toit - 11 m au faîtage - 10 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse	• Au moins 25% du terrain en espace libre et paysager, avec plantation d'un arbre haute-tige par tranche de 100 m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière • Au moins 30% du terrain en espaces perméables • Aires de stationnement : un arbre de haute-tige pour 2 places • Opérations groupées de + de 10 logements ou 10 lots : intégrer un espace de proximité
UE **Zone aéroportuaire, La Mare, Duparc et long de la RN2 au niveau de La Convenance/Les Cafés** **Dominante d'activités économiques (établissements industriels, techniques, activités artisanales, tertiaires, commerciales…).** **UEm : ancienne usine sucrière de la Mare** **UEr2 : zones d'activités qui bordent la RN2 pour lesquelles des dispositions plus restrictives sont mises en place** **UEs : station d'épuration du Grand Prado** **AUEr1 et AUer2 (désormais UEr1 et UEr2) : zones d'activités qui bordent la RN2 pour lesquelles des dispositions plus restrictives sont mises en place**	• Industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces de proximité, services, équipements • **AUe** : industries, artisanat, tertiaire, loisirs. Commerce si moins de 5% d'emprise au sol par rapport à la zone. • **AUer1 et AUer2** : industries, artisanat, tertiaire. Commerce si moins de 75% (Auer1) et 50% (Auer2) d'emprise au sol par rapport à la zone • Habitat nécessaire pour fonctionnement ou gardiennage (maximum 50 m² de surface de plancher) • Les travaux d'aménagement et d'extension (limitée à 20 m²) pour les constructions existantes à usage d'habitation principale non liée à une activité	• Implantation en recul de la voie avec une distance minimale de 3 m par rapport alignement (4 m en **AUe**) et 35 m par rapport à l'axe de la RN2. • Recul maximum de 30,00 mètres (hors RN2) • **UEm** : à l'alignement ou recul minimum de 2 m • **UE2r (et AUer1)** : recul minimum de 8 m par rapport aux limites des emprises publiques (compris entre la RD51 et la Rue Général de Gaulle)	• Implantation possible sur 1 ou 2 limites séparatives sauf pour terrains dont la largeur est ≤ à 15 m (**UEr2** : mitoyenneté interdite le long de la ravine à Bardeaux) • **AUe, AUer1, AUer2** : implantation possible sur 1 seule limite • Si retrait : 3 m minimum (4 m en **AUe, AUer1 et AUer2**)	• Distance minimale entre 2 constructions de 3 m	• 70% • **UEm** : 80% • **UEr2** : 50% • **UEs** : non règlementée • **AUer 1** : 75% • **AUer 2** : 70%	• Hauteur maximale : 14 m • **AUe** : 12 m • **UEm** : - 15 m à l'égout du toit - 18 m au faîtage • **UEs** : 17 m • **UEr2** - Construction principale : 6 m à l'égout ; 8 m au faitage - Bureaux : 9 m à l'égout ; 11 m au faitage • **AUer1 et AUer2 :** 20 m	• Au moins 20% (15% en **AUer1** et **AUer2**) du terrain en espace libre et paysager, avec plantation d'un arbre haute-tige par tranche de 100 m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière • Au moins 30% du terrain en espaces perméables (25% en **AUe** ; 15% en **AUer1** et **AUer2**) • Aires de stationnement : un arbre de haute-tige pour 2 places

Nom de la zone	Destination (art. 1 et 2)	Implantation par rapport aux voies (art. 6)	Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7)	Implantations sur une même propriété (art. 8)	Emprise au sol maximale (art. 9)	Hauteur maximale (art. 10)	Plantations, espaces libres (art. 13)
UEZ **Zone d'activités aéroportuaires** **UEZa : bureaux, services et équipements communs, hôtel, restauration, activités de loisirs, parkings, commerces en interface avec la plateforme aéroportuaire** **UEZb : activités à usage de production, de transformation, de services aux entreprises et d'équipements communs dans le cadre des importations et des exportations par voie aérienne** **UEZc : en lien direct avec le fret aérien, pour l'accueil des activités de logistique, de prestations de services et de commerces de gros**	**UEZa** : sous réserve d'être en interface avec la plateforme aéroportuaire : - Bureaux ; hôtel ; restauration ; loisirs ; recherche ; services ; enseignement ; formation ; séminaires et congrès, ; équipement ; parking commun ; commerce ; habitat nécessaire pour fonctionnement ou gardiennage **UEZb** : sous réserve d'être en lien avec les importations et les exportations par voie aérienne : - Production ; transformation et de services aux entreprises ; bureaux, locaux de recherche ; équipements et services communs ; activités de distribution et de magasinage nécessaire à la zone ; habitat nécessaire pour fonctionnement ou gardiennage **UEZc** : sous réserve d'être en lien avec le fret aérien : - Logistique ; prestations de services ; commerces de gros ; bureaux ; production ; habitat nécessaire pour fonctionnement ou gardiennage	• Implantation en recul de la voie avec une distance minimale de 5 m par rapport alignement et 45 m par rapport à l'axe de la RN2	• Implantation possible sur 1 ou 2 limites séparatives • Si retrait : 5 m minimum	• Distance minimale entre 2 constructions de 3 m	• 60%	• Hauteur maximale : 18 m • **UEZa** : 24 m	• Au moins 20% du terrain en espace libre et paysager, avec plantation de deux arbres haute-tige par tranche de 100 m² d'espace libre • Aires de stationnement : un arbre de haute-tige pour 2 places
UL **Installations aéroportuaires et activités qui s'y rattachent**	• Constructions liées à la mise en place d'installations aéroportuaires • Bureaux, commerces, activités compatibles avec l'infrastructure aéroportuaire • Habitat nécessaire pour fonctionnement ou gardiennage	• Implantation en recul de la voie avec une distance minimale de 5 m par rapport alignement	• Implantation possible sur 1 limite séparative • Si retrait : 4 m minimum	• Distance minimale entre 2 constructions de 3 m	• 50%	• Hauteur maximale : 14 m	• Au moins 10% du terrain en espace libre et paysager, avec plantation d'un arbre haute-tige par tranche de 100 m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière • Au moins 20% du terrain en espaces perméables • Aires de stationnement : un arbre de haute-tige pour 2 places

Nom de la zone	Destination (art. 1 et 2)	Implantation par rapport aux voies (art. 6)	Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7)	Implantations sur une même propriété (art. 8)	Emprise au sol maximale (art. 9)	Hauteur maximale (art. 10)	Plantations, espaces libres (art. 13)
UT **Dominante d'activités de loisirs, de tourisme.** **Cette zone couvre les espaces à dominante d'activités de loisirs, de tourisme. Elle correspond au secteur du port et des espaces annexes.** **AUt (désormais UT) : activités touristiques et de loisirs – correspondait aux zones AUt supprimées pour prendre en compte la loi Elan. Le Village Bienvenue (ancienne UE) est désormais proposé en UT : s'appuyer de cette règlementation ? Si oui, distinguer le nom du secteur avec la UT du port du PLU en vigueur.** **AUtp (désormais Utp) : activités économiques, touristiques et de loisirs liées au port**	• Equipements, bureaux, commerces, activités économiques, activités touristiques ou de loisirs compatibles avec l'infrastructure portuaire, habitat nécessaire pour fonctionnement ou gardiennage • **AUt** : activités touristiques et de loisirs • **AUtp** (désormais **Utp**) : activités économiques, touristiques et de loisirs	• Implantation en recul de la voie avec une distance minimale de 4 m par rapport alignement (3 m en **AUt**)	• Implantation possible sur 1 limite séparative • Si retrait : 4 m minimum	• Distance minimale entre 2 constructions de 3 m	• 30%	• Hauteur maximale : 11 m	• Au moins 50% du terrain en espace libre et paysager, avec plantation d'un arbre haute-tige par tranche de 100 m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière • Au moins 50% du terrain en espaces perméables (55% en **AUt**) • Aires de stationnement : un arbre de haute-tige pour 2 places
AUec (une zone devenue UEc) **Extensions commerciales**	• Commerces, tertiaire, • Habitat nécessaire pour fonctionnement ou gardiennage	• Implantation en recul de la voie avec une distance minimale de 4 m par rapport alignement	• Implantation possible sur 1 limite séparative • Si retrait : 4 m minimum	• Distance minimale entre 2 constructions de 3 m	• 70%	• Hauteur maximale : 12 m	• Au moins 20% du terrain en espace libre et paysager, avec plantation d'un arbre haute-tige par tranche de 100 m² d'espace libre, avec au minimum un arbre par unité foncière • Au moins 25% du terrain en espaces perméables • Aires de stationnement : un arbre de haute-tige pour 2 places

III. 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.

	PLU en vigueur	Nouveau PLU	Evolution
Superficie totale des zones AU	141,1 ha	56,5 ha	-84,6 ha

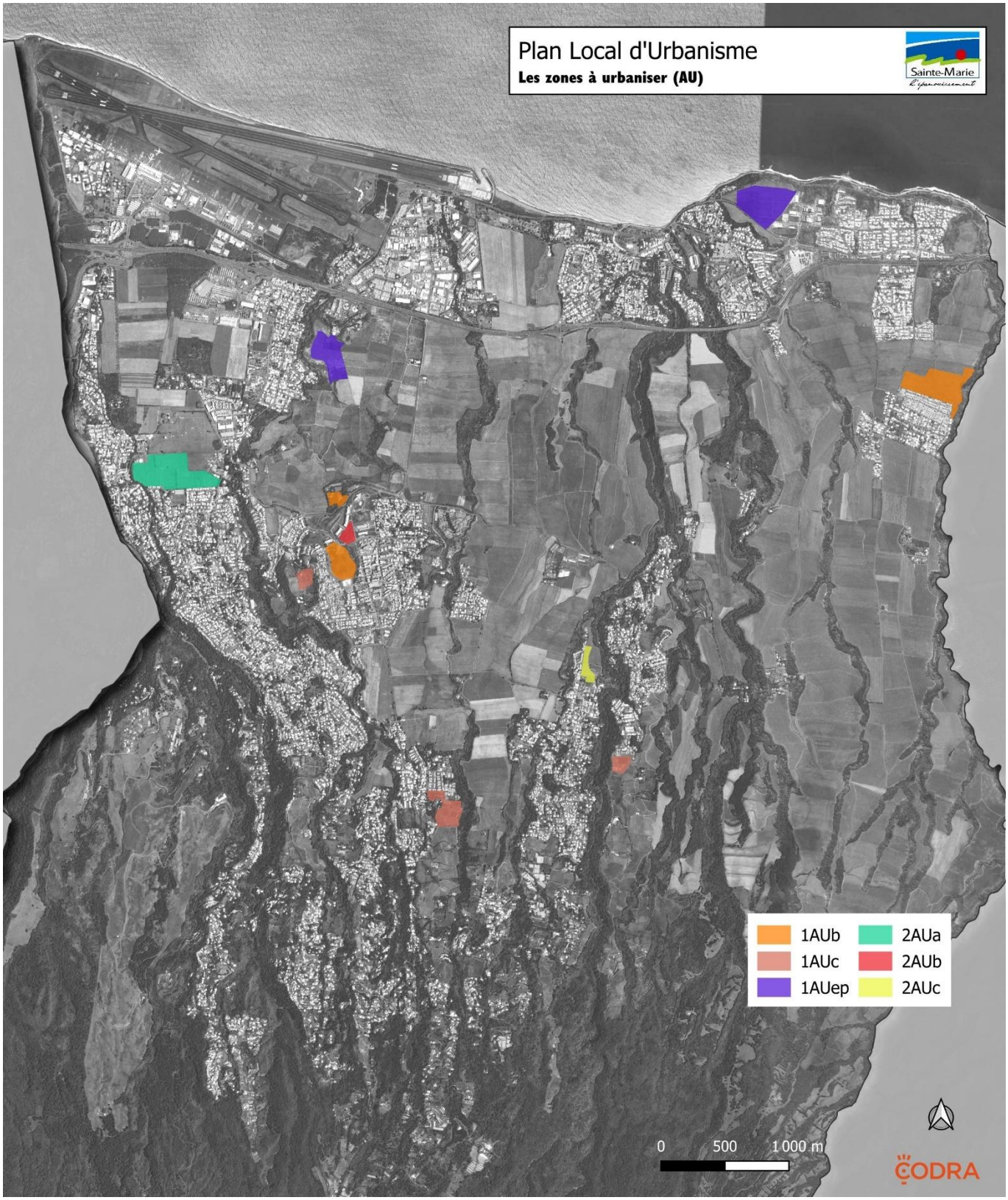
Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par le sigle « AU ».

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU et son caractère exécutoire : il s'agit des zones d'enjeux de développement urbain à court terme, indépendamment de toute vocation.

Les zones 2AU sont ouvertes à l'urbanisation à partir de 2031, lorsque les voies et réseaux suffisants seront présents en périphérie de la zone.

Pour appliquer le règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes.

Zone	Descriptif	Superficie
		ha
AUa	Urbanisation future à forte densité.	**13,0 ha**
AUb	Urbanisation future à densité significative.	**17,3 ha**
AUc	Urbanisation future à densité modérée.	**9,5 ha**
AUep	Urbanisation future pour les activités économiques de production	**16,7 ha**
TOTAL	**Zones AU**	**56,5 ha**

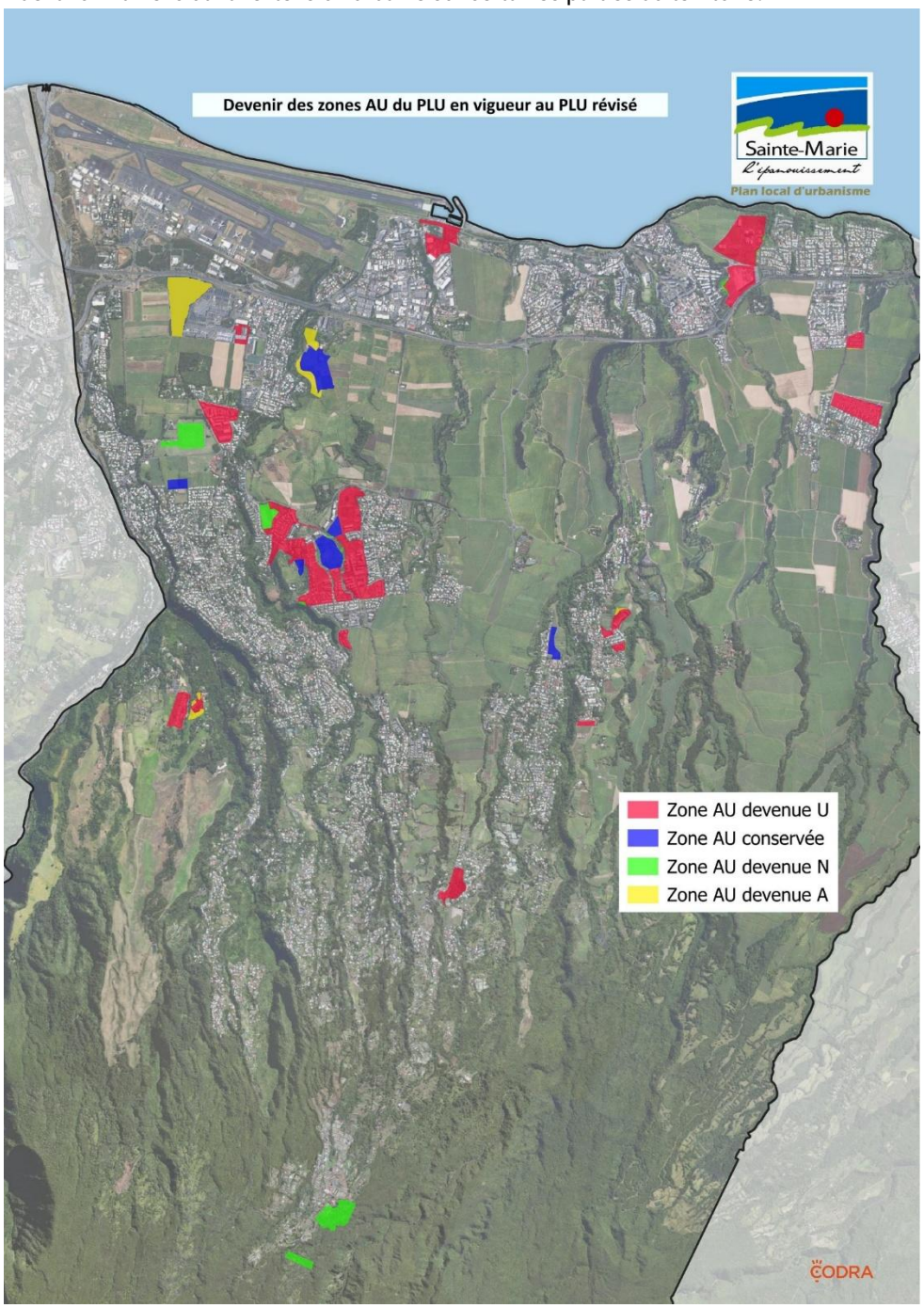

Plan Local d'Urbanisme
Les zones à urbaniser (AU)
Sainte-Marie
1AUb
1AUc
1AUep
2AUa
2AUb
2AUc
0
500
1 000 m
CODRA

1. Le bilan des zones AU du PLU en vigueur et leur traitement dans le PLU révisé

Le PLU de Sainte-Marie en vigueur ouvre à l'urbanisation 141 ha.

Ces zones sont traitées de la manière suivante dans le PLU révisé :

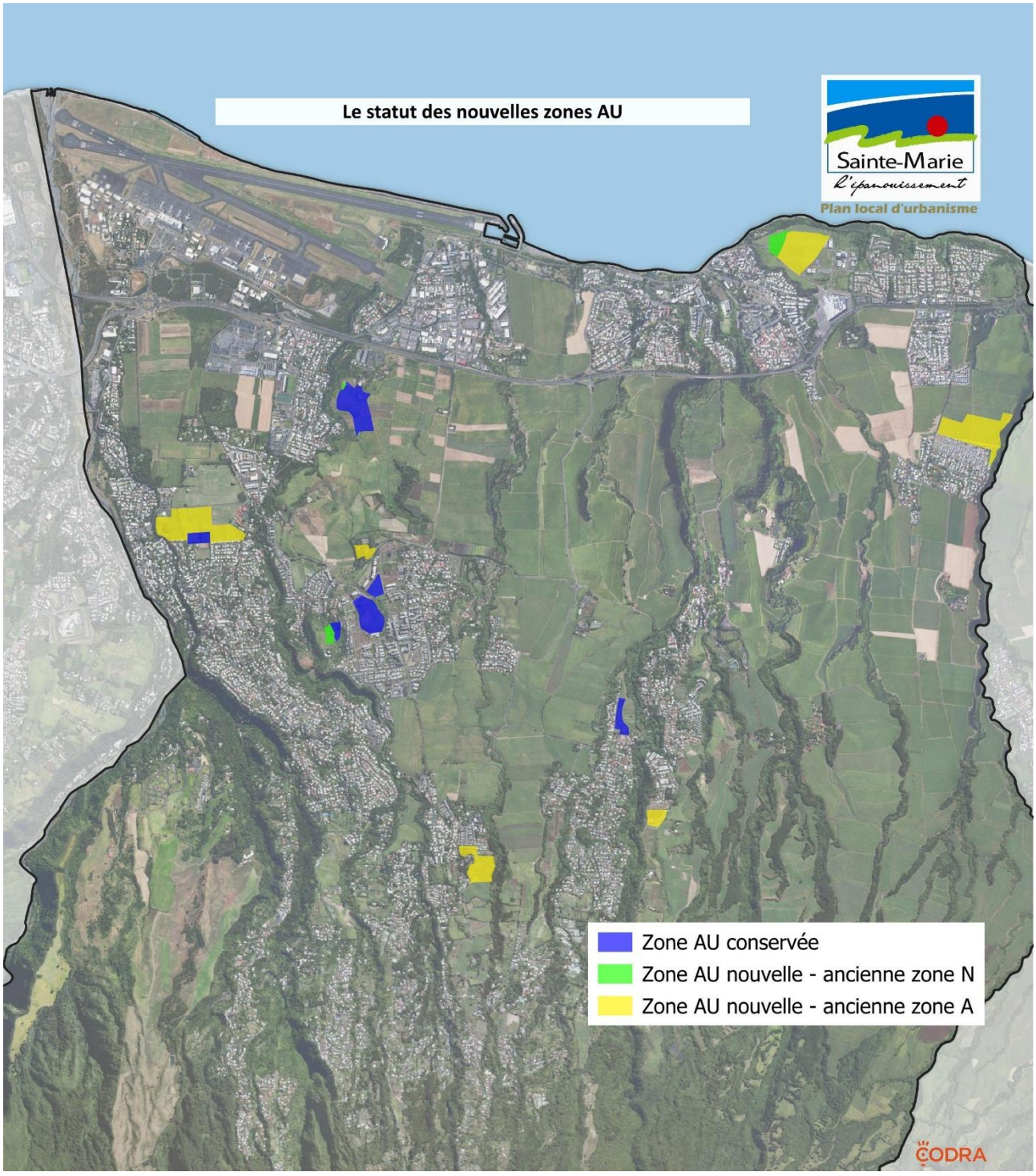
- **93,8 ha de zones AU du PLU en vigueur ont été bâtis ou sont en cours d'aménagement, et sont par conséquent légitimement basculés en zone U** au PLU révisé. La quasi-totalité des zones AU dédiées au résidentiel a ainsi déjà été consommée ;
- **25,8 ha de zones AU du PLU en vigueur non bâtis sont conservés**, essentiellement liés à l'activité économique (Duparc, Grand Prado) et à la finalisation de la ZAC Beauséjour ;
- **15,8 ha sont classés en zone N au PLU révisé**, pour des zones sans projet ou afin de tenir compte de l'application de la loi Elan excluant l'extension urbaine sur certaines parties du territoire ;
- **5,7 ha sont classés en zone A au PLU révisé**, pour des zones sans projet ou plus ponctuellement afin de tenir compte de l'application de la loi Elan excluant l'extension urbaine sur certaines parties du territoire.



2. Les nouvelles zones AU

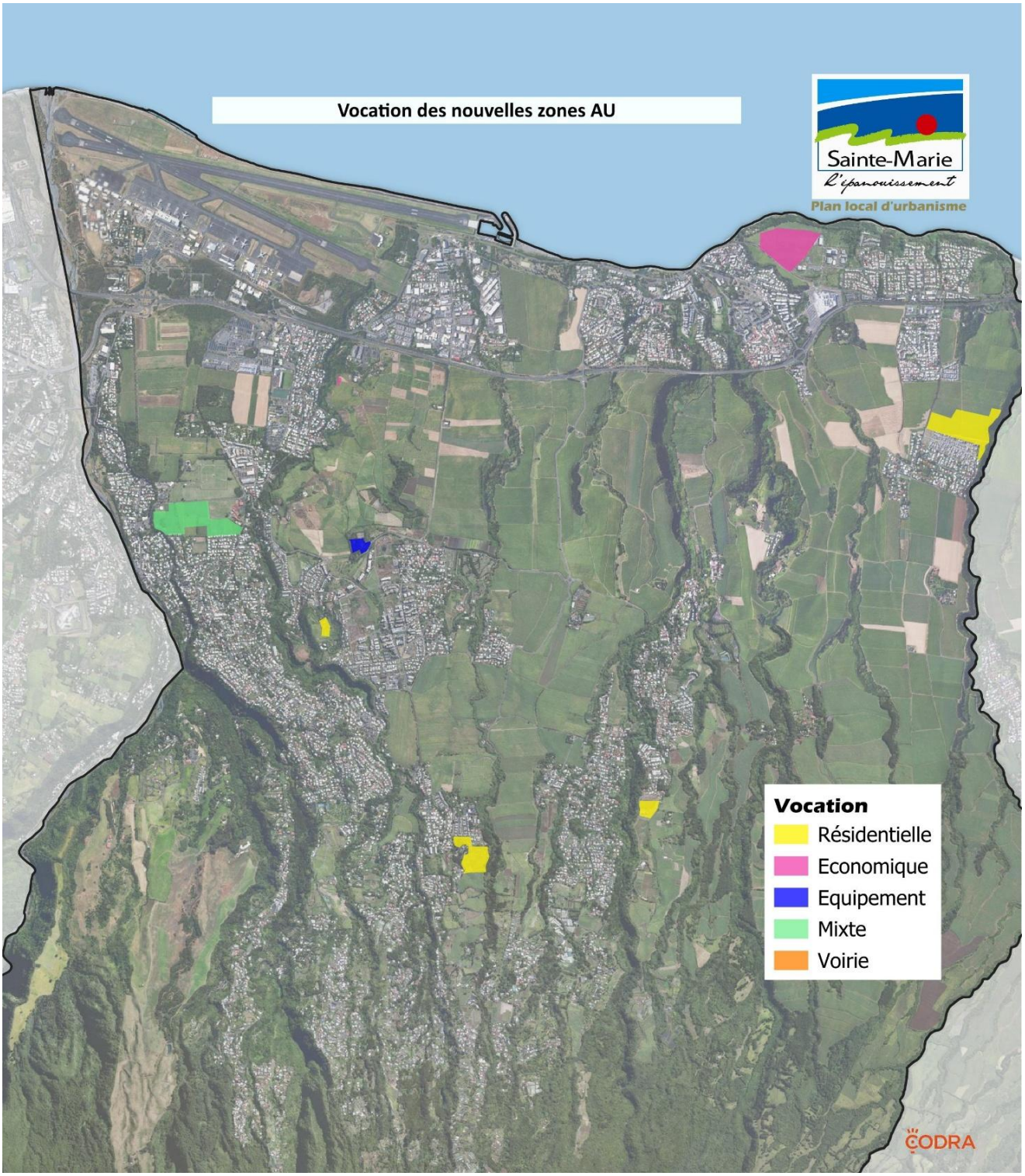
Le PLU révisé propose 41,6 ha de nouvelles zones à urbaniser : 38,6 ha sur des anciennes zones A et 2,8 ha sur des anciennes zones N. De manière insignifiante et ponctuellement, de très petites surfaces d'anciennes zones U à la marge deviennent AU pour caler le zonage à la voirie et au cadastre aux normes règlementaires.

Dans une vision de l'aménagement du territoire communal traduite par le présent PLU et intercommunale exprimée dans le SCOT en vigueur de la CINOR, les nouvelles zones constructibles ont été géographiquement localisées en priorité dans les pôles centraux (21,6 ha) puis dans les pôles secondaires de mi-pentes (15,3 ha) et enfin en centralité villageoise des Hauts à structurer (4,6 ha). A noter que ce développement est également en cohérence avec le projet de SCoT en cours de révision qui intègre les secteurs de La Rivière des Pluies/Grande Montée/Beauséjour dans le cœur d'agglomération de la CINOR à l'instar du centre-ville/Duparc/La Convenance.



Ces nouvelles zones AU ont une dominante résidentielle (17,2 ha), puis à destination d'une opération mixte à La Rivière des Pluies (11,5 ha), économique de production particulièrement pour l'opération Actis II (10,1 ha) et pour un complexe intergénérationnel à Beauséjour (1,3 ha). A noter que 1,4 ha de nouvelle zone AU est dû au recalibrage de la zone AU de Duparc déjà existante pour y intégrer la 2x2 voies conformément aux pratiques légales de mise en forme de zonage, et n'amènera donc pas une nouvelle constructibilité.

5 ha de nouvelles zones AU (12%) sont déjà identifiés dans la tâche urbaine de l'AGORAH ou sont artificialisés.



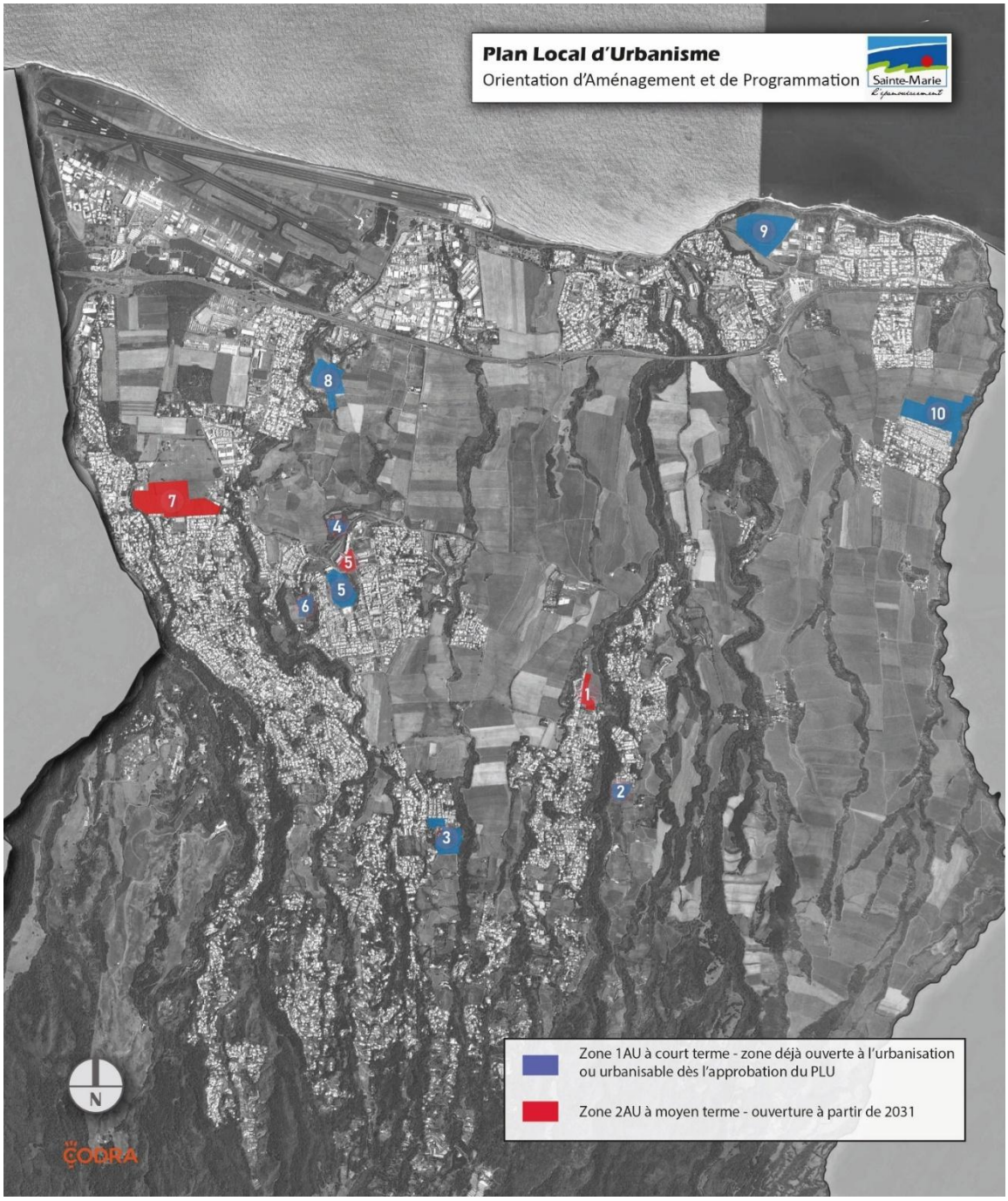
3. Un échéancier des ouvertures à l'urbanisation

En application de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

La temporalité de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU du PLU de Sainte-Marie prévoit le phasage suivant :

- Les zones **1AU** ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU et son caractère exécutoire : il s'agit des zones d'enjeux de développement urbain à court terme, indépendamment de toute vocation. **Elles couvrent 40,5 ha.**
- Les zones **2AU** ouvertes à l'urbanisation à partir de 2031, lorsque les voies et réseaux suffisants seront présents en périphérie de la zone. **Elles couvrent 16,0 ha.**

La zone AU à destination mixte de la Rivière des Pluies (zone n°7 sur le plan ci-après) fait l'objet d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme. Cet outil règlementaire permet de « geler » la zone le temps qu'un projet d'aménagement d'ensemble mûrisse.



4. Une densité minimale à appliquer

En anticipation avec les orientations du SCOT de la CINOR en cours de révision qui porte des densités minimales supérieures au SCoT approuvé en 2013, les densités suivantes seront à respecter :

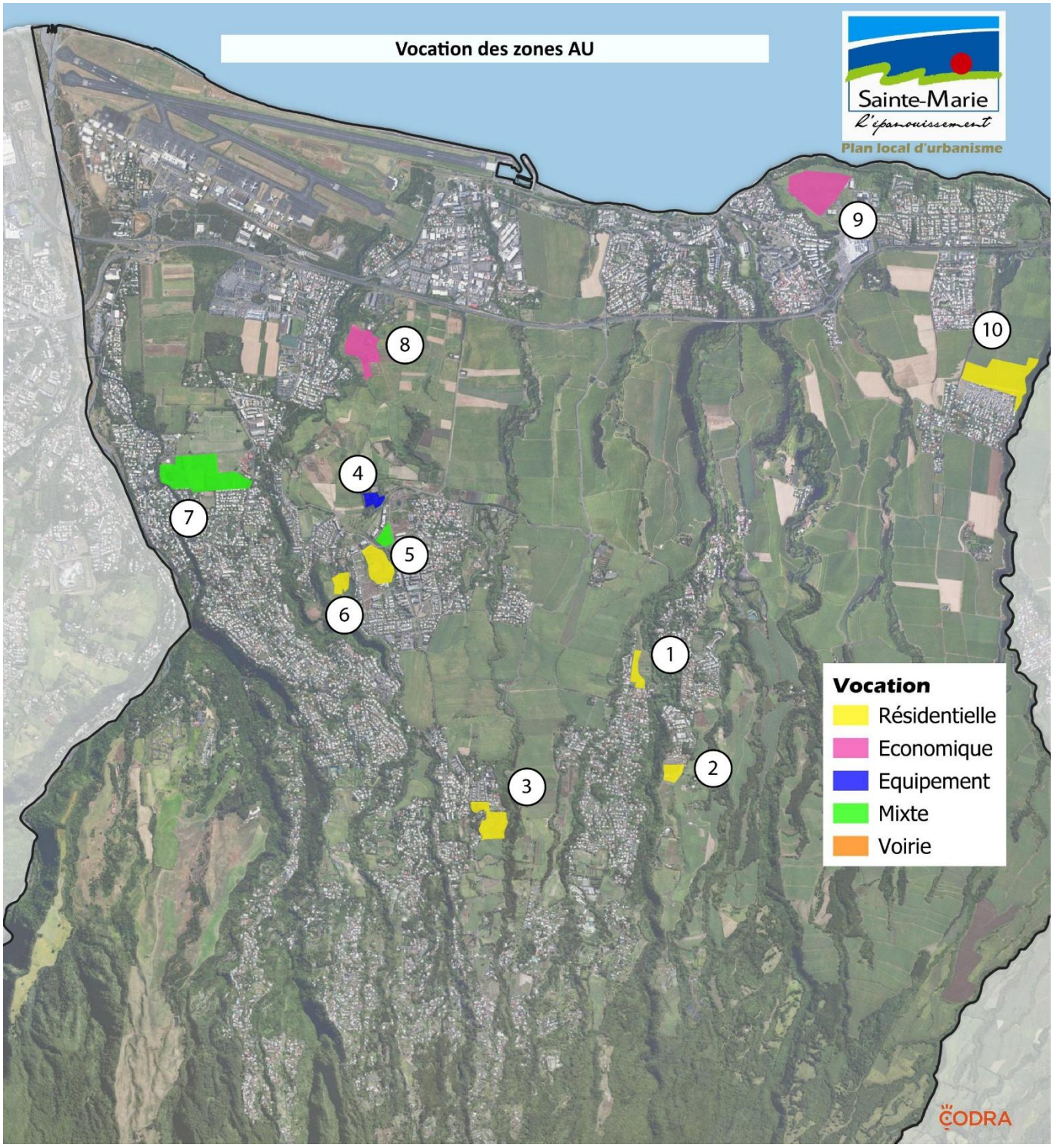
- 50 logements par hectare minimum en zone AUa et certaines zones AUb, correspondant aux zones ouvertes à l'urbanisation en pôle de centralité ou à fort potentiel ;
- 30 logements par hectare minimum pour la zone AUb des Cafés et en zone AUc, correspondant aux zones ouvertes à l'urbanisation en pôle secondaire et centralités villageoises.

5. Les vocations des zones AU et le potentiel hypothétique de logements

A. Les vocations de l'ensemble des zones AU

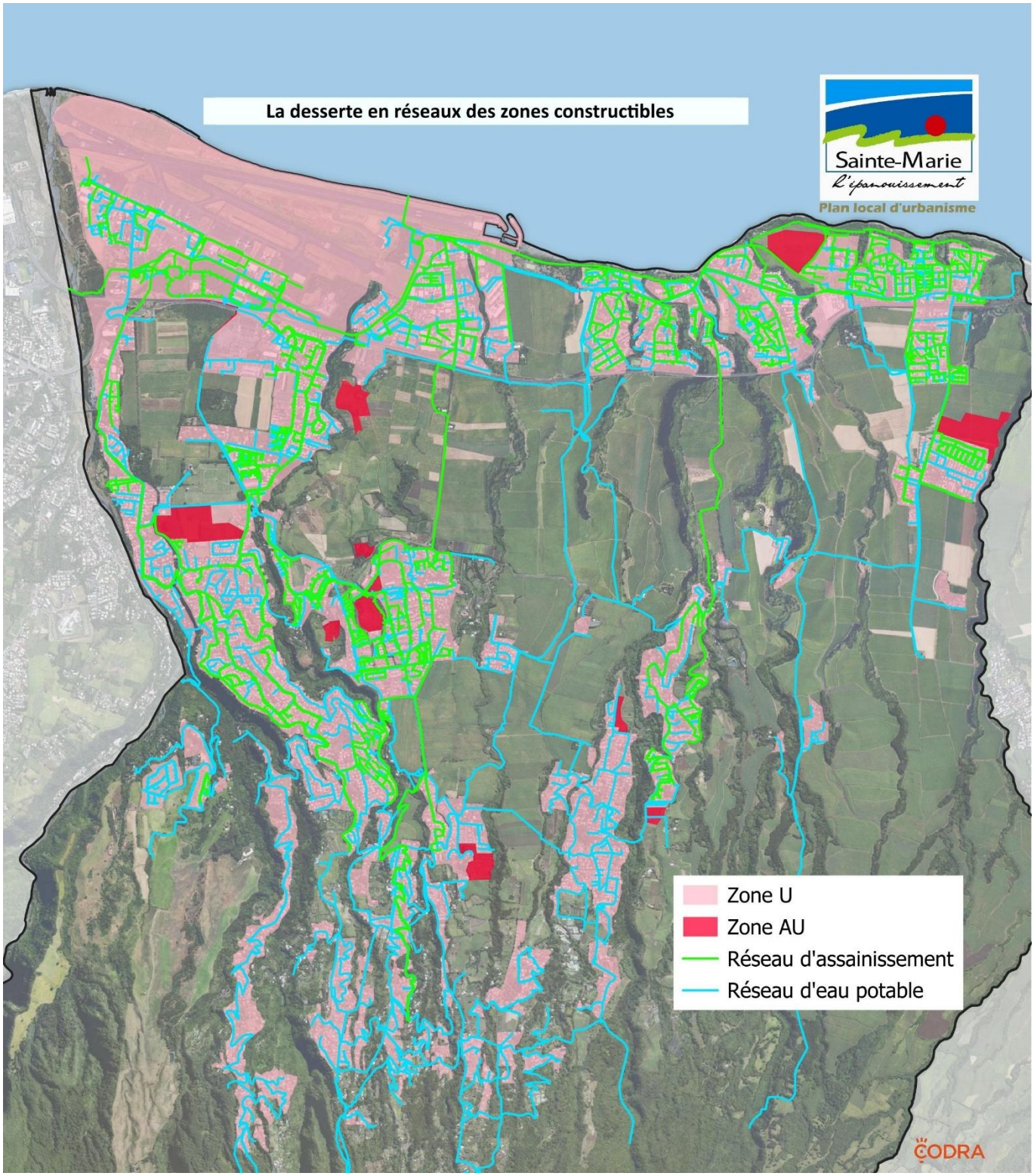
Les zones AU du PLU conduisent à déterminer les vocations suivantes :

- **16,7 ha ont une vocation économique** : activités de production au Grand Prado et à La Convenance.
- **24,2 ha ont une vocation essentiellement pour la production de logements**, y compris logements aidés, à Beauséjour, aux Cafés, à Terrain Elisa et Beaumont.
- **14,3 ha ont une vocation mixte** à La Rivière des Pluies et à Beauséjour : logements, équipements, commerces, services, bureaux, tourisme…
- **1,3 ha a une vocation d'équipements** pour un complexe intergénérationnel en contiguïté du quartier de Beauséjour.


Vocation des zones AU
Sainte-Marie
L'épanouissement
Plan local d'urbanisme
9
10
8
4
7
5
6
1
2
3
Vocation
Résidentielle
Economique
Equipement
Mixte
Voirie
CODRA

Numéro	Zone	Quartier	Superficie en m²	Objectifs
1	AUc	Ravine Coco-Fermette	16 627	Répondre aux besoins en logements par un programme intégré qualitatif et mixte.
2	AUc	Terrain Elisa-Flacourt	16 409	Répondre aux besoins en logements par un programme intégré qualitatif et mixte.
3	AUc	Beaumont	45 760	Répondre aux besoins en logements par un programme intégré qualitatif et mixte et améliorer le maillage général du quartier
4	AUb	Beauséjour	13 080	Répondre qualitativement aux besoins en termes d'équipements pour personnes âgées et multigénérationnels : EHPAD, crèche, espaces d'échanges…
5	AUb	ZAC Beauséjour	58 333	Finaliser la ZAC Beauséjour en répondant aux besoins en logements par un programme intégré qualitatif et mixte accompagné d'un programme aux fonctions diverses (équipements, commerces, services…)
6	AUc	Beauséjour	16 100	Répondre aux besoins en logements par un programme intégré qualitatif et mixte.
7	AUa	Rivière des Pluies	129 799	Permettre une opération d'envergure mixte, structurante et qualitative. Participer à l'organisation générale de la Rivière des Pluies en affirmant des aménagements garants d'un développement durable et harmonieux du quartier. Privilégier une opération d'ensemble à travers la mise en place d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.
8	AUep	Grand Prado	67 245	Répondre aux besoins économiques de production (industrie, artisanat, entrepôt) et créer de l'emploi à proximité de la RN2 et de bassins de vie importants. Améliorer la desserte du site.
9	AUep	La Convenance	99 628	Répondre aux besoins économiques de production (industrie, artisanat, entrepôt) par l'opération intégrée Actis II dans le prolongement de la zone d'activités Actis I en cours de remplissage. Permettre la mixité fonctionnelle et la création d'emplois à l'échelle de la partie est de la commune dominée par l'habitat.
10	AUb	Les Cafés	101 954	Répondre aux besoins en logements par un programme intégré qualitatif et mixte en continuité d'une opération récente déjà livrée. Accueillir en complément des services et des équipements (école). *(cf diagnostics et plan de composition dans les annexes du rapport de présentation).*

Ces zones AU sont généralement desservies par l'ensemble des réseaux, notamment d'assainissement et d'eau potable. Dans le cas contraire, elles sont classées en zone 2AU dans l'attente d'une desserte optimale.



B. Le potentiel de nouveaux logements

Le rappel du potentiel de logements au sein du tissu urbain existant

Le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

Dans le cadre de la présente révision du PLU, une étude a été menée sur les capacités de densification du territoire :

- Les logements vacants,

- Les friches urbaines,
- Les dents creuses,
- L'intensification du tissu urbain existant.

Les capacités de densification urbaine lors de la phase de diagnostic du territoire permettaient une production théorique de près de 1 500 logements, basée sur la règlementation du PLU en vigueur. Néanmoins, dans un objectif renforcé de réponses aux besoins en logements, la Ville a souhaité identifier dans son PLU révisé de nouvelles zones de centralités dans lesquelles des projets sont déjà en cours de réflexion. Ainsi, la zone UA progresse de près de 90 hectares offrant des perspectives règlementaires d'intensification très importantes en mutation et en dents creuses, dans des secteurs majoritairement pavillonnaires. De même, le PLU révisé propose également sur les autres zones certaines règles permettant davantage de densification par rapport au PLU en vigueur (distance de 3 m par rapport à la voie au lieu de 4 m en cas de recul de la construction en zone UB ; suppression de la règle qui imposait un recul maximum de la construction de 30 mètres par rapport aux voies permettant ainsi de libérer la constructibilité en fond de parcelle et favoriser le principe « BIMBY »; possibilités d'implantation de la construction sur deux limites séparatives en zone UD…). De fait, **une production théorique de près de 2 000 logements peut être estimée en zone U.**

Le potentiel de logements issu des zones AU héritées du PLU en vigueur

La grande majorité des zones AU résidentielles du PLU approuvé en 2013 a déjà été bâtie. Subsistent néanmoins quelques zones AU vierges de toute construction qui sont conservées au PLU révisé.

Sur ces zones, **un potentiel théorique de près de 295 logements est estimé**, dont 65% dans le quartier de Beauséjour. Ce potentiel est essentiellement calculé en application de densité minimale de logements précisée dans le règlement et les OAP pour chacune des zones AU.

Le potentiel de logements dans les nouvelles zones AU

Le projet de PLU de Sainte-Marie prévoit environ 46 ha de nouvelles zones AU, par redéploiement et extension urbaine.

Parmi ces espaces, 17,2 ha sont destinés essentiellement ou exclusivement à des opérations résidentielles et 11,5 ha à une mixité des vocations incluant des opérations de logements. **Ces espaces permettent un potentiel théorique estimé d'environ 1 510 logements d'ici 10 ans.** Ce potentiel est essentiellement calculé en application de densité minimale de logements précisée dans le règlement et les OAP pour chacune des zones AU.

Bilan du potentiel de logements au sein de l'ensemble du territoire communal (zones U et AU)

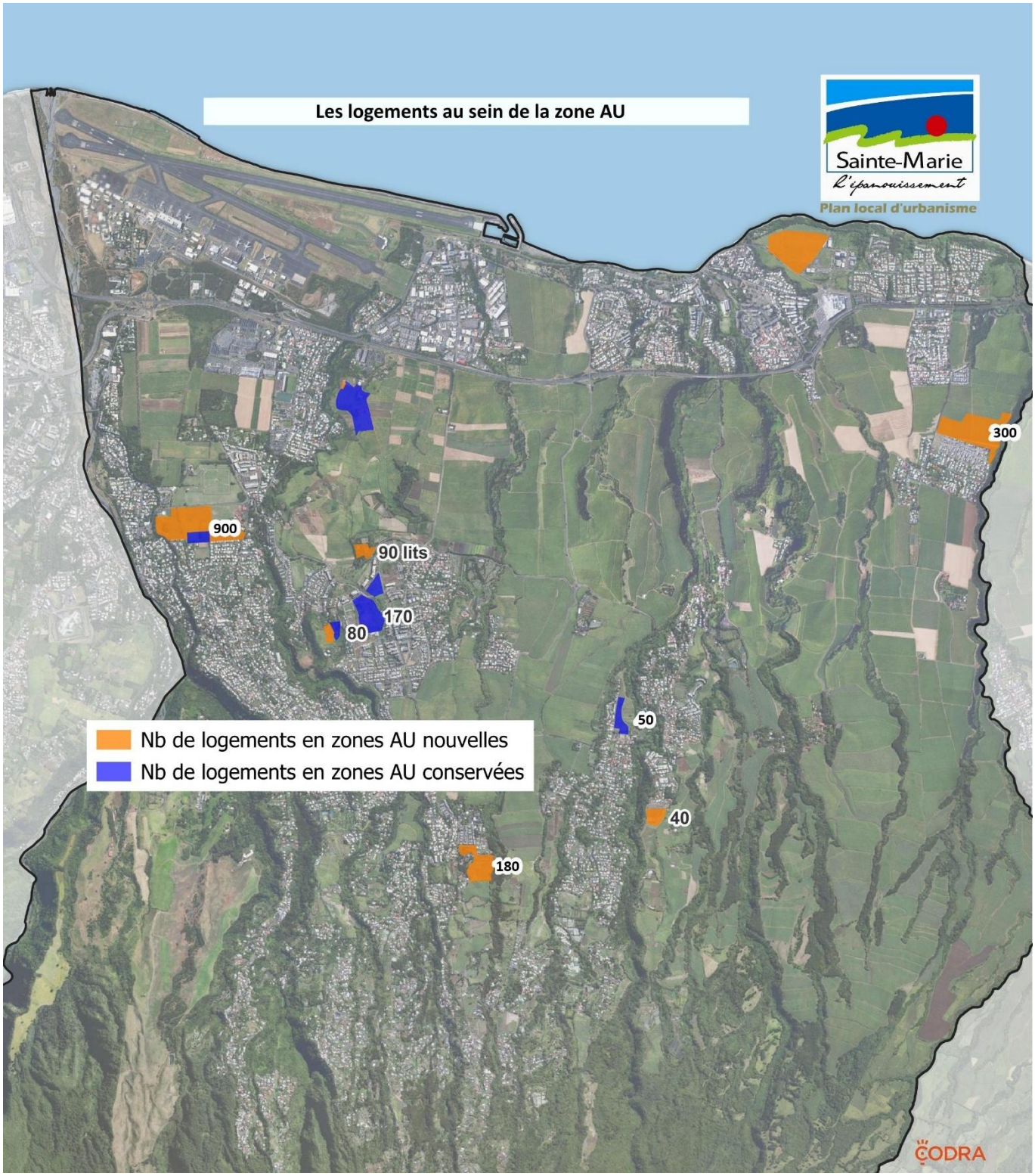
L'objectif de production de logements retenu dans le PADD en cohérence avec le SCoT en cours de révision, estime une production annuelle de 490 logements, soit 4 900 logements d'ici 10 ans.

Le projet de PLU de Sainte-Marie prévoit une répartition théorique de la manière suivante :

- **environ 2 000 logements en zone U**. Cela représente 41% de la production attendue. Mais ce potentiel hypothétique de production de logements s'estime hors opérations d'envergure de logements non connues à ce jour et non estimables mais qui renforceront vraisemblablement l'intensification urbaine dans les années à venir participant à répondre aux besoins en logements. La valorisation optimale de foncier et des opérations d'ensemble maîtrisées sont des indispensables à l'atteinte des objectifs.
- **au minimum 1 800 logements au sein des zones AU :** 860 logements à court terme, 950 à moyen/long terme. S'agissant d'estimations issues de densité minimale, il est fort possible que la production réelle de logements soit supérieure garantissant ainsi une réponse en adéquation aux objectifs affichés dans le PADD.

Au sein du tissu urbain existant	Au sein des zones AU héritées	Au sein des nouvelles zones AU	Nombre théorique minimum de logements
2 000	295	1 510	3 805

Le différentiel chiffré entre l'objectif affiché dans le PADD (4900 logements) s'explique par l'absence d'études de programmation au sein des futures zones AU. Dans le cadre de leur mise en œuvre opérationnelle, les productions de logements viendront garantir la réponse aux besoins estimés. Par ailleurs, la commune est en attente des programmations sur la Plaine de Gillot avec un fort potentiel en logement : au moins 1000 logements (tout en étant compatible avec l'objectif ZAN). Cela permettrait d'envisager la construction d'environ 4 900 logement à long terme.


Les logements au sein de la zone AU
Sainte-Marie
L'épanouissement
Plan local d'urbanisme
900
90 lits
170
80
50
40
180
300
Nb de logements en zones AU nouvelles
Nb de logements en zones AU conservées
CODRA

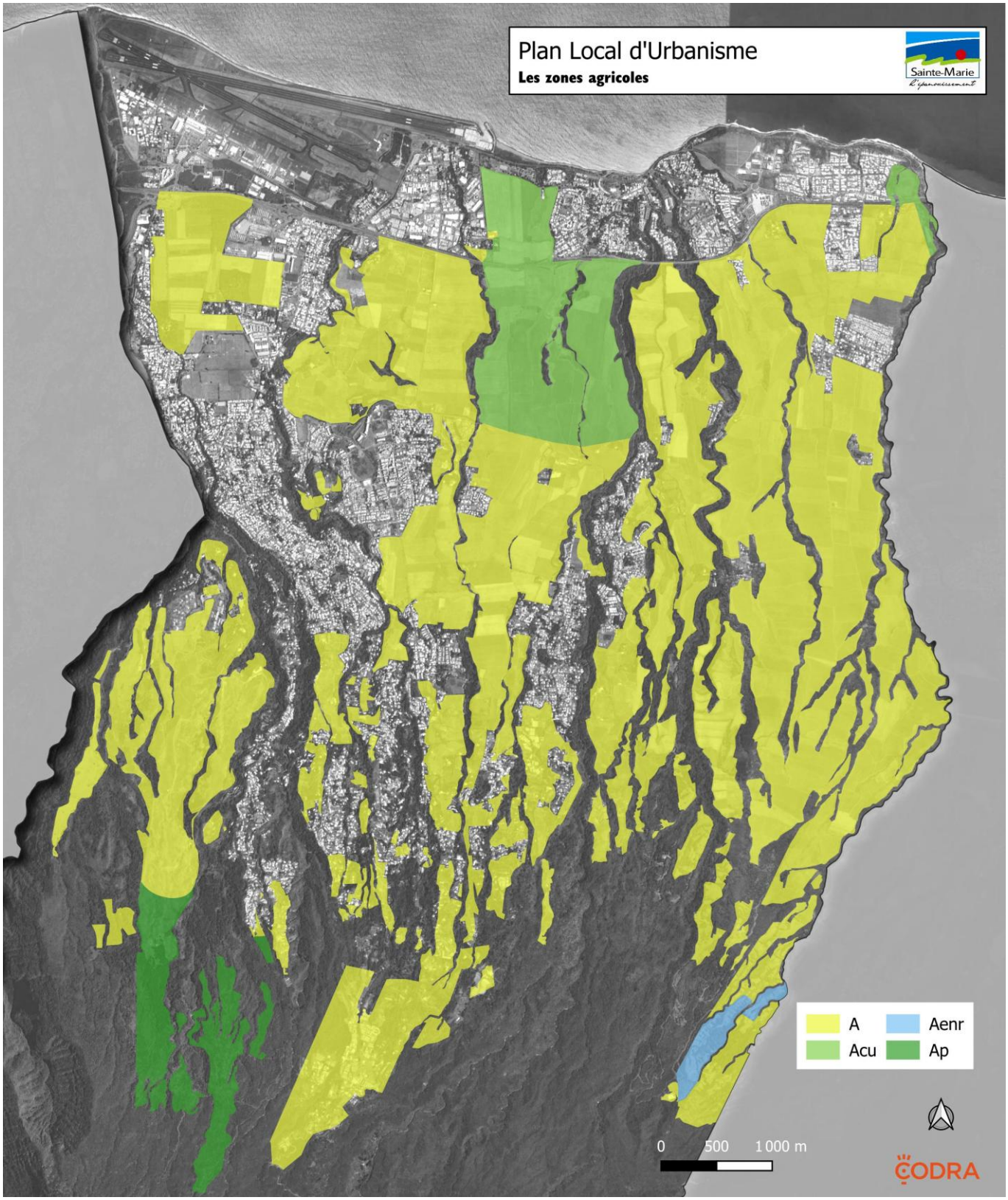
IV. Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

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

	PLU en vigueur	Nouveau PLU	Evolution
Superficie totale des zones A	2 654 ha	2 732,3 ha	+78,3 ha

Les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». La zone agricole de Sainte-Marie comporte trois secteurs spécifiques.

Zone	Descriptif	Superficie
		ha
A	Zone agricole	**2 337,5 ha**
Acu	Coupure d'urbanisation identifiée par le SAR/SCoT	**246,8 ha**
Aenr	Projet de parc éolien de Bagatelle	**23,4 ha**
Ap	Zone de potentiel de reconquête agricole dans un contexte d'intérêt paysager à Moka	**124,6 ha**
Total	**Zones A**	**2 732,3 ha**


Plan Local d'Urbanisme
Les zones agricoles
Sainte-Marie
A
Aenr
Acu
Ap
0
500
1 000 m
CODRA

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

Avec une superficie de 2 732 ha correspondant à 31% de la surface communale, la zone A est la deuxième zone la plus vaste du PLU de Sainte-Marie. Si **2 566 ha de zone A sont conservés** entre le PLU en vigueur et le PLU révisé, la superficie globale de la zone **A a augmenté au total de 78 hectares environ**.

A. La zone A supplémentaire

Le PLU révisé classe 180 ha de zones A en plus par rapport au PLU révisé :

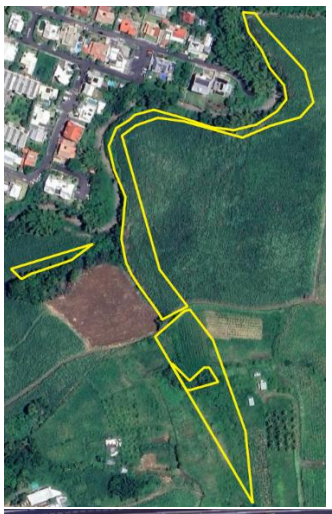
Les zones constructibles du PLU en vigueur classées en zone A

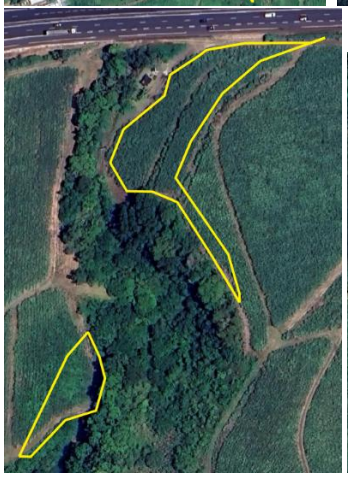
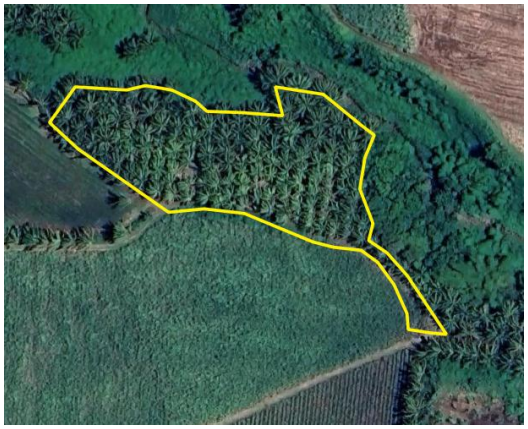
21,3 ha de zones constructibles (5,6 ha de U ; 15,7 ha de AU) **du PLU en vigueur vierges de toute construction sont classés en zone A** afin de garantir la vocation agricole de site sans projet urbain, limiter le nombre d'habitants exposés aux risques naturels et tenir compte de la loi Elan *(voir parties 2 « Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines » et 3 « Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser »).*

Les zones naturelles du PLU en vigueur classées en zone A

159 ha de zone N au PLU en vigueur cultivés sont désormais classés en zone A. Ces espaces sont identifiés dans la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF de 2019, en très grande partie également recensés dans la BOS de 2014. Il s'agit ainsi de rectifier des contradictions de zonage du PLU de 2013. Le classement est par conséquent plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra aux exploitations existantes d'avoir un règlement davantage adapté à leur vocation et à leur développement. En parallèle, cela permet une amélioration de la protection de zones naturelles à forte valeur écologique.

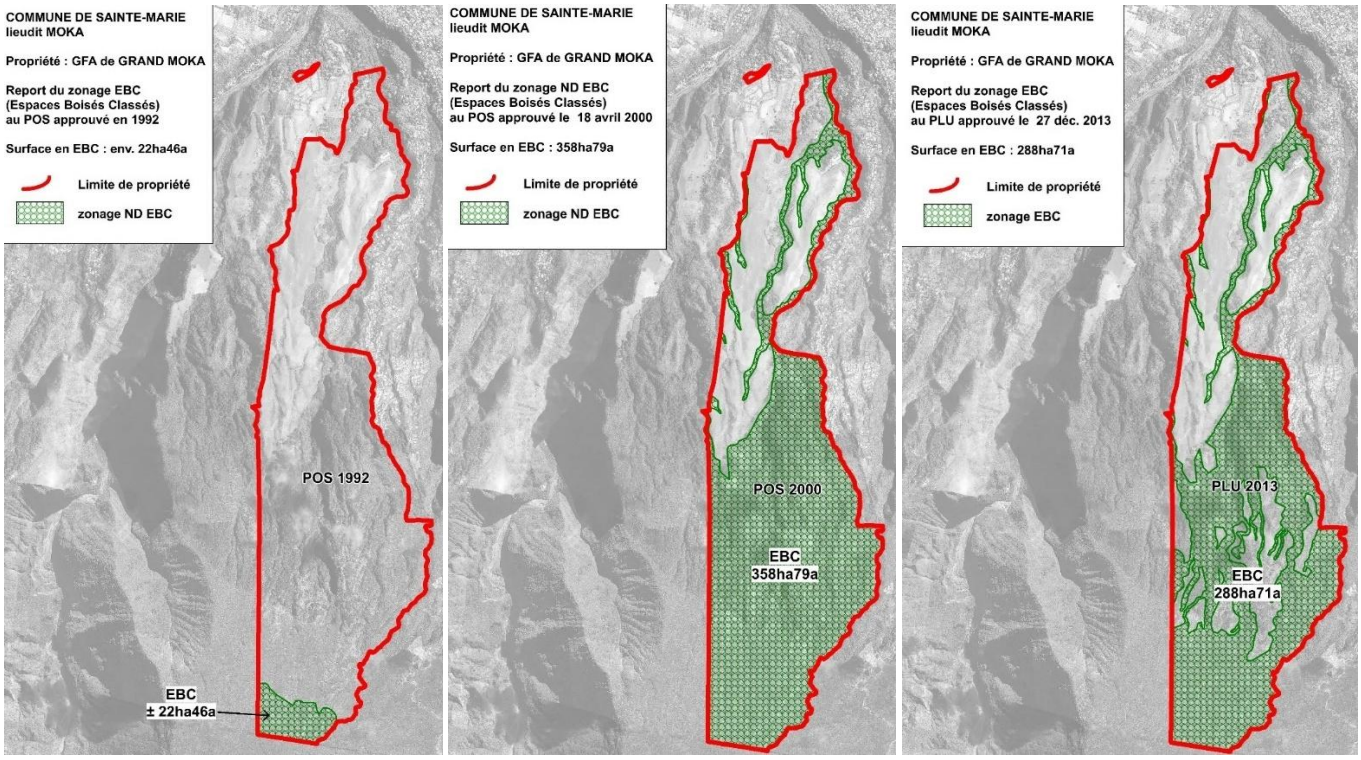
Aussi, la Collectivité a entamé un travail prioritaire avec la SAFER (passage d'une convention de partenariat en conseil municipal du 27 mars 2024, convention signée en mai 2024) afin de travailler sur la valorisation et la remise en exploitation des friches agricoles de son territoire. La commune compte 214 ha de friches dont 100 ha en contact avec des exploitants au-delà de ligne des 400 m. De fait, la politique de la Collectivité est de multiplier les procédures « terres incultes » afin de reprendre la main sur ce foncier, le mettre en valeur et éviter sa perte.



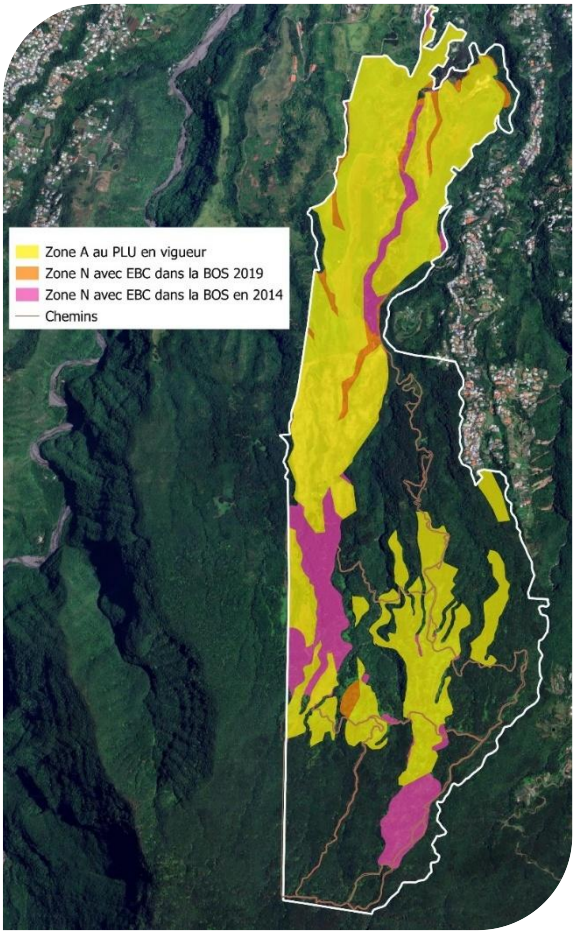

Le PLU a porté une attention particulière pour le zonage A du secteur de Moka. En effet, il s'agit d'un site agricole historique, avec différentes périodes de cultures : canne à sucre, géranium, café et sylviculture ; canne, géranium puis l'élevage ; canne à sucre et bovins ; sylviculture (filaos, tamarin) ; élevage (bœufs et cerfs) ; en projet : fort développement du parc de cerfs.

Alors que le zonage agricole était affirmé jusqu'en 1999 en cohérence avec la réalité des terrains, le POS de 1999 a classé le site de Moka en zone naturelle avec un classement en espace boisés classés (EBC) intégralement sur les hauts du secteur. Le PLU de 2013 a amorcé un retour vers la zone agricole sur une petite partie du site.



Le maintien d'une zone N avec EBC est très contraignant pour l'exploitation du site, et empêche le développement de l'élevage de cerfs, le nettoyage des abords des chemins existants et la mise en place de clôtures nécessaire à la sécurisation du site et la non-prolifération des cerfs au sein du PNR. Par ailleurs, ce classement a conduit à ne plus entretenir des sites et ainsi favorisé une prolifération très importante d'espèces exotiques envahissantes (acacia mearnsii, vigne marrone…).

Dès lors, le PLU révisé reclasse en zone A les espaces identifiés dans la BOS de la DAAF de 2019, ainsi que ceux répertoriés dans la BOS de 2014 non repris dans la BOS de 2019, hors espaces réellement boisés notamment le long de ravine pouvant jouer le rôle de corridor écologique. Ces nouvelles zones sont classées en secteur Ap comme potentiel de reconquête agricole dans un contexte d'intérêt paysager avec une règlementation autorisant notamment l'activité agricole sans construction nouvelle et la lutte contre espèces invasives.



cf note du propriétaire pour l'historique agricole du site de Moka et la justification des projets dans les annexes du rapport de présentation.

Les zones A en plus liées au changement de périmètre communal

0,3 ha de zone A supplémentaire essentiellement en limite de Sainte-Suzanne est affiché au PLU révisé par rapport au PLU en vigueur pour tenir compte du périmètre communal issu de la BD topo répondant aux

normes règlementaires, périmètre différent de celui du cadastre qui avait été utilisé pour élaborer le PLU de 2013.

B. La zone A en moins

87 ha de zone A au PLU en vigueur changent de zonage :

Des zones A déclassées en zone naturelle

8 ha de zone A du PLU en vigueur sont classés en zone N au PLU révisé pour :

- protéger des espaces non cultivés et hors BOS en raison de leur caractère boisé et/ou remarquable : zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 ou 2 ou en espace remarquable du littoral notamment ;

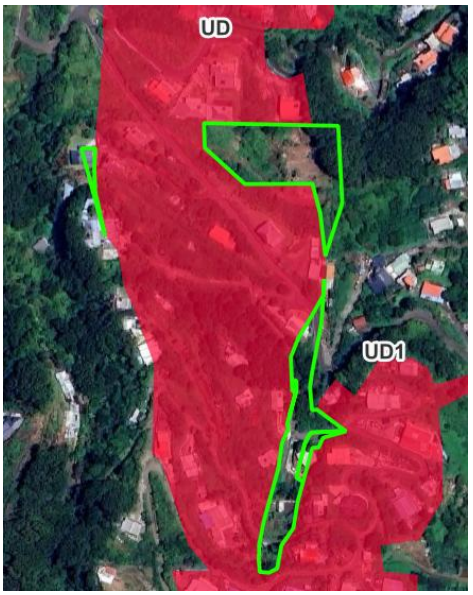


- réaliser un projet de parc urbain à La Convenance sur une zone agricole aujourd'hui enclavée par le développement urbain résidentiel et économique ;



- tenir compte d'espaces interstitiels à proximité immédiate d'espaces urbains dont la mise en culture n'est pas ou plus possible (voirie, équipements, abords de ravines…)





Des zones A classées en zone constructible

79,1 ha de zones A du PLU en vigueur sont classés en zone constructible en distinguant que :

- **40,5 ha sont classés en zone U**, dont 9,9 ha de Arh (7,3 ha en SDU ; 2,6 ha en continuité de Villages). Il s'agit entièrement d'espaces bâtis, occupés ou artificialisés : habitat, routes, équipements… *(voir parties 2 « Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines »).*





- **38,6 ha sont classés en zone AU** afin de prendre en compte des projets de la Ville de Sainte-Marie *(voir partie 3 « Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser »)* dont 34 ha identifiés dans la BOS.

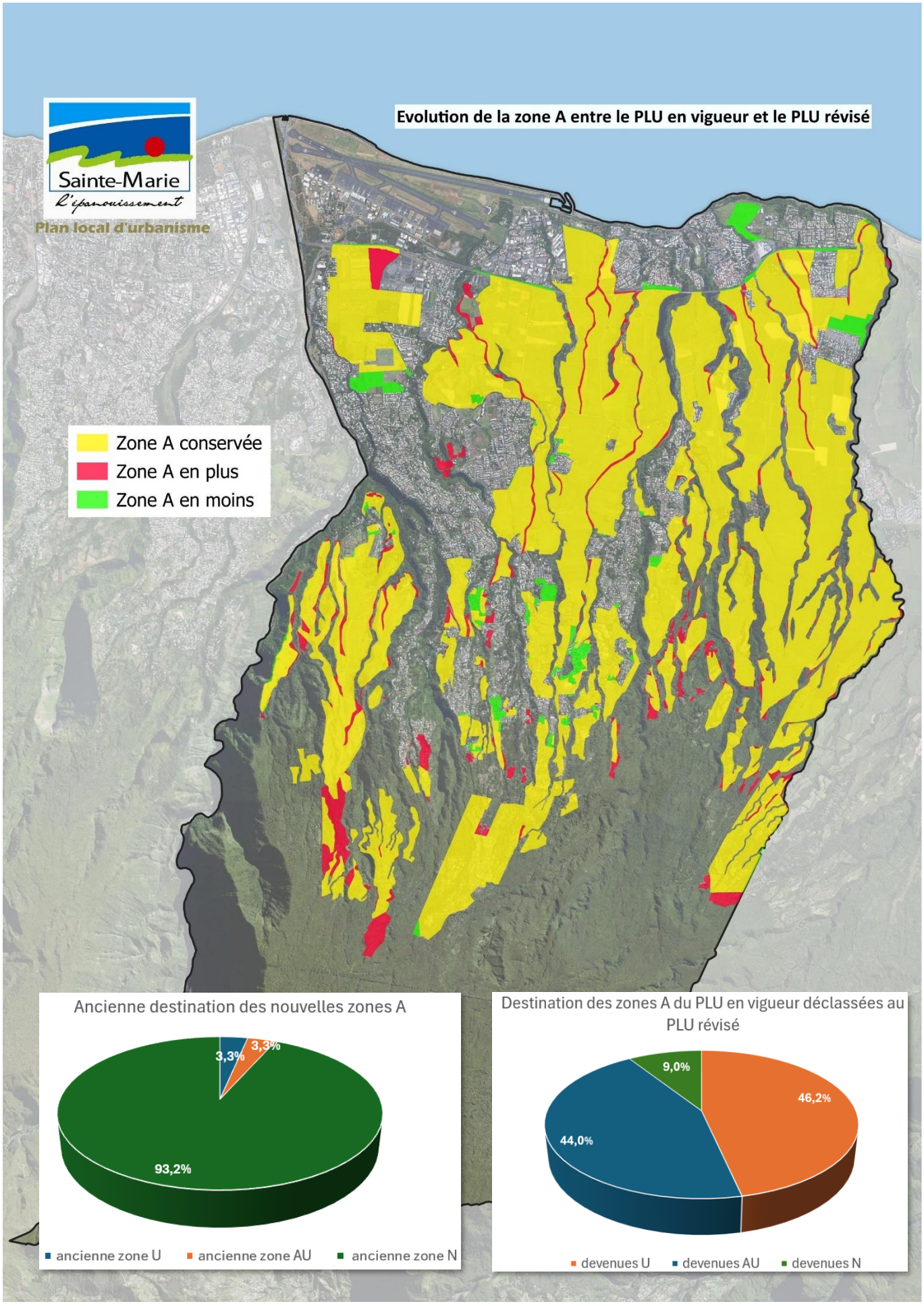


Les zones A en moins liées au changement de périmètre communal

0,7 ha de zone A en moins essentiellement en limite de Sainte-Suzanne est affiché au PLU révisé par rapport au PLU en vigueur pour tenir compte du périmètre communal issu de la BD topo répondant aux normes règlementaires, périmètre différent de celui du cadastre qui avait été utilisé pour élaborer le PLU de 2013.

Sainte-Marie
L'épanouissement
Plan local d'urbanisme

Evolution de la zone A entre le PLU en vigueur et le PLU révisé



2. La règlementation de la zone agricole

Les constructions admises dans cette zone sont strictement encadrées et concernent notamment :

- Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes
- Le logement des exploitants agricoles et les extensions des habitations existantes
- Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole
- Les ouvrages d'intérêt général ou collectif
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre

Pour les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes, certaines spécificités sont apportées selon les secteurs concernées :

- Le secteur **Acu**, de protection forte, autorise seulement la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que leur impact environnemental et paysager est réduit. Sont également autorisées les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.
- Le secteur **Ap**, de reconquête agricole dans un contexte paysager d'intérêt, autorise seulement la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et les activités et aménagements à destination agricole et d'élevages sans nouvelle construction dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'elles n'engendrent pas la destruction ou une menace pour les espèces patrimoniales existantes.
- Le secteur **Aenr**, pour le développement d'un parc éolien, autorise uniquement la mise en culture, sans nouvelle construction ni extension des bâtiments existants. Cette zone est située dans l'aire maximale d'adhésion mais en dehors du cœur du Parc. L'existence de ce secteur spécifique ne dispense pas l'implantation d'éoliennes des diverses formalités à respecter (notamment étude d'impact contenue dans l'autorisation environnementale unique) ainsi que la prise en considération des servitudes d'utilités publiques grevant le secteur (zones rouges du PPR multirisque notamment). Ainsi, celles-ci ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Enfin, le règlement du PLU permet la mise en œuvre du projet MEREN en autorisant les ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
L'importance de l'agriculture traduite dans les documents règlementaires est cohérente avec les orientations du PADD suivantes :

- *« Renforcer la résilience du territoire face aux risques naturels.*
- *Maintenir les coupures d'urbanisation.*
- *Remettre en exploitation des friches agricoles afin de les valoriser et éviter leur perte.*
- *Privilégier les circuits courts.*
- *La diversification agricole.*
- *Développer les potentiels des énergies renouvelables.*
- *Mettre en place les actions du PCAET de la CINOR - Sainte-Marie possède un potentiel intéressant avec la présence des alizés et d'un relief favorable pour l'énergie éolienne, principalement sur la façade est de la commune ».*

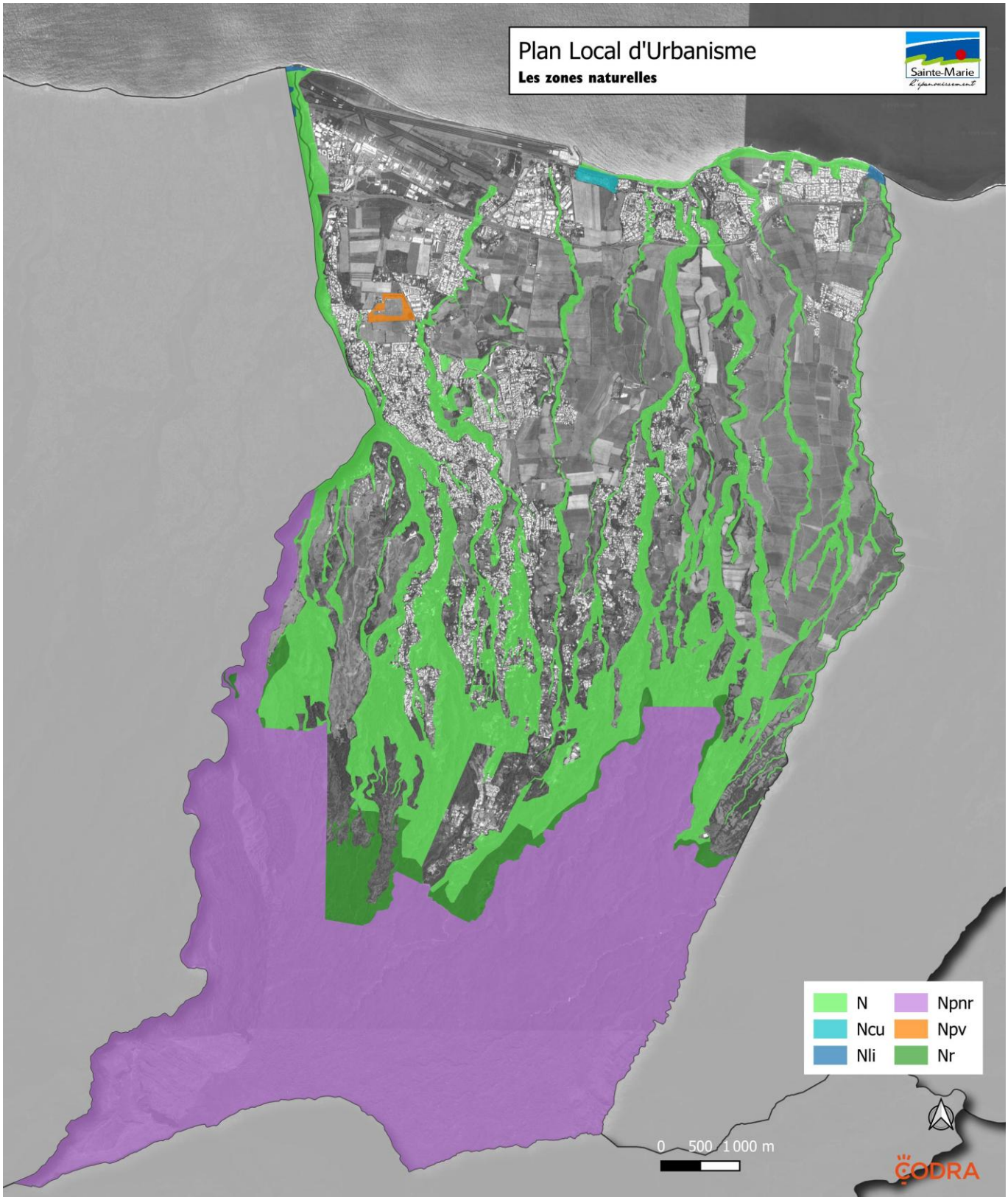
V. Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

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.

	PLU en vigueur	Nouveau PLU	Evolution
Superficie totale des zones N	4 763,9 ha	4 682,8 ha	-81,1 ha

Les zones naturelles et forestières couvrent 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 ».

Zone	Descriptif	Superficie
		ha
N	Cette zone couvre tous les espaces naturels et forestiers du territoire communal qu'il convient de protéger	**1 683,9 ha**
Npnr	Ce secteur correspond aux espaces situés dans le Cœur du Parc National de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale	**2 786,9 ha**
Nr	Ce secteur correspond aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues	**185,3 ha**
Ncu	Il correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.	**11,0 ha**
Nli	Ce secteur couvre les espaces naturels remarquables du littoral	**5,1 ha**
Npv	Ce secteur couvre les espaces naturels autorisant l'installation de photovoltaïques	**1,6 ha**
Total	**Zones N**	**4 682,8 ha**


Plan Local d'Urbanisme
Les zones naturelles
Sainte-Marie
N
Ncu
Nli
Npnr
Npv
Nr
0 500 1 000 m
CODRA

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

Avec une superficie de 4 682 ha, la zone naturelle représente environ 53% du territoire communal, soit nettement la zone la plus vaste de Sainte-Marie. **La zone N a diminué de 81 ha par rapport au PLU révisé.**

A. La zone N supplémentaire

Le PLU révisé classe 99 ha de zones N en plus par rapport au PLU révisé :

Les zones constructibles du PLU en vigueur classées en zone N

57,5 ha de zones constructibles (41,7 ha de U ; 15,8 ha de AU) **du PLU en vigueur vierges de toute construction sont classés en zone N** afin de garantir la vocation naturelle de site sans projet urbain, de favoriser le rôle de corridors écologiques de ravines et cours d'eau et de limiter le nombre d'habitants exposés aux risques naturels et tenir compte de la loi Elan *(voir parties 2 « Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines » et 3 « Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser »).*

Les zones agricoles du PLU en vigueur classées en zone N

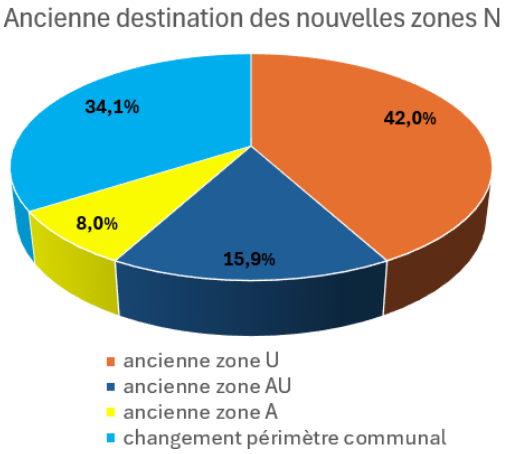
Environ 8 ha de zone A au PLU en vigueur non cultivés sont désormais classés en zone N pour :

- protéger des espaces boisés en raison de leur caractère boisé et/ou remarquable : zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 ou en espace remarquable du littoral notamment ;
- réaliser un projet de parc urbain à La Convenance sur une zone agricole aujourd'hui enclavée par le développement urbain résidentiel et économique ;
- tenir compte d'espaces interstitiels à proximité immédiate d'espaces urbains dont la mise en culture n'est pas ou plus possible (équipements, abords de ravines…).

(voir parties 4 « Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles »)

Les zones N en plus liées au changement de périmètre communal

Plus de 30 ha de zone N sont affichés au PLU révisé par rapport au PLU en vigueur pour tenir compte du périmètre communal issu de la BD topo répondant aux normes règlementaires, périmètre différent de celui du cadastre qui avait été utilisé pour élaborer le PLU de 2013. Etant donné que la limite communale de Sainte-Marie est essentiellement caractérisée par un environnement naturel, l'évolution surfacique de la zone N entre le PLU en vigueur et le PLU révisé est nécessairement impactée sans pour autant remettre en cause le devenir naturel de ces sites.



B. La zone N en moins

180 ha de zone N en moins sont proposés par rapport au PLU en vigueur :

Des zones N déclassées en zone agricole

155 ha de zone N au PLU en vigueur cultivés sont désormais classés en zone A. Ces espaces sont identifiés dans la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF de 2019, déjà en très grande partie recensés dans la BOS de 2014. Il s'agit ainsi de rectifier des contradictions de zonage du PLU de 2013. Le classement est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra aux exploitations existantes d'avoir un règlement davantage adapté à leur vocation et à leur développement. En parallèle, cela permet une amélioration de la protection de zones naturelles à forte valeur écologique. *(voir parties 4 « Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles »)*

Des zones N classées en zone constructible

Près de 15 ha de zones N du PLU en vigueur sont classés en zone constructible en distinguant que :

- **Près de 12 ha sont classés en zone U**. Il s'agit entièrement d'espaces bâtis, occupés ou artificialisés : habitat, routes, équipements…

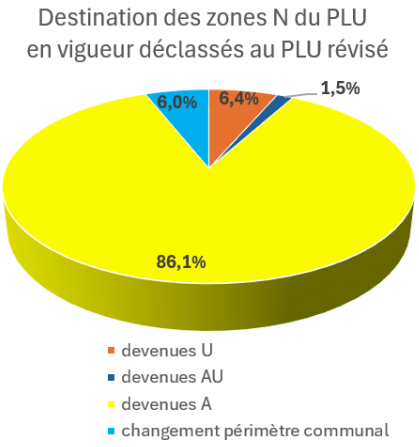


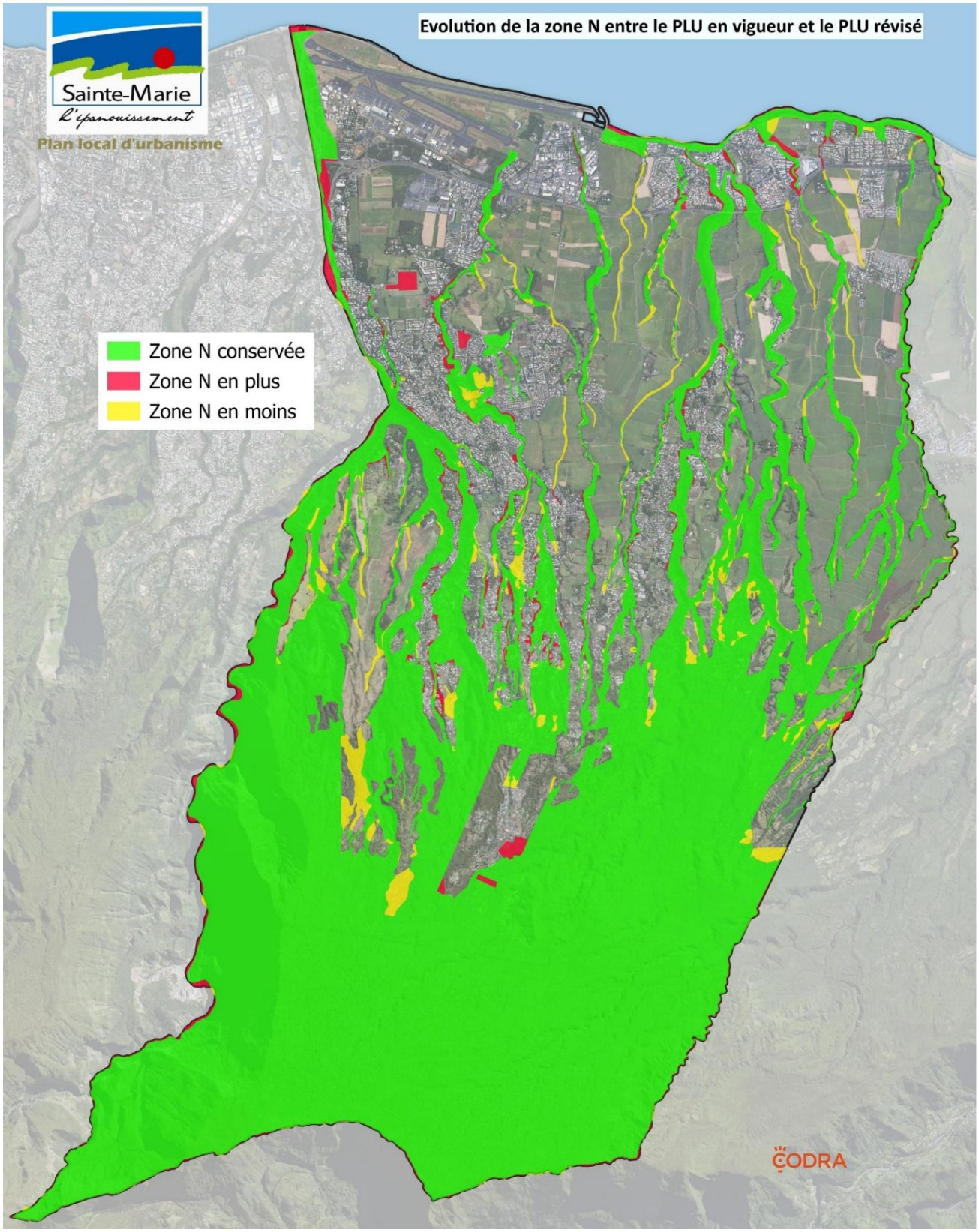
- **Près de 3 ha sont classés en zone AU** afin de prendre en compte des projets de la Ville de Sainte-Marie sur des espaces sans vocation naturelle avérée *(voir partie 3 « Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser »).*



Les zones N en moins liées au changement de périmètre communal

11 ha de zone N en moins sont affichés au PLU révisé par rapport au PLU en vigueur pour tenir compte du périmètre communal issu de la BD topo répondant aux normes règlementaires, périmètre différent de celui du cadastre qui avait été utilisé pour élaborer le PLU de 2013. Etant donné que la limite communale de Sainte-Marie est essentiellement caractérisée par un environnement naturel, l'évolution surfacique de la zone N entre le PLU en vigueur et le PLU révisé est nécessairement impactée sans pour autant remettre en cause le devenir naturel de ces sites.




Sainte-Marie
L'épanouissement
Plan local d'urbanisme
Evolution de la zone N entre le PLU en vigueur et le PLU révisé
Zone N conservée
Zone N en plus
Zone N en moins
CODRA

2. La hiérarchisation règlementaire de la protection des espaces naturels

Une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique. De fait, les zones naturelles les plus sensibles, représentant la grande majorité de la zone N, sont davantage protégées règlementairement dans le PLU révisé.

La forte volonté de protéger et valoriser les espaces naturels et paysagers de la commune dans les documents règlementaires, notamment par une hiérarchisation des protections, est cohérente avec les orientations du PADD suivantes :

- *« Une protection et une valorisation des espaces naturels au profit de la biodiversité.*
- *Protéger les milieux les plus remarquables.*
- *Préserver et valoriser les ravines en tant que corridors écologiques.*
- *Favoriser la valorisation touristique des sites naturels.*
- *Renforcer la résilience du territoire face aux risques naturels.*
- *Lutter contre le réchauffement climatique et limiter les émissions de CO^2. »*

A. Les espaces naturels à fort enjeux de protection

Les espaces situés dans le Cœur du parc national de la Réunion sont repérés en secteur **Npnr** et couvrent 2 787 ha. Dans ce secteur, aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale du Parc National. Des espaces boisés classés (EBC) couvrent les forêts et entités boisées du cœur du parc national, assurant une protection supplémentaire.

Les espaces les plus remarquables hors parc national de la Réunion sont inscrits en secteur **Nr**, représentant 185 ha. Il s'agit des espaces qui correspondent aux réservoirs à biodiversité et aux corridors écologiques. On retrouve principalement des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR, les ZNIEFF de type 1 ainsi que des milieux de très grand intérêt sur le plan écologique ou paysager dont l'intégrité doit être préservée et dans lesquels les possibilités de valorisation sont pour l'essentiel très strictement encadrées par des dispositions législatives et réglementaires.

Sur la façade littorale, le secteur **Nli** correspond aux espaces naturels remarquables du littoral de la Pointe des Haziers, en petite partie sur Sainte-Marie mais essentiellement localisé sur Sainte-Suzanne et l'embouchure de la rivière des Pluies, identifié par le SAR et son chapitre particulier le SMVM. L'objectif dans ce secteur de seulement 5 ha environ à Sainte-Marie, est d'autoriser uniquement les aménagements légers prévus aux articles L.121-24 à L.121-26 et R.121-5 du code de l'urbanisme.

Pour tenir compte de la coupure d'urbanisation identifiée au SMVM, il est délimité un secteur **Ncu** d'environ 11 ha. Il s'agit du parc de Bois Madame aménagé de plateaux sportifs, d'un parcours de santé et d'aires de jeux.

Au total, ce sont environ **2 988 hectares qui sont protégés de manière stricte règlementairement dans le PLU**, indépendamment de la mise en place des EBC qui renforcent par ailleurs la protection sur ces sites mais aussi sur d'autres terrains de la commune.

B. Les corridors écologiques, poumons verts et espaces naturels ordinaires

Il s'agit de la **zone N non indicée**, de 1 684 ha, qui participe directement à la trame verte et bleue du territoire. Elle se fonde sur les espaces de « continuité écologique » identifiés au SAR qui sont complétés par d'autres espaces naturels repérés qui peuvent garantir le même objectif, à savoir relier les sites importants pour la préservation de la biodiversité, essentiellement les espaces naturels de protection forte. Ils forment des « corridors écologiques » à l'échelle de l'île facilitant les échanges et déplacements nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage, 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.

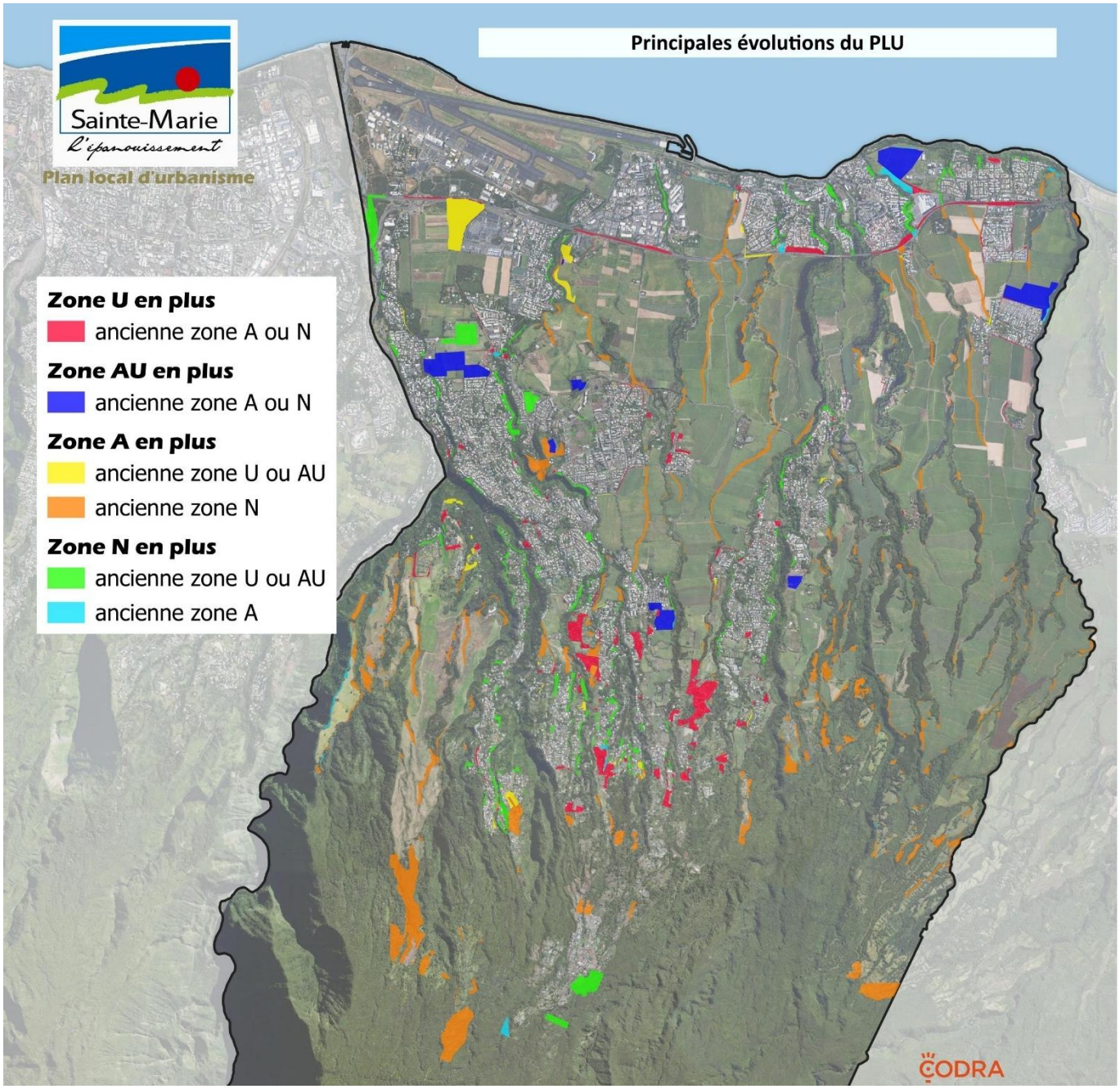
Les espaces ainsi considérés sont notamment les principales ravines et les rivières qui constituent le trait d'union entre le littoral et le centre de La Réunion mais également les différents talwegs. Ils assurent tous une liaison entre les Hauts et les Bas du territoire communal. Les espaces les plus sensibles ou d'enjeux environnementaux, font également l'objet d'une superposition avec des EBC.

VI. La synthèse du zonage réglementaire et des possibilités de construction

1. La synthèse des évolutions du zonage

Le tableau suivant synthétise les différentes évolutions de zonage entre le PLU en vigueur et le nouveau document :

	Zone U en plus	Zone AU en plus	Zone A en plus	Zone N en plus	Changement de périmètre communal	Total
Zone U en moins		0,2	5,6 ha	41,7 ha	3,6	**51,1 ha**
Zone AU en moins	93,8 ha		17,2 ha	15,8 ha	-	**126,8 ha**
Zone A en moins	41,5 ha	38,6 ha		7,9 ha	0,7	**88,7 ha**
Zone N en moins	11,9 ha	2,8 ha	158,8 ha		11 ha	**184,5 ha**
Changement de périmètre communal	0,9	-	0,3	33,8 ha		
Total	**148,1 ha**	**41,6 ha**	**181,9 ha**	**99,2 ha**		



2. Le rappel des possibilités d'extension urbaine offertes par le SCoT de la CINOR

Le SCoT de la CINOR approuvé en 2013 autorise à Sainte-Marie de nouvelles extensions urbaines à hauteur de :

Résidentiel	Extension autorisée		
	Horizon 2020	Horizon 2030	Total
Sainte-Marie	16 ha	17 ha	33 ha
Sainte-Marie Ouest	12 ha	17 ha	29 ha
Rivière des Pluies/Grande Montée/Beauséjour	7 ha	11 ha	18 ha
Terrain Elisa	3 ha	7 ha	10 ha
TRH	6 ha	-	6 ha
TOTAL	44 ha	52 ha	96 ha

Economie de production	Extension autorisée
Sainte-Marie Ouest	60 ha
La Convenance	10 ha
Continuité du Grand Prado	7 ha
Sainte-Marie	3 ha
TOTAL	80 ha

Le SCoT en cours d'élaboration arrêté en décembre 2024 prévoit des surfaces différentes :

Résidentiel	Consommation foncière prévue au SCoT		
	Phase 1 du SCoT (2021-2031) - consommation	Phase 2 du SCoT (2031-2041) - artificialisation	Total
Sainte-Marie	63 ha	31 ha	94 ha

Les travaux du SCoT permettent d'envisager les extensions de l'urbanisation possibles (extension de la tâche urbaine + prise en compte des « dents creuses » de plus de 0,5 hectares. Ainsi la priorité donnée concerne la réutilisation du foncier déjà disponible en densification via les surfaces disponibles dans les ilots puis des dents creuses identifiées en s'appuyant sur les travaux menés par l'AGORAH. Ainsi, les ilots et les dents-creuses reportées par commune dans les deux tableaux ci-après après se doivent d'être privilégiées avant d'envisager les extensions de l'urbanisation indiquées dans les tableaux des pages suivantes :

Surface des ilots disponibles par commune à privilégier dans l'urbanisation

	Surface Ilots par communes
Saint-Denis	100 ha
Sainte-Marie	27 ha
Sainte-Suzanne	28 ha
Total SCoT	155 ha

Surface des dents creuses disponibles par commune à privilégier dans l'urbanisation

	Surface dents-creuses par communes
Saint-Denis	50,5 ha
Sainte-Marie	19 ha
Sainte-Suzanne	25,2 ha
Total SCoT	94,7 ha

- Les ilots sont des espaces constitués de parcelles entières, mais également de morceaux de parcelles agglomérées ensemble pour former une entité géographique distincte (issus des données de l'AGORAH de potentiel foncier : Potentiel Ilots 2022) ;
- Les dents-creuses sont des parcelles non construites entourées par des terrains bâtis.

Economie		Consommation foncière prévue au SCoT		
		Phase 1 du SCoT (2021-2031)	Phase 2 du SCoT (2031-2041)	Total
Zone de type 1	ZAE Plaine de Gillot	20 ha	40 ha	60 ha
	ZAE Actis II	10 ha	-	10 ha
Zone de type 2	ZAE La Mare	2,2 ha	-	2,2 ha
	ZAE Grand Prado	7 ha	-	7 ha
	TOTAL	39,2 ha	40 ha	79,2 ha

3. Les nouvelles zones constructibles au PLU révisé

Le PLU révisé propose **de déclasser 80,3 ha de zones constructibles vierges de toute construction du PLU en vigueur en zones A ou N** :

- 47,3 ha de zones U du PLU en vigueur sont déclassés en zones A (5,6 ha) ou N (41,7 ha).
- 33,0 ha de zones AU du PLU en vigueur sont déclassés en zones A (17,2 ha) ou N (15,8 ha).

	En N au PLU révisé	En A au PLU révisé	Total
U au PLU en vigueur	41,7	5,6	47,3 ha
AU au PLU en vigueur	15,8	17,2	33,0 ha
Total	57,5 ha	22,8 ha	80,3 ha

Le PLU révisé propose **la création de 94,8 ha de nouvelles zones constructibles** :

- 53,4 ha de nouvelles zones U sont directement prises sur la zone A (41,5 ha) ou N (11,9 ha). Ces zones sont bâties, occupées et/ou artificialisées et ne participent pas à la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- 41,4 ha de nouvelles zones AU sont directement prises sur la zone A (38,6 ha) ou N (2,8 ha), dont 5 ha déjà identifiés dans la tâche urbaine de l'AGORAH et/ou artificialisés.

	En U au PLU révisé	En AU au PLU révisé	Total
N au PLU en vigueur	11,9	2,8	14,7 ha
A au PLU en vigueur	41,5	38,6	80,1 ha
Total	53,4 ha	41,4 ha	94,8 ha

Ainsi, les 94,8 ha de nouvelles zones constructibles ont été réalisés par :

- 68,8 ha (73%) de redéploiement
- 26 ha (27%) par extension

Par conséquent, le PLU révisé de Sainte-Marie propose un zonage constructible bien en-deçà des possibilités maximales offertes par le SCoT de la CINOR.

4. La limitation de la consommation de l'espace

En anticipation des objectifs du SCoT en cours de révision, le PADD fixe un objectif de réduction du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers **de 50% entre 2021 et 2031** par rapport à la décennie précédente, **soit un objectif de consommation ne devant pas dépasser 86,5 ha**. Au-delà de 2031, la Ville s'engage à **poursuivre une réduction de 50% du rythme de consommation de l'artificialisation des sols pour la décennie 2031-2041**, **soit 43,2 ha.**

Le PLU révisé propose la délimitation de :

- 40,5 ha de zones AU avant 2031, dont 16,7 ha à vocation économique.
- 16 ha de zones AU après 2031 entièrement destinés à une vocation résidentielle.

Ainsi, **le projet de PLU s'inscrit dans une démarche vertueuse en termes de consommation de l'espace en s'intégrant amplement aux objectifs fixés par le PADD.**

A noter que selon la source CEREMA, 10,4 ha de consommation de l'espace ont déjà été consommés en 2021 et 2022, à prendre en considération pour la période 2021-2031.

5. La capacité d'accueil du territoire

En application de L.121-10 du Code de l'urbanisme, pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- *1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;*
- *1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;*
- *2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*
- *3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Concernant la préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

Sur la façade littorale, le secteur **Nli** correspond aux espaces naturels remarquables du littoral de la Rivière des Pluies et de la Pointe des Haziers, en petite partie sur Sainte-Marie mais essentiellement localisé sur Sainte-Suzanne, identifié par le SAR et son chapitre particulier le SMVM. L'objectif dans ce secteur de seulement 3 ha environ à Sainte-Marie et Saint-Denis, est d'autoriser uniquement les aménagements légers prévus aux articles L.121-24 à L.121-26 et R.121-5 du code de l'urbanisme.

Les espaces les plus remarquables hors parc national de la Réunion sont inscrits en secteur **Nr**, représentant 185 ha. Il s'agit des espaces qui correspondent aux réservoirs à biodiversité et aux corridors écologiques. On retrouve principalement des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR, les ZNIEFF de type 1 ainsi que des milieux de très grand intérêt sur le plan écologique ou paysager dont l'intégrité doit être préservée et dans lesquels les possibilités de valorisation sont pour l'essentiel très strictement encadrées par des dispositions législatives et réglementaires.

La trame verte et bleue du territoire se fonde sur les espaces de « continuité écologique » identifiés au SAR qui sont complétés par d'autres espaces naturels repérés qui peuvent garantir le même objectif, à savoir relier les sites importants pour la préservation de la biodiversité, essentiellement les espaces naturels de protection forte. Ils forment des « corridors écologiques » à l'échelle de l'île facilitant les échanges et déplacements nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage, 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. Les espaces ainsi considérés sont notamment les principales ravines et les rivières qui constituent le trait d'union entre le littoral et le centre de La Réunion mais également les différents talwegs. Ils assurent tous une liaison entre les Hauts et les Bas du territoire communal. Les espaces les plus sensibles ou d'enjeux environnementaux, font également l'objet d'une superposition avec des EBC.

Concernant l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte

Le plan de zonage du PLU de Sainte-Marie a transcrit la cartographie des risques du Plan de Prévention des Risques relatif aux aléas du trait de côte et de submersion marine approuvé par arrêté préfectoral du 4 janvier 2022. Ainsi, les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU.

Concernant la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

Avec une superficie de 2 735 ha correspondant à 31% de la surface communale, la zone A est la deuxième zone la plus vaste du PLU de Sainte-Marie. Si 2 566 ha de zone A sont conservés entre le PLU en vigueur et le PLU révisé, la superficie de la zone A a aussi augmenté au total de 83 hectares environ. Par ailleurs, le PLU prévoit un secteur Acu, de protection forte, autorisant seulement la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que leur impact environnemental et paysager est réduit. Sont également autorisées les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.

Concernant les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

Il convient de préciser que la commune de Sainte-Marie ne connait pas de pics saisonniers avec des fréquentations touristiques massives. Le poids démographique est ainsi constant, avec une population résidente estimée à 34 344 habitants en 2021.

Concernant les perspectives de développement du territoire

La Municipalité de Sainte-Marie prévoit un PLU dimensionné pour :

- *accueillir une population de plus de 39 000 habitants à l'horizon 2035*
- *réaliser environ 490 logements par an (en création et réhabilitation)*
- *tenir compte des autres besoins nécessaires au développement du territoire (équipements, structures touristiques, activités économiques).*

Concernant l'équipement du territoire en assainissement collectif

La station du Grand Prado collecte les eaux usées de la commune de Saint-Denis et de Sainte-Marie et les traite pour qu'elles rejoignent le milieu naturel avec une qualité « eau de baignade ». D'une capacité de 160 000 équivalents habitants extensible à 235 000 éq/hab, la station permet de répondre aux besoins de la population actuelle et projetée.

Concernant les ressources du territoire en eau potable

La question de l'eau est une problématique forte sur le territoire de la CINOR, à la fois en termes de répartition et de qualité de la ressource. La configuration physique de l'île est à l'origine de transferts rapides, favorisant la fragilité de la ressource. Bien que globalement en quantité suffisante, la ressource est inégalement répartie sur le territoire et des difficultés d'approvisionnement sont relevées. Le secteur des Hauts est ainsi fortement dépendant de petites sources alimentées par les pluies. La ressource est également convoitée à la fois pour l'agriculture et les besoins humains. Les objectifs sont :

- *Prendre en compte le projet MEREN (Mobilisation des ressources en eau pour les régions Est et Nord)*
- *Assurer la sécurité d'approvisionnement (qualitatif et quantitatif) en eau potable par une gestion efficiente et prospective*
- *Encourager une économie de la ressource au travers de la sensibilisation individuelle et collective et la valorisation des projets permettant de réaliser des économies d'eau, par l'amélioration de la connaissance du patrimoine en termes de réseau, ainsi que par l'amélioration du rendement des réseaux de distribution dès le point de captage (objectif d'atteinte d'un rendement minimum de 75%).*

Le schéma directeur de la CINOR a permis d'établir les besoins futurs en eau sur l'ensemble de son territoire. L'évaluation des besoins en eau s'établit par la construction d'une analyse prospective permettant de déterminer à partir des données d'urbanisme du territoire l'évolution de la population à court, moyen et long terme (2045).

La CINOR prévoit une évolution démographique de l'ordre de 0,9% par an à l'échelle intercommunale, et 1%/an sur la commune de Sainte Marie. En considérant ce taux, il est possible de déterminer la population totale de la commune aux différents horizons du schéma directeur soit une population de :

- *37 833 habitants en 2030 ;*
- *39 763 habitants en 2035*
- *43 923 habitants en 2045*

Cette évolution se traduit par une augmentation du nombre de logement de 490 logements par an repartie selon le tableau suivant :

TABLEAU 11: PROJECTION SCOT DES LOGEMENTS PAR AN SUR LA COMMUNE DE SAINTE MARIE

Secteur hydraulique	Nombre de logements crées par an
Montée Sano	20
Beaumont	30
La Confiance les Hauts	10
Espérance	15
Duparc	57
Grande Montée	113
Parny / Piton Cailloux / Sainte Marie Ville	82
Moka	40
La Rivière des Pluies	57
La Convenance	57
Beaufond	10
Total	**490**

Source : SDAEP de la CINOR, PHASE 2 – Besoins futurs, élaboration de scénarii DES SCENARII ET CHOIX, EGIS 30 janvier 2025

Ce besoin en termes de logement dépend des projections démographique appliquées mais également à une hypothèse de décohabitation et d'évolution de la taille des familles réduisant ainsi le nombre de personne par ménage. En considérant cela, le graphique présente les projections de population par secteur hydraulique :

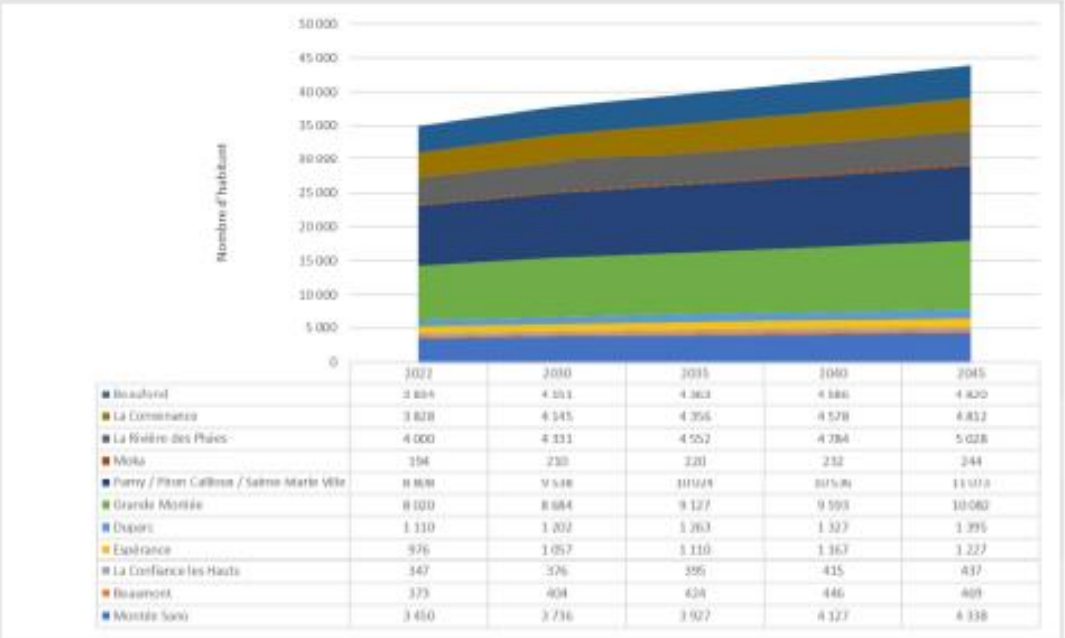


FIGURE 5 : EVOLUTION DE LA POPULATION PAR SECTEUR HYDRAULIQUE SUR SAINTE MARIE AUX HORIZONS DU SDAEP

Deux scénarios ont été modélisés :

	SCENARIO 1 Renforcement des ressources de la CINOR	SCENARIO 2 Renforcement par les achats d'eau départementaux
SAINT-DENIS	**2030 :** Mise en service du forage Trinité III (6000 m³/j) **2035** : Mise en service du forage Domenjod II (4750 m³/j) **2040 :** Mise en service du forage Providence (2000 m³/j)	**2035 :** Mise en service de l'achat d'eau MEREN au réservoir de l'Est pour une capacité 160 l/s sur 20h (11 520 m³/j)
SAINTE-MARIE	**2030 :** Augmentation de la capacité du forage de la Rivière des Pluies existant (800 m³/j) **2035** : Doublement de la capacité du forage de la Rivière des Pluies avec un nouvel ouvrage (3 000 m³/j) **2040 :** Nouveau forage sur le secteur de La Ressource et de la Revolution (3 000 m³/j)	**2035 :** Mise en service de l'achat d'eau MEREN pour une capacité de 100 l/s sur 20h soit 7 200 m³/j
SAINTE-SUZANNE	**2030 :** Augmentation de la capacité Trois Frères et Bel Air (23 l/s) **2035:** Reprise du forage Ango (30 l/s) **2035**: Relocalisation du prélèvement Sainte Vivienne **2040 :** Nouvelle ressource située sur Bras Pistolet : 40 l/s	**Réalisation au préalable du scénario 1** **2040 :** Sécurisation ponctuelle par MEREN au niveau de Bras Douyère pour une capacité de 26 l/s sur 20h soit 1 900 m³/j

Les scénarios 1 et 2 sont quasiment à égalité en termes de notation après pondération. Ainsi pour consolider la stratégie de la CINOR dans le développement de la mixité des ressources, il est proposé de retenir le scénario 2 « MEREN » pour les communes de Saint-Denis et de Sainte-Marie. Ce scénario qui priorise la sécurisation de la distribution d'eau potable permettra de s'appuyer sur 3 ressources :

- *Les ressources superficielles locales ;*
- *Les ressources souterraines locales ;*
- *La ressource MEREN du Département.*

La nouvelle ressource MEREN est également une opportunité pour améliorer la résilience du service d'eau potable face aux aléas climatiques. Cette ressource compensera la baisse de production des ressources superficielles en période de sécheresse. Elle remplacera également une ressource qui deviendrait défaillante en cas de pollution ou de dégradation par un phénomène cyclonique.

En conclusion, la ressource en eau actuelle et future répond aux besoins de la population.

VII. Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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 les orientations d'aménagement et de programmation.

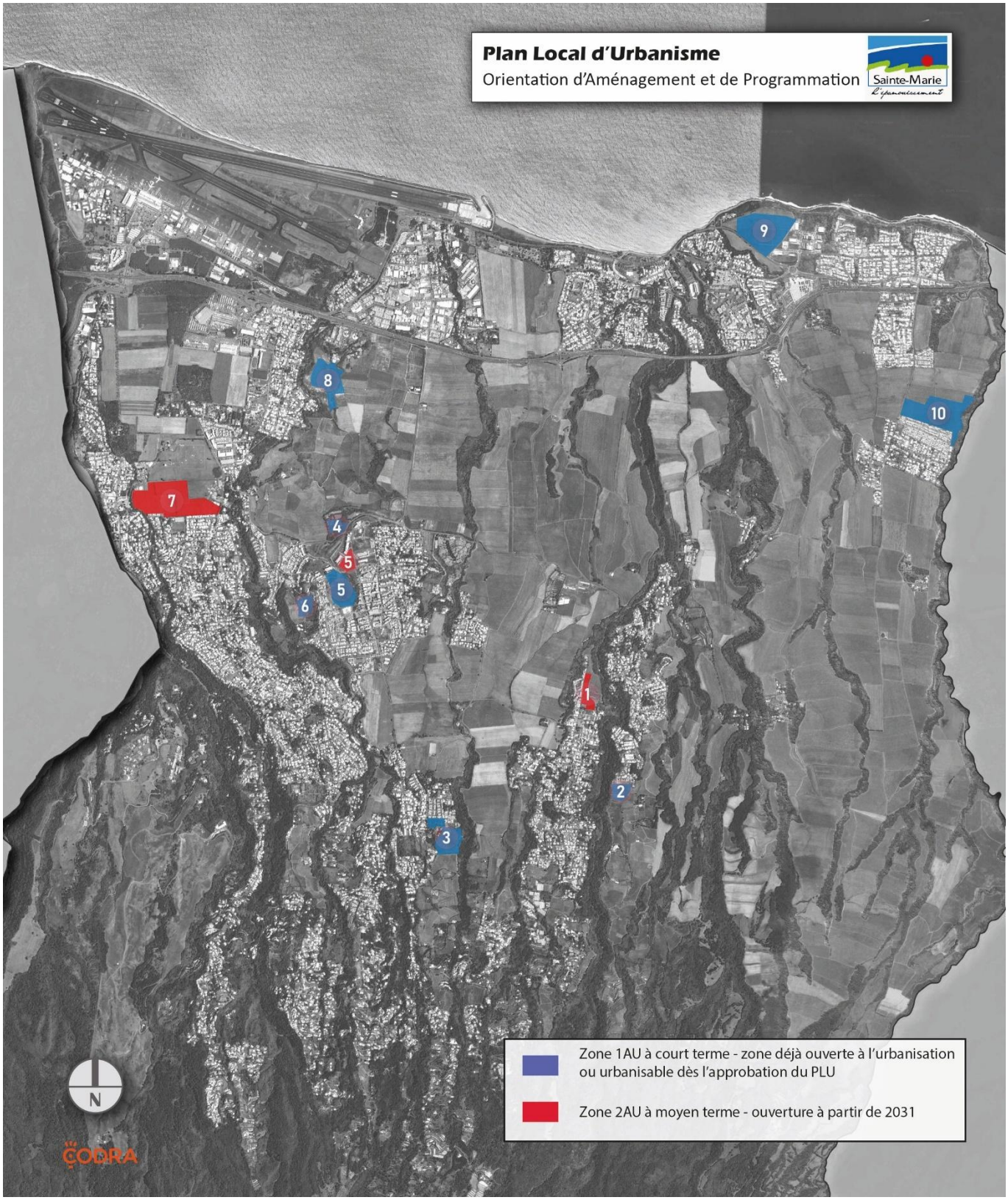
Conformément aux articles R.151-6 à R.151-7 du code de l'urbanisme, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « *sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.* »

Le PADD du PLU de Sainte-Marie fixe un objectif de réponse à la dynamique démographique et aux besoins en équipements de la population tout en participant au développement économique de la micro-région Nord :

- *Répondre aux besoins actuels de la population en garantissant une production suffisante de logements soit 490 logements par an.*
- *Favoriser le logement social pour la population vieillissante (type RPA), notamment à Duparc, dans les pôles urbains ou les petits quartiers présentant une offre en équipements et services, notamment médicaux, à proximité.*
- *Répartir de manière harmonieuse les opérations de logements sociaux sur le territoire, afin de ne pas tout concentrer et de continuer à respecter le taux légal.*
- *Prévoir des espaces récréatifs (aires de jeux…) pour les opérations importantes de logements collectifs. La recherche de densification, nécessite de conserver des espaces de respiration au cœur des quartiers / opérations. Ainsi, des espaces verts arborés et récréatifs devront accompagner ces opérations.*
- *Prévoir la réalisation d'écoles dans les zones de développement : Ravine des Chèvres, Duparc/Plaine de Gillot à terme.*

C'est la raison pour laquelle toutes les zones AU du PLU sont encadrées par des OAP. Au-delà des éléments d'intégration paysagère et urbaine avec l'environnement immédiat, les orientations s'attachent à fixer deux éléments majeurs :

- *La programmation de la zone avec des seuils de densité minimum.*
- *L'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.*


Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Sainte-Marie
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
Zone 1AU à court terme - zone déjà ouverte à l'urbanisation ou urbanisable dès l'approbation du PLU
Zone 2AU à moyen terme - ouverture à partir de 2031
N
CODRA

VIII. La justification de l'insertion de dispositions particulières

1. Les cinquante pas géométriques

Les articles L.121-45 et suivants du code de l'urbanisme relatifs au littoral dans les départements d'Outre-Mer, prévoit une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L.86 du code du Domaine de l'Etat. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage.

En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'alinéa précédent sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

La réserve des 50 pas est reportée sur les documents graphiques du PLU afin de maintenir ce DPM sur le linéaire côtier de Sainte-Marie.

2. La prise en compte des risques naturels

A. Le risque inondation et de mouvement de terrain

Le plan de zonage du PLU de Sainte-Marie retranscrit la cartographie des risques du Plan de Prévention des Risques « inondations et mouvements de terrain », approuvé le 6 juillet 2020. Celle-ci permet d'identifier plusieurs niveaux d'aléas :

- Les zones rouges correspondent :
  - *aux aléas très élevé ou élevé mouvements de terrain et/ou aux aléas forts, moyen, faible ou nul inondation,*
  - *à des zones concernées par un aléa mouvement de terrain moyen jugé non sécurisable et par un aléa inondation moyen, faible ou nul.*
- Les zones bleues correspondent :
  - *aux zones soumises à prescription concernées par un aléa mouvement de terrain moyen jugé sécurisable et par un aléa inondation moyen, faible ou nul,*
  - *aux zones soumises à prescription concernées par un aléa inondation moyen et un aléa mouvement de terrain faible ou nul.*

Les dispositions générales du PLU de Sainte-Marie rappellent la portée règlementaire du PPRn.

L'article 1 du règlement renvoie au règlement du PPRn. Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU. Par ailleurs, sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain (article 2).

Enfin, toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur 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 (article 9).

B. Le risque recul du trait de côte et de submersion marine

Le plan de zonage du PLU de Sainte-Marie a transcrit la cartographie des risques du Plan de Prévention des Risques relatif aux aléas du trait de côte et de submersion marine approuvé par arrêté préfectoral du 4 janvier 2022.

Les aléas littoraux sont de 2 types : le recul du trait de côte ; le risque submersion dû aux fortes houles et aux marées de tempête.

Les dispositions générales du PLU de Sainte-Marie rappellent la portée règlementaire du PPRn.

L'article 1 du règlement renvoie au règlement du PPRn. Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU. Par ailleurs, sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain (article 2).

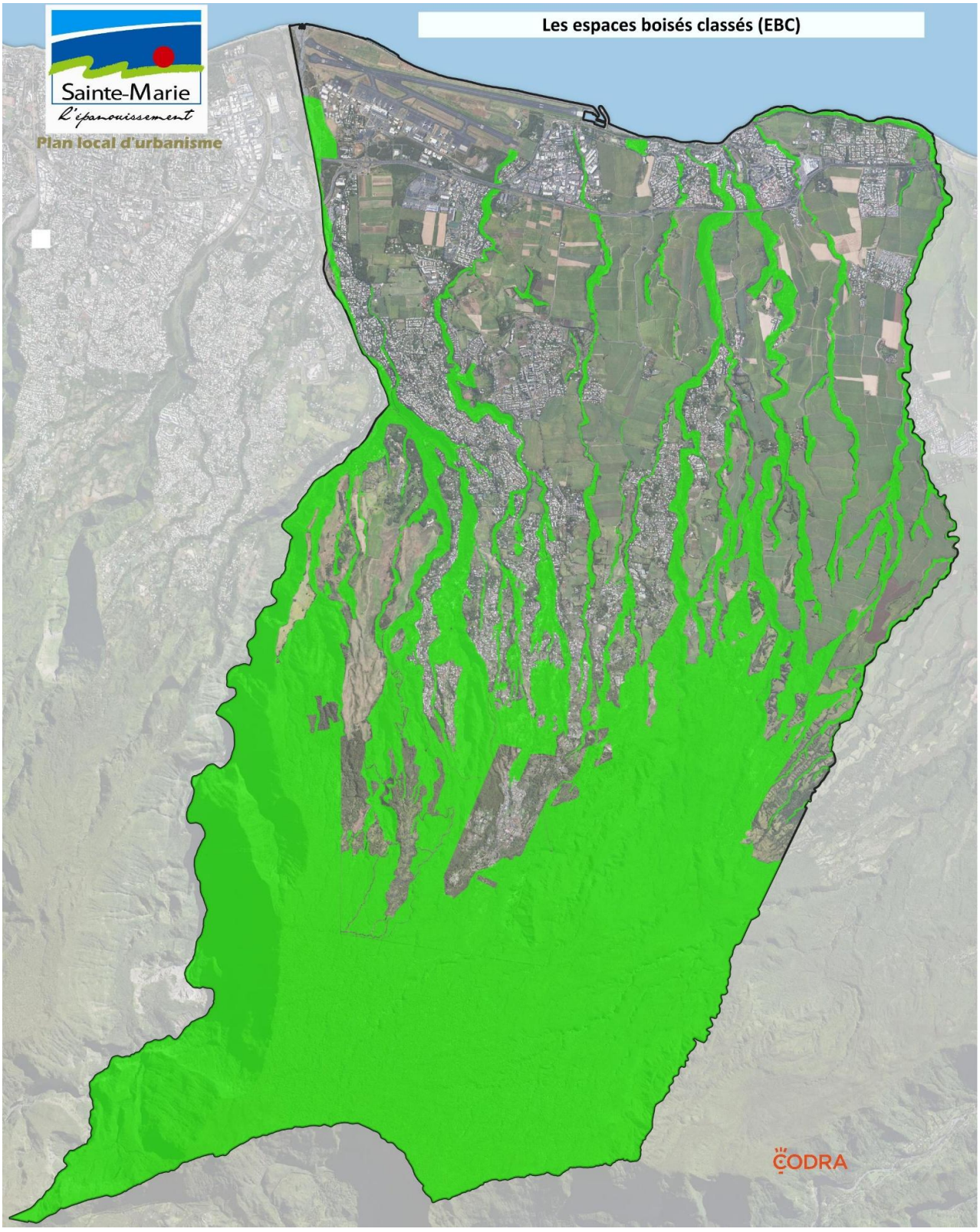
Les dispositions portant sur la prise en compte des PPRn sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- *« Préserver les biens et les personnes vis-à-vis du risque d'inondation en maintenant le libre écoulement des eaux dans les secteurs d'urbanisation future (préservation des zones de débordement des ravines, des fonds de vallons et talwegs de toute urbanisation) et en poursuivant les travaux de mise en sécurité engagés afin de ne pas aggraver les risques voire réduire le risque, notamment dans les zones urbanisées en aval.*
- *Prendre en compte les risques et aléas, inondation et mouvements de terrains dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la délimitation des zones constructibles. Les opérations d'aménagement situées en amont de la zone aéroportuaire devront traiter les eaux pluviales afin de ne pas augmenter la vulnérabilité de ce site stratégique au risque d'inondation.*
- *Le centre du quartier de la Rivière des Pluies est contraint par les risques. Il faudrait favoriser l'investissement public pour supprimer/réduire les risques avec les collectivités concernées et ainsi permettre la mutation urbaine de ce secteur : dynamisme administratif du quartier (déplacement de l'école pour nouveau projet urbain – création d'un marché couvert, etc.) et projets de renouvellement urbain / densification.*
- *Le centre-ville de Sainte-Marie, autour de l'Hôtel de ville, pourrait se conforter avec une cité administrative. Des études seraient à mener afin de déterminer les éventuelles actions qui permettraient d'exclure ce secteur de la zone rouge pour réfléchir ensuite à un projet urbain structurant respectant les dispositions du plan d'exposition au bruit de l'aéroport.*
- *Désartificialiser les terrains exposés au recul du trait de côte et destinés à être renaturées. »*

3. La protection des éléments de patrimoine naturel et urbain

A. Les espaces boisés classés

	PLU en vigueur	Nouveau PLU	Evolution
Superficie totale des EBC	4 561,7 ha	4 511,5 ha	-50,2 ha



Une protection particulière est prévue par le classement d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ils sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique (cf. légende du plan). Cette protection édictée au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme se superpose au zonage prévu et interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il s'agit d'une protection très rigoureuse qui ne peut être remise en cause que par une procédure de révision du PLU ou déclaration de projet.

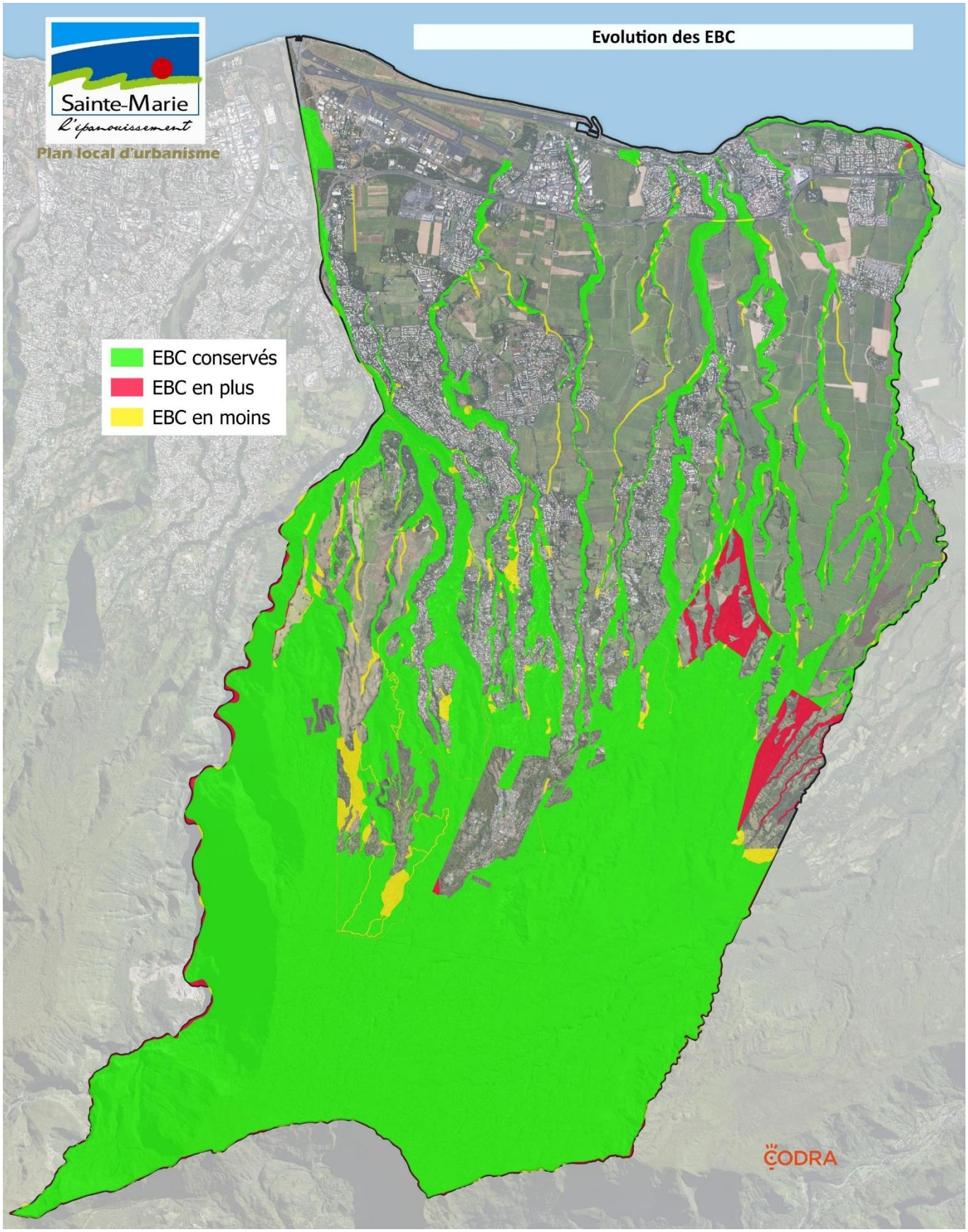
Le PLU identifie 4 511,5 ha d'EBC. Les EBC diminuent de 50 ha par rapport au PLU en vigueur.

La présente révision générale du PLU redessine le périmètre des EBC à partir de travail de terrain, des photographies aériennes récentes (Orthophoto IGN / google maps 2024/2025), des limites du parc national de la Réunion, des dernières données SIG de la DEAL notamment concernant les ZNIEFF, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, ainsi que des éléments identifiés sur le terrain et les dernières données agricoles (BOS de la DAAF notamment).

Un travail très fin et concerté a été réalisé pour corriger certaines aberrations ou erreurs du PLU de 2013, voire du POS antérieur reprises dans le PLU 2013, ou pour prendre en compte des changements de situation qui ont pu conduire à des adaptations afin de coller au plus près de la réalité et de concorder avec les planches cadastrales numérisées, le but étant de bien cibler les secteurs à enjeux et ne pas conduire à une perte de lisibilité et de crédibilité du classement EBC. Par exemple, les EBC qui figuraient au POS sur des espaces agricoles et exploités depuis plusieurs décennies ont été supprimés au PLU.

Ainsi, le PLU de Sainte-Marie classe tous les espaces boisés significatifs du territoire afin d'en permettre la préservation et la mise en valeur dans le cadre d'un développement durable du territoire. Il s'agit plus particulièrement de protéger les espaces suivants, pouvant se recouper (*voir tome 2 du rapport de présentation « Etat initial de l'environnement » partie 3 « Le milieu naturel » pour les caractéristiques précises de ces entités écologiques et paysagères classées en EBC*) :

- les massifs forestiers remarquables ;
- le périmètre communal boisé compris dans le cœur naturel du parc national de la Réunion ;
- les ZNIEFF de type I et les ZNIEFF de type II pour partie lorsqu'elles correspondent à des espaces boisés appartenant à la même unité de boisement ou forestière que des espaces remarquables classés EBC, et qui sont par conséquent réputés avoir le même caractère significatif ;
- les ravines les plus importantes et boisées, véritables poumons de la commune, jugées pertinentes dans l'élaboration de la trame verte, bleue et noire de la commune ;
- les espaces naturels boisés présentant un intérêt environnemental particulier notamment identifié par les travaux de la DEAL Réunion en termes de continuités écologiques : réservoirs de biodiversité avéré, corridors potentiels.


Sainte-Marie
L'épanouissement
Plan local d'urbanisme
Evolution des EBC
EBC conservés
EBC en plus
EBC en moins
CODRA

Les EBC supplémentaires

115,3 ha d'EBC nouveaux sont proposés par rapport au PLU en vigueur :

- **2,6 ha d'EBC sont positionnés sur deux zones A au PLU en vigueur**, désormais classés en Nr et Nli, car respectivement boisés de manière significative en ZNIEFF de type 1 et en espace remarquable du littoral. A noter que plusieurs autres zones A du PLU en vigueur ont été analysées au regard d'un caractère végétalisé sur photo aérienne. Après concertation avec la DAAF, il s'avère que plusieurs terrains font en réalité l'objet d'autorisations agricoles ou de projets de culture. Ces zones ont été maintenues en zone A.

Zone A au PLU en vigueur classée

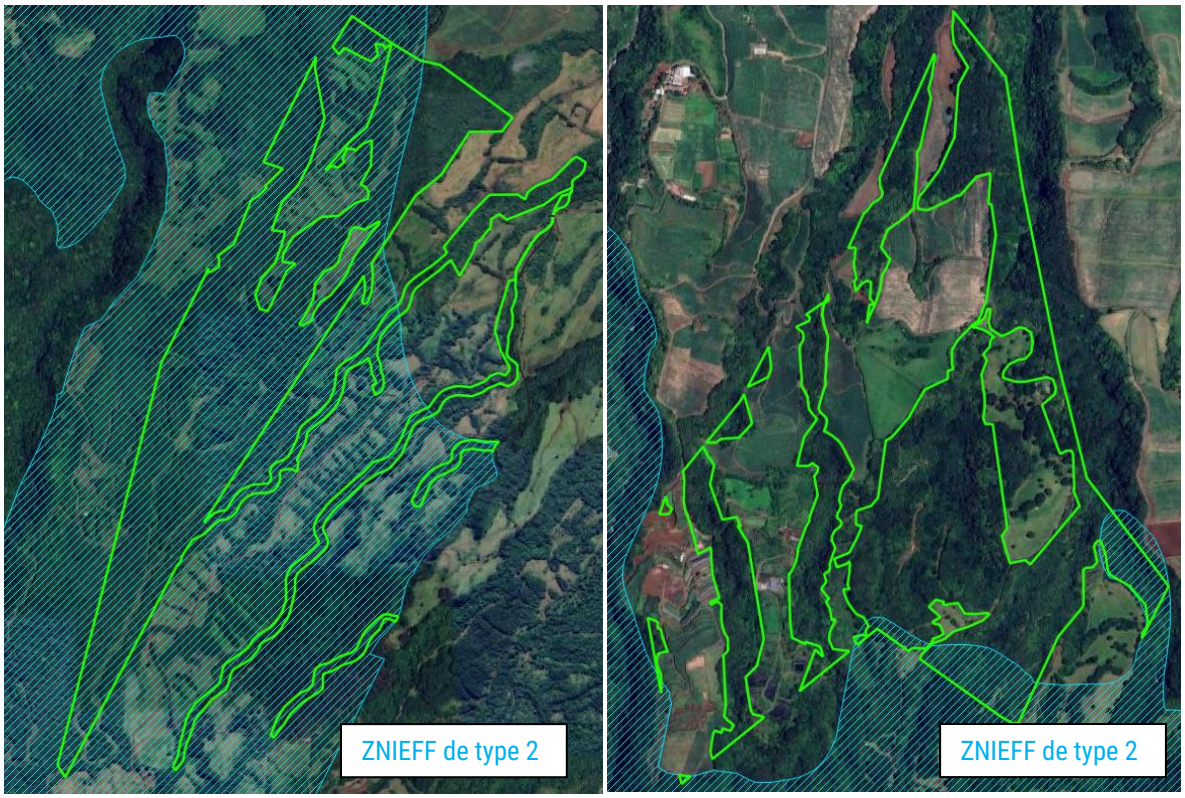
en Nr (2,3 ha)



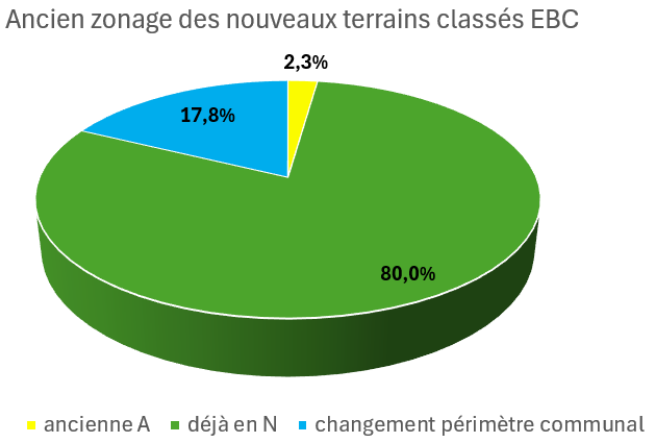
en Nli avec EBC (0,3 ha)



- **92,2 ha de nouveaux EBC sont classés sur des espaces déjà classés en N au PLU en vigueur mais qui ne font pas l'objet de protection au titre des EBC**. Au regard d'un boisement significatif dans le prolongement des forêts des hauts, d'une identification en grande partie en ZNIEFF de type 2 voire partiellement en ZNIEFF de type 1, le classement en EBC confère à ces espaces une protection supplémentaire au titre de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.







- **20,5 ha de nouveaux EBC sont classés par rapport au PLU en vigueur pour tenir compte du périmètre communal issu de la BD topo répondant aux normes règlementaires**, périmètre différent de celui du cadastre qui avait été utilisé pour élaborer le PLU de 2013. Etant donné que la limite communale de Sainte-Marie est essentiellement caractérisée par un environnement naturel, l'évolution surfacique des EBC entre le PLU en vigueur et le PLU révisé est nécessairement impactée sans pour autant remettre en cause le devenir naturel de ces sites.

Les EBC en moins

167,3 ha d'EBC en moins sont proposés par rapport au PLU en vigueur :

- **10,5 ha d'EBC sont déclassés au PLU révisé pour tenir compte de la réalité du terrain et corriger certaines incohérences de zonage** en lien, entre autres, à l'héritage du plan d'occupation des sols (POS) dans le PLU de 2013, l'utilisation d'outils géomatiques moins précis à l'époque et l'application d'un PPRn qui n'est plus le même qu'aujourd'hui. En effet, de très nombreuses constructions, voire hameaux, quartiers, équipements et voiries sont classés en zone naturelle au PLU en vigueur avec des EBC. Ces espaces sont désormais classés en zone U au PLU révisé. A noter que les EBC ne sont pas supprimés sur les constructions en zone diffuse et en PPRn d'aléa élevé.







- **0,1 ha d'EBC est déclassé au PLU révisé pour un espace intégrant une zone AU**. En réalité, cet espace n'est pas boisé aujourd'hui et à une vocation agricole.



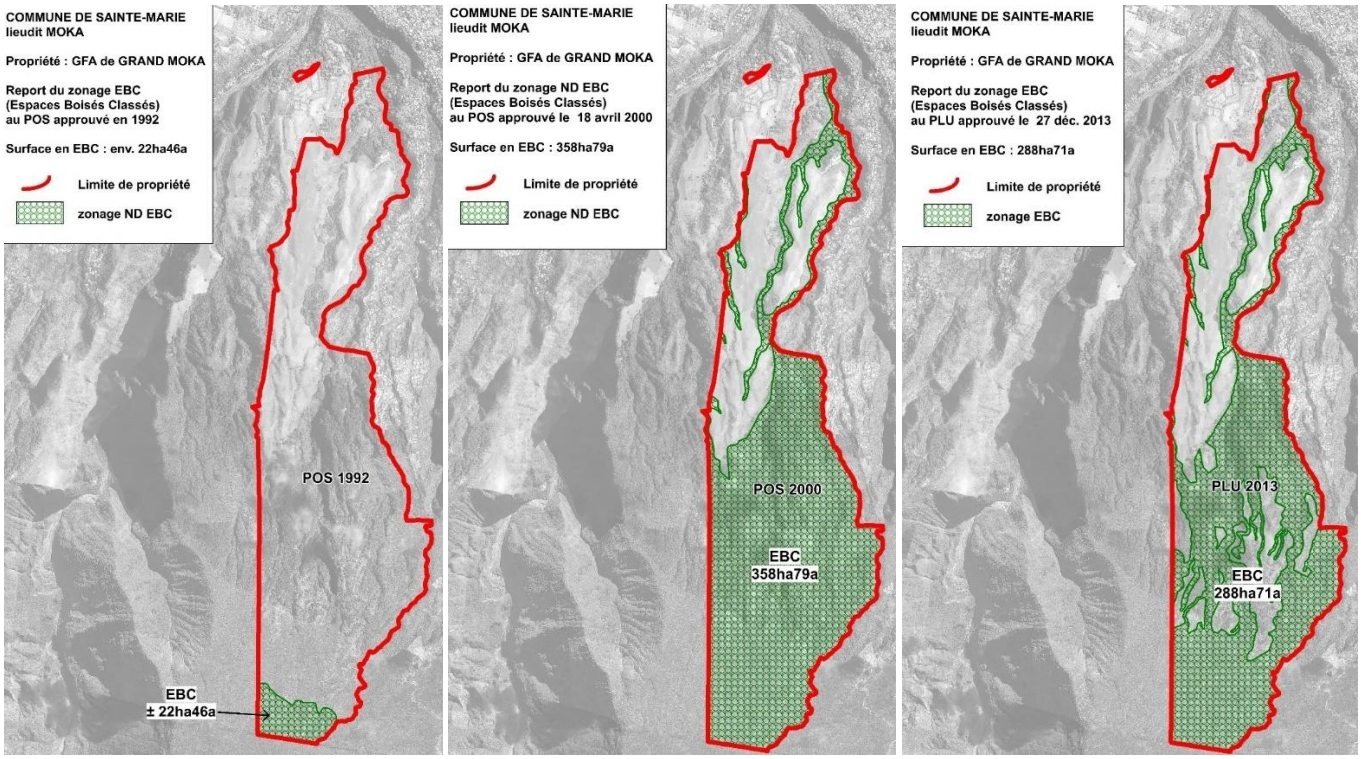
- **125 ha d'EBC sont déclassés au PLU révisé pour affirmer la vocation agricole de terrains cultivés**. En effet, ces espaces sont notamment identifiés dans la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF de 2019, mais étaient déjà en très grande partie recensés dans la BOS de 2014. L'objectif est là aussi de corriger certaines incohérences de zonage car ces espaces étaient déjà exploités lors de l'élaboration du PLU de 2013. Le classement est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra aux exploitations existantes d'avoir un règlement davantage adapté à leur vocation et à leur développement. Toutefois, le PLU révisé maintient en zone N couverte d'EBC les terrains identifiés dans la BOS mais qui peuvent néanmoins jouer un rôle de corridor écologique au regard de leur caractère boisé significatif, notamment aux abords des ravines. Cela permet d'utiliser l'outil EBC réellement pour améliorer la protection de zones naturelles à forte valeur écologique.







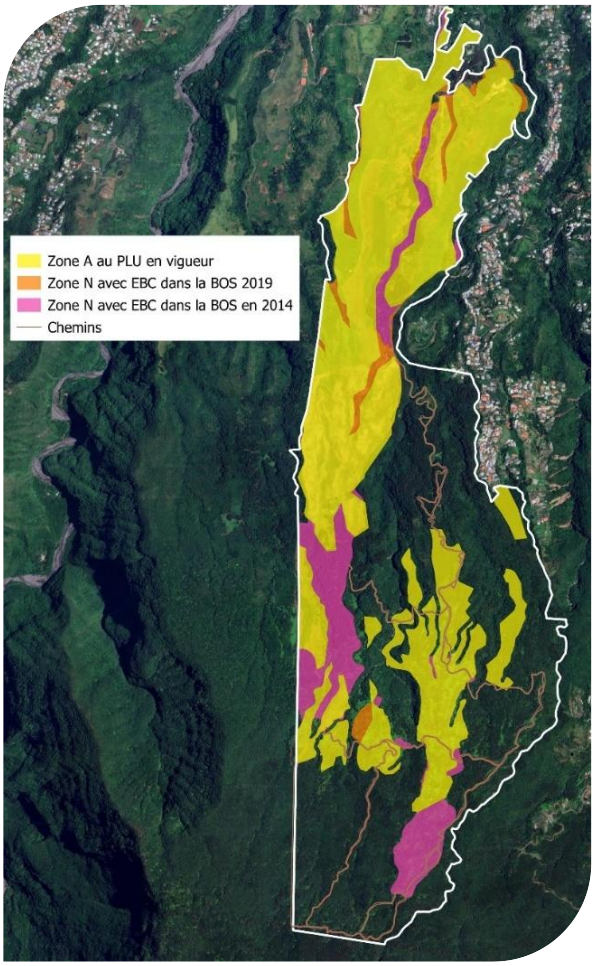
Le PLU a porté une attention particulière pour le traitement des EBC et la reconquête de zonage A au secteur de Moka. En effet, il s'agit d'un site agricole historique, avec différentes périodes de cultures : canne à sucre, géranium, café et sylviculture ; canne, géranium puis l'élevage ; canne à sucre et bovins ; sylviculture (filaos, tamarin) ; élevage (bœufs et cerfs) ; en projet : fort développement du parc de cerfs. Alors que le zonage agricole était affirmé jusqu'en 1999 en cohérence avec la réalité des terrains, le POS de 1999 a classé le site de Moka en zone naturelle avec un classement en espace boisés classés (EBC) intégralement sur les hauts du secteur. Le PLU de 2013 a amorcé un retour vers la zone agricole sur une petite partie du site.



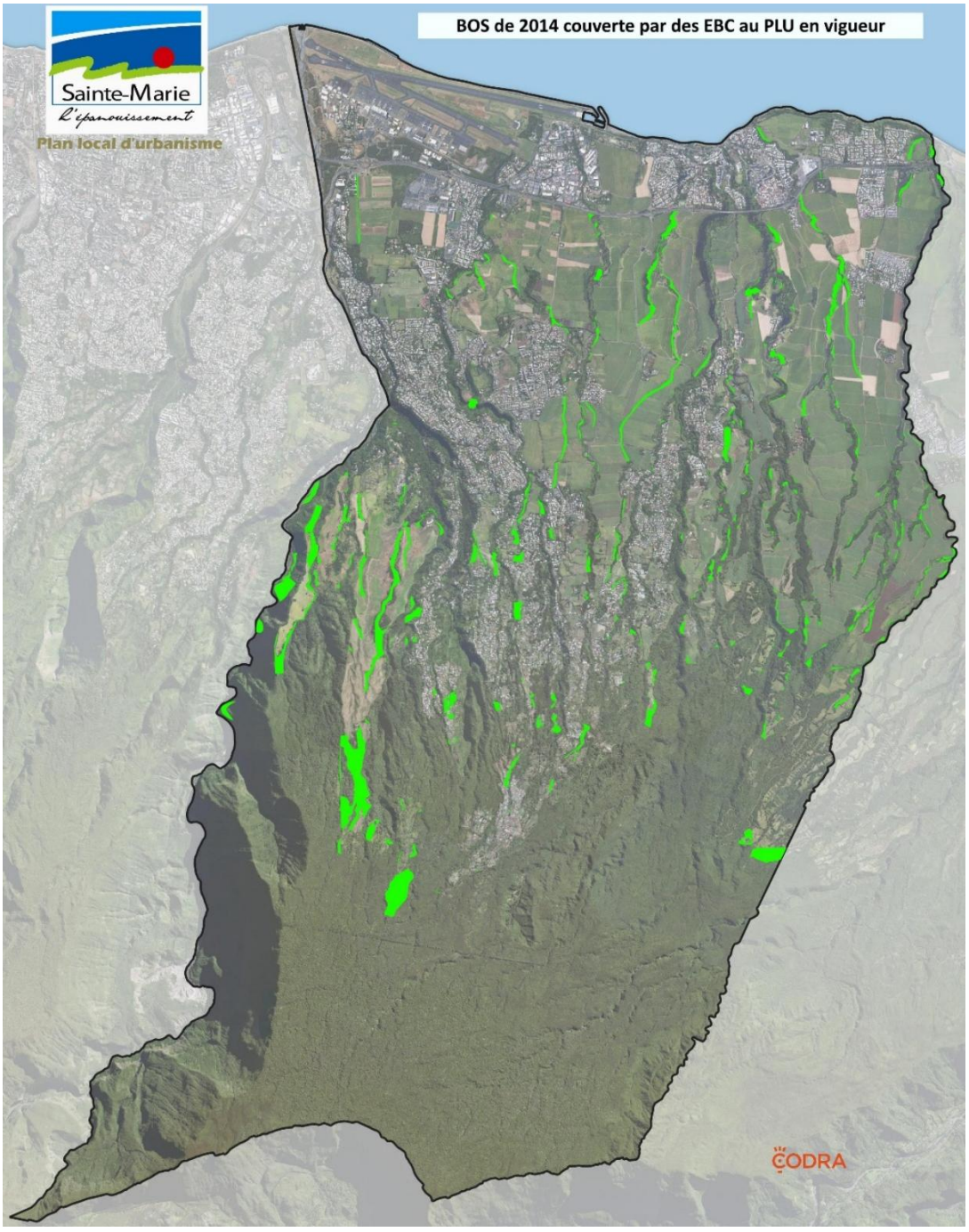
Toutefois, le maintien d'une zone N avec EBC est très contraignant pour l'exploitation du site , et empêche le développement de l'élevage de cerfs, le nettoyage des abords des chemins existants et la mise en place de clôtures nécessaire à la culture du site. Par ailleurs, ce classement a conduit à ne plus entretenir des sites et ainsi favorisé une prolifération très importante des espèces exotiques envahissantes (acacia mearnsii, vigne marrone…).

Dès lors, le PLU révisé reclasse en zone A les espaces identifiés dans la BOS de la DAAF de 2019, ainsi que ceux répertoriés dans la BOS de 2014 non repris dans la BOS de 2019, hors espaces réellement boisés notamment le long de ravine pouvant jouer le rôle de corridor écologique. Ces nouvelles zones sont classées en secteur Ap comme potentiel de reconquête agricole dans un contexte d'intérêt paysager avec une règlementation autorisant notamment l'activité agricole sans construction nouvelle.

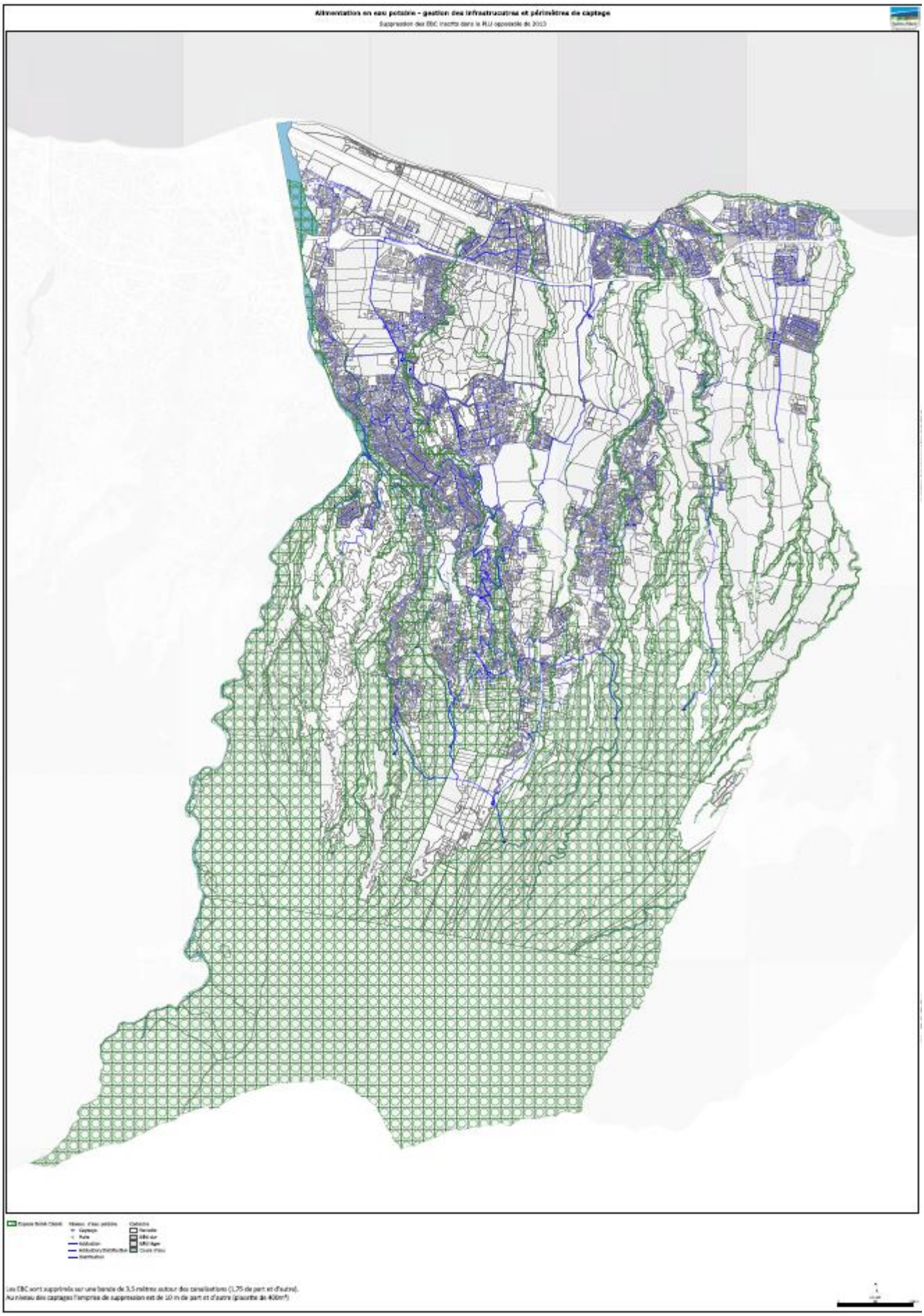
Les chemins et abords immédiats des chemins existants sont maintenus en zone N mais les EBC y sont supprimés pour y permettre l'entretien. De même, une petite bande d'EBC de 3 m de large est déclassée en limite du cœur du parc national pour permettre la réalisation d'une clôture nécessaire à l'exploitation du secteur.



cf note du propriétaire pour l'historique agricole du site de Moka et la justification des projets dans les annexes du rapport de présentation.

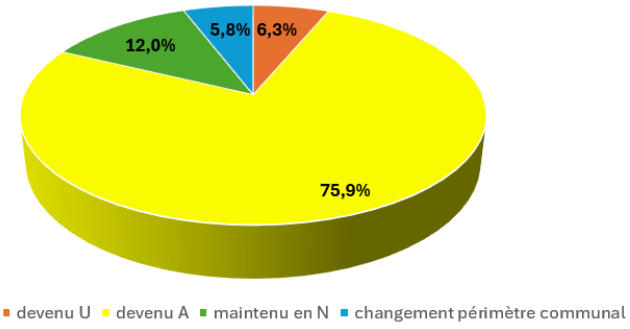


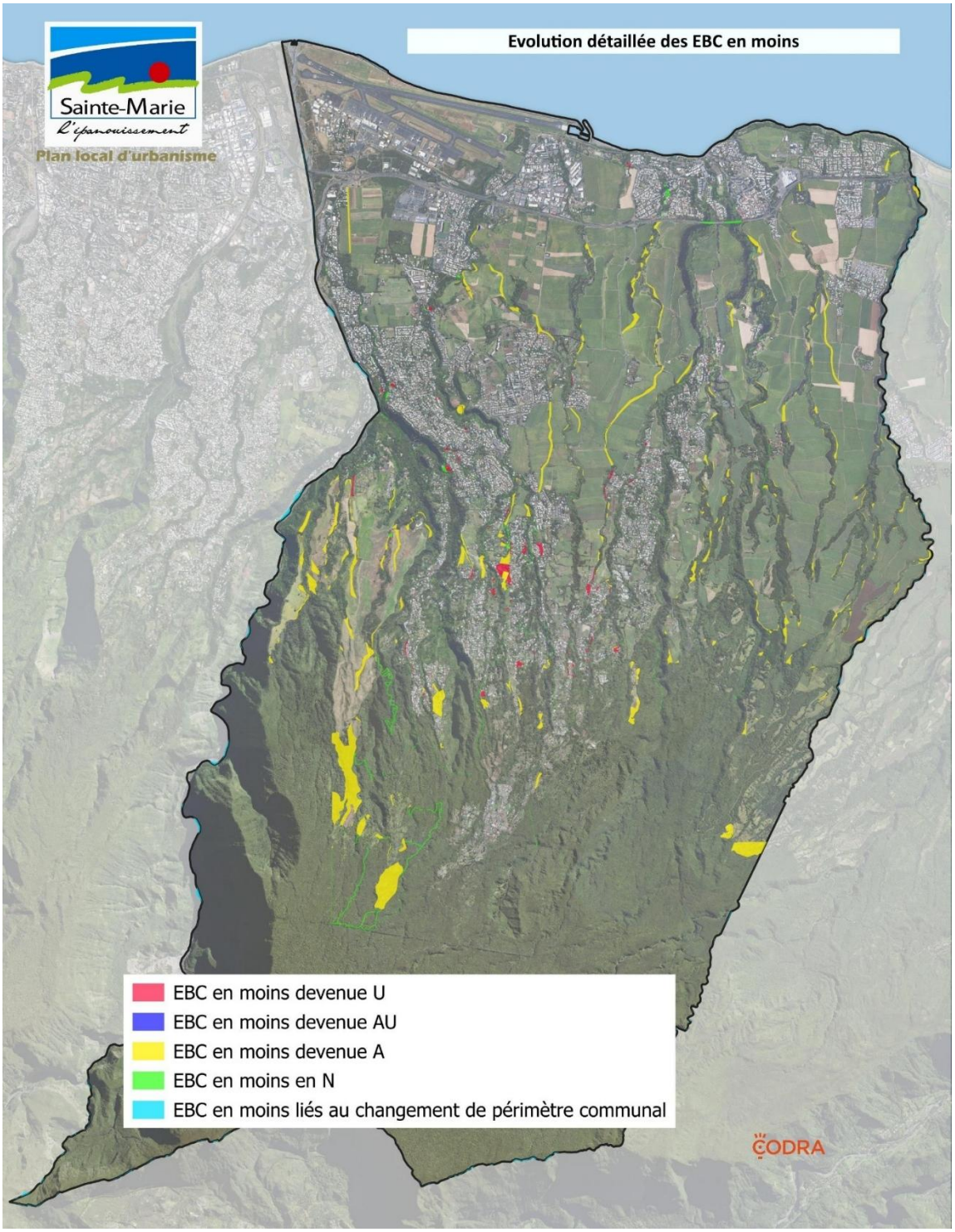
- Faisant suite à des demandes de la CINOR, **des EBC sont supprimés ponctuellement sur une bande de 3,5 m de large le long des réseaux d'eau potable ainsi que sur l'emprise de leurs captages**. En effet, le classement en EBC complique voire rend impossible les interventions d'extractions sur leurs réseaux. Cette suppression est réalisée en partie sur des sites déjà artificialisés, routes notamment.


Alimentation en eau potable - gestion des infrastructures et périmètres de captage
Suppression des EBC inscrits dans le PLU opposable de 2013

- **9,6 ha de nouveaux EBC sont déclassés par rapport au PLU en vigueur pour tenir compte du périmètre communal issu de la BD topo répondant aux normes règlementaires**, périmètre différent de celui du cadastre qui avait été utilisé pour élaborer le PLU de 2013. Etant donné que la limite communale de Sainte-Marie est essentiellement caractérisée par un environnement naturel, l'évolution surfacique des EBC entre le PLU en vigueur et le PLU révisé est nécessairement impactée sans pour autant remettre en cause le devenir naturel de ces sites.

Nouveau zonage des terrains aux EBC déclassés

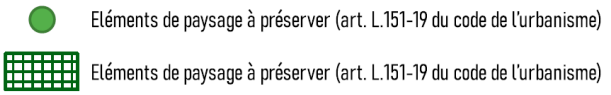




B. La protection des éléments de paysage

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Le PLU des Sainte-Marie distingue deux types d'éléments de paysage :

- Les arbres isolés,
- Les espaces végétalisés (alignement d'arbres, parcs, boisements, etc.)



Le règlement du PLU prévoit que le maintien des arbres remarquables, alignements d'arbres et espaces paysagers identifiés sur le document graphique est obligatoire. L'abattage d'arbres pour des raisons sanitaires, des impératifs techniques, pour le renouvellement des essences végétales ou pour le remplacement des essences végétales existantes par de nouvelles plus adaptées au contexte local est autorisé tant que le principe de l'alignement est maintenu dans sa cohérence et dans sa consistance.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec l'orientation du PADD suivante :

- « *Le maintien et le développement de la biodiversité ne doit pas se limiter à la nécessaire préservation des espaces naturels les plus remarquables, principalement situés sur les Hauts, mais une valorisation de la biodiversité sur l'ensemble du territoire communal.* »

C. La protection du patrimoine bâti

Il convient de rappeler que le PLU de Sainte-Marie possède quatre édifices inscrits au titre des monuments historiques. Dans l'attente d'une définition des Périmètres délimités des Abords (PDA) au sens défini par les articles L. 621-30 et L.621-31 du code du Patrimoine (*cf. Etude préalable à la réalisation de périmètres délimités des abords dans les annexes du rapport de présentation),* le traditionnel périmètre de 500 mètres autour de ces immeubles est reporté sur les plans de zonage.

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de Sainte-Marie complète le dispositif de protection du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. En effet, le PLU peut « *identifier, localiser et délimiter des quartiers, ilots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

Ces éléments peuvent constituer un atout pour la commune notamment en termes d'image et de paysage. Certaines cases ou bâtisses créoles anciennes sont identifiées comme remarquables en raison du témoignage à l'architecture créole, de leur intérêt patrimonial, et des rôles fondamentaux dans l'image du quartier et de la Réunion en général. De même, lieux de culte, statues, moulins ou autre patrimoine vernaculaire, commémorent l'histoire, la culture et les coutumes locales.

La préservation d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial permet de soumettre les travaux entraînant leur destruction à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ces dispositions permettent de maîtriser l'évolution de ces éléments et de contrôler leur suppression.

La restauration des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra être réalisée en maintenant, ou restituant le cas échéant, le parti originel de composition d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, seront conservés et restaurés dans le parti originel de composition. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Ainsi, PLU en vigueur identifie les éléments suivants à protéger :

★ Bâtiment patrimonial à préserver (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)

Numéro	Référence cad,	Lieu-dit	Adresse	Identification sommaire	Propriètaire
1	AT 2508	Boiscourt	30 Chemin de Ligne	Moulin à vent	Privé
2	AV 1337	Rivière des Pluies	36 rue Debassyns	Moulin maïs	Privé
3	AV 15	Rivière des Pluies	Rue Desbassyns	Cave/prison	Commune
4	AV 1945 et AV 538	Rivière des Pluies	107 Rue Roger Payet	Oratoires Vierge Noire	Commune et Privé
5	AV 1945 et AV 538	Rivière des Pluies	107 Rue Roger Payet	Vierge Blanche	Commune et Privé
6	AV 1945	Rivière des Pluies	107 Rue Roger Payet	Eglise Saint-François Xavier	Commune
7	AD 38	Centre-ville	24 Rue de la Republique	Mosquée Sunnite	Privé
8	AD 437	Centre-ville	3 rue de la République	Mairie de centre-ville	Commune
9	AD 437	Centre-ville	Rue de la république	Fontaine publique de 1859	Commune
10	AS 60	Bois Rouge	Rue Routier Grandval	Ecole Bois Rouge	Commune
11	BH 552	Ravine des chèvres	Rue du Général de Gaulle	Citerne Ravine des Chèvres	Privé
12	BC 361	Gillot	74 Av. Roland Garros	Statut des enfants de la Creuse	Etat
13		Centre-ville	Rue Martin Flacourt	Rail de chemin de Fer Flacourt	Non cadastré
14	BM 457	Centre-ville	Rue Martin Flacourt	Ancien Foyer de l'enfance	Conseil Départemental
15	AD 195	Centre-ville	Rue du Vingt Décembre	Construction citerne 1	Commune
16	AE 264	Centre-ville	Rue Frère Scubilion	Ancienne salle des fêtes	Commune
17	AP 631	La Ressource	Impasse Séminaire	Cimetière des Jésuites	Commune
18	AW 428	Rivière des Pluies	Rue de la Vièrge Noire (RD 61)	Cimetière parking ancien SKAL	Commune
19	AX 123	Gillot	Ruelle Mangoustans	Construction ancienne, ancien Maire Axel Kichenin	Privé
20	AP 2538	La Ressource	Route de la Ressource (RD 62)	Eglise la Ressource	Privé
21	AV 344	Rivière des Pluies	Rue Roger Payet	Mairie annexe	Commune
22	AV 346 AV 1987 AV 1988	Rivière des Pluies	Rue Roger Payet	Ecole Sainte Madeleine	Privé



Ces dispositions sont notamment cohérentes avec l'orientation du PADD suivante :

- *« Mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain en assurant la protection du bâti présentant un intérêt patrimonial et culturel »*

4. Les linéaires commerciaux

En application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le PLU peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Ainsi, une partie des rues suivantes fait l'objet d'une attention particulière :

- La rue de la Montée des Veuves dans le centre-ville,
- La rue Roger Payet à la Rivière des Pluies.

Linéaire de commerce obligatoire en rez-de-chaussée (art. L.151-16 du code de l'urbanisme)

Pour conforter le dynamisme commercial de ces artères, le règlement prévoit que les rez-de-chaussée des constructions implantées le long de ces tronçons de voies doivent obligatoirement être affectés aux commerces et activités de services.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- *« Dans une optique de maintien ou de création d'une économie de proximité, pourvoyeuse d'emploi et limitant les déplacements, il conviendra de favoriser l'implantation de services, commerces et activités au sein de tous les quartiers. »*
- *« Favoriser une ville mixte (logements, bureaux, commerces…) permettant à la population d'avoir un accès à pied ou à vélo aux différents services, équipements, loisirs, emplois… »*

5. Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global

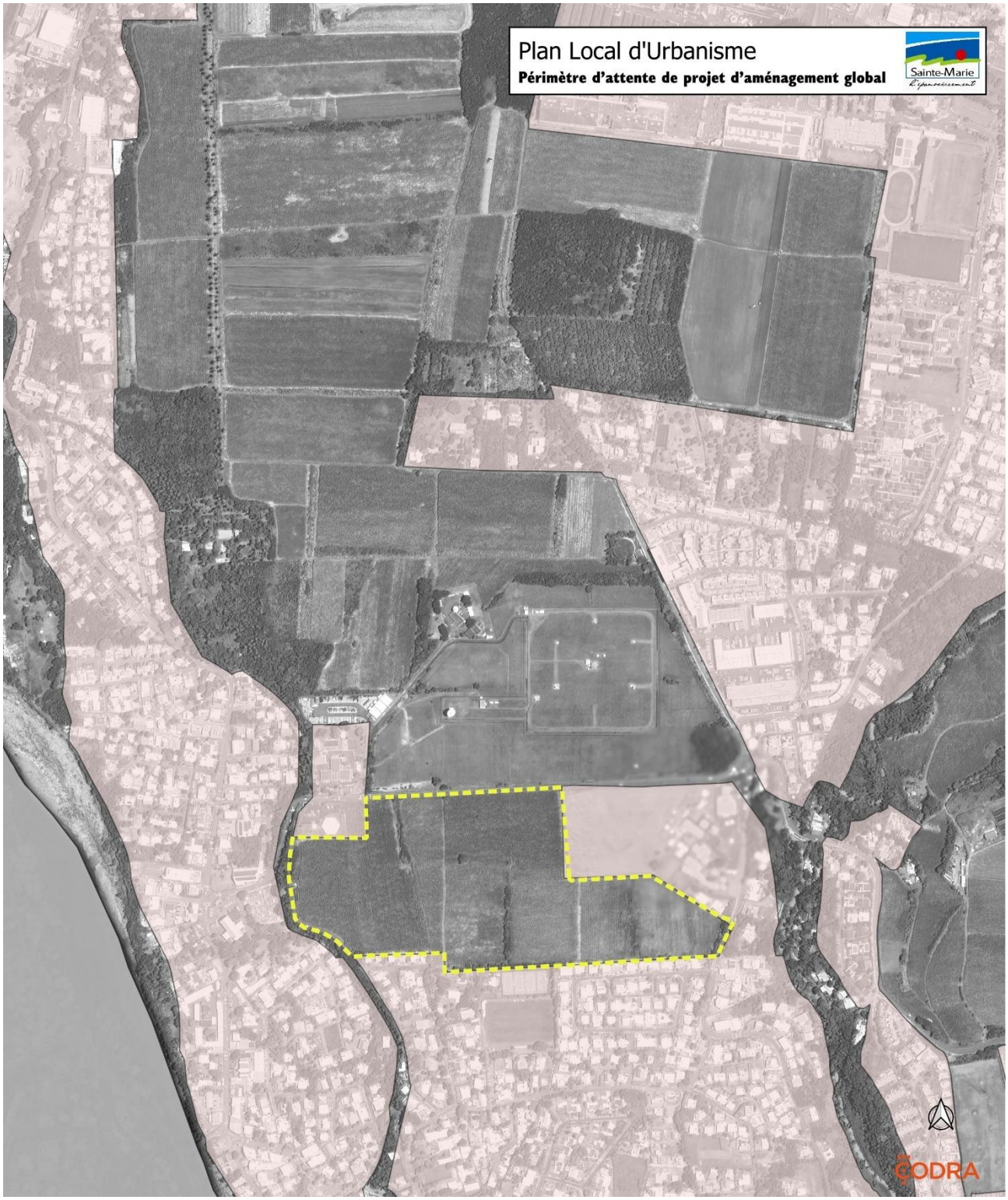
En application de l'article L151-41 5°) du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes peuvent interdire, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Ainsi, le PLU identifie un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur la zone AU située en entrée de bourg de la Rivière des Pluies. Le PADD prévoit que l'aménagement de la Plaine de Gillot, dans une logique de mixité fonctionnelle (habitat, commerces, économie…) et de ville verte, permettra à terme l'accueil de projets d'envergure régionale.

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (art. L.151-41 5° du code de l'urbanisme)

L'institution de cette servitude se justifie pour les raisons suivantes :

- *La situation géographique stratégique de cette zone localisée dans le prolongement de la Plaine de Gillot qui constitue à terme le cœur du développement urbain de l'agglomération,*
- *Son importante superficie (près de 13 ha) qui implique de déterminer un aménagement structurant à l'échelle de la ville et non seulement du quartier. Cela nécessitera la mise en œuvre d'outils tels qu'une Zone d'aménagement concerté (ZAC).*
- *La présence des périmètres de protection rapprochée des forages Carreau Coton qui implique un aménagement soucieux de la préservation de la ressource en eau.*



Par conséquent, dans l'attente de la définition d'un projet global d'aménagement, le règlement du PLU autorise uniquement dans ce périmètre la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher, et ce pour une durée de 5 ans à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

6. Les voies de circulation à conserver

En application de l'article L.151-38 du code l'urbanisme, le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Sur le territoire, il existe deux sentiers que la commune entend préserver, dont le sentier littoral. Le règlement prévoit que ces sentiers sont à conserver et doivent être restaurés dans le parti originel de composition.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec l'orientation du PADD suivante :

- *« Préserver et valoriser les sites de loisirs existants par des équipements assurant l'accueil touristique et du public (petite restauration, local d'information…) ainsi que la fréquentation (cheminements, signalisation, aires de pique-nique, buvettes, etc.). »*

7. Les emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

Ainsi, le PLU de Sainte-Marie prévoit **la création de 14 ER** dont les bénéficiaires sont la commune (majoritairement) et la CINOR. L'objectif est de satisfaire les vocations suivantes :

- 7 ER pour les déplacements : création/l'amélioration de voirie, réalisation de parkings, création d'aire de contournement, aménagement de chemin piéton ;
- 2 ER pour des équipements d'intérêt collectif : cimetière, jardins familiaux ;
- 1 ER pour la protection/valorisation écologique : aménagement d'un parc ;
- 3 ER pour le projet MEREN,
- 1 ER pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Conformément aux articles L151-11, R151-48 et R151-50 du code de l'urbanisme, certains emplacements réservés sont localisés au sein de la zone agricole (A) et naturelle (N). Toutefois, en cohérence avec les exigences du code de l'urbanisme mais également afin de limiter l'impact des emplacements réservés dédiés aux équipements, voies et réseaux, le règlement du PLU révisé autorise ces constructions, ouvrages et travaux à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Des études techniques seront réalisées lors de la mise en œuvre de ces projets. Il convient de rappeler que les évolutions du zonage ont été effectuées en tenant compte des différents inventaires agricoles et écologiques disponibles. Ainsi, à la suite à l'approbation du PLU, dans le cadre de la phase « étude », les impacts des projets sur l'agriculture et l'écologie seront évalués dans une démarche ERC (éviter, réduire, compenser) tout en respectant les diverses autorisations à recueillir suivant les seuils réglementaires (autorisations environnementales, compensation agricoles collective, etc.).

L'emplacement réservé pour le cimetière paysager communal, orientation formulée dans le PADD, est proposé en zone A.

8. La prise en compte des servitudes de protection des ressources en eau

Le PLU identifie les servitudes de protection des ressources en eau. Le plan de zonage reprend les points de captage et de forage, ainsi que les périmètres de protection rapprochée et les zones de surveillance rapprochée.

L'article 1 du règlement du PLU pour l'ensemble des zones indique que dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent.

Les annexes du PLU reportent les arrêtés préfectoraux concernés.

9. La prise en compte de la loi « Entrées de ville »

Le PLU identifie dans les documents graphiques les secteurs localisés en bordure de la Route Nationale n°2 soumis à la servitude d'inconstructibilité prévue aux articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme. Cette interdiction ne s'applique pas aux :

- *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *Aux réseaux d'intérêt public ;*
- *Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

10. La prise en compte du schéma départemental des carrières

Conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, le zonage délimite les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol où l'ouverture, l'exploitation de carrières, les installations de concassage et le transit de matériaux sont autorisés. Le règlement précise que 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.

Le zonage reprend les périmètres prévus dans le Schéma Départemental des Carrières (SDC).

IX. L'articulation du PLU avec les autres documents et les grandes directives

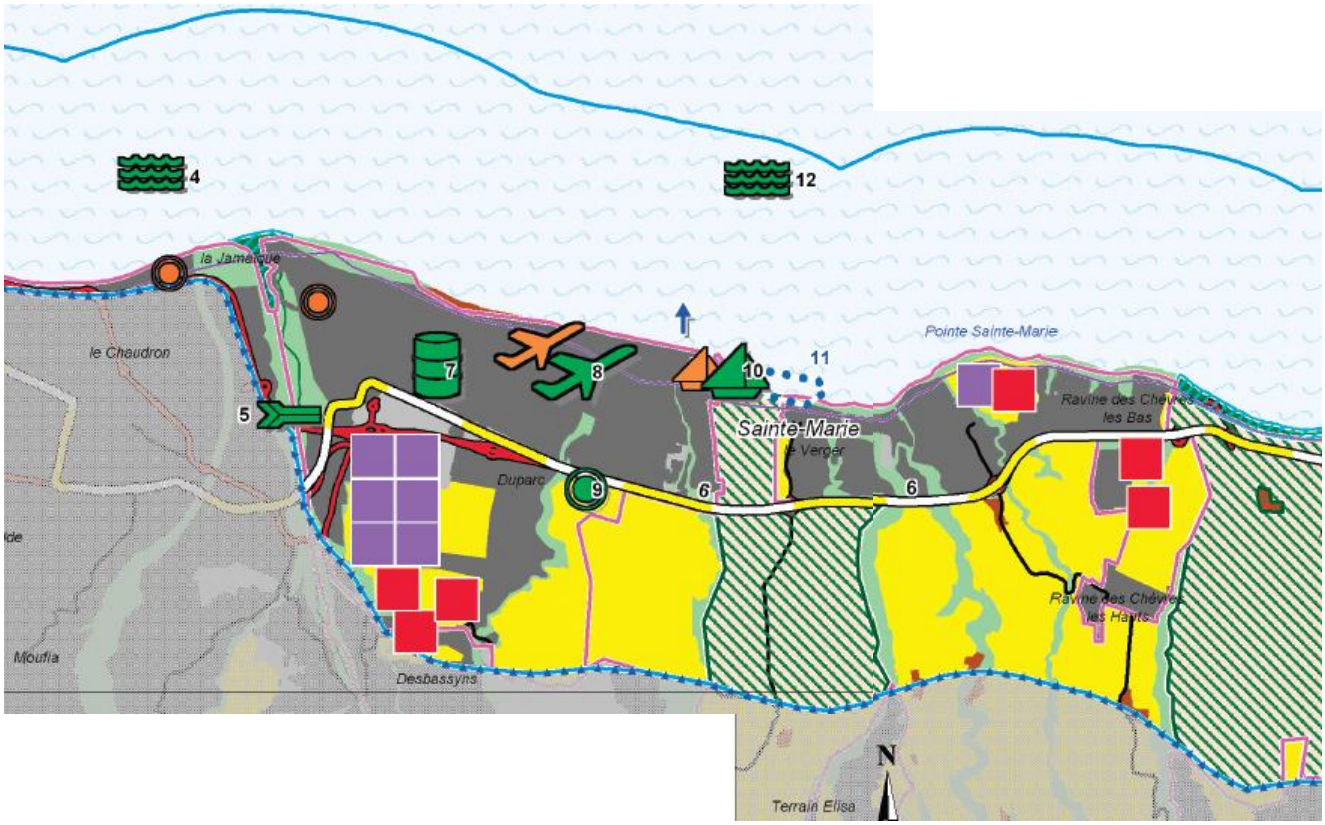
1. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

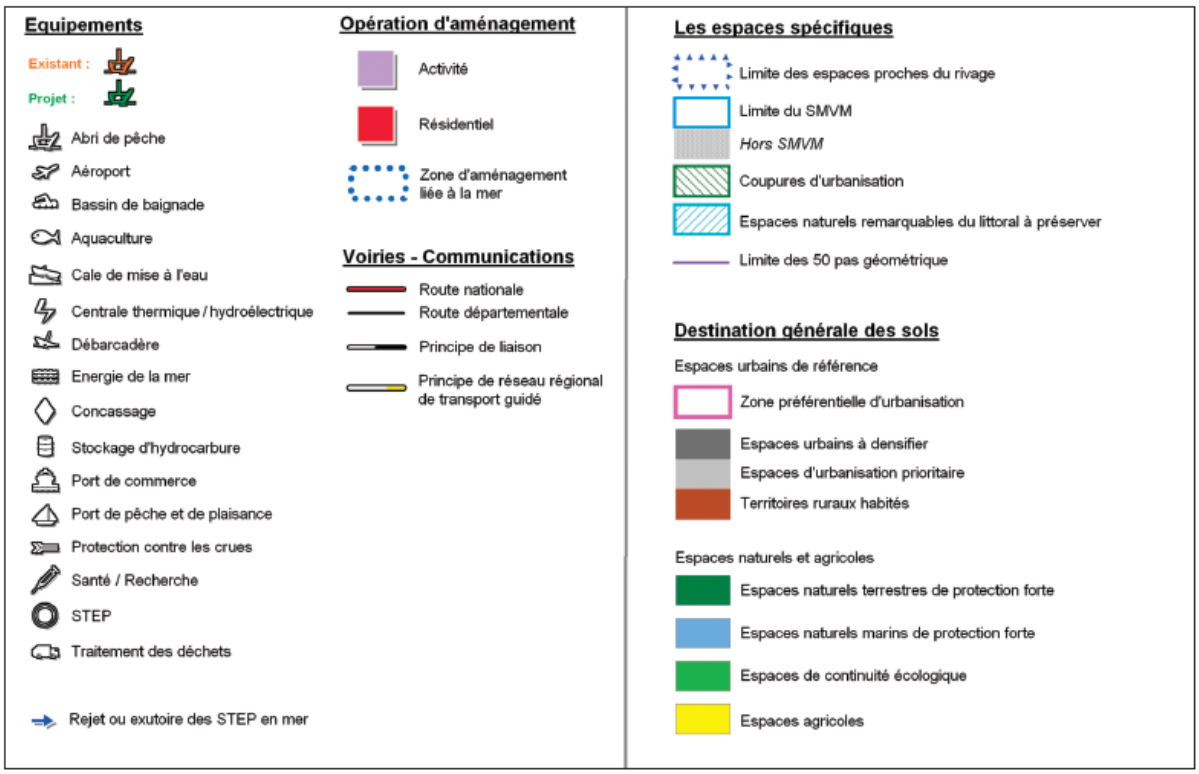
Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer fait partie intégrante du SAR dans un chapitre individualisé (volume 3). Il a vocation à déterminer les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral et, si besoin est, d'édicter des prescriptions qui permettent de les mettre en œuvre.

Le SMVM mentionne les projets d'équipement et d'aménagement liés à la mer autorisés tels que les créations et extensions de ports et les installations industrielles et de loisirs, en précisant leur nature, leurs caractéristiques et leur localisation ainsi que les normes et prescriptions spéciales s'y rapportant. Le SMVM définit des prescriptions spéciales (conditions d'implantation, gestion des eaux pluviales, insertion paysagère) s'appliquant à tous les types de projets (projets d'équipement et d'aménagement liés à la mer et opérations d'aménagement autorisés au sein des espaces proches du rivage).

Pour Sainte-Marie, le SMVM fixe notamment les principes suivants :

5	Action de protection contre les crues de la rivières des Pluies
6	Principe de réseau régional de transport guidé
7	Stockage d'hydrocarbure de l'aéroport Roland Garros
8	Réaménagement de l'aéroport de Roland Garros
9	STEP intercommunale du Grand Prado
10	Extension du port de pêche et de plaisance de Sainte-Marie
11	Zone d'Aménagement Liée à la Mer du secteur de Sainte-Marie
12	Zone d'exploitation des énergies de la mer





Plusieurs orientations du PADD sont en cohérence avec cet objectif :

- *« Protéger les espaces remarquables du littoral en cohérence avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) (embouchure de la Rivières des Pluies, cordon littoral de la pointe des chèvres à la pointe de Bel Air sur Sainte-Suzanne).*
- *La bande littorale, outre ses qualités intrinsèques, possède déjà des pôles majeurs d'animation : le port, le parc de Bois-Madame, le sentier littoral, le front de mer réaménagé au droit du centre-ville…Afin d'impulser sur le Territoire Nord une dynamique en termes d'attractivité économique et touristique, les travaux d'agrandissement du port intercommunal de pêche et de plaisance de Sainte-Marie, portés par la CINOR en collaboration avec la Ville, ont permis d'augmenter sa capacité d'accueil et de mieux équiper celui-ci.*
- *Avec la piste cyclable aménagée sur l'emprise ou en bordure de l'ancienne RN2 et le sentier littoral en relation avec Sainte-Suzanne, Sainte-Marie bénéficie d'aménagements remarquables pour les cyclistes et piétons. Offrir les aménagements nécessaires pour permettre des déplacements vélos sécurisés reliant le sentier du littoral jusqu'aux espaces habités des 250 m d'altitude.* Par ailleurs le PLU a créé un secteur **UTp** correspondant au secteur du port et des espaces à proximité pour l'implantation d'activités économiques, touristiques et de loisirs liées au port.
- *Offrir les aménagements nécessaires pour permettre des déplacements vélos sécurisés reliant le sentier du littoral jusqu'aux espaces habités des 250 m d'altitude.*
- *Une façade maritime porteuse de projet d'énergie thermique des mers, d'énergie houlomotrice et d'énergie hydrolienne (courants). »*

Par ailleurs, quatre types d'espaces introduisent des réglementations permettant de répondre aux enjeux de protection à l'intérieur du périmètre du SMVM :

A. Les espaces proches du rivage

Dans ces espaces, l'objectif doit être de prévoir et de limiter l'extension de l'urbanisation, en orientant la mise en place de projets de développement de manière cohérente à l'échelle du territoire. Le SMVM prévoit les opérations d'aménagements admises dans ces espaces. Dans ce cadre, trois circonstances sont envisagées :

- Au sein des espaces urbains de référence : les opérations d'aménagement sont autorisées dans la mesure où elles participent à la densification et au renouvellement urbain et sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations générales du SAR ou SCOT. *Le PLU révisé est compatible avec le SMVM, puisque le règlement permet, de manière générale, une densification de l'ensemble des zones urbaines, particulièrement celles des bas, mieux desservies par les réseaux et principales zones d'attractivité.*
- Au sein des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU) : dans ces ZPU, les opérations d'aménagement de plus de 10 hectares, prévisibles dans une perspective de moyen long terme, sont identifiées au SMVM. En-deçà de ce seuil de 10 hectares, dans la mesure où il s'agit d'opération de niveau local et qu'il est impossible de toutes les prévoir à échéance moyen long terme, le SMVM autorise les

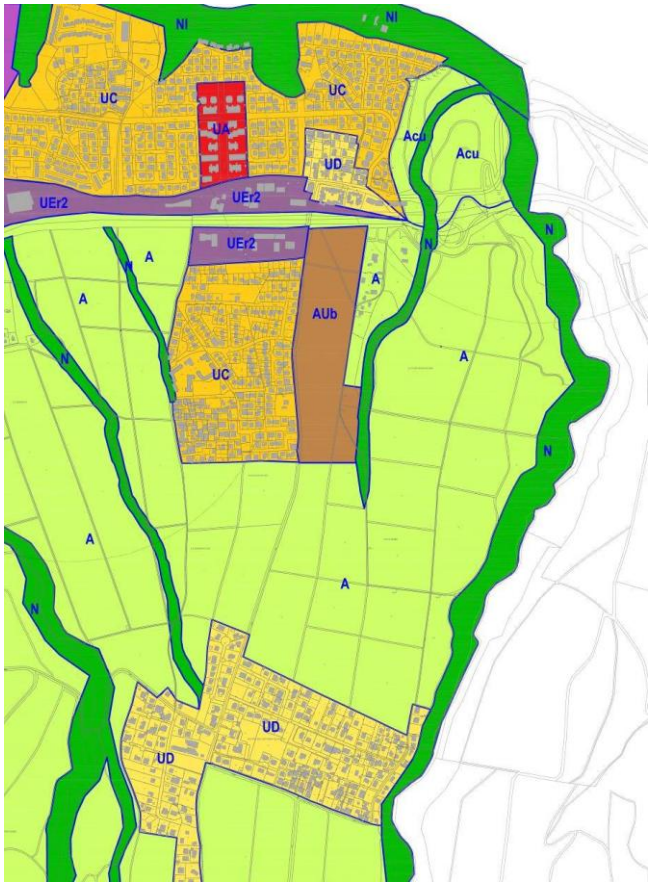
PLU à identifier des opérations sous réserve toutefois qu'elles ne débordent pas de la limite des zones préférentielles d'urbanisation ; soient situées en continuité de l'urbanisation ; ne constituent pas un démantèlement des opérations de plus de 10 ha identifiées au SMVM. *Le PLU révisé ne va pas à l'encontre du SMVM.*

- En dehors des zones préférentielles d'urbanisation (ZPU) : à l'exception des projets à vocation touristique non prévisible à la date d'approbation du SMVM qui devront en tout état de cause respecter les dispositions relatives à la vocation des espaces, seules les opérations d'aménagement explicitement prévues au chapitre individualisé valant SMVM peuvent être autorisées. *Le PLU révisé est compatible avec le SMVM, ne prévoyant d'opérations d'aménagement non prévues par le SMVM.*

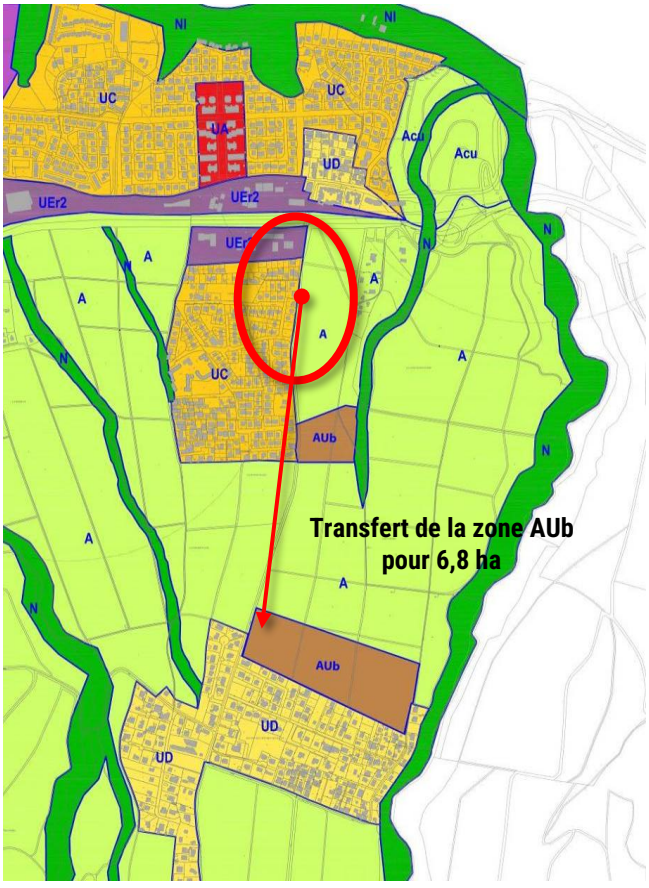
En approuvant son PLU le 27 décembre 2013, la commune de Sainte-Marie a délimité une zone AUb (zone non bâtie mais ouverte à l'urbanisation) dans le secteur Les Cafés. D'une superficie de 8,5 hectares, cette zone était destinée à accueillir un programme de logements et d'équipements, voire d'activités diverses.

Seulement 1,8 ha de cette zone AUb a pu faire l'objet d'un aménagement dans le cadre d'un lotissement. En effet, sur les 6,7 ha restant, environ 5,4 ha sont fortement impactés par les servitudes aéronautiques dites de dégagement de l'aéroport Roland Garros, rendant l'aménagement de la zone impossible.

Par conséquent, en accord avec les différents partenaires une révision allégée a été approuvée le 21 septembre 2015 afin de transférer les droits à construire prévus initialement sur de nouveaux terrains. Le choix s'est porté sur une nouvelle zone AUb d'une surface équivalente, entre les quartiers Les Cafés et Ravine des Chèvres les Hauts.



Révision du PLU approuvé le 27 décembre 2013



Révision allégée du PLU le 21 septembre 2015

Dans le cadre de la révision du PLU, il est retenu de poursuivre le transfert des possibilités de construire fixées par la SMVM (au total 20 ha) sur le secteur des Cafés.

Le PLU est compatible avec le SMVM, reprenant dans les documents graphiques la bande des cinquante pas géométriques et reprenant dans le règlement les vocations autorisées par le SMVM.

B. Les Espaces naturels Remarquables du Littoral

Un seul site est inventorié et identifié au SMVM comme des espaces naturels remarquables du littoral présentant un intérêt régional : une toute petite partie de la Pointe des Haziers. Il revient au PLU de procéder à leur échelle à une délimitation précise, fondée sur la présence des éléments qui contribuent à leur donner un caractère remarquable ; il leur appartient également d'identifier les espaces naturels remarquables du littoral de moindre taille.

Le PLU révisé est compatible avec le SMVM, reprenant les espaces naturels remarquables du littoral en les classant en zone Nli. Dans la continuité du PLU approuvé en 2013, qui avait l'objet d'un travail collaboratif avec les partenaires institutionnels sur ce sujet, et en respectant la norme de compatibilité avec le document supra-communal, le secteur Nli est ajusté à la marge dans le PLU afin de prendre en considération la réalité du terrain.

C. Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation, « espaces de respiration » entre les espaces urbanisés, ouverts sur la mer, ayant des fonctions écologiques, paysagères, agricoles ou de loisir, doivent être préservées et mises en valeur. Par principe, le SMVM n'admet aucune construction nouvelle dans les coupures d'urbanisation, sauf sous certaines conditions (impact réduit, intégration paysagère,…) pour certains aménagements et travaux liés à l'activité agricole, destinés à la fréquentation touristique ou à l'exploitation des carrières. De plus, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût supportable pour la collectivité et à condition de garantir leur transparence écologique, sont aussi admis la réalisation d'infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie ainsi que les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau.

Deux coupures d'urbanisation concernent Sainte-Marie : la zone du Verger et une toute petite partie de la Pointe des Haziers. Cela se traduit notamment par la création de deux secteurs spécifiques Acu et Ncu dans le PLU.

Le PLU révisé est compatible avec le SMVM, reprenant les coupures d'urbanisation identifiées par le SMVM. Dans la continuité du PLU approuvé en 2013 et en respectant la norme de compatibilité avec le document supra-communal, ces secteurs sont ajustés à la marge dans le PLU afin de prendre en considération la réalité du terrain.

D. Les espaces marins

Dans les zones marines protégées définies au titre du SMVM, la réglementation générale de la loi Littoral est applicable, dont la politique d'aménagement vise notamment «la mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral », « la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navales et les transports maritimes », «le maintien ou le développement […] du tourisme», tout ceci devant être associé à «la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion, la préservation des sites et paysages et du patrimoine».

Sainte-Marie n'est pas concernée par les espaces marins.

2. Le Schéma de Cohérence Territorial

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CINOR a été approuvé en conseil communautaire le 18 décembre 2013. 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. Le présent rapport devra néanmoins justifier l'articulation des orientations du PLU avec les prescriptions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), chapitre individualisé du SAR.

Les éléments suivants exposent pour chacune des grandes orientations fixées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT, en quoi le projet de PLU le respecte dans un rapport de compatibilité.

Il est important de rappeler que le SCoT de la CINOR est en cours de révision (le projet a été arrêté par délibération du conseil communautaire en décembre 2024). Par conséquent, dans le cadre de la révision du PLU, la commune de Sainte-Marie a fait le choix d'anticiper certaines dispositions de ce document (notamment les objectifs de réduction de la consommation de l'espace et les seuils de densité à atteindre) pour mieux préparer l'avenir.

A. Les orientations générales de l'organisation de l'espace

Les grandes orientations d'aménagement

1- Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante

2- Maintenir un tissu économique local diversifié

3- Conforter les pôles d'équipements majeurs de la CINOR

Les principes de restructuration urbaine

4- Donner la priorité au renouvellement urbain

5- Recentrer les extensions de chaque commune

6- Rechercher l'optimisation de l'occupation foncière

7- Maintenir des coupures d'urbanisation

8- Maîtriser le développement des hameaux

Afin de prendre en compte ces orientations, le PLU de Sainte-Marie prévoit les éléments suivants :

Orientations figurant dans le PADD du PLU
⇒ Un objectif de réduction du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à hauteur de 50%, en réduisant fortement la superficie des zones AU dans le PLU révisé par rapport au PLU en vigueur.
⇒ Renforcer l'attractivité du littoral autour du centre-ville, de la naissance d'un nouveau pôle économique et urbain autour de Duparc, du prolongement Est (Convenance-La Réserve) et de la structuration du quartier des Cafés.
⇒ Structurer les mi-pentes avec l'objectif de densifier en priorité la Rivière des Pluies, la partie haute de Duparc et une partie de la Grande Montée.
⇒ Le quartier de Beauséjour revêt une importance de premier ordre dans l'armature urbaine des mi-pentes. A terme, on peut envisager la poursuite de ce développement, en amont de Bois-Rouge, pour greffer La Confiance-les-Bas, La Ressource à ce nouveau cœur de ville.
⇒ La maîtrise de l'urbanisation dans les Hauts passe par l'élaboration d'un véritable projet, qui s'appuie avant tout sur une mise en valeur agro-touristique du territoire.
⇒ Confirmer les pôles économiques / commerciaux existants.
⇒ Prévoir à terme l'aménagement de la Plaine de Gillot dans une logique de mixité fonctionnelle (habitat, commerces, économie…) et de ville verte.

Dispositions figurant dans les pièces règlementaires du PLU
○ Le PLU identifie les dents creuses et les terrains sous utilisés au sein du tissu urbain. Le PLU privilégie ainsi des seuils de volumétrie pour permettre à l'initiative privée de participer à l'effort de construction de logements.
○ Le zonage oriente la localisation des nouveaux logements et concentre le déploiement de zones constructibles préférentiellement en continuité des pôles existants sur des zones équipées en infrastructures.
○ La stratégie d'aménagement prévoyant l'ouverture à l'urbanisation au sein de la zone préférentielle d'urbanisation, permet de favoriser un développement dans des sites mieux desservis par les réseaux.
○ Afin de rentabiliser le foncier devenu constructible au PLU révisé en termes de consommation de l'espace, les densités minimales de 50 et 25 logements par hectare exigées par le futur SCoT respectivement pour les pôles centraux et secondaires sont reprises dans le règlement du PLU pour les zones ouvertes à l'urbanisation.
○ Le PLU propose une OAP pour chaque zone AU pour optimiser l'aménagement du territoire et éviter le gaspillage du foncier.
○ Une verticalité des constructions dégressive entre les pôles centraux, secondaires et des territoires ruraux habités assure une cohérence architecturale et d'intégration urbaine.
○ En cohérence avec l'objectif de constituer un tissu urbain de centralité, la zone UA a été agrandie ou créée sur les quartiers de la Rivière des Pluies, de Duparc et de la Grande Montée. Cela offre la possibilité pour les constructions de s'implanter à l'alignement ou sur les limites séparatives et de disposer de possibilités de hauteur importantes (18 mètres au faitage) tout en disposant d'un pourcentage d'emprise au sol plus important adapté aux petites parcelles.
○ La possibilité de construire sur les deux limites séparatives quelle que soit la zone urbaine (exception pour celles à vocation économique) et d'avoir un % d'emprise au sol plus important et adapté aux petites parcelles de cette zone.
○ Seuls les hameaux intégrés dans les SDU sont reperés.

B. Les grands équilibres dans l'urbanisation

Les orientations relatives à la production de logements

9- Diversifier la production de logements

10- Poursuivre le renforcement de l'offre en logements aidés

11- Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques

12- Permettre la remise à niveau du parc de logements

13- Programmer une offre foncière adaptée aux besoins en logements

14- Consolider la politique foncière engagée

Afin de prendre en compte ces orientations, le PLU de Sainte-Marie prévoit les éléments suivants :

Orientations figurant dans le PADD du PLU
⇒ Répondre aux besoins actuels de la population en garantissant une production suffisante de logements soit 490 logements par an.
⇒ Favoriser le logement social pour la population vieillissante (type RPA), notamment à Duparc, dans les pôles urbains ou les petits quartiers présentant une offre en équipements et services, notamment médicaux, à proximité.
⇒ Répartir de manière harmonieuse les opérations de logements sociaux sur le territoire, afin de ne pas tout concentrer et de continuer à respecter le taux légal.
⇒ Poursuivre la lutte contre l'insalubrité par des actions de restructuration en lien avec les actions menées par la CINOR dans le cadre de la RHI.

Dispositions figurant dans les pièces règlementaires du PLU
○ L'estimation des besoins en logements a fait l'objet d'une analyse approfondie dans le rapport de présentation (diagnostic / enjeux / justifications) afin de déterminer des orientations du PADD et un zonage constructible cohérents avec ces besoins.
○ Le règlement du PLU est adapté afin de favoriser une densité de logements dans les secteurs les mieux desservis par les transports et les réseaux : forte densité possible en zone UA correspondant aux pôles centraux, densité dégressive dans les pôles secondaires, densité maîtrisée dans les territoires ruraux habités.
○ Toutes les zones AU font l'objet d'une densité minimale de logements à respecter : 50 lgts/ha en pôle central, 25 lgts/ha en pôle secondaire.
○ Les OAP portant sur les zones AU fixent un nombre minimal de logements aidés à produire. Le nombre de logements aidés/sociaux est ainsi estimé à plus de 400 logements.
○ Le PLU révisé réduit l'exigence règlementaire qui impose pour toutes les zones U qu'en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2500 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…).
○ Un emplacement réservé est créé pour garantir la production de logements sociaux à Terrain Elisa.

De manière générale, la loi SRU impose un taux de 20% de logement sociaux. En 2023, la commune de Sainte-Marie satisfait largement à cet objectif avec un taux de 28,57%. Dans le PLU, les dispositions suivantes ont été mises en œuvre :

- *Dans les OAP, selon la localisation des zones AU (proches d'équipements et services, proximité avec le transport collectif) un taux compris entre 30% et 50% de logements aidés est imposé soit 400 logements environ minimum*
- *Le règlement du PLU impose désormais que « En zones UA, UB et UC et en dehors des secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des objectifs de mixité sociale, tout projet visant à créer plus de 2500 m² de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir d'affecter au logement social (LLTS et/ou LLS et éventuellement PLS ou accession aidée (LES ou PTZ) si leur part n'excède pas le tiers des surfaces consacrées au LLTS et LLS) au moins 20% de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération »*

Aussi, afin de permettre la production de logement sociaux en renouvellement urbain, une convention est en cours de signature avec l'Etablissement public foncier de la Réunion dans le cadre du plan d'action foncière intercommunale (PAFI). Enfin, la valorisation de la friche urbaine située à Duparc (propriété de l'Etat – 2 ha environ) permettra d'accueillir un nombre important de logements sociaux.

Les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des activités économiques

15- Renforcer les capacités d'accueil d'activités économiques

16- Conditions de localisation des zones économiques

17- Favoriser le maintien d'entreprises existantes en leur permettant de se développer

18- Favoriser la qualité des aménagements à destination d'activités économiques et artisanales

19- Développer l'accès au très haut débit des entreprises du territoire

20- Réinvestir l'activité dans l'urbain et répondre aux objectifs d'utilisation économe de l'espace

21- Maîtriser le développement commercial

22- Préserver les espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole

23- Accentuer la promotion du tourisme sur le territoire

Afin de prendre en compte ces orientations, le PLU de Sainte-Marie prévoit les éléments suivants :

Orientations figurant dans le PADD du PLU
⇒ S'il existe encore des capacités au sein de ces zones, leurs extensions sont plus difficiles à envisager étant donné les différentes contraintes qu'elles connaissent, principalement physiques (routes, ravines, quartier existant…). Pour des zones comme celle de La Mare et de Duparc, il convient de mener des réflexions pour mieux intégrer la question des déplacements doux, en lien avec l'arrivée du TCSP régional à proximité et le TCSP CINOR, afin de mettre en place une véritable chaine de déplacements alternatifs.
⇒ Dans une optique de maintien ou de création d'une économie de proximité, pourvoyeuse d'emploi et limitant les déplacements, il conviendra de favoriser l'implantation de services, commerces et activités au sein de tous les quartiers.
⇒ Desservir la commune par des réseaux de communication moderne et s'inscrire dans la transition numérique.
⇒ La préservation des surfaces cannières reste un enjeu important, notamment dans la zone des mi-pentes. Ainsi, la protection stricte des grands espaces agricoles à fort potentiel agronomique, permet de pérenniser la culture de la canne et de préserver les terres pour l'avenir.
⇒ La diversification de l'agriculture (élevage, maraîchage, fleurs, arboriculture, vanille, chenil, etc.) permet de réduire la dépendance alimentaire avec l'extérieur et limiter les impacts négatifs sur les ressources liées à l'intensification de la culture de la canne.
⇒ De plus, la diversification agricole peut être un levier au développement de l'agrotourisme notamment dans les mi-pentes et les Hauts.
⇒ Préserver et valoriser les sites de loisirs existants (site de détente de Beaumont les hauts, parc Bois madame, berges de la rivière des pluies…) par des équipements assurant l'accueil touristique et du public (petite restauration, local d'information…) ainsi que la fréquentation (cheminements, signalisation, aires de pique-nique, buvettes, etc.).

Dispositions figurant dans les pièces règlementaires du PLU
○ Le PLU prévoit des zones U et AU spécifiques à l'activité économique (UE,AUe), permettant le développement de l'industrie, l'artisanat, l'entrepôt, la grande distribution et les services. Compte tenu de la diversité du tissu économique de Sainte-Marie, il existe six secteurs spécifiques. ○ Le PLU prévoit la possibilité dans les zones U et AU d'implanter de l'activité de commerces, services ou bureaux, permettant le développement de ces activités. Seuls les secteurs UC1 et UD1, correspondant aux secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel en application des dispositions de la loi ELAN, ne peuvent accueillir de commerces et des services. ○ La stratégie d'aménagement prévoyant l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités au sein de la zone préférentielle d'urbanisation, permet de favoriser un développement dans des sites mieux desservis par les réseaux. ○ L'activité touristique et l'hébergement touristique est règlementairement autorisée pour l'ensemble du territoire urbain communal. ○ Le zonage N permet d'encadrer l'activité touristique tout en protégeant les sites d'intérêt environnemental. ○ Le règlement de la zone A et N rappelle que les travaux, ouvrage ou aménagement autorisés doivent s'accompagner de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine.

Les projets nécessaires à la mise en œuvre du schéma

24- Une nécessaire densification de la tâche urbaine actuelle privilégiant la ville des courtes distances

25- Renforcer les transports collectifs et les modes doux de déplacements

26- Favoriser l'usage des transports collectifs en proposant une nouvelle gestion du stationnement

27- Améliorer la desserte du territoire et les déplacements

Afin de prendre en compte ces orientations, le PLU de Sainte-Marie prévoit les éléments suivants :

Orientations figurant dans le PADD du PLU
⇒ Intégrer obligatoirement la desserte en transports publics et la réalisation d'aménagements permettant de favoriser la circulation des bus dans les projets d'extension urbaine. ⇒ Favoriser les conditions de circulation des bus dans la traversée du centre-ville de Sainte-Marie, en liaison avec le pôle d'échanges situé sur le front de mer. ⇒ Améliorer l'offre en transport en commun dans les mi-pentes en lien avec le projet BAOBAB de la CINOR ⇒ Améliorer les liaisons en transport en commun entre les Hauts et les Bas de la commune, notamment en complétant les portions existantes afin de les relier entre elles. ⇒ Prévoir des aires de stationnement (vélo et voitures) à proximité des pôles d'échanges et des transports en commun. ⇒ Au sein des Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) définis par le PDM de la CINOR (PEM Duparc et PEM centre-ville), privilégier la réalisation d'infrastructures cyclables et la résorption des discontinuités ⇒ Définir des mesures permettant de renforcer la marche-à-pied et de développer l'usage du vélo pour des déplacements au quotidien. ⇒ Créer des places et jardins publics dans chaque centralité accompagnés d'une offre de stationnement public encadrée. ⇒ La ville de Sainte-Marie va lancer une étude de programmation de modernisation du centre-ville dont l'un des axes sera la piétonisation du centre-ville et la mise en place de poches de stationnements payants limitrophes.

Dispositions figurant dans les pièces règlementaires du PLU
○ Le zonage oriente la localisation des nouveaux logements et concentre les zones constructibles préférentiellement en continuité des pôles existants sur des zones équipées en infrastructures de mobilités. ○ Le règlement des centralités, lieux mieux desservis par les transports en commun, permet d'assurer une densité très importante. ○ Le règlement et le zonage renforcent les aménagements qualitatifs favorisant les circulations actives notamment par une règlementation en zones U et AU obligeant les voies publiques ou privées, lorsqu'elles desservent plus de sept habitations ou locaux d'activités générés par un projet, à prévoir des emprises plus importantes permettant l'aménagement d'un trottoir. ○ Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos. ○ 8 emplacements réservés sont destinés à la création/élargissement de voirie devant améliorer à la fois la traversée de la Ville de Sainte-Marie mais également la connexion entre les quartiers.

C. Préserver les espaces, sites naturels et continuités écologiques

28- Préserver les sites et espaces naturels

29- Protéger les paysages

Afin de prendre en compte ces orientations, le PLU de Sainte-Marie prévoit les éléments suivants :

Orientations figurant dans le PADD du PLU
⇒ Protéger les milieux les plus remarquables. ⇒ Préserver et valoriser les ravines en tant que corridors écologiques. ⇒ Afin d'assurer le confortement de certains espaces naturels à forte valeur écologique et préserver des zones d'échanges dans les secteurs les plus fragmentés, les coupures d'urbanisation du Verger et la Pointe des Haziers sont prévues en lien avec les ravines les plus sensibles et les espaces remarquables du littoral à préserver. ⇒ Il convient de poursuivre la gestion et l'entretien des espaces verts publics pour favoriser une gestion différenciée de ces lieux en fonction de leurs usages et de leurs valeurs écologiques et en réduisant l'emploi de produits phytosanitaires. ⇒ L'objectif est de favoriser la réintroduction d'espèces végétales endémiques tout en freinant le développement des pestes végétales. ⇒ Organiser la valorisation touristique des sites et patrimoines naturels d'intérêt en accord avec leur fragilité écologique.

Dispositions figurant dans les pièces règlementaires du PLU
○ Tous les espaces associés à des zonages réglementaires du patrimoine naturel ainsi que les ZNIEFF de type 1 et les parties de ZNIEFF de type 2 les plus significatives sont en zone naturelle. ○ Le Cœur du parc national, les corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité et les espaces remarquables du littoral exclus tout type de construction à l'impact négatif par un zonage spécifique (Npnr, Nr, Nli, N avec EBC). ○ Les boisements les plus significatifs du territoire ont été classés en Espaces Boisés Classés. L'élaboration du PLU a permis de redessiner le périmètre des EBC à partir de travail de terrain, des photographies aériennes récentes, des limites du parc national de la Réunion, des données SIG de la DEAL. ○ Pour tout le territoire, le règlement du PLU impose : un taux limité d'imperméabilisation, des plantations, la protection des arbres remarquables et des spécimens de qualité existants… ○ Afin de garantir des espaces libres de qualité dans les zones urbaines, le PLU prescrit des obligations minimales de traitement en espace perméable. Des dispositions règlementaires sont insérées afin de garantir la préservation des espèces végétales et boisées remarquables et garantir l'introduction de plantations de qualité et cohérentes avec le contexte environnemental de Sainte-Marie.

- Le PLU réglemente l'aspect extérieur des constructions, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine.
- La protection d'éléments du patrimoine architectural et végétaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme assure la préservation du paysage urbain particulièrement les éléments du paysage, les alignements d'arbres d'intérêt paysager et le patrimoine vernaculaire.
- L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite dans le règlement. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. Une OAP spécifique pour la mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de l'environnement est créée et favorise l'application de la Démarche Aménagements Urbains et Plantes Indigènes (DAUPI).
- Afin de limiter les nuisances lumineuses nocturnes et le risque d'échouage des oiseaux, l'article 9 du PLU impose que 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. De plus, l'OAP spécifique pour la mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de l'environnement précise les caractéristiques des éclairages publics.
- De nouvelles dispositions règlementaires figurent au PLU en faveur de l'intégration paysagère des bâtiments agricoles.
- Le règlement de la zone A et N rappelle que les travaux, ouvrage ou aménagement autorisés doivent s'accompagner de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine.

D. La gestion durable des ressources et la prévention des risques

30- Favoriser une gestion globale de l'eau

31- Développer l'autonomie énergétique

32- Renforcer le système de gestion et de valorisation des déchets

33- Engager une gestion des sites de carrières en assurant leur reconversion après exploitation

34- Prévenir les risques et les nuisances

Afin de prendre en compte ces orientations, le PLU de Sainte-Marie prévoit les éléments suivants :

Orientations figurant dans le PADD du PLU
⇒ Poursuivre de la mise en place de périmètres de protection relatifs à tous les captages.
⇒ Préserver des espaces riverains des sources les plus pérennes (les Cafés, la Découverte, le Verger et Carreau Coton) de tout risque de pollution par la mise en œuvre de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement.
⇒ Améliorer la qualité de l'eau distribuée.
⇒ Aménager nouvelles retenues collinaires sur les Hauts.
⇒ Garantir une gestion optimale aussi bien d'un point de vue qualitatif que quantitatif par une régulation tout au long du chemin de l'eau (du bâtiment aux espaces publics) en privilégiant une hydraulique douce favorable à une dépollution « naturelle ».
⇒ Améliorer le système d'évacuation des eaux pluviales qui occasionne des ruissellements.
⇒ Sur les grands sites d'aménagement, la gestion de l'écoulement doit être gérée à l'échelle de l'opération d'ensemble.
⇒ Favoriser la gestion des eaux en incitant les habitants à la préservation des ressources (foncières, nappes phréatiques…) et en développant le recueil des eaux pluviales (citernes de stockage, réseaux, etc.).
⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols afin de privilégier une infiltration à la source.
⇒ Réduire la consommation énergétique, notamment dans l'éclairage public par des ampoules basse consommation - améliorations opérées par le CCAS sur les habitats qui participent à réduire les consommations énergétiques (réseau neuf d'eau, électricité, isolation…).

⇒ Intégrer, valoriser et faciliter le recours aux énergies renouvelables et le développement des réseaux associés, notamment favorables au développement de l'énergie solaire (photovoltaïques, installation de bornes de recharge etc.) en respectant le cadre environnemental, agricole et paysager. Poursuivre la création les bornes de recharge, dans la continuité de celles mises en place au niveau de la Médiathèque.

⇒ Compléter l'offre en déchetterie dans les secteurs défaillants en lien avec la CINOR

⇒ Mettre en place une gestion et un traitement durable des déchets et autres rejets, favorisant notamment les actions de recyclage. Les nouvelles opérations urbaines devront intégrer la collecte des déchets dans le plan de composition afin faciliter la collecte.

⇒ Desservir la commune par des réseaux de communication moderne et s'inscrire dans la transition numérique.

⇒ Limiter les nuisances lumineuses nocturnes. L'éclairage devra être adapté selon les usages et les milieux notamment en termes d'intensité et de durée afin de satisfaire aux enjeux faunistiques. L'éclairage direct des continuités écologiques est à proscrire.

Dispositions figurant dans les pièces règlementaires du PLU

- Le règlement (article 11) impose 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. »
- Le règlement du PLU adopte plusieurs mesures pour favoriser une gestion optimale de l'eau pluviale :
  - Les dispositions générales du PLU impose que :
    - 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.
    - Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Les aménagements doivent donc prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment à travers des dispositifs de type puisard, bassin de rétention, tranchée drainante, noue… Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.
  - L'article 1 du règlement rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du plan de prévention des risques s'appliquent ;
  - L'article 9 du règlement impose que les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur 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.
  - L'article 12 impose un minimum de surface perméable dans les différentes zones urbaines : 20% pour la zone UA, 25% pour la zone UB, 30% pour les zones UC et UD.
- L'article 1 du PLU rappelle 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 périmètres de protection sont délimités au plan de zonage du PLU. Les arrêtés sont intégrés dans les annexes du PLU.
- L'ouverture des zones AU est conditionnée dans le PLU, entre autres, par leur desserte par les réseaux avec une distinction entre les zones 1AU (court terme) et les zones 2AU (ouverture à l'urbanisation après 2031).
- Le PLU prévoit la création d'un secteur Aenr pour l'éolien.
- Le PLU prévoit la création d'un secteur Npv où sont admis les ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque.
- Le PLU intègre une trame carrière.
- Le rappel de la règle de réciprocité des bâtiments d'élevage permet de réduire les nuisances, notamment sonores et olfactives.
- L'article 9 du PLU ainsi que les OAP prévoient que les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage sont à considérer pour limiter l'impact sur l'avifaune marine : 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.

3. Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme local de l'Habitat de la CINOR (PLH) a été approuvé par conseil communautaire du 17 décembre 2019.

Le PLH est composé d'un document d'orientations construit en 5 axes :

- *Axe 1 : « Développer en visant le rééquilibrage de l'offre et du peuplement »*
- *Axe 2 : « Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire intercommunal en diversifiant l'offre de logements neufs à produire chaque année »*
- *Axe 3 : « Reconquérir le parc de logements existant »*
- *Axe 4 : « Répondre aux besoins spécifiques dans la logique du « logement d'abord »*
- *Axe 5 : « Affirmer la position de la CINOR dans son rôle d'animateur et de pilote de la dynamique partenariale en amont et tout au long des projets ».*

Un programme de 12 actions est identifié pour répondre aux orientations du PLH.

Le PLH impose à l'échelle intercommunale la production annuelle d'au moins 1 728 logements dans les 6 ans (2018-2024), dont 280 minimum à Sainte-Marie. Il convient de rappeler qu'au 1er janvier 2023, le parc social de Sainte-Marie comptait 3 792 unités, soit 28% du parc de logements.

A noter que la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, ont précisé au 3° du nouvel article L131-6 du code de l'urbanisme que « *Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient*. »

Afin de prendre en compte ces orientations, le PLU de Sainte-Marie prévoit les éléments suivants :

Orientations figurant dans le PADD du PLU
⇒ Répondre aux besoins actuels de la population en garantissant une production suffisante de logements soit 490 logements par an.
⇒ Densifier en priorité la Rivière des Pluies, Sainte-Marie centre, la partie haute de Duparc, une partie de la Grande Montée
⇒ Favoriser le logement social pour la population vieillissante (type RPA), notamment à Duparc, dans les pôles urbains ou les petits quartiers présentant une offre en équipements et services, notamment médicaux, à proximité.
⇒ Répartir de manière harmonieuse les opérations de logements sociaux sur le territoire, afin de ne pas tout concentrer et de continuer à respecter le taux légal.
⇒ Prévoir des espaces récréatifs (aires de jeux…) pour les opérations importantes de logements collectifs. La recherche de densification, nécessite de conserver des espaces de respiration au cœur des quartiers / opérations. Ainsi, des espaces verts arborés et récréatifs devront accompagner ces opérations.
⇒ Poursuivre la lutte contre l'insalubrité par des actions de restructuration en lien avec les actions menées par la CINOR dans le cadre de la RHI.

Dispositions figurant dans les pièces règlementaires du PLU
○ Le règlement du PLU est adapté afin de favoriser une densité de logements dans les secteurs les mieux desservis par les transports et les réseaux : forte densité possible en zone UA correspondant aux pôles centraux, densité dégressive dans les pôles secondaires, densité maîtrisée dans les territoires ruraux habités. De même, toutes les zones AU font l'objet d'une OAP qui fixe des seuils minimums de 50 lgts/ha en pôle central et 25 lgts/ha en pôle secondaire.
○ Les OAP portant sur les zones AU fixent un nombre minimal de logements aidés à produire. Le nombre de logements aidés/sociaux est ainsi estimé à plus de 400 logements.
○ Le PLU révisé réduit l'exigence règlementaire qui impose pour toutes les zones U qu'en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 500 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…).

- Un emplacement réservé est créé pour garantir la production de logements sociaux à Terrain Elisa.

4. Le Plan de Déplacements Urbains

Le Plan de Déplacements Urbains de la CINOR, PDU 2013-2023, a été adopté en conseil communautaire du 18 décembre 2013. 3 objectifs finaux ont été dégagés dans ce PDU :

- *Augmenter les mobilités alternatives à l'automobile et particulièrement la part des transports*
- *Stabiliser les distances de déplacements*
- *Améliorer le cadre de vie, les conditions de circulation et la sécurité des déplacements*

La CINOR est en cours d'élaboration de son Plan De Mobilité (PDM) 2023 – 2033. Le PDM est un outil de planification de l'organisation de la mobilité obligatoire pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants. Il prend en compte l'ensemble des modes de déplacement et identifie les mesures à prendre pour répondre aux enjeux de mobilité et d'accessibilité du territoire. 5 Axes permettant de répondre à l'objectif stratégique d'organiser la mobilité pour répondre au développement du territoire tout en préservant l'environnement et en limitant les impacts sur la santé :

- *Axe 1 : développer des transports collectifs performants*
- *Axe 2 : redistribuer l'espace public pour un usage raisonné de la voiture*
- *Axe 3 : s'ancrer dans la ville du ¼ h : développer et sécuriser les modes actifs*
- *Axe 4 : instaurer une culture de la mobilité durable et décarbonée*
- *Axe 5 : organiser la circulation des marchandises et les livraisons*

Afin de prendre en compte ces orientations, le PLU de Sainte-Marie prévoit les éléments suivants :

Orientations figurant dans le PADD du PLU
⇒ Intégrer obligatoirement la desserte en transports publics et la réalisation d'aménagements permettant de favoriser la circulation des bus dans les projets d'extension urbaine.
⇒ Favoriser les conditions de circulation des bus dans la traversée du centre-ville de Sainte-Marie, en liaison avec le pôle d'échanges situé sur le front de mer.
⇒ Améliorer l'offre en transport en commun dans les mi-pentes
⇒ Améliorer les liaisons en transport en commun entre les Hauts et les Bas de la commune, notamment en complétant les portions existantes afin de les relier entre elles.
⇒ Prévoir des aires de stationnement (vélo et voitures) à proximité des pôles d'échanges et des transports en commun.
⇒ Au sein des Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) définis par le PDM de la CINOR (PEM Duparc et PEM centre-ville), privilégier la réalisation d'infrastructures cyclables et la résorption des discontinuités
⇒ Définir des mesures permettant de renforcer la marche-à-pied et de développer l'usage du vélo pour des déplacements au quotidien.
⇒ Créer des places et jardins publics dans chaque centralité accompagnés d'une offre de stationnement public encadrée.
⇒ La ville de Sainte-Marie va lancer une étude de programmation de modernisation du centre-ville dont l'un des axes sera la piétonisation du centre-ville et la mise en place de poches de stationnements payants limitrophes.

Dispositions figurant dans les pièces règlementaires du PLU
○ Le zonage oriente la localisation des nouveaux logements et concentre les zones constructibles préférentiellement en continuité des pôles existants sur des zones équipées en infrastructures de mobilités.
○ Le règlement des centralités, lieux mieux desservis par les transports en commun, permet d'assurer une densité très importante.

- Le règlement et le zonage renforcent les aménagements qualitatifs favorisant les circulations actives notamment par une règlementation en zones U et AU obligeant les voies publiques ou privées, lorsqu'elles desservent plus de sept habitations ou locaux d'activités générés par un projet, à prévoir des emprises plus importantes permettant l'aménagement d'un trottoir.
- Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.
- 8 emplacements réservés sont destinés à la création/élargissement de voirie devant améliorer à la fois la traversée de la Ville de Sainte-Marie mais également la connexion entre les quartiers.

5. Le Plan Climat Energie Territorial / enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique

Le PCAET de La CINOR a été approuvé le 21 février 2019, devenant ainsi la première agglomération des DOM COM à disposer d'un tel document en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique. Il se découpe en 6 grands axes :

- *Engager la transition énergétique*
- *Disposer de bâtiments performants*
- *Encourager la mobilité Durable*
- *Adapter le territoire au changement climatique et améliorer la qualité de vie*
- *Préserver les milieux naturels*
- *Mobiliser le territoire à travers une gouvernance partagée*

L'objectif pour 2030 est une réduction de 32% par rapport à 2015. L'évolution linéaire des réductions de GES entre 2020 et 2050 reste en ligne avec l'objectif de la SNBC adoptée par décret du 21 avril 2020 de réduire les émissions de 27% en 2028. L'atteinte du Facteur 4 implique une division par 4 des émissions en 2050 par rapport au niveau de 1990 et une réduction de l'ordre de 80% par rapport au niveau actuel.

Le PCET du Conseil Départemental de la Réunion a été adopté le 17 décembre 2014. Il comprend :

- *les résultats du diagnostic climat énergie dont l'analyse de vulnérabilité du territoire face aux effets probables du changement climatique et les enjeux territoriaux identifiés au regard de ses compétences ;*
- *la stratégie et les objectifs à atteindre en matière de lutte contre le changement climatique sur le territoire réunionnais ainsi que sur le patrimoine et les politiques publiques ;*
- *le plan d'actions pour la période 2014-2020, ses effets attendus et le budget correspondant ;*
- *le dispositif de suivi et d'évaluation.*

Tiré du 6ème rapport du GIEC, les 4 dernières décennies à l'échelle du globe ont été successivement plus chaudes qu'aucune autre décennie précédente depuis 1850. Sur la dernière décennie 2011-2020, l'augmentation de la température moyenne de surface sur le globe se chiffre à +1,1 °C par rapport à 1850-1900. Ce réchauffement est plus élevé sur les continents (+1,6 °C). Il est sans précédent et peut être attribué sans équivoque aux forçages anthropiques.

Sur La Réunion, la hausse des températures prévue pour la fin du siècle se situe dans une fourchette comprise entre 1,0 °C pour le scénario SSP1-2.6 et 3,5 °C pour le scénario extrême SSP5-8.5. A cette incertitude sur le scénario futur s'ajoute une incertitude liée à la modélisation de l'ordre de ± 0,5°C pour le scénario optimiste à ± 1 °C pour le scénario extrême. Ces estimations se situent dans la fourchette basse du réchauffement global.

Les perspectives des évolutions attendues du climat à La Réunion selon les projections faites par Météo France envisagent un réchauffement. Afin de limiter les incidences sur la santé et les conditions de vie des habitants, sur l'approvisionnement en eau potable, sur l'agriculture et sur les risques naturels (inondation, mouvement de terrain, incendie, submersion marine, recul du trait de côte), le PLU de Sainte-Marie prévoit de manières transversale les éléments suivants :

Orientations figurant dans le PADD du PLU
⇒ Un objectif de réduction du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à hauteur de 50%, en réduisant considérablement la superficie des zones AU à court terme au PLU révisé par rapport au PLU en vigueur.
⇒ Plusieurs orientations pour des déplacements alternatifs à l'automobile :

- Favoriser les conditions de circulation des bus dans la traversée du centre-ville de Sainte-Marie, en liaison avec le pôle d'échanges situé sur le front de mer.
- Améliorer l'offre en transport en commun dans les mi-pentes
- Améliorer les liaisons en transport en commun entre les Hauts et les Bas de la commune, notamment en complétant les portions existantes afin de les relier entre elles.
- Prévoir des aires de stationnement (vélo et voitures) à proximité des pôles d'échanges et des transports en commun.
- Au sein des Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) définis par le PDM de la CINOR (PEM Duparc et PEM centre-ville), privilégier la réalisation d'infrastructures cyclables et la résorption des discontinuités
- Définir des mesures permettant de renforcer la marche-à-pied et de développer l'usage du vélo pour des déplacements au quotidien.

⇒ Plusieurs orientations pour encourager les énergies renouvelables et l'utilisation raisonnée des ressources :

- Réduire la consommation énergétique, notamment dans l'éclairage public par des ampoules basse consommation - améliorations opérées par le CCAS sur les habitats qui participent à réduire les consommations énergétiques (réseau neuf d'eau, électricité, isolation…).
- Intégrer, valoriser et faciliter le recours aux énergies renouvelables et le développement des réseaux associés, notamment favorables au développement de l'énergie solaire (photovoltaïques, installation de bornes de recharge etc.) en respectant le cadre environnemental, agricole et paysager. Poursuivre la création les bornes de recharge, dans la continuité de celles mises en place au niveau de la Médiathèque.

⇒ Plusieurs orientations pour encourager la préservation d'espaces naturels et perméables et une réduction des incidences sur l'environnement :

- Protéger les milieux les plus remarquables.
- Préserver et valoriser les ravines en tant que corridors écologiques.
- Afin d'assurer le confortement de certains espaces naturels à forte valeur écologique et préserver des zones d'échanges dans les secteurs les plus fragmentés, les coupures d'urbanisation du Verger et la Pointe des Haziers sont prévues en lien avec les ravines les plus sensibles et les espaces remarquables du littoral à préserver.

Dispositions figurant dans les pièces règlementaires du PLU

- Le PLU prévoit un échéancier des zones AU afin de limiter la consommation des espaces, avec un encadrement par des OAP.
- Le zonage oriente la localisation des nouveaux logements et concentre les zones constructibles préférentiellement en continuité des pôles sur des zones équipées en infrastructures de mobilités.
- Le règlement et le zonage renforcent les aménagements qualitatifs favorisant les circulations actives notamment par une règlementation en zones U et AU obligeant les voies publiques ou privées, lorsqu'elles desservent plus de sept habitations ou locaux d'activités générés par un projet, à prévoir des emprises plus importantes permettant l'aménagement d'un trottoir.
- Le règlement (article 11) impose 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 dispositions générales du règlement rappellent l'application de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 modifié relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses. L'article 9 du PLU ainsi que les OAP prévoient que les types d'éclairage et l'orientation de l'éclairage sont à considérer pour limiter l'impact sur l'avifaune marine : 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.
- Tous les espaces associés à des zonages réglementaires du patrimoine naturel ainsi que les ZNIEFF de type 1 et les parties de ZNIEFF de type 2 les plus significatives sont en zone naturelle.
- Le Cœur du parc national, les corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité et les espaces remarquables du littoral exclus tout type de construction à l'impact négatif par un zonage spécifique (Npnr, Nr, Nli, N avec EBC).
- Les boisements les plus significatifs du territoire ont été classés en Espaces Boisés Classés. L'élaboration du PLU a permis de redessiner le périmètre des EBC à partir de travail de terrain, des photographies aériennes récentes, des limites du parc national de la Réunion, des données SIG de la DEAL.
- Pour tout le territoire, le règlement du PLU impose : un taux limité d'imperméabilisation, des plantations, la protection des arbres remarquables et des spécimens de qualité existants…

- Afin de garantir des espaces libres de qualité dans les zones urbaines, le PLU prescrit des obligations minimales de traitement en espace perméable. Des dispositions règlementaires nouvelles sont insérées afin de garantir la préservation des espèces végétales et boisées remarquables. L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite dans le règlement. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. Une OAP spécifique pour la mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de l'environnement est créée et favorise l'application de la Démarche Aménagements Urbains et Plantes Indigènes (DAUPI).
- Le règlement de la zone A et N rappelle que les travaux, ouvrage ou aménagement autorisés doivent s'accompagner de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine.

6. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

Le PLU de Sainte-Marie s'inscrit dans la compatibilité avec le PGRI de la Réunion et ne préconise pas d'aménagement manifeste allant à l'encontre des objectifs et des dispositions inscrits dans ce document.

Le PLU est en conformité avec le Plan de prévention des risques naturels (PPRn) approuvé le 26 juin 2015. Ainsi, le PLU reporte le PPRn dans ses documents graphiques et rappelle son existence et ses exigences dans les annexes.

De plus, la compatibilité avec les objectifs généraux du PGRI d'amélioration de la prise en compte de la gestion de l'eau pluviale a été étoffée grâce à la mise en œuvre du redéploiement (près 69 ha de zones constructibles du PLU approuvé en 2013 recensés le plus souvent comme zones à risque au PPRn ont été redéployés en zones agricoles ou naturelles (zones A ou N). Au-delà de réduire l'exposition des habitants du risque inondation, cela permet également de contrôler l'imperméabilisation des sols.

Afin de prendre en compte ces orientations, le PLU de Sainte-Marie prévoit les éléments suivants :

Orientations figurant dans le PADD du PLU

⇒ Préserver les biens et les personnes vis-à-vis du risque d'inondation en maintenant le libre écoulement des eaux dans les secteurs d'urbanisation future (préservation des zones de débordement des ravines, des fonds de vallons et talwegs de toute urbanisation) et en poursuivant les travaux de mise en sécurité engagés afin de ne pas aggraver les risques voire réduire le risque, notamment dans les zones urbanisées en aval.

⇒ Prendre en compte les risques et aléas, inondation et mouvements de terrains dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la délimitation des zones constructibles. Les opérations d'aménagement situées en amont de la zone aéroportuaire devront traiter les eaux pluviales afin de ne pas augmenter la vulnérabilité de ce site stratégique au risque d'inondation.

⇒ Le centre du quartier de la Rivière des Pluies est contraint par les risques. Il faudrait favoriser l'investissement public pour supprimer/réduire les risques avec les collectivités concernées et ainsi permettre la mutation urbaine de ce secteur : dynamisme administratif du quartier (déplacement de l'école pour nouveau projet urbain – création d'un marché couvert, etc.) et projets de renouvellement urbain / densification.

⇒ Le centre-ville de Sainte-Marie, autour de l'Hôtel de ville, pourrait se conforter avec une cité administrative. Des études seraient à mener afin de déterminer les éventuelles actions qui permettraient d'exclure ce secteur de la zone rouge pour réfléchir ensuite à un projet urbain structurant respectant les dispositions du plan d'exposition au bruit de l'aéroport.

⇒ Redéployer les terrains situés au sein des zones rouges du PPR.

⇒ Désartificialiser les terrains exposés au recul du trait de côte et destinés à être renaturées.

Dispositions figurant dans les pièces règlementaires du PLU

- L'article 1 du règlement rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du plan de prévention des risques s'appliquent.
- Les dispositions générales du PLU impose que :
  - 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.
  - Chaque opération d'aménagement doit prendre les dispositions nécessaires au traitement de ses eaux pluviales avant rejet dans le milieu et en fonction de la sensibilité du milieu. Les aménagements doivent donc prévoir la

rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, notamment à travers des dispositifs de type puisard, bassin de rétention, tranchée drainante, noue… Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

- L'article 9 du règlement impose que les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur 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.
- L'article 12 impose un minimum de surface perméable dans les différentes zones urbaines : 20% pour la zone UA, 25% pour la zone UB, 30% pour les zones UC et UD.

X. Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les conséquences éventuelles du PLU

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan 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.

1. L'analyse au regard des principaux enjeux environnementaux

Il convient de préciser que l'analyse suivante a pour objet de mesurer au regard des principaux enjeux environnementaux les conséquences les plus dommageables. Ce n'est qu'à l'issue de cette analyse que les mesures compensatoires pourront être définies et développées. 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 enjeux climatiques*
- *qualité de l'air et santé humaine,*
- *gestion des déchets,*
- *risques naturels et technologiques.*

Une approche globale est proposée en fonction des deux axes stratégiques du projet de PLU afin de mesurer les effets positifs ou négatifs sur les thèmes environnementaux décrits préalablement :

- *Renforcer l'attractivité du territoire pour garantir un développement urbain harmonieux*
- *Développer la commune avec la valorisation de ses ressources propres*

Les éléments présentés ci-après correspondent aux incidences sur l'environnement du projet PLU révisé si aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'était réalisée. Les incidences après mise en place de ces figurent dans le chapitre 11 ci-après « *Les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences du plan sur l'environnement* ».

Afin de déterminer le niveau d'enjeux en découlant, il est proposé de hiérarchiser les niveaux d'incidences avec les codes couleurs suivants :

Incidence positive	Incidence neutre ou négligeable	Incidence négative	
		Modérée	Elevée
			

E. Le développement et l'aménagement du territoire

Cela repose sur quatre principes déterminés dans le PADD :

- *Répondre à la dynamique démographique et aux besoins en équipements de la population*
- *Mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain*
- *Participer à la dynamique économique de la micro-région Nord*
- *Améliorer tous les déplacements*

Le développement et l'aménagement du territoire	
Milieu naturel et biodiversité	*La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces naturels à forts enjeux.* *La densification des pôles centraux et secondaires tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.* *Une protection efficace des zones agricoles et naturelles ordinaires permet de conserver une importante zone tampon entre l'urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.*
	L'étalement de certaines zones bâties réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables. *Sur les 84,3 ha de SDU affichés au PLU révisé, 16,1 ha étaient classés en zone A ou N au PLU précédent. Cependant, il s'agit d'espaces déjà anthropisés et ayant une incidence faible sur le milieu naturel et la biodiversité.*
Paysage et cadre de vie	*La modulation des densités et des formes urbaines au sein des différentes zones constructibles du PLU permet de préserver le cadre de vie. C'est le cas notamment de la zone UD des territoires ruraux habités avec une prise en compte règlementaire spécifique tenant compte des caractéristiques urbaines, patrimoniales et rurales des sites.* *La protection d'éléments du patrimoine architectural et d'éléments végétaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, particulièrement le petit patrimoine vernaculaire et les alignements d'arbres paysagers, favorise la préservation du paysage urbain et la préservation du cadre de vie.* *L'amélioration de la fonctionnalité générale de la ville et notamment les conditions et modalités de déplacements permet de préserver un cadre de vie attractif.* *La valorisation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie des habitants.* *La création d'espaces publics de qualité améliore le cadre de vie.* *Les OAP prévoient pour les zones AU l'objectif de constituer un écran végétal entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels.*
	La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants. *L'artificialisation par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.* *Sur les 84,3 ha de SDU affichés au PLU révisé, 16,1 ha étaient classés en zone A ou N au PLU précédent. Cependant, il s'agit d'espaces déjà anthropisés et ayant une incidence faible sur le milieu naturel et la biodiversité.*
Espace agricole et richesse du sous-sol	*La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces agricoles à forts enjeux.* *La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.* *Le redéploiement de zones constructibles en zone agricole garantit la pérennité de ces terres.*
	L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones pour répondre aux besoins (logements, équipements, activités…) empiète essentiellement sur des terres de grandes valeurs agronomiques. *Des emplacements réservés peuvent être localisés en terres cultivées (cimetière, infrastructures routières…).* *L'attractivité générale du territoire augmente la pression sur des milieux agricoles de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme).* *S Sur les 84,3 ha de SDU affichés au PLU révisé, 16,1 ha étaient classés en zone A ou N au PLU précédent. Cependant, il s'agit d'espaces déjà anthropisés et ayant une incidence faible sur le milieu naturel et la biodiversité.*
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	*La densification et la réduction du rythme de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.* *La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraine un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficience.* *La requalification de voiries, notamment à travers les emplacements réservés, permet de créer de nouveaux ouvrages d'assainissement et d'énergie.* *Le règlement prévoit 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.*

	Le report dans les documents graphiques des périmètres de protection de captage, le renvoi systématique dans le règlement aux prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent et l'insertion dans les annexes des arrêtés des périmètres de protection des captages garantissent une meilleure prise en considération de la ressource en eau.
	Les OAP prévoient que l'espace public soit traité de manière qualitative en privilégiant les espaces perméables.
	☹ *En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être fortement sollicitées et également fragilisées.*
	☹ *Le développement urbain favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie. Néanmoins, la densification attendue permettant uni développement proche des services, équipements et activités permet de réduire l'utilisation de la voiture.*
Qualité de l'air, climat et santé humaine	*Le développement privilégié des pôles centraux et secondaires réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.*
	Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.
	☺ *Le renforcement des circulations douces permet de développer les modes actifs, nécessaires pour la santé.*
	Le règlement prévoit que 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.
	Les OAP exigent que l'espace public soit traité de manière qualitative en privilégiant les espaces perméables. En outre, l'espace public sera végétalisé afin d'apporter de l'ombrage et réduire les surchauffes l'été (confort thermique des usagers).
	La protection de 4 678 ha de zones naturelles et de 2 736 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.
	☹ *La croissance urbaine engendre une augmentation des émissions de gaz à effet de serre, favorise les déplacements automobiles, engendrant nuisances sonores et olfactives et une pollution atmosphérique. Néanmoins, la densification attendue permettant uni développement proche des services, équipements et activités permet de réduire l'utilisation de la voiture.*
Gestion des déchets	*La limitation du rythme de l'étalement urbain permet de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.*
	☺ *L'aménagement des quartiers permet de développer des centres de tri.*
	Les OAP encouragent l'aménagement de de zones d'apport volontaire afin de faciliter la collecte des déchets.
	☹ *La croissance de la population engendre une augmentation des productions de déchets.*
Risques naturels et technologiques	*Les documents graphiques du PLU (en superposition du zonage) intègre les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le territoire.*
	Le règlement du PLU interdit les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre au sein des secteurs soumis à un risque naturel élevé.
	☺ *Une meilleure gestion des eaux pluviales, à la parcelle permet de préserver la ressource en eau et de réduire le risque de ruissellement.*
	Limiter l'imperméabilisation des terrains permet de favoriser une infiltration des eaux pluviales, de limiter les risques de ruissellement, de préserver des espaces de verdures interstitiels, de ne pas dénaturer les sols et sous-sols, etc…
	La mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduit les risques naturels.
	☹ *Le développement urbain peut occasionner des activités à risque.*

F. La préservation et la mise en valeur du territoire

Cela repose sur trois principes déterminés dans le PADD :

- *Assurer un développement du territoire respectueux de ses richesses naturelles*
- *Protéger et valoriser l'activité agricole*
- *Poursuivre la démarche de développement durable*

La préservation et la mise en valeur du territoire	
Milieu naturel et biodiversité	*Une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique. La protection stricte des espaces naturels garantit la préservation des lieux de haute richesse biologique. Cette protection est adaptée aux caractéristiques des milieux avec notamment un secteur pour le Cœur du Parc national (**Npnr**), un secteur pour les corridors et réservoirs écologiques (**Nr**) et un secteur pour les espaces remarquables du littoral (**Nli**). La zone N avec ou sans EBC a été réalisée notamment afin de participer directement à la trame verte et bleue du territoire avec notamment pour objectif de 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 sauvage, permettant de diminuer la vulnérabilité qui résulte de la fragmentation des habitats naturels et d'espèces.* *Des espaces boisés classés permettent de garantir le maintien des boisements les plus significatifs.* *Une protection efficace des zones agricoles et naturelles ordinaires permet de conserver une importante zone tampon entre l'urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.* *La maîtrise de l'étalement urbain limite les prises directes de l'urbanisation sur les espaces naturels.* *La possibilité règlementaire de développer le tourisme sur l'ensemble des zones urbaines permet de limiter l'artificialisation des sols en zone naturelle pour l'hébergement touristique.* *Une OAP spécifique favoris la mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de l'environnement.*
	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).
Paysage et cadre de vie	*La préservation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie de ses habitants.* *Le maintien des arbres remarquables, alignements d'arbres et espaces paysagers identifiés sur le document graphique du présent règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est obligatoire.* *La prise en compte des bâtiments d'élevage avec la règle de réciprocité dans le règlement du PLU permet de réduire les conflits de voisinage.*
Espace agricole et richesse du sous-sol	*La protection des espaces naturels conforte les franges avec l'espace agricole.* *La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière (travail mené avec la SAFER et Département sur les friches).* *La production d'au moins 50% des logements dans la tâche urbaine est sans impact pour l'agriculture.*
	L'ouverture à l'urbanisation contribue à réduire l'espace agricole. *Une zone préférentielle d'urbanisation issue du SAR essentiellement matérialisée au sein d'espaces agricoles conduisant à orienter inévitablement de nouvelles zones de développement sur des espaces cultivés.*
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	*La protection des espaces naturels au droit des captages d'eau potable garantit la préservation des ressources.* *Le maintien de terres agricoles permet de poursuivre les efforts engagés pour l'utilisation de la bagasse dans la production énergétique.*
	Le développement urbain implique des réseaux de desserte complexes.
Qualité de l'air, climat et santé humaine	*La protection de 4 678 ha de zones naturelles et de 2 736 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.* *La préservation de ces espaces offre des possibilités de pratiques sportives.*
Gestion des déchets	*Le développement urbain implique une collecte des déchets complexe.*
Risques naturels et technologiques	*La protection de 4 678 ha de zones naturelles et de 2 736 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.*

2. L'analyse spécifique des incidences portant sur les zones à urbaniser

La révision du PLU de Sainte-Marie prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones AU. En s'appuyant sur des critères objectifs, la présente analyse vise à mesurer le degré d'incidence de chacune de ces zones sur l'environnement.

A. Les incidences sur la consommation de l'espace au regard de la ZPU

La zone préférentielle d'urbanisation (ZPU) déterminée par le SAR et intégralement reprise par le SCoT de la CINOR délimite les périmètres dans lesquels des zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de respecter certaines conditions (surfaces, densités des opérations, etc.).

La limite des ZPU est représentée par un trait continu de couleur mauve.

Afin d'évaluer l'incidence des nouvelles zones AU sur la consommation de l'espace, la présente analyse examine leur localisation au regard des limites de la ZPU. Pour chaque zone AU, il est attribué une note selon les critères suivants :

Consommation de l'espace	Au sein de la ZPU	Pour partie au sein de la ZPU	En dehors de la ZPU
Note	0	1	2

Il conviendra toutefois de considérer la ZPU dans une notion de compatibilité, et non de conformité.

B. Les incidences sur l'espace agricole

Au sein des espaces agricoles identifiés par le SCoT de la CINOR, il existe des terrains ayant une valeur agronomique plus ou moins importante. Ainsi, le recensement effectué par la DAAF dans la Base d'Occupation des Sols (BOS) permet de distinguer les terrains cultivés.

Les périmètres inscrits dans la BOS est représentés par un quadrillage de couleur jaune.

Afin d'évaluer l'incidence des nouvelles zones AU sur l'espace agricole, la présente analyse examine leur localisation au regard des périmètres cultivés recensés dans la Base d'Occupation des Sols. Pour chaque zone AU, il est attribué une note selon les critères suivants :

Destination des sols au SCoT	Hors périmètre de la BOS	Pour partie au sein de la BOS	En très grande partie au sein de la BOS
Note	0	1	2

C. Les incidences sur le patrimoine naturel

Les enjeux liés au patrimoine naturel sont retranscrits dans le SCoT. Ils regroupent les espaces naturels de protection forte ainsi que les espaces de continuité écologique. Ces espaces doivent être maintenus dans leur vocation. Ils recevront dans les documents d'urbanisme locaux un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de leur vocation.

Les espaces naturels sont représentés par un aplat de couleur verte.

Afin d'évaluer l'incidence des nouvelles zones AU sur la richesse écologique du territoire, la présente analyse examine leur localisation au regard des espaces naturels de protection forte et de continuité écologique identifiés par le SCoT. Pour chaque zone AU, il est attribué une note selon les critères suivants :

Présence de zones naturelles reconnues	Hors périmètre reconnu	En limite d'un périmètre reconnu	Concerné par un périmètre reconnu
Note	0	1	2

D. Les incidences sur la ressource en eau

Les captages et forages pour l'alimentation en eau potable ayant fait l'objet de mesures de protection à travers la promulgation d'un arrêté préfectoral ont été identifiés ou en cours de procédure. Les périmètres de protection rapprochée (PPR) pour lesquels toute activité susceptible de provoquer une pollution y est interdite ou soumise à prescription particulière (construction, dépôts, rejets …) sont reportés sur la carte. Ils sont représentés par un périmètre transparent hachuré de couleur bleue.

Afin d'évaluer l'incidence des nouvelles zones AU sur la ressource en eau, la présente analyse examine leur localisation au regard des périmètres de protection rapprochée (PPR). Pour chaque zone AU, il est attribué une note selon les critères suivants :

Périmètre de protection de captage	Hors périmètre protégé	Léger impact	Concerné par un périmètre protégé
Note	0	1	2

E. Les incidences sur les risques naturels

La prise en compte des risques naturels (inondation, mouvement de terrains, érosion littorale) reste un enjeu majeur. Le Plan de Prévention des Risques en tant que servitude d'utilité publique est un document opposable aux autorisations d'urbanisme qui doit être annexé aux PLU.

Les aléas très élevés et élevé du PPR sont représentés par un aplat de couleur rouge et orange.

Afin d'évaluer l'incidence des nouvelles zones AU sur les risques naturels, la présente analyse examine leur localisation au regard des aléas de type R1 et R2. Pour chaque zone AU, il est attribué une note selon les critères suivants :

Périmètre de protection de captage	Hors aléas élevés	Léger impact	En très grande partie au sein d'aléas élevés
Note	0	1	2

F. La synthèse des critères retenus pour la présente évaluation environnementale

En cumulant les notes de chaque critère retenu pour la présente évaluation environnementale, on obtient une somme comprise entre 0 et 10 points. Cela permet de mesurer le degré d'incidence de chaque zone AU sur l'environnement. Cette incidence se caractérise par un impact nul, faible, modéré, significatif ou fort selon le tableau suivant :

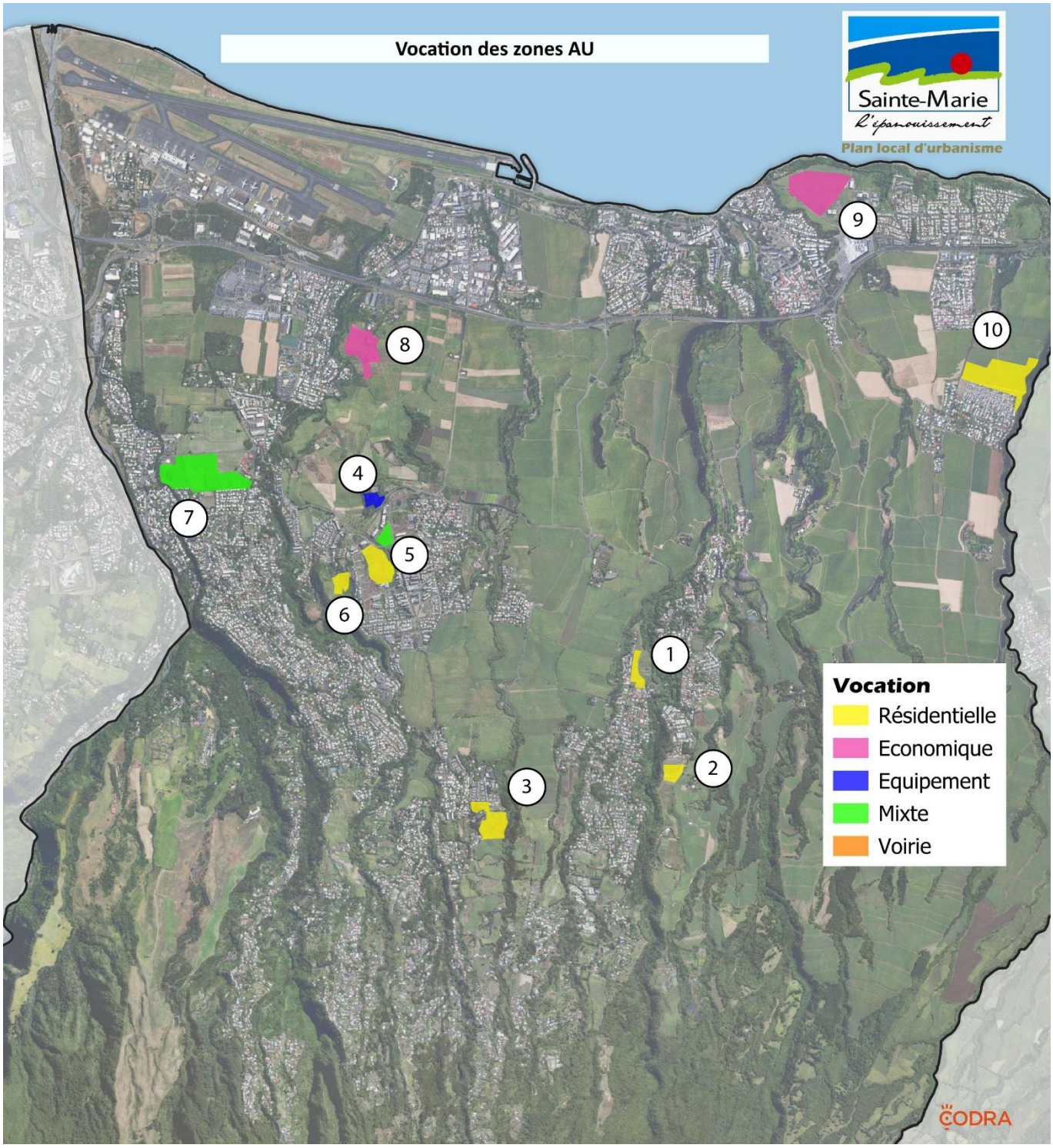
Cumul des points	0 point	1 à 3 points	4 à 7 points	8 à 10 points
Incidence des zones AU sur l'environnement	Aucune	Faible	Significative	Forte
Nombre de zones AU concernées	2	10	0	0
Superficie des zones AU concernée	58 797 m²	615 313 m²	0	0

Aucune incidence n'est à signaler concernant l'intérêt du patrimoine naturel et vis-à-vis du risque naturel.

Toutes les zones AU sont localisées au sein de la ZPU du SAR à l'exception de celle de Beaumont mais identifiée en tant que Village de rang 2 au SCoT de la CINOR.

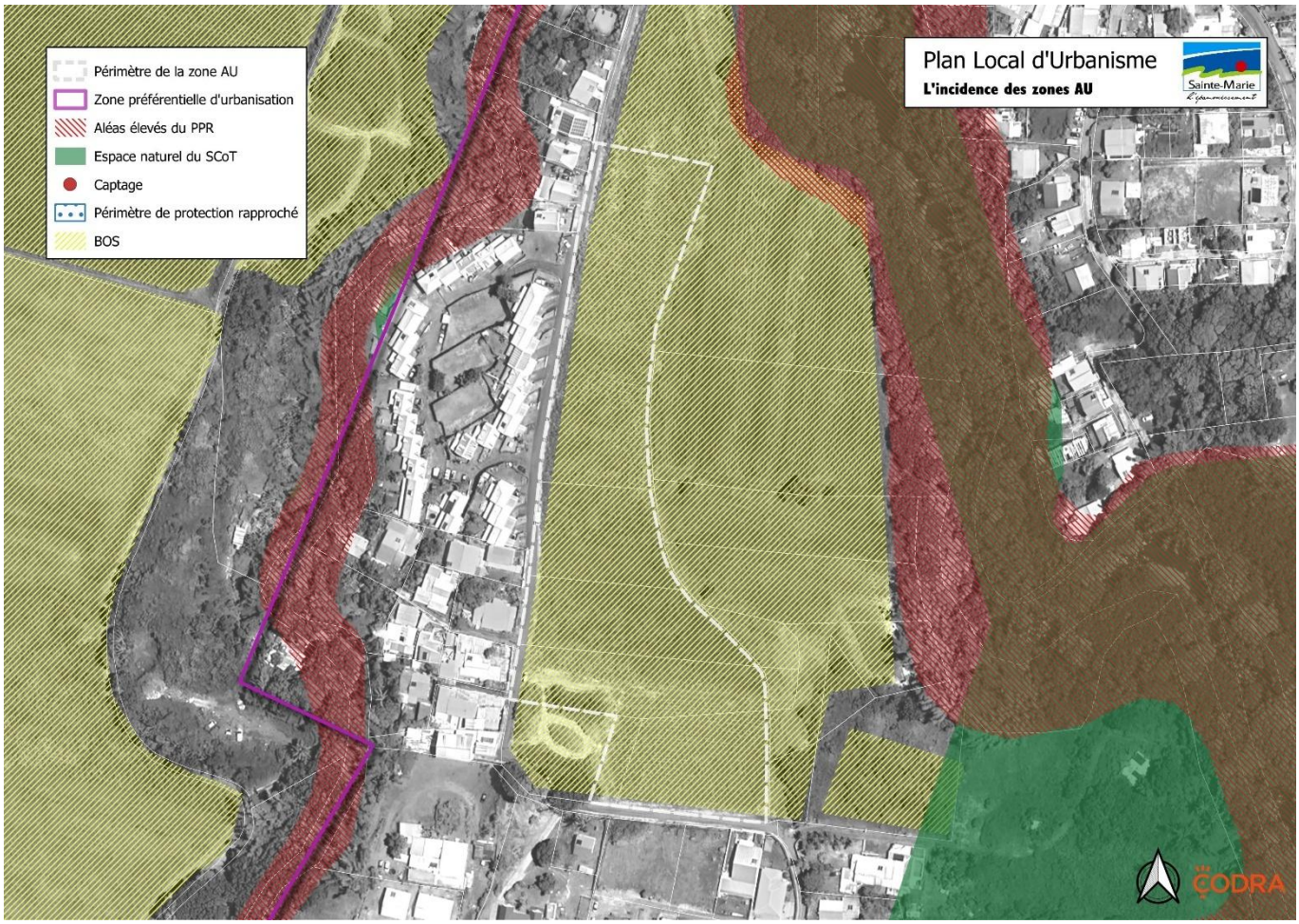
Seule la zone AU de la Rivière des Pluies est en partie couverte par un périmètre de protection des forages Carreau Coton. Néanmoins cette zone fait l'objet de la mise en œuvre d'un un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) qui permettra de définir un programme d'aménagement respectueux de l'environnement.

De tous les indicateurs, les incidences sur l'espace agricole sont les plus notables. Ainsi, si les incidences cumulées globales sur l'environnement sont faibles, cela est plus nuancé pour les incidences sur les espaces cultivés. A noter toutefois que la ZPU du SAR est essentiellement matérialisée au sein d'espaces agricoles, ce document de rang supérieur conduit ainsi à définir inévitablement dans le PLU des zones de développement au sein d'espaces cultivés.

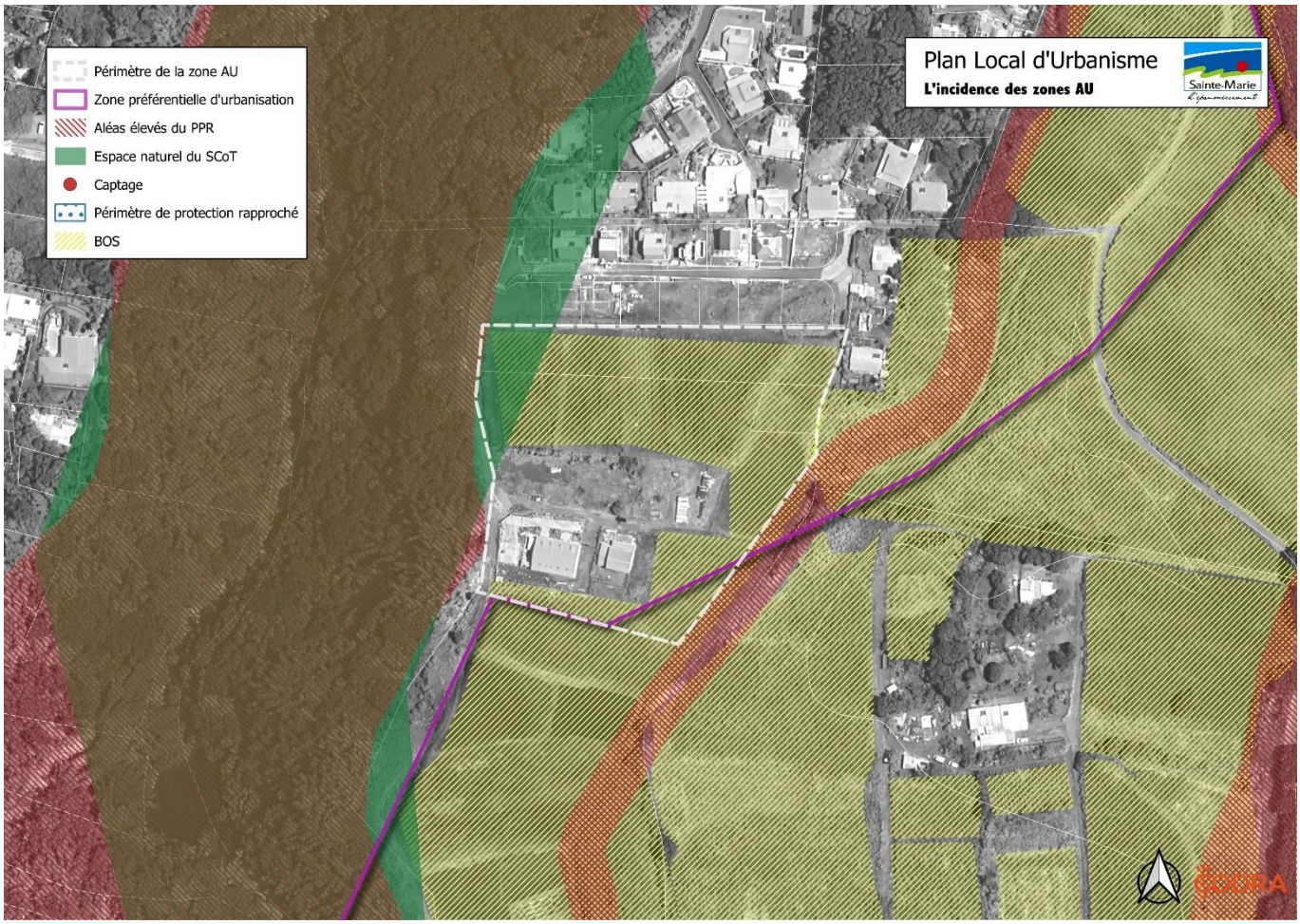

Vocation des zones AU
Sainte-Marie
L'épanouissement
Plan local d'urbanisme
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
Vocation
Résidentielle
Economique
Equipement
Mixte
Voirie
CODRA

G. L'évaluation des incidences des zones AU

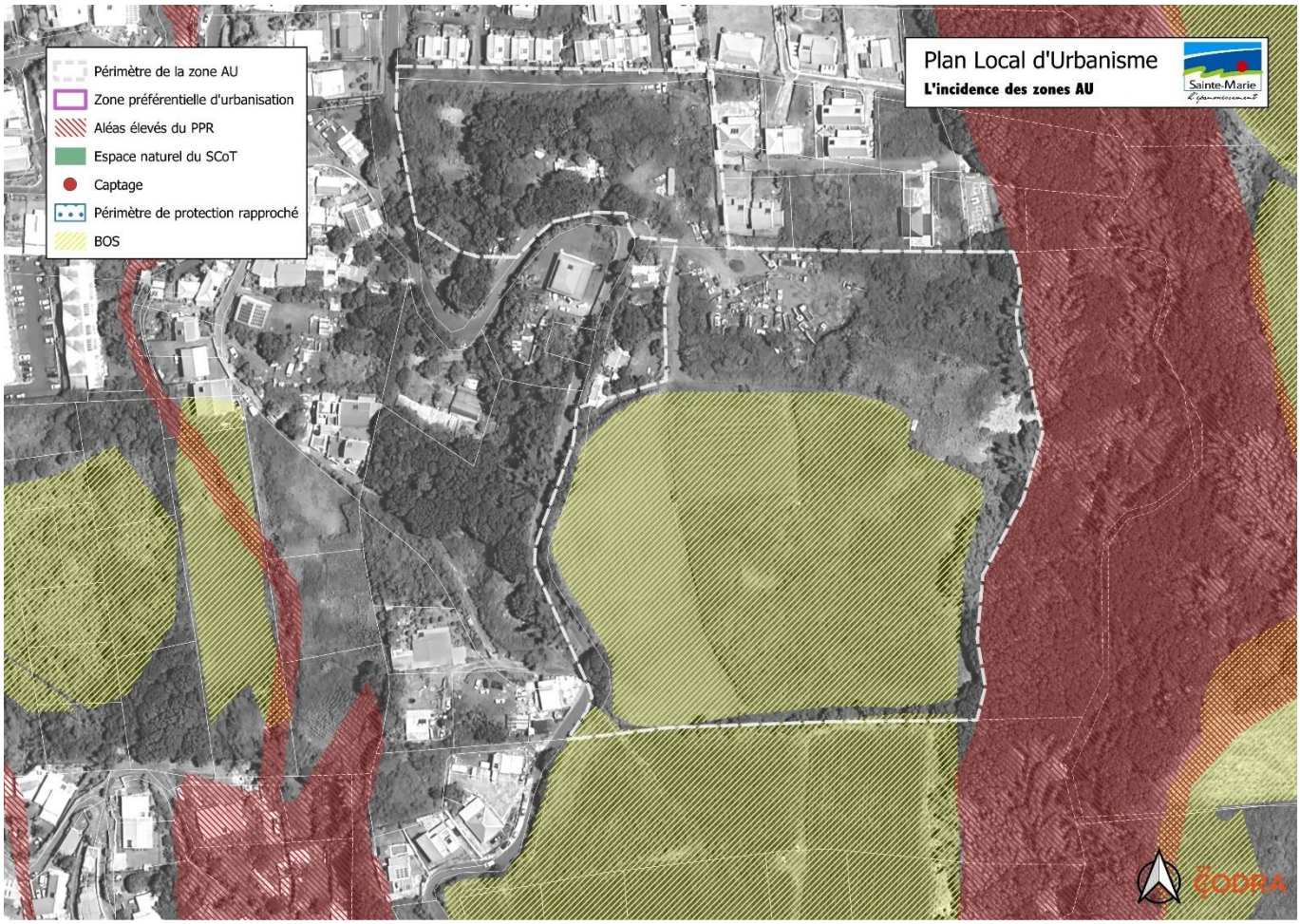
Zone n°1	Surface = 16 627 m²		Destinée à la production de logements	
Note au regard de la ZPU	Note au regard de la BOS	Note au regard des espaces naturels	Note au regard des captages	Note au regard des aléas du PPR
0	2	0	0	0
Total des notes		**2**	**Incidence faible**	



Zone n°2	Surface = 16 344 m²		Destinée à la production de logements	
Note au regard de la ZPU	Note au regard de la BOS	Note au regard des espaces naturels	Note au regard des captages	Note au regard des aléas du PPR
0	1	1	0	0
Total des notes		**2**	**Incidence faible**	



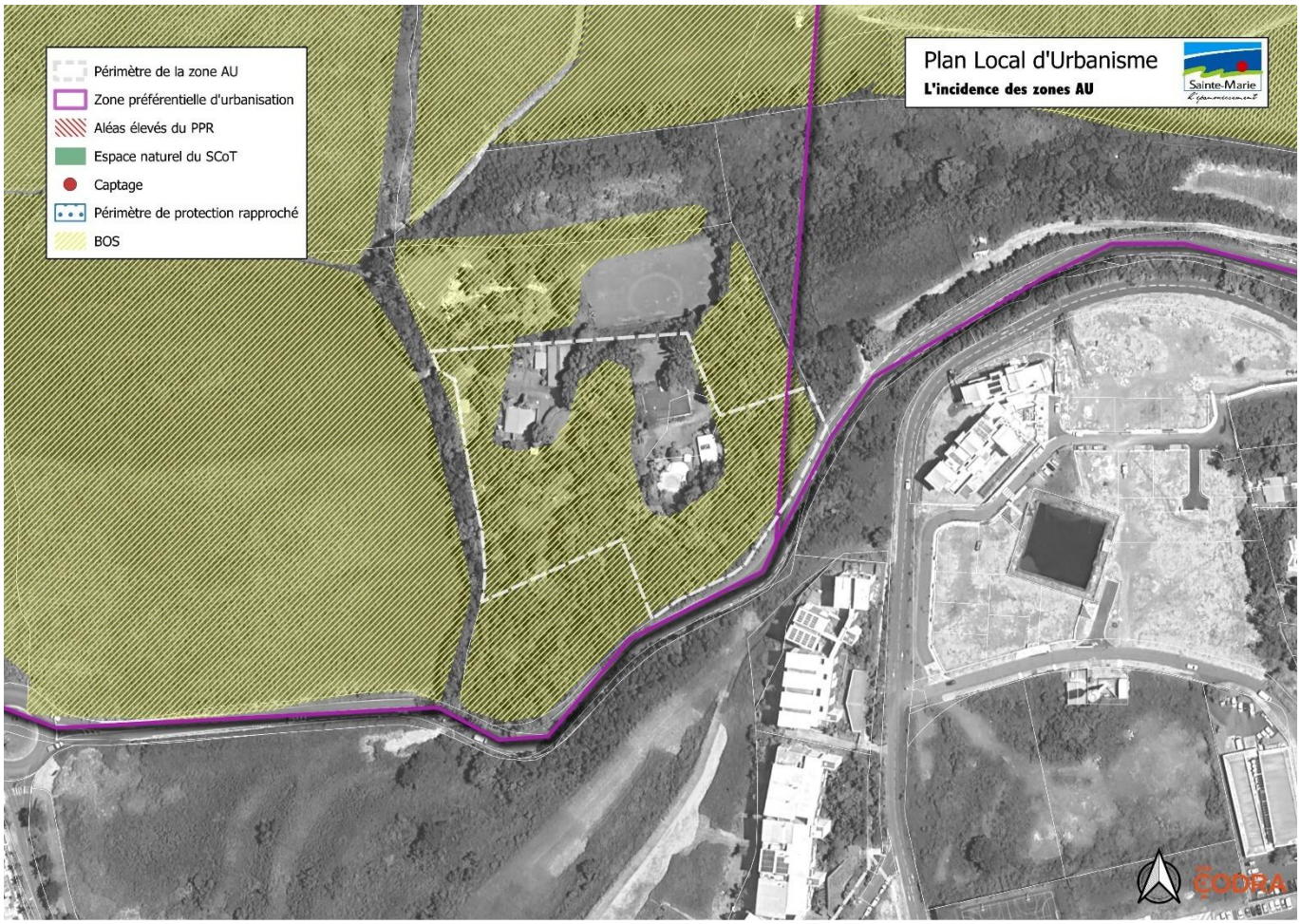
Zone n°3	Surface = 45 760 m²		Destinée à la production de logements	
Note au regard de la ZPU	Note au regard de la BOS	Note au regard des espaces naturels	Note au regard des captages	Note au regard des aléas du PPR
2	1	0	0	0
Total des notes		**3**	**Incidence faible**	



Ce nouveau secteur ouvert à l'urbanisation a pour objectif de renforcer la centralité villageoise de Beaumont identifiée en village de rang 2 par le SCoT lors de la procédure de modification n°2 en application des dispositions des articles 42 à 45 de la loi ELAN (identification de l'agglomération, des villages et des SDU).

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'inscrit dans le cadre légal des nouvelles dispositions de la Loi littoral (le SAR en cours de révision intégrera cette nouvelle centralité) et permet un équilibre entre la zone littorale et les « hauts ». Le SCoT de la CINOR en cours de révision prévoit une nouvelle centralité villageoise dans le secteur de Beaumont (cohérence ente la politique commerciale et celle liée à l'habitat).

Zone n°4	Surface = 13 080 m²		Destinée à de l'hébergement spécialisé	
Note au regard de la ZPU	Note au regard de la BOS	Note au regard des espaces naturels	Note au regard des captages	Note au regard des aléas du PPR
0	2	0	0	0
Total des notes		**2**	**Incidence faible**	



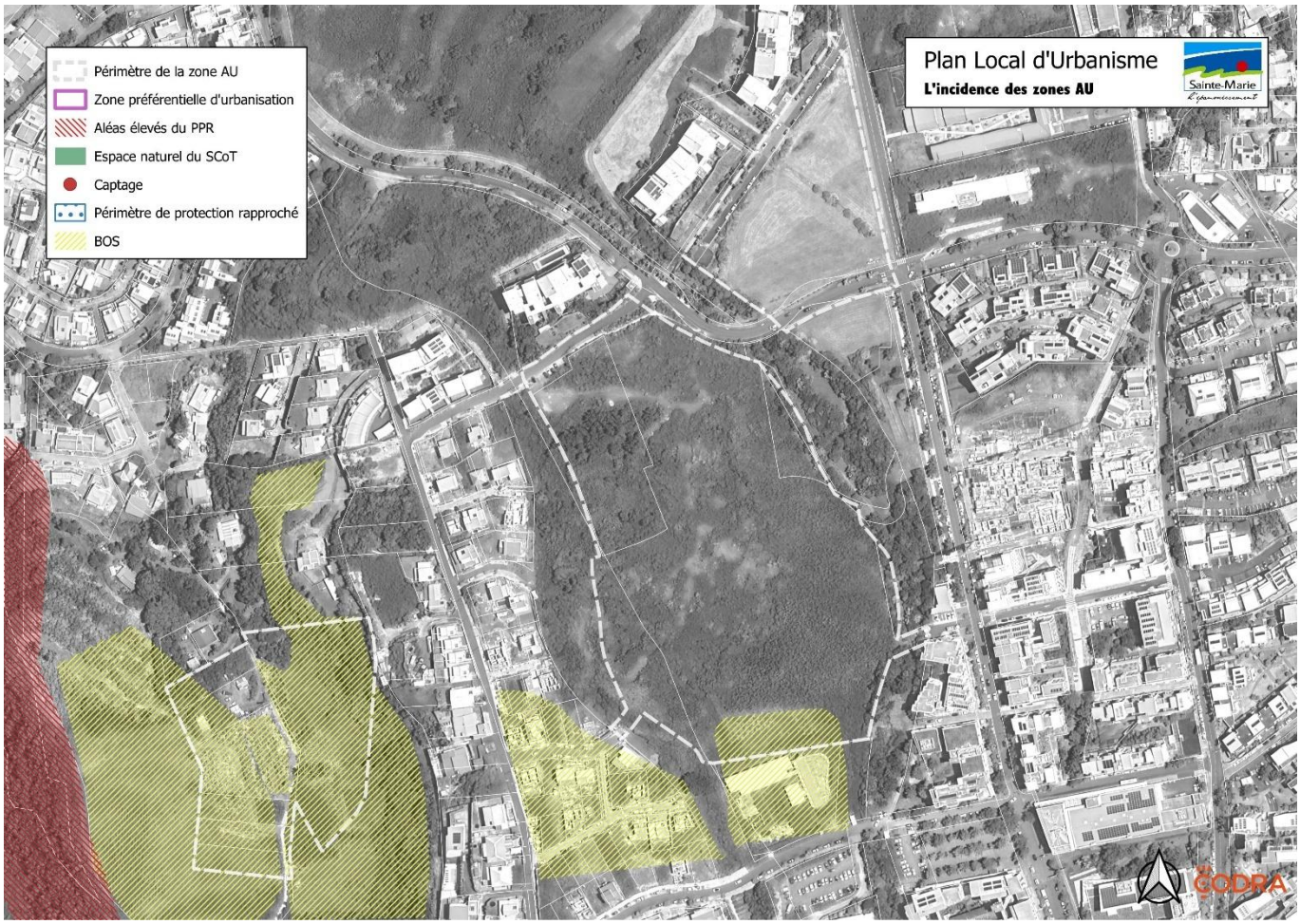
Le projet intergénérationnel (EHPAD, crèche, espaces de rencontre) que souhaite la collectivité n'est pas conçu en opposition avec la vocation actuelle du site. L'objectif est de créer un lieu de vie ouvert, où la dimension naturelle et l'activité équestre sont intégrées et valorisées.

- *Préservation de la nature et de la biodiversité : le projet prévoit la conservation d'espaces verts, la plantation du verger et le maintien d'arbres de haute tige, afin de garantir la continuité écologique et la qualité paysagère du site.*
- *Compatibilité avec l'activité équestre : l'accueil du poney-club au sein du projet est envisagé par le propriétaire, afin que les enfants et les personnes âgées puissent bénéficier de la proximité des animaux et des activités équestres. Cette cohabitation créera une synergie positive, en renforçant l'ouverture intergénérationnelle et le lien social.*
- *Dimension éthique et sociale : la prise en compte des animaux actuellement présents et du rôle pédagogique et thérapeutique du centre équestre constituera un élément essentiel du projet. Leur intégration et leur valorisation contribueront à la richesse du futur ensemble.*

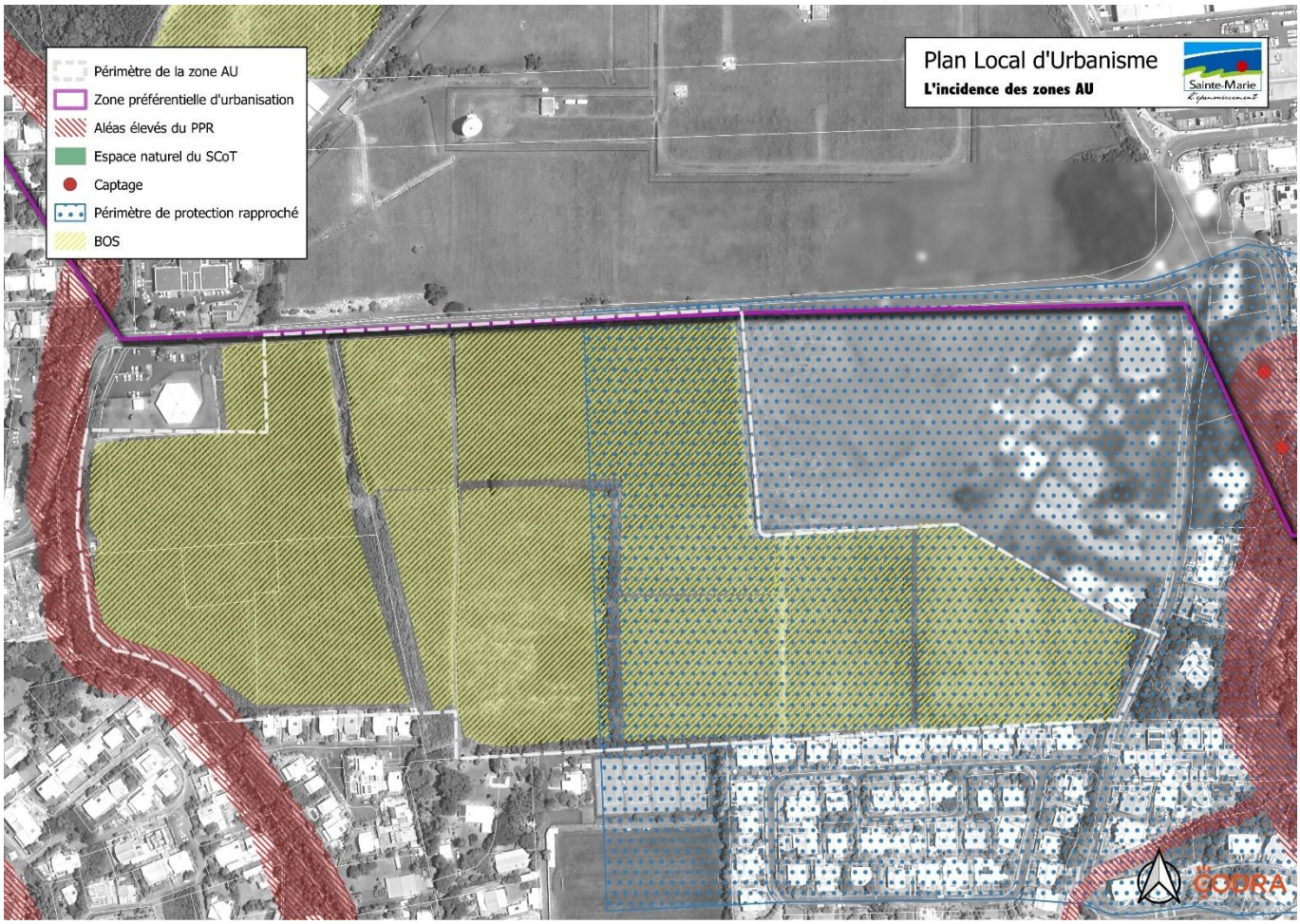
Ainsi, loin d'entraîner la disparition de l'activité équestre, le projet vise à l'intégrer dans une démarche plus globale qui associe nature, loisirs et services aux habitants. L'enjeu est de proposer un aménagement équilibré, respectueux de la biodiversité et porteur de nouveaux liens sociaux.

Zones n°5	Surface = 13 251 m² et 45 546 m²		Destinée à des équipements et à la production de logements	
Note au regard de la ZPU	Note au regard de la BOS	Note au regard des espaces naturels	Note au regard des captages	Note au regard des aléas du PPR
0	0	0	0	0
Total des notes		**0**	**Incidence nulle**	

Zone n°6	Surface = 16 077 m²		Destinée à la production de logements	
Note au regard de la ZPU	Note au regard de la BOS	Note au regard des espaces naturels	Note au regard des captages	Note au regard des aléas du PPR
0	2	0	0	0
Total des notes		**2**	**Incidence faible**	

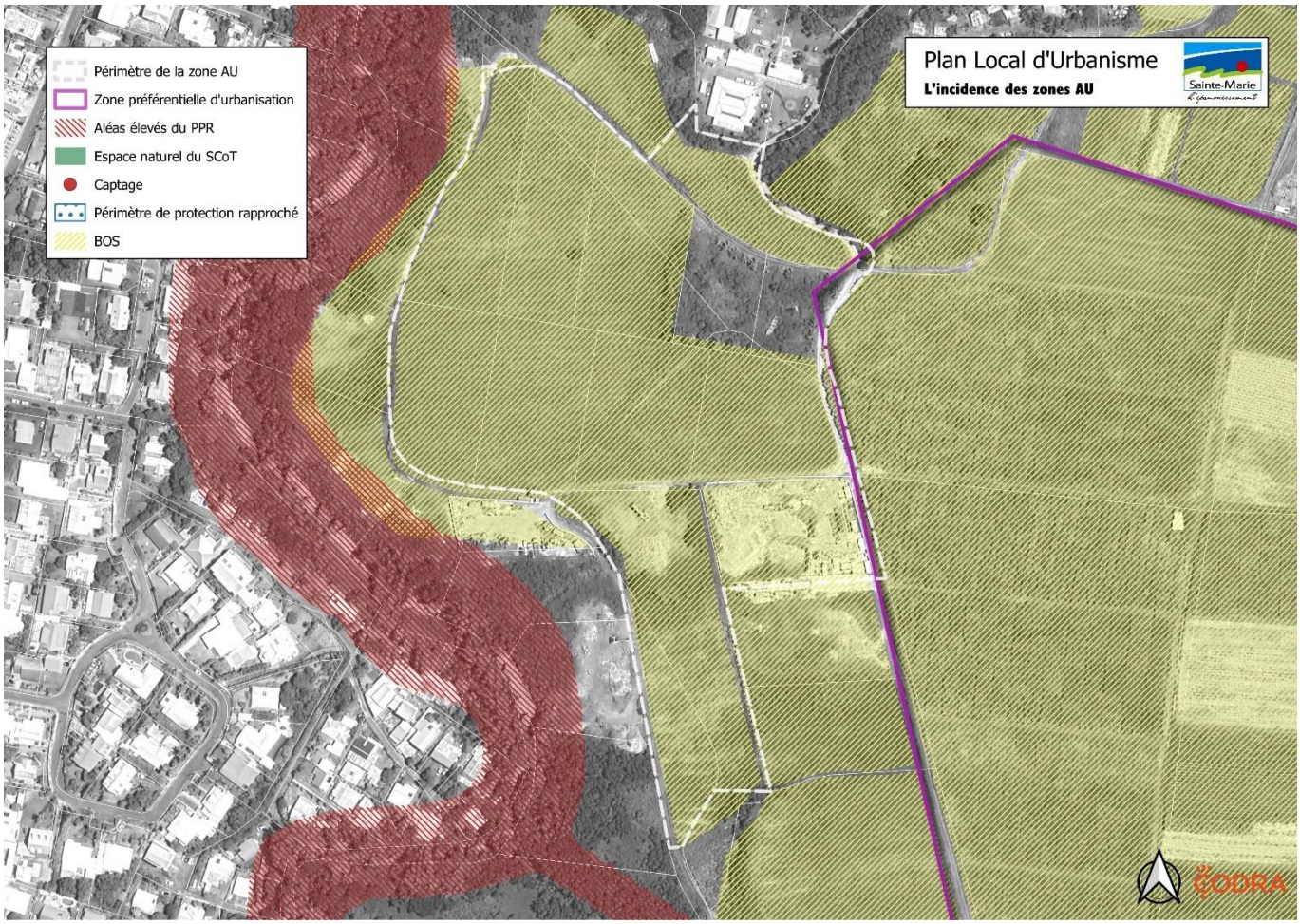


Zone n°7	Surface = 129 799 m²		Destinée à une opération mixte	
Note au regard de la ZPU	Note au regard de la BOS	Note au regard des espaces naturels	Note au regard des captages	Note au regard des aléas du PPR
0	2	0	1	0
Total des notes		**3**	**Incidence faible**	

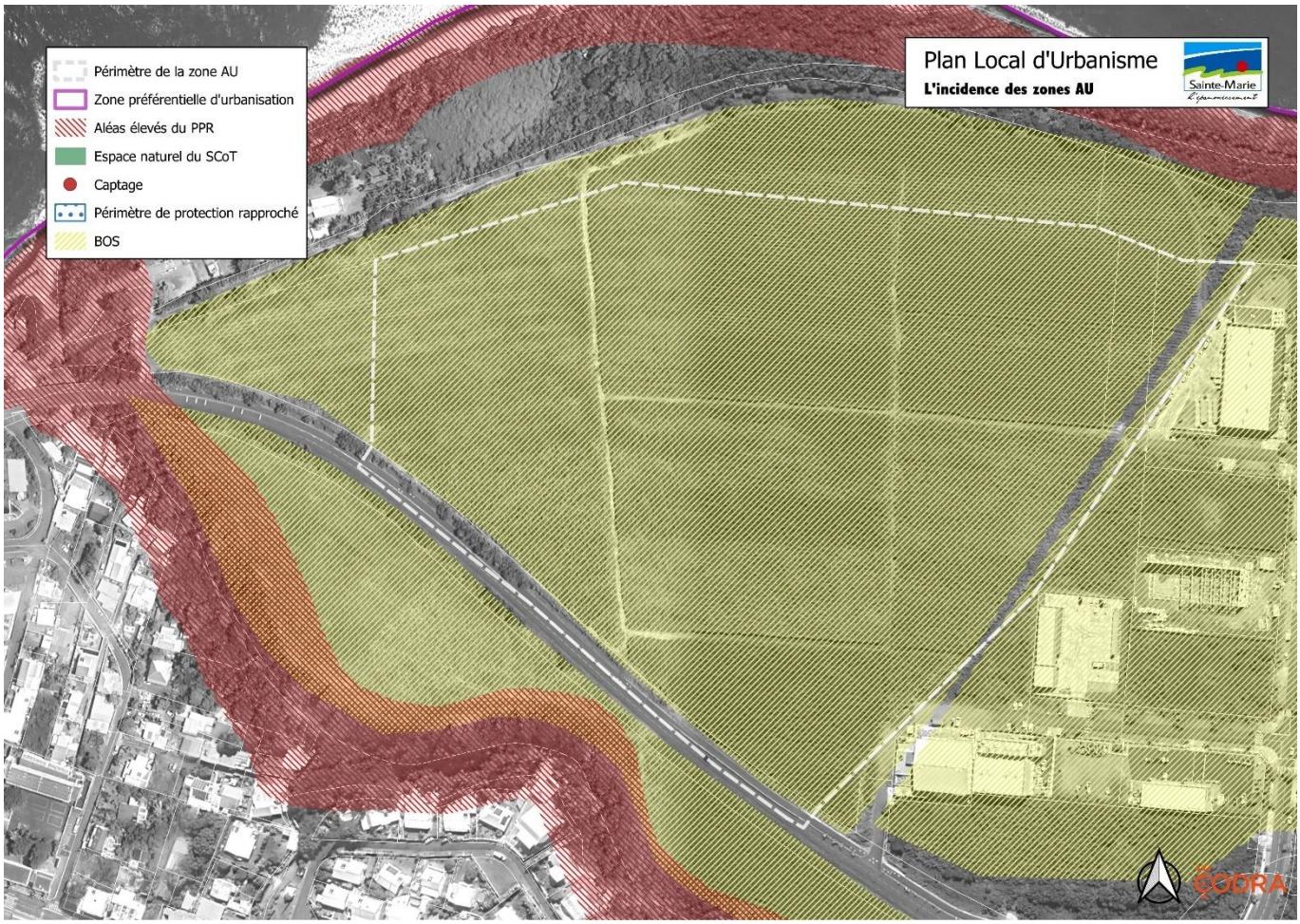


Il s'agit d'une zone AU à long terme. Les études d'aménagement de ce site qui seront ultérieurement réalisées comporteront des prescriptions en matière d'intégration paysagère. Ainsi, un PAPAG (périmètre d'attente d'aménagement de projet global) dans lequel les constructions sont gelées pendant 5 ans maximum, est instauré sur l'ensemble du périmètre de l'OAP dans l'objectif de mener une étude permettant de définir la programmation et les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Zone n°8	Surface = 57 995 m²		Destinée à de l'économie	
Note au regard de la ZPU	Note au regard de la BOS	Note au regard des espaces naturels	Note au regard des captages	Note au regard des aléas du PPR
0	2	0	0	0
Total des notes		**2**	**Incidence faible**	



Zone n°9	Surface = 99 628 m²		Destinée à de l'économie	
Note au regard de la ZPU	Note au regard de la BOS	Note au regard des espaces naturels	Note au regard des captages	Note au regard des aléas du PPR
0	2	0	0	0
Total des notes		**2**	**Incidence faible**	



Zone n°10	Surface = 101 954 m²		Destinée à la production de logements	
Note au regard de la ZPU	Note au regard de la BOS	Note au regard des espaces naturels	Note au regard des captages	Note au regard des aléas du PPR
0	2	0	0	0
Total des notes		**2**	**Incidence faible**	

(cf diagnostics et plan de composition dans les annexes du rapport de présentation).



L'article 28 de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 a introduit à l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime, l'obligation de soumettre à étude préalable, les projets de travaux d'ouvrages et d'aménagement susceptibles d'avoir des incidences sur la consommation de foncier agricole et d'une manière plus générale d'être préjudiciable à l'économie agricole du territoire.

Le projet d'aménagement doit répondre aux critères définis par le décret n°2016-1190 du 31 août 2016, en présentant les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que pour compenser.

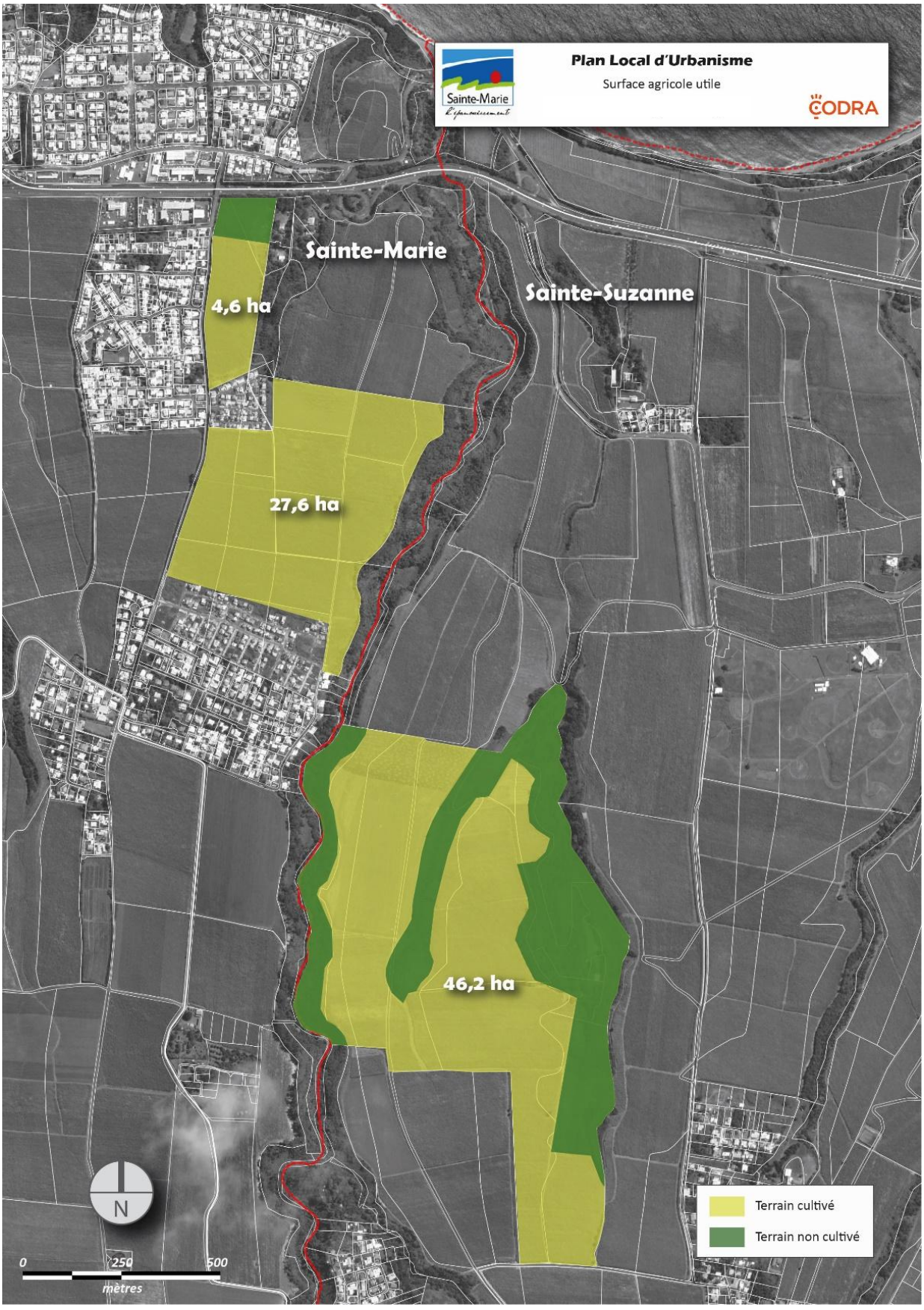
L'exploitation actuelle couvre un périmètre de 104,2 ha, réparti sur les communes suivantes :

- *Sainte-Marie pour 33,6 ha,*
- *Sainte-Suzanne pour 70,6 ha.*

Au sein de ce périmètre de 104,2 ha, seuls 78,4 ha sont cultivés en canne à sucre, selon la répartition suivante :

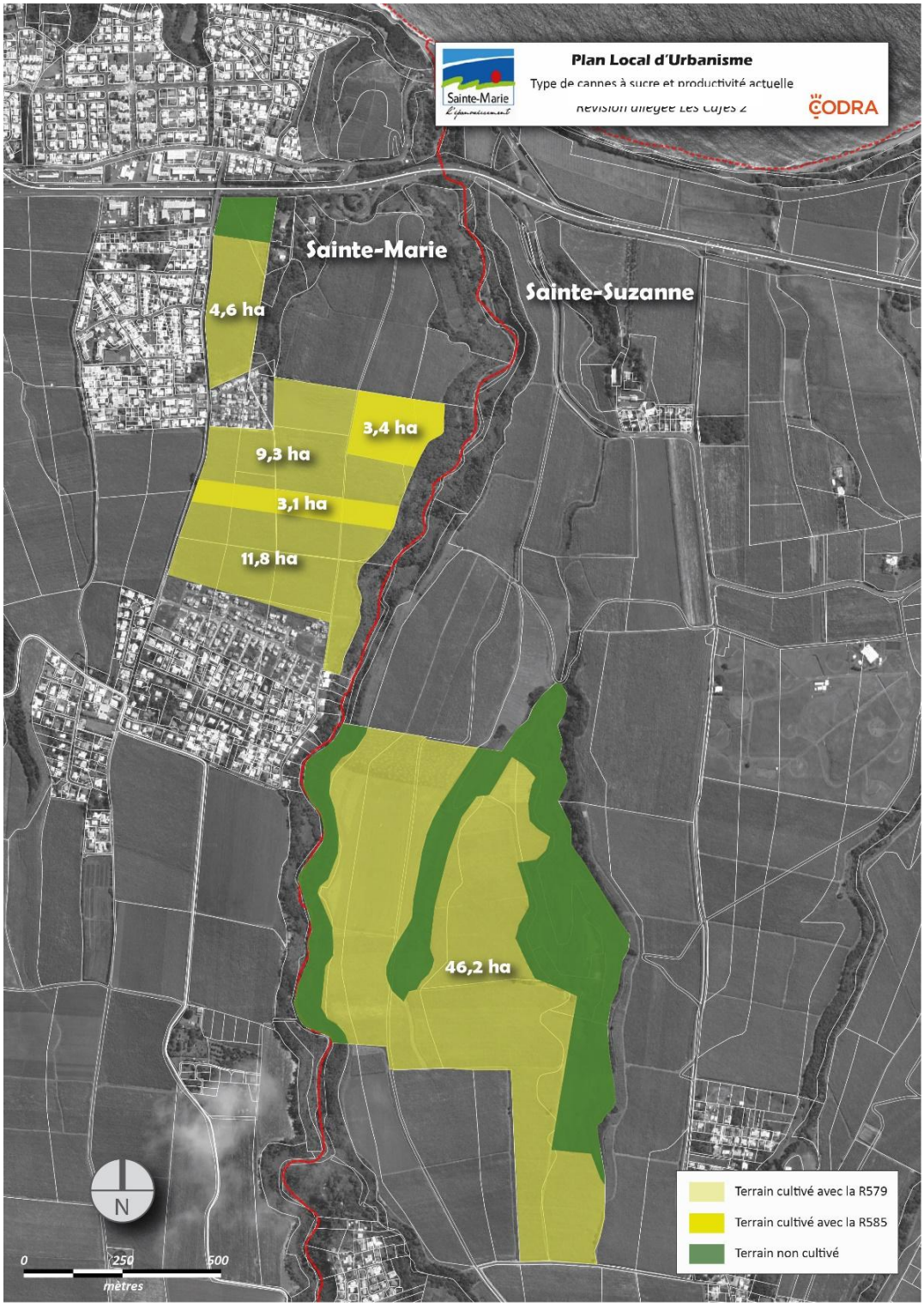
- *Sainte-Marie pour 32,2 ha,*
- *Sainte-Suzanne pour 46,2 ha.*

Le reste de l'exploitation est constitué de friches ou de terrains impropres à culture. Il s'agit en partie de terres concernées par les bords de ravines où pentes, boisements et inondations interdisent toute exploitation agricole.



Avec 78,4 ha actuellement cultivés, l'exploitant produit annuellement **5 899 tonnes** de canne à sucre. Cette production repose sur deux variétés de plantations dont les rendements diffèrent :

- *La variété R579, appelée communément la canne rouge, qui possède un rendement d'une richesse moyenne à forte en milieu et fin de campagne. Elle permet une productivité de 73 tonnes par hectare par an. Sur l'exploitation, elle couvre une superficie de 71,9 ha, soit une production annuelle de **5 249 tonnes**.*
- *La variété R585 qui possède une fibre plus élevée. Elle permet une productivité de 100 tonnes par hectare par an. Sur l'exploitation, elle couvre une superficie de 6,5 ha, soit une production annuelle de **650 tonnes**.*



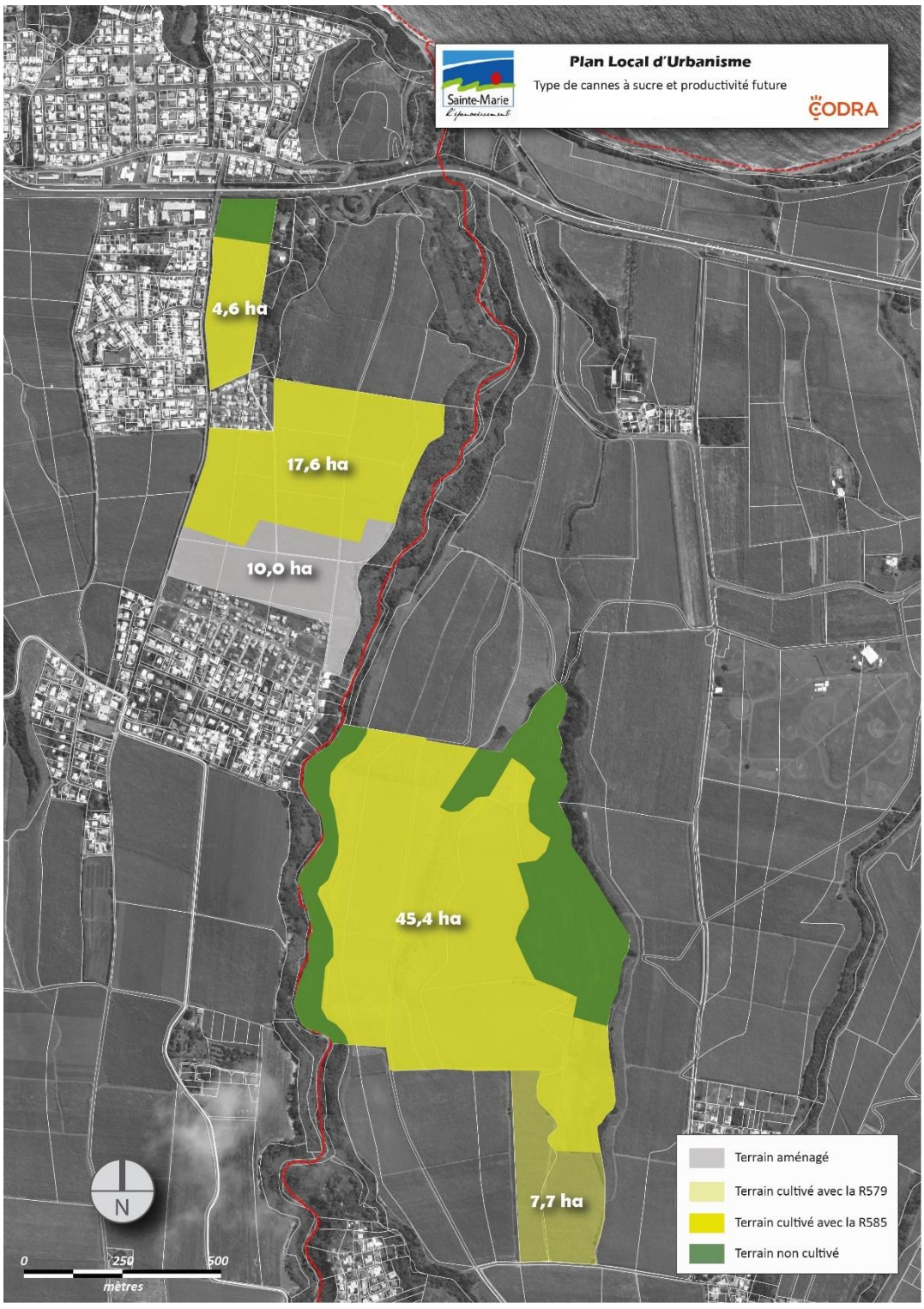
Dans le cadre des mesures de compensation, l'exploitant envisage de remettre en culture des terres actuellement en friche. Ainsi, sur le tènement situé sur la commune de Sainte-Suzanne, il est prévu de récupérer 6,9 ha. Ces terrains seront plantés en canne à sucre.

En outre, dans le cadre du redéploiement des terres agricoles exploitées, l'exploitant investira pour l'utilisation de la variété de canne R585, permettant une production au rendement moyen de 100 tonnes à l'hectare pour une année satisfaisante. Ainsi, malgré

la perte de 10 hectares de terres agricoles au profit d'une ouverture à l'urbanisation, l'exploitant pourra produire annuellement **7 337 tonnes** de canne à sucre. Cette production repose sur les deux variétés de plantations suivantes :

- *La variété R579, qui permet une productivité de 73 tonnes par hectare par an. Sur l'exploitation, elle couvrira une superficie de 7,7 ha, soit une production annuelle de **577 tonnes**.*
- *La variété R585 qui permet une productivité de 100 tonnes par hectare par an. Sur l'exploitation, elle couvrira une superficie de 67,6 ha, soit une production annuelle de **6 760 tonnes**.*

Au global, l'exploitation va connaître un gain annuel de 1 438 tonnes de canne à sucre, passant d'une production de 5 899 tonnes à 7 337 tonnes.



XI. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation présente les mesures envisagées pour éviter (E), réduire (R) et, si possible, compenser (C), s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Il est proposé d'effectuer cette analyse par grande entité règlementaire.

1. Les mesures envisagées pour les zones constructibles (zones U et AU)

Le développement des pôles centraux et secondaires (zones UA et UB) et la structuration des territoires ruraux habités à l'habitat individuel prédominant privilégiés par le PLU de Sainte-Marie engendrent des incidences sur l'environnement. Face à cette nécessité de requalification du tissu urbain aggloméré, le PLU cherche à limiter les incidences.

Consommation espace, structuration urbaine et paysage	E	Le PLU révisé ne prévoit qu'une seule extension urbaine en continuité des TRH. Aucune autre extension n'est envisagée dans les écarts les plus excentrés. La souplesse d'implantation offerte pour les constructions par rapport à la voie ou aux limites séparatives permet de prendre en compte les caractéristiques hétérogènes du tissu urbain de Sainte-Marie. Une verticalité des constructions dégressive entre les pôles centraux, les pôles secondaires et les TRH assure une cohérence architecturale et d'intégration urbaine. De très nombreuses demandes de déclassement de propriétaires souhaitant la constructibilité de leur terrain ne sont pas satisfaites dans le PLU révisé car trop impactantes d'un point de vue écologique et agricole. La protection d'éléments du patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme assure la préservation du paysage urbain.
	E R	Un objectif ambitieux de réduction du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à hauteur de 50%, en réduisant considérablement la superficie des zones AU à court terme au PLU révisé par rapport au PLU en vigueur. L'estimation des besoins en logements fait l'objet d'une analyse approfondie dans le rapport de présentation (diagnostic / enjeux / justifications) afin de déterminer des orientations du PADD et un zonage constructible cohérents à ces besoins. Au moins 50%des logements sont construits dans la tâche urbaine. Le PLU propose une OAP pour chaque zone AU pour optimiser l'aménagement du territoire et éviter le gaspillage du foncier. La zone AU de la Rivière des Pluies fait l'objet de la mise en œuvre d'un un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) compte tenu de son importante superficie (près de 13 ha) qui implique de déterminer un aménagement structurant à l'échelle de la ville et non seulement du quartier. Afin de garantir des espaces libres de qualité dans les zones urbaines, le PLU prescrit des obligations minimales de traitement en espace perméable. Des dispositions règlementaires nouvelles sont insérées afin de garantir la préservation des espèces végétales et boisées remarquables et garantir l'introduction de plantations de qualité et cohérentes avec le contexte environnemental de Sainte-Marie.
	E C	La stratégie d'aménagement prévoyant l'ouverture à l'urbanisation au sein ou en limite de la zone préférentielle d'urbanisation, permet de favoriser un développement dans des sites mieux desservis par les réseaux. Afin de rentabiliser le foncier devenu constructible au PLU révisé en termes de consommation de l'espace, les densités minimales de 50 ou 25 logements par hectare exigées par le futur SCoT respectivement pour les pôles centraux et les pôles secondaires sont reprises dans les OAP du PLU pour les zones ouvertes à l'urbanisation.

		Le PLU identifie les dents creuses et les terrains sous utilisés au sein du tissu urbain. Le PLU privilégie ainsi des seuils de volumétrie pour permettre à l'initiative privée de participer à l'effort de construction de logements. Le règlement des zones constructibles (U et AU) via des compléments dans les OAP encadre la volumétrie et l'architecture des bâtiments afin de privilégier leur intégration dans le paysage. Le PLU réglemente l'aspect extérieur des constructions, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine.
Nuisance et risque	E	L'article 1 du règlement rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du plan de prévention des risques s'appliquent. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique.
	R	Afin de limiter les nuisances lumineuses nocturnes et le risque d'échouage des oiseaux, l'article 9 du PLU impose que 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. L'OAP spécifique pour la mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de l'environnement précise les caractéristiques des éclairages publics.
	R C	L'article 9 du règlement impose que toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques 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.
Climat, air et énergie	R C	Le zonage oriente la localisation des nouveaux logements et concentre le déploiement de zones constructibles préférentiellement en continuité des pôles sur des zones équipées en infrastructures. L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doivent 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.
	C	Le règlement et le zonage renforcent les aménagements qualitatifs favorisant les circulations actives notamment par de nombreux emplacements réservés et par une règlementation en zone constructible obligeant les voies publiques ou privées, lorsqu'elles desservent plus de sept habitations ou locaux d'activités générés par un projet, à être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent.
Réseaux et protection de la ressource eau	E	L'article 1 du PLU rappelle 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 périmètres de protection sont délimités au plan de zonage du PLU. Les arrêtés sont intégrés dans les annexes du PLU. Les dispositions générales du règlement du PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales.
	R C	L'ouverture des zones AU est conditionnée dans le PLU, entre autres, par leur desserte par les réseaux.

2. Les mesures envisagées pour les zones naturelles (N) et agricoles (A)

Protection des espaces naturels **Constructibilité en zones A et N**	E	Tous les espaces associés à des zonages réglementaires du patrimoine naturel, les zones humides ainsi que les ZNIEFF de type 1 et parties de ZNIEFF de type 2 les plus significatives sont en zone N. Le Cœur du parc national, les corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité et les espaces remarquables du littoral exclus tout type de construction à l'impact négatif par un zonage spécifique (Npnr, Nr, Nli, N avec EBC). Les boisements les plus significatifs du territoire ont été classés en Espaces Boisés Classés. L'élaboration du PLU a permis de redessiner à la marge le périmètre des EBC à partir de travail de terrain, des photographies aériennes récentes, des limites du parc national de la Réunion, des données SIG de la DEAL. 159 ha environ de zones N au PLU en vigueur cultivés sont désormais classés en zone A lorsque cela n'impacte pas un secteur Nr, Nli et Npnr ou un espace boisé classé (EBC) du PLU de 2013. Le classement est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra aux exploitations existantes d'avoir un règlement davantage adapté à leur vocation et à leur développement. En parallèle, cela permet une amélioration de la protection de zones naturelles à forte valeur écologique. 8 ha de zone A du PLU en vigueur faisant l'objet d'aucune exploitation agricole sont classés en zone N au PLU révisé, dont la qualité environnementale est notamment inventoriée en raison de son caractère remarquable ou identifiée par les travaux de la DEAL Réunion. Le PLU révisé ne prévoit aucun STECAL, ni pour l'habitat, ni pour le tourisme au sein de l'espace rural ou naturel. Une OAP spécifique est créée pour la mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de l'environnement (préservation des continuités écologiques, préconisation à la démarche DAUPI et aux éclairages vertueux).
	E C	51 ha de zones U du PLU de 2013 vierges de toute construction et cultivées sont classés en zone A pour tenir compte des aléas élevés du PPRn. 21 ha de zones AU du PLU de 2013 vierges de toute construction sont classés en zone A ou N au PLU révisé, afin de tenir compte de la loi Elan excluant l'extension urbaine sur certaines parties du territoire. Le document graphique du PLU préserve les différentes entités paysagères à l'aide d'une hiérarchisation des zones (A et N dont Nli, Acu et Ncu). En outre, les EBC permettent aussi de préserver l'unité paysagères des hauts notamment. Le règlement du PLU permet la mise en œuvre du projet MEREN en autorisant les ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, ainsi que les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
	E R	Les possibilités de constructions et d'aménagement sont liées au travail de la hiérarchisation des espaces naturels effectuée en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique. De fait, les zones naturelles les plus sensibles, représentant la grande majorité de la zone N, sont davantage protégées règlementairement dans le PLU révisé de toute construction nuisible.
	R	De nouvelles dispositions règlementaires figurent au PLU en faveur de l'intégration paysagère des bâtiments agricoles. Le règlement du PLU impose aussi pour les zones A et N un taux limité d'imperméabilisation, des plantations, la protection des arbres remarquables et des spécimens de qualité existants…
	E R C	Le règlement de la zone A et N rappelle que les travaux, ouvrage ou aménagement autorisés doivent s'accompagner de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine. En cohérence avec les exigences du code de l'urbanisme mais également pour limiter l'impact des ER dédiés aux équipements, voies et réseaux, le règlement autorise ces constructions, ouvrages et travaux

		à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole.
Nuisances et risques	E	L'article 1 du règlement rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du plan de prévention des risques s'appliquent. L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique. Le rappel de la règle de réciprocité des bâtiments d'élevage permet d'éviter des nuisances, notamment sonores et olfactives.
	R C	L'article 9 du règlement impose que toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques 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.
	R	Afin de limiter les nuisances lumineuses nocturnes et le risque d'échouage des oiseaux, l'article 9 du PLU impose que 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. L'OAP spécifique pour la mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de l'environnement précise les caractéristiques des éclairages publics.
Réseaux et protection de la ressource eau	E	L'article 1 du PLU rappelle 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 périmètres de protection sont délimités au plan de zonage du PLU. Les arrêtés sont intégrés dans les annexes du PLU.
	E R C	Les conditions règlementaires d'une gestion durable des eaux pluviales et des eaux usées s'appliquent sur l'ensemble de la commune.

3. La synthèse des incidences sur l'environnement après l'application des mesures ERC

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement avec l'application des mesures ERC	
Milieu naturel et biodiversité	*Le PLU révisé améliore le zonage naturel déjà du PLU approuvé en 2013. Ainsi, la protection des espaces naturels d'intérêt et ordinaires (ZNIEFF, corridors, zone humide, embouchures, espaces du littoral, espaces boisés…) est confortée et améliorée. Règlementairement, des prescriptions nouvelles sont apportées (éclairage, incitation à la plantation d'espèces cohérentes au contexte environnemental et géographique, OAP des continuités écologiques…). La réduction ambitieuse du rythme de la consommation de l'espace prônée dans le PADD est positive pour la préservation des espaces naturels. L'ouverture de nouvelles zones AU n'impacte pas d'espaces à valeur écologique.*
Paysage et cadre de vie	*Le PLU révisé permet différentes mesures prescriptives incitatives à l'amélioration du paysage et du cadre de vie : prise en compte de la loi ELAN confortant la maîtrise foncière en zone rurale, cohérence règlementaire tenant compte de la réalité urbaine de chaque polarité, OAP encadrant chaque zone AU avec notamment des orientations qualitatives d'insertion des aménagements (écran végétal à constituer, densité, espaces paysagers à créer…).*
Espace agricole et richesse du sous-sol	*Le PLU révisé occasionne des incidences notables sur l'espace agricole : nouvelles zones AU essentiellement en zones anciennement A majoritairement cultivées, ER en zone A…* *Le PLU révisé porte des actions concrètes pour mieux prendre en compte l'espace agricole dans certaines parties du territoire et atténuer les incidences de manière générale : zones N cultivées sans intérêt environnemental classées en zones A, zones constructibles (2Auste en entrée de villes, zones U et AU en TRH…) classées en zone A, règlement agricole peaufiné, aucun STECAL proposé, obligation pour les projets d'équipements en zone A de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables sur l'économie agricole y*

	compris pour les ER…. La réduction ambitieuse du rythme de la consommation de l'espace prônée dans le PADD est positive pour la préservation des espaces agricoles.
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	*Le PLU révisé ambitionne un développement urbain nécessaire pour répondre aux besoins de la ville (logements, économie, équipements…) occasionnant inévitablement des incidences : sollicitation accrue de la ressource en eau potable, déploiement supplémentaire des réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, déplacements automobiles supplémentaires…* *Le PLU révisé encadre la mobilisation des ressources : un zonage constructible dimensionné aux besoins réels, pas de nouvelles zones constructibles en zone de protection forte de captage/forage, nouveaux ER pour la création/requalification de voirie permettant d'y développer les ouvrages d'eau, d'assainissement et d'énergie, règlementation encadrant les conditions de desserte des terrains par les réseaux et les obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions, report dans les annexes des arrêtés des périmètres de protection des captages… La réduction ambitieuse du rythme de la consommation de l'espace prônée dans le PADD limitant l'étalement urbain permet de mieux encadrer la gestion des réseaux.*
Qualité de l'air, climat et santé humaine	*Le PLU révisé ambitionne un développement urbain nécessaire pour répondre aux besoins de la ville (logements, économie, équipements…) occasionnant inévitablement des incidences : augmentation émissions de gaz à effet de serre, pollution atmosphérique, déplacements automobiles supplémentaires…* *Le PLU révisé propose de nombreuses mesures afin d'atténuer ces incidences voire d'améliorer la prise en compte de ces enjeux : développement privilégié dans les pôles centraux et secondaires, ER en faveurs d'équipements sportifs et de loisirs favorables à la santé, ER pour la création d'un pôle d'échange multimodal et le développement de TCSP, éclairages très encadrés (règlement, OAP), préservation des espaces naturels (zonage, règlement et OAP), taux d'imperméabilisation minimales imposées pour chaque zone constructible, dispositions dans le règlement en faveur du vélo et des mobilités actives, dispositions dans le règlement pour des obligations de performances environnementales des constructions…*
Gestion des déchets	*Le PLU révisé ambitionne un développement urbain nécessaire pour répondre aux besoins de la ville (logements, économie, équipements…) occasionnant inévitablement des incidences : augmentation de la production des déchets, collecte supplémentaire*
Risques naturels et technologiques	*Le PLU révisé tient compte de la problématique des risques : nouvelles zones constructibles en dehors des zones d'aléa élevé, PPRn indiqués aux documents graphiques et dans les annexes, dispositions spécifiques dans le règlement (inconstructibilité en zone à risque, gestion et collecte des eaux pluviales, taux d'imperméabilité…), plus de 88% de la surface communale classés en zones A ou N favorisant le libre écoulement des eaux…*

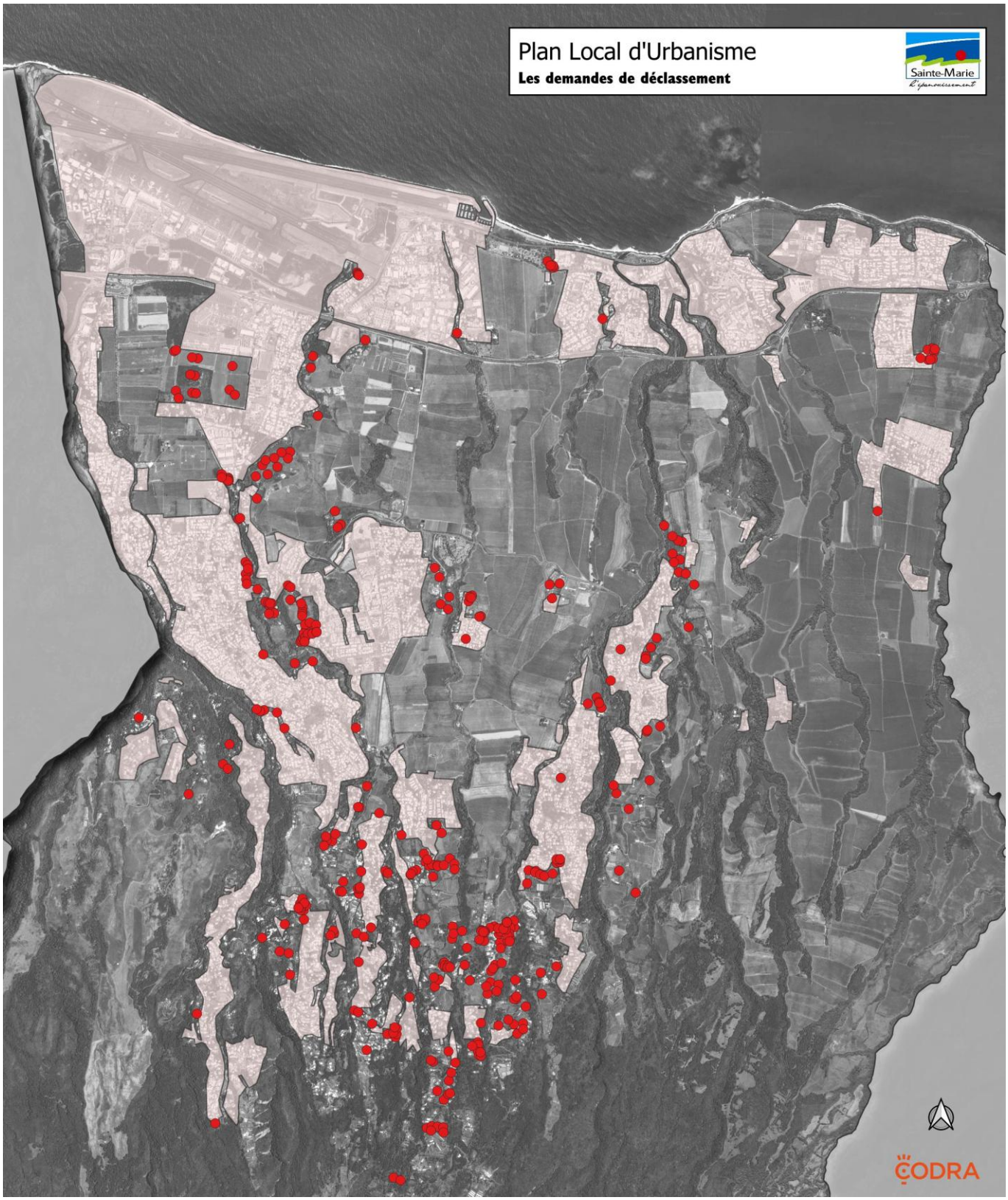
L'une des mesures d'évitement des plus importantes a été l'analyse très fine de l'ensemble des demandes de déclassement de terrain effectuées par les propriétaires auprès de la Ville. Cela représente 230 demandes concernant 400 parcelles environ. En d'autres termes, une démarche des propriétaires afin que leurs terrains, jusqu'à présent classés en zone A ou N, deviennent constructible (U ou AU) au PLU révisé afin de pouvoir réaliser leurs projets à vocation d'habitat, d'activités économiques ou touristiques. Près de 230 demandes concernant 400 parcelles environ ont été recensées.

Dans ce contexte, les mesures d'évitement les plus significatives appliquées dès les premières réflexions du projet de PLU, ont été les suivantes :

- *Aucune nouvelle extension urbaine autorisée sur les terrains considérés à enjeux environnementaux de protection forte, à savoir recensés dans le parc national de La Réunion, en ZNIEFF de type 1, en corridor écologique ou réservoir de biodiversité avéré.*
- *Aucune nouvelle extension urbaine sur les terrains identifiés comme potentiellement à enjeux environnementaux « modérés », notamment identifiés en ZNIEFF de type 2.*
- *Limiter dans la mesure du possible de nouvelles zones U sur des terrains susceptibles de favoriser les corridors écologiques potentiels.*
- *Aucune extension urbaine sans continuité avec une zone urbaine déjà existante ou si localisée en dehors de la zone préférentielle du SAR de manière trop éloignée, ne pouvant être justifiée même dans une notion de compatibilité.*
- *Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) non souhaitable à cet endroit et susceptible de remettre en cause la capacité des pièces réglementaires à répondre à l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF fixé par le PADD ;*
- *Secteur mal raccordé aux réseaux et éloignés des équipements publics existants et ainsi ne répondant pas à la ville des courtes distances*

- *Demande entraînant des conséquences pour la sécurité des biens et des personnes, en lien avec des risques naturels avérés (située en zone d'interdiction du règlement d'un PPR).*
- *Terrain détaché du village et non identifié dans un SDU du SCoT rendant impossible son aménagement car entrainant un mitage de la zone agricole ou naturelle (extension de l'urbanisation interdite dans ce secteur par la Loi littoral) ;*
- *Rapprochement des zones résidentielles vis-à-vis d'une zone d'activités industrielles comportant des nuisances*

Plusieurs dizaines d'hectares ont ainsi été évités à la constructibilité.



XII. Les indicateurs et modalités retenus pour analyser à terme les résultats de l'application du PLU

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU de Sainte-Marie doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Cette évaluation devra s'appuyer sur un certain nombre d'indicateurs définis ci-après. Les indicateurs retenus ont les caractéristiques suivantes :

- *Il s'agit de données dont la source est clairement identifiée. En effet, la provenance de ces indicateurs doit à la fois être fiable et aisée pour chacun des acteurs du suivi du PLU et leur actualisation doit pouvoir s'effectuer selon des périodicités courtes afin de pouvoir aisément analyser leur évolution,*
- *Il s'agit de données qui permettent de fournir des ratios. Ces pourcentages obtenus doivent pouvoir être comparés avec ceux d'autres collectivités, à l'échelle locale, départementale voire nationale.*

Le tableau suivant synthétise pour chacun des enjeux environnementaux les indicateurs retenus, leur unité de mesure, leur source et leur intérêt. Figurent également en trame orangée les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

ENJEUX	INDICATEURS	DONNEES 2024	SOURCE	INTERET
CONSOMMATION DE L'ESPACE	Calculer chaque année la tâche urbaine	ha	AGORAH	Indique la superficie du territoire minéralisé
	Localiser les autorisations de construire au sein des zones constructibles		SITADEL	Mesure les efforts de densification du tissu urbain
	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
MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE	Superficie des espaces boisés classés du PLU	ha	Commune	Indique la superficie du territoire strictement protégée et destinée à être boisée
	Superficie du cœur du Parc National de la Réunion	ha	PNR	Indique la superficie du territoire présentant un intérêt majeur
	Superficie des ZNIEFF	ha	DEAL	Indique la superficie du territoire présentant un intérêt majeur en raison de sa faune et/ou de sa flore
	Superficie des zones naturelles (N) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces naturels
	Superposition entre le périmètre des ZNIEFF de type I et le cœur du PNR d'un côté et les espaces boisés classés de l'autre afin de mesurer la surface réellement protégée par des EBC	%		Ce rapport permet de mesurer l'efficience de la préservation des espaces naturels les plus remarquables d'un territoire
	Superposition entre le périmètre des zones agricoles et naturelles et la tâche urbaine	ha		Ce rapport indique l'importance de l'étalement urbain et du mitage du territoire

ENJEUX	INDICATEURS	DONNEES 2024	SOURCE	INTERET
PAYSAGE ET CADRE DE VIE	Superficie de la tâche urbaine	ha	AGORAH	Indique l'évolution réelle des espaces bâtis sur le territoire
	Superficie globale des zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces naturels et agricoles
	Nombre de résidences principales	nb	INSEE	Indique l'évolution globale du nombre de logements
	Nombre de logements locatifs sociaux	nb	DEAL / ARMOS	Indique l'effort de la collectivité dans la production de logements aidés
	Rapport entre le nombre de résidences principales et la superficie de la tâche urbaine	lgt/ha		Ce rapport permet de mesurer la densité du nombre de logements à l'hectare et par conséquent renseigne sur les efforts de limitation de la consommation des espaces
	Superposition entre le périmètre des zones agricoles et naturelles et la tâche urbaine	ha		Ce rapport indique l'importance de l'étalement urbain et du mitage du territoire
	Rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre de résidences principales	%		Ce rapport indique l'effort de la collectivité pour assurer la diversité sociale de la ville
ESPACE AGRICOLE ET RICHESSE DU SOUS-SOL	Superficie globale des zones agricoles (A) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces agricoles
	Nombre d'exploitations agricoles	nb	DAAF	Indique l'évolution globale du nombre d'exploitations
	Superficie de la Surface Agricole Utilisée	ha	DAAF	Indique la superficie totale des terres arables, des surfaces toujours en herbe et des cultures permanentes
	Superficie des carrières mises en exploitation	ha	ARS	Indique l'évolution globale des espaces où sont extraits des matériaux
	Rapport entre la superficie des zones agricoles du PLU et celle de la SAU	%		Ce rapport permet de vérifier l'effort consenti par la commune pour préserver les espaces agricoles
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 et départemental (RD)	tmja	DEAL Département	Indique l'évolution globale du trafic automobile
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	m³	Fermier	Indique l'évolution globale de la production d'eau potable
	Consommation annuelle d'eau potable	m³	Fermier	Indique l'évolution globale de la consommation d'eau potable

ENJEUX	INDICATEURS	DONNEES 2024	SOURCE	INTERET
	Nombre de station d'épuration		CINOR	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 la production totale	%		Ce rapport permet de mesurer le rendement du réseau d'adduction 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
	Taux de dispositifs d'assainissement contrôlés par le SPANC	%		Ce rapport permet de connaitre le niveau du contrôle des dispositifs d'assainissement
	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
RISQUE NATUREL ET TECHNOLOGIQUE	Superficie des zones d'aléa moyen/élevé au Plan de Prévention des Risques	ha	DEAL	Indique la superficie des zones soumises à risque qui demeurent sensibles à toute urbanisation
	Nombre d'ICPE soumis à autorisation	nb	DEAL	Indique l'évolution globale du nombre d'établissements sensibles pour l'environnement
	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
PRODUCTION ENERGETIQUE	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Nombre de lignes de transports en commun et linéaires pour modes actifs	nb	DEAL Région CINOR Commune	Indique la qualité de desserte du territoire autre que par l'utilisation du véhicule individuel
	Production annuelle d'électricité	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'électricité
	Production annuelle d'énergie renouvelable	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'énergie renouvelable
	Rapport entre la consommation annuelle d'électricité et le nombre d'habitants	kwh/an/hab		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour réduire le niveau de consommation d'électricité
	Rapport entre la production annuelle d'énergie renouvelable et la production totale d'électricité	%		Ce rapport renseigne sur la part des énergies renouvelables dans la production totale d'énergie

ENJEUX	INDICATEURS	DONNEES 2024	SOURCE	INTERET
GESTION DES DECHETS	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Tonnage annuel des déchets ménagers et assimilés, dont recyclables	t	CINOR	Indique l'évolution globale de la production de déchets ménagers et les possibilités de valorisation des déchets
	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

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

1. Le résumé non technique

A. Les choix retenus pour établir le PADD

L'élaboration du projet de PLU de Sainte-Marie **résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.**

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, **les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement** (voir les encadrés « L'essentiel » figurant à la fin de chaque chapitre des tomes 1 et 2 du rapport de présentation). Ensuite, **les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.**

L'ensemble des orientations et scénarios envisagés dans le cadre du PLU de Sainte-Marie **traduisent les choix stratégiques émergés et concertés lors des différentes réunions** de travail et de pilotage avec les techniciens et les élus de la Ville, des réunions avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées (PPA) (plusieurs COPIL et réunions PPA en 2024 et 2025 ainsi que des transmissions de données), lors de réunions publiques (10 septembre 2024 et 5 février 2025) ou lors de la mise en débat du PADD en conseil municipal (16 octobre 2024).

Le PADD de Sainte-Marie s'articule autour de sept grands axes :

- *Axe 1 : Assurer un développement du territoire respectueux de ses richesses naturelles*
- *Axe 2 : Protéger et valoriser l'activité agricole*
- *Axe 3 : Répondre à la dynamique démographique et aux besoins en équipements de la population*
- *Axe 4 : Mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain*
- *Axe 5 : Participer à la dynamique économique de la micro-région Nord*
- *Axe 6 : Améliorer tous les déplacements*
- *Axe 7 : Poursuivre la démarche de développement durable*

Ce sont ces enjeux qui justifient le choix opéré par la Municipalité dans le cadre de la définition des pièces règlementaires du PLU de Sainte-Marie. La solution alternative consistant à conserver encore pour des années le PLU en vigueur n'a pas été retenue ni celle de produire un PLU révisé qui chamboulerait le PLU en vigueur en définissant des orientations d'aménagement complètement différentes. Le scénario retenu consiste à poursuivre les bases amorcées dans le PLU approuvé en 2013, tout en y intégrant des compléments importants au regard des projets portés par la Municipalité et des besoins spécifiques déterminés (logements, équipements, économie, tourisme, agriculture…), ainsi qu'en mettant à jour l'ensemble des données qui ne correspondent plus aujourd'hui aux réalités de terrain ni aux exigences et évolutions du code de l'urbanisme (loi Climat et Résilience, loi Elan…), de l'environnement et de documents supra-communaux s'imposant à la commune, en termes de conformité ou de compatibilité. Il s'agit de proposer une mise en valeur du territoire s'appuyant sur des solutions durables d'aménagement garantissant la valorisation du patrimoine et limitant les incidences sur les ressources et l'environnement.

B. Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines

	PLU en vigueur	Nouveau PLU	Evolution
Superficie totale des zones U	1 276,5 ha	1 383,4 ha	+ 106,9 ha

La commune de Sainte-Marie s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme le 27 décembre 2013.

De ce fait, les prescriptions réglementaires ne répondent plus au contexte actuel et méritent d'être peaufinées. Le règlement et le zonage retenus pour le PLU résultent d'une **volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur le territoire**.

Zone	Descriptif	Hectares
		ha
UA	Centre-ville de Sainte-Marie et centralités de La Convenance, de La Rivière des Pluies, de Duparc et de La Ressource.	**195,3 ha**
dont UAb	*Dispositions spécifiques pour le quartier Beauséjour.*	*20,0 ha*
dont UAz	*Dispositions spécifiques pour le quartier Beauséjour.*	*0,5 ha*
UB	Quartiers hors centralités de La Rivière-des-Pluies/Grande-Montée, de Duparc et des franges du centre-ville.	**179,2 ha**
UC	Habitat individuel dominant à La Convenance, Les Cafés, La Grande-Montée et Bois-Rouge.	**152,9 ha**
dont UC1	*Secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel pour les opérations d'aménagement autorisées sur le site de Moka.*	*13,7 ha*
dont UC2	*Espaces bâtis situés en espaces proches du rivage et non identifiés par le SCoT au titre de la loi ELAN dans lesquels les constructions sont limitées.*	*2,4 ha*
UD	Ecarts des hauts et quelques poches d'habitat peu denses des mi-pentes et des bas.	**374,1 ha**
dont UD1	*Secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel.*	*78,6 ha*
UEa	Zone d'activités aéroportuaires à proximité de l'aéroport Rolland Garros.	**32,0 ha**
UEc	Zone d'activités commerciales, de services et/ou tertiaire.	**61,8 ha**
UEm	Zone d'activités mixtes : activités de production et commerciales et de services.	**73,9 ha**
UEp	Zone d'activités économiques de production.	**32,7 ha**
UR	Aéroport Rolland Garros et installations aéroportuaires et activités s'y rattachant.	**272,5 ha**
UT	Activités de loisirs et de tourisme.	**9,0 ha**
dont UTp	*Secteurs déjà urbanisés au sein de l'espace agricole ou naturel.*	*7,5 ha*
TOTAL	**Zones U**	**1 383,4 ha**

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- *« Préserver les biens et les personnes vis-à-vis du risque d'inondation en maintenant le libre écoulement des eaux dans les secteurs d'urbanisation future.*
- *Prendre en compte les risques et aléas, inondation et mouvements de terrains dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la délimitation des zones constructibles.*
- *Redéployer les terrains situés au sein des zones rouges du PPR.*
- *Répondre aux besoins actuels de la population en garantissant une production suffisante de logements soit 490 logements par an.*
- *Densifier en priorité la Rivière des Pluies, Sainte-Marie centre, la partie haute de Duparc, une partie de la Grande Montée.*
- *Répartir de manière harmonieuse les opérations de logements sociaux sur le territoire, afin de ne pas tout concentrer et de continuer à respecter le taux légal.*
- *Favoriser une ville mixte (logements, bureaux, commerces…) permettant à la population d'avoir un accès à pied ou à vélo aux différents services, équipements, loisirs, emplois…*
- *Renforcer l'attractivité du littoral : le centre-ville et ses fonctions d'animation ; La naissance d'un nouveau pôle économique et urbain autour de Duparc ; Le prolongement est (Convenance-La Réserve) et sa diversification ; La structuration du quartier des Cafés.*
- *Structurer les mi-pentes : La densification de la Rivière-des-Pluies et de Grande-Montée ; Le pôle urbain de Beauséjour.*
- *Maîtriser le développement des hauts.*

- *S'appuyer sur les démarches urbaines innovantes.*
- *Lutter contre le réchauffement climatique et limiter les émissions de CO^2 ».*
- *« Favoriser une ville mixte (logements, bureaux, commerces…) permettant à la population d'avoir un accès à pied ou à vélo aux différents services, équipements, loisirs, emplois…*
- *Participer à la dynamique économique de la micro-région Nord.*
- *La confirmation des pôles économiques / commerciaux existants.*
- *L'accueil de projets d'envergure régionale.*
- *La diffusion de l'activité sur tout le territoire ».*

C. Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser

	PLU en vigueur	Nouveau PLU	Evolution
Superficie totale des zones AU	141,1 ha	56,5 ha	-84,6 ha

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU et son caractère exécutoire : il s'agit des zones d'enjeux de développement urbain à court terme, indépendamment de toute vocation.

Les zones 2AU sont ouvertes à l'urbanisation à partir de 2031, lorsque les voies et réseaux suffisants seront présents en périphérie de la zone.

Dans ces zones AU, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour appliquer le règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes.

Zone	Descriptif	Superficie
		ha
AUa	Urbanisation future à forte densité.	**13,0 ha**
AUb	Urbanisation future à densité significative.	**17,3 ha**
AUc	Urbanisation future à densité modérée.	**9,5 ha**
AUep	Urbanisation future pour les activités économiques de production	**16,7 ha**
TOTAL	**Zones AU**	**56,5 ha**

En application de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

La zone AU à destination mixte de la Rivière des Pluies fait l'objet d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme. Cet outil règlementaire permet de « geler » la zone le temps qu'un projet d'aménagement d'ensemble mûrisse.

Le potentiel de logements issu des zones AU héritées du PLU en vigueur

La grande majorité des zones AU résidentielles du PLU approuvé en 2013 a déjà été bâtie. Subsistent néanmoins quelques zones AU vierges de toute construction qui sont conservées au PLU révisé.

Sur ces zones, **un potentiel théorique de près de 295 logements est estimé**, dont 65% dans le quartier de Beauséjour. Ce potentiel est essentiellement calculé en application de densité minimale de logements précisée dans le règlement et les OAP pour chacune des zones AU.

Le potentiel de logements dans les nouvelles zones AU

Le projet de PLU de Sainte-Marie prévoit environ 46 ha de nouvelles zones AU, par redéploiement et extension urbaine.

Parmi ces espaces, 17,2 ha sont destinés essentiellement ou exclusivement à des opérations résidentielles et 11,5 ha à une mixité des vocations incluant des opérations de logements. **Ces espaces permettent un potentiel théorique estimé d'environ 1 510 logements d'ici 10 ans.** Ce potentiel est essentiellement calculé en application de densité minimale de logements précisée dans le règlement et les OAP pour chacune des zones AU.

Bilan du potentiel de logements au sein de l'ensemble du territoire communal (zones U et AU)

L'objectif de production de logements retenu dans le PADD en cohérence avec le SCoT en cours de révision, estime une production annuelle de 490 logements, soit 4 900 logements d'ici 10 ans.

Le projet de PLU de Sainte-Marie prévoit une répartition théorique de la manière suivante :

- **environ 2 000 logements en zone U**. Cela représente 41% de la production attendue. Mais ce potentiel hypothétique de production de logements s'estime hors opérations d'envergure de logements non connues à ce jour et non estimables mais qui renforceront vraisemblablement l'intensification urbaine dans les années à venir participant à répondre aux besoins en logements. La valorisation optimale de foncier et des opérations d'ensemble maîtrisées sont des indispensables à l'atteinte des objectifs.
- **au minimum 1 800 logements au sein des zones AU :** 860 logements à court terme, 950 à moyen/long terme. S'agissant d'estimations issues de densité minimale, il est fort possible que la production réelle de logements soit supérieure garantissant ainsi une réponse en adéquation aux objectifs affichés dans le PADD.

Au sein du tissu urbain existant	Au sein des zones AU héritées	Au sein des nouvelles zones AU	Nombre théorique minimum de logements
2 000	295	1 510	3 805

D. Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

	PLU en vigueur	Nouveau PLU	Evolution
Superficie totale des zones A	2 654 ha	2 732,3 ha	+78,3 ha

Les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». La zone agricole de Sainte-Marie comporte trois secteurs spécifiques.

Zone	Descriptif	Superficie ha
A	Zone agricole	**2 337,5 ha**
Acu	Coupure d'urbanisation identifiée par le SAR/SCoT	**246,8 ha**
Aenr	Projet de parc éolien de Bagatelle	**23,4 ha**
Ap	Zone de potentiel de reconquête agricole dans un contexte d'intérêt paysager à Moka	**124,6 ha**
Total	**Zones A**	**2 732,3 ha**

Avec une superficie de 2 732 ha correspondant à 31% de la surface communale, la zone A est la deuxième zone la plus vaste du PLU de Sainte-Marie. Si **2 566 ha de zone A sont conservés** entre le PLU en vigueur et le PLU révisé, la superficie de la zone **A a augmenté au total de 78 hectares environ**.

L'importance de l'agriculture traduite dans les documents règlementaires est cohérente avec les orientations du PADD suivantes :

- *« Renforcer la résilience du territoire face aux risques naturels.*
- *Maintenir les coupures d'urbanisation.*
- *Remettre en exploitation des friches agricoles afin de les valoriser et éviter leur perte.*
- *Privilégier les circuits courts.*
- *La diversification agricole.*
- *Développer les potentiels des énergies renouvelables.*
- *Mettre en place les actions du PCAET de la CINOR - Sainte-Marie possède un potentiel intéressant avec la présence des alizés et d'un relief favorable pour l'énergie éolienne, principalement sur la façade est de la commune ».*

E. Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

	PLU en vigueur	Nouveau PLU	Evolution
Superficie totale des zones N	4 763,9 ha	4 682,8 ha	-81,1 ha

Les zones naturelles et forestières couvrent 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 ».

Zone	Descriptif	Superficie ha
N	Cette zone couvre tous les espaces naturels et forestiers du territoire communal qu'il convient de protéger	**1 686,1 ha**
Npnr	Ce secteur correspond aux espaces situés dans le Cœur du Parc National de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale	**2 786,9 ha**
Nr	Ce secteur correspond aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues	**185,3 ha**
Ncu	Il correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.	**9,4 ha**
Nli	Ce secteur couvre les espaces naturels remarquables du littoral	**5,1 ha**
Npv	Ce secteur couvre les espaces naturels autorisant l'installation de photovoltaïques	**1,0 ha**
Total	**Zones N**	**4 682,8 ha**

Avec une superficie de 4 682 ha, la zone naturelle représente environ 53% du territoire communal, soit nettement la zone la plus vaste de Sainte-Marie. **La zone N a diminué de 81 ha par rapport au PLU révisé.**

Une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique. De fait, les zones naturelles les plus sensibles, représentant la grande majorité de la zone N, sont davantage protégées règlementairement dans le PLU révisé.

La forte volonté de protéger et valoriser les espaces naturels et paysagers de la commune dans les documents règlementaires, notamment par une hiérarchisation des protections, est cohérente avec les orientations du PADD suivantes :

- *« Une protection et une valorisation des espaces naturels au profit de la biodiversité.*
- *Protéger les milieux les plus remarquables.*
- *Préserver et valoriser les ravines en tant que corridors écologiques.*
- *Favoriser la valorisation touristique des sites naturels.*

- *Renforcer la résilience du territoire face aux risques naturels.*
- *Lutter contre le réchauffement climatique et limiter les émissions de CO^2. »*

F. La synthèse du zonage réglementaire et des possibilités de construction

2. La synthèse des évolutions du zonage

Le tableau suivant synthétise les différentes évolutions de zonage entre le PLU en vigueur et le nouveau document :

	Zone U en plus	Zone AU en plus	Zone A en plus	Zone N en plus	Changement de périmètre communal	Total
Zone U en moins		0,2	5,6 ha	41,7 ha	3,6	**51,1 ha**
Zone AU en moins	93,8 ha		17,2 ha	15,8 ha	-	**126,8 ha**
Zone A en moins	41,5 ha	38,6 ha		7,9 ha	0,7	**88,7 ha**
Zone N en moins	11,9 ha	2,8 ha	158,8 ha		11 ha	**184,5 ha**
Changement de périmètre communal	0,9	-	0,3	33,8 ha		
Total	**148,1 ha**	**41,6 ha**	**181,9 ha**	**99,2 ha**		

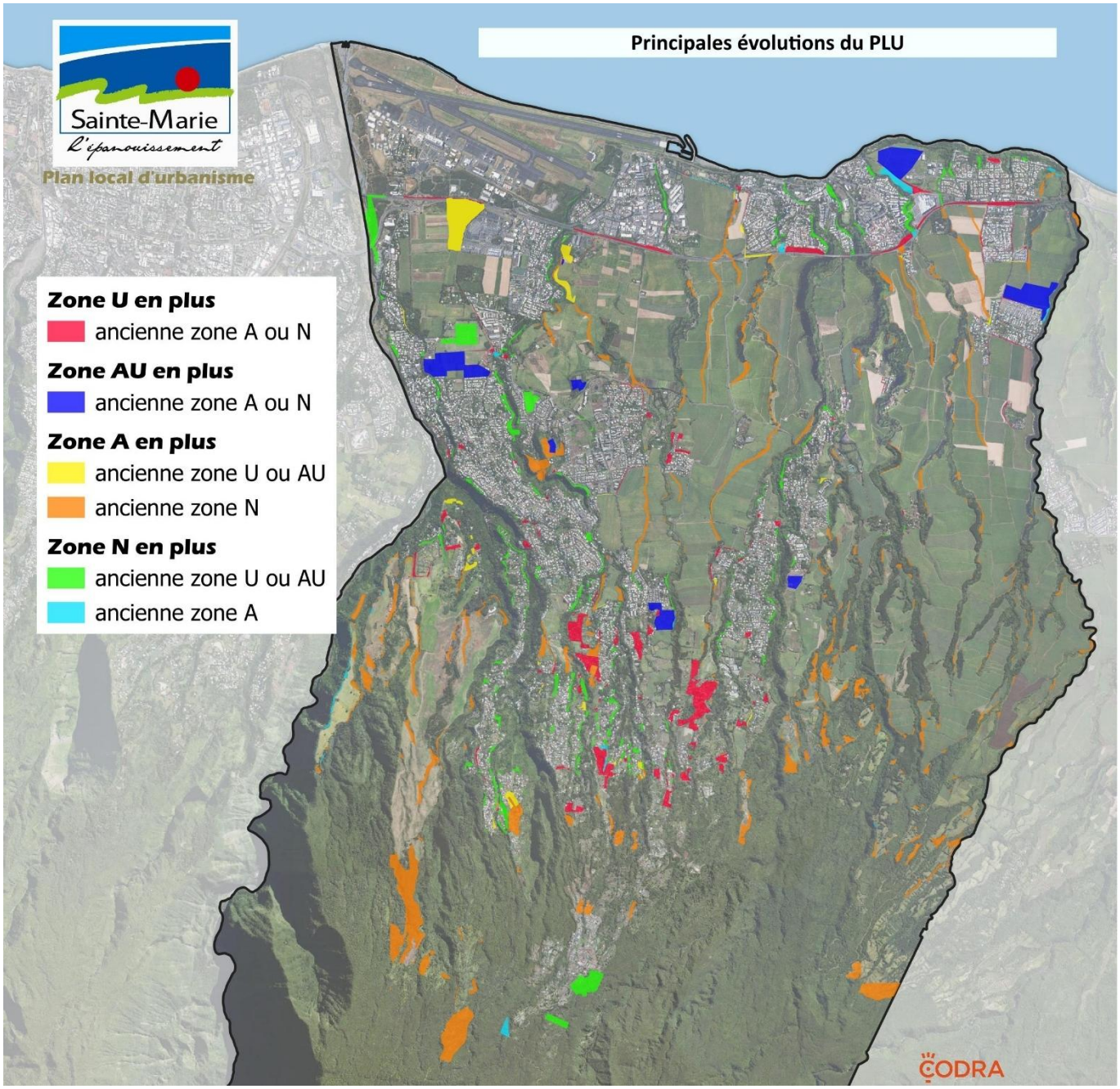
En anticipation des objectifs du SCoT en cours de révision, le PADD fixe un objectif de réduction du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers **de 50% entre 2021 et 2031** par rapport à la décennie précédente, **soit un objectif de consommation ne devant pas dépasser 86,5 ha**. Au-delà de 2031, la Ville s'engage à **poursuivre une réduction de 50% du rythme de consommation de l'artificialisation des sols pour la décennie 2031-2041**, **soit 43,2 ha.**

Le PLU révisé propose la délimitation de :

- 40,5 ha de zones AU avant 2031
- 16 ha de zones AU après 2031

Ainsi, **le projet de PLU s'inscrit dans une démarche vertueuse en termes de consommation de l'espace en s'intégrant amplement aux objectifs fixés par le PADD.**

A noter que selon la source CEREMA, 10,4 ha de consommation de l'espace ont déjà été consommés en 2021 et 2022, à prendre en considération pour la période 2021-2031.



G. Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PADD du PLU de Sainte-Marie fixe un objectif de réponse à la dynamique démographique et aux besoins en équipements de la population tout en participant au développement économique de la micro-région Nord :

- *Répondre aux besoins actuels de la population en garantissant une production suffisante de logements soit 490 logements par an.*
- *Favoriser le logement social pour la population vieillissante (type RPA), notamment à Duparc, dans les pôles urbains ou les petits quartiers présentant une offre en équipements et services, notamment médicaux, à proximité.*
- *Répartir de manière harmonieuse les opérations de logements sociaux sur le territoire, afin de ne pas tout concentrer et de continuer à respecter le taux légal.*
- *Prévoir des espaces récréatifs (aires de jeux…) pour les opérations importantes de logements collectifs. La recherche de densification, nécessite de conserver des espaces de respiration au cœur des quartiers / opérations. Ainsi, des espaces verts arborés et récréatifs devront accompagner ces opérations.*
- *Prévoir la réalisation d'écoles dans les zones de développement : Ravine des Chèvres, Duparc/Plaine de Gillot à terme.*

C'est la raison pour laquelle toutes les zones AU du PLU sont encadrées par des OAP. Au-delà des éléments d'intégration paysagère et urbaine avec l'environnement immédiat, les orientations s'attachent à fixer deux éléments majeurs :

- *La programmation de la zone avec des seuils de densité minimum.*
- *L'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.*

H. La justification de l'insertion de dispositions particulières

La réserve des 50 pas est reportée sur les documents graphiques du PLU afin de maintenir ce DPM sur le linéaire côtier de Sainte-Marie.

Le plan de zonage du PLU de Sainte-Marie retranscrit la cartographie des risques du Plan de Prévention des Risques « inondations et mouvements de terrain », approuvé le 6 juillet 2020. Les dispositions générales du PLU de Sainte-Marie rappellent la portée règlementaire du PPRn.

Le plan de zonage du PLU de Sainte-Marie a transcrit la cartographie des risques du Plan de Prévention des Risques relatif aux aléas du trait de côte et de submersion marine approuvé par arrêté préfectoral du 4 janvier 2022. Les dispositions générales du PLU de Sainte-Marie rappellent la portée règlementaire du PPRn.

Une protection particulière est prévue par le classement d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ils sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique (cf. légende du plan). Cette protection édictée au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme se superpose au zonage prévu et interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il s'agit d'une protection très rigoureuse qui ne peut être remise en cause que par une procédure de révision du PLU ou déclaration de projet. **Le PLU identifie 4 509,6 ha d'EBC. Les EBC diminuent de 52 ha par rapport au PLU en vigueur.**

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Le PLU des Sainte-Marie distingue deux types d'éléments de paysage :

- Les arbres isolés,
- Les espaces végétalisés (alignement d'arbres, parcs, boisements, etc.)

Il convient de rappeler que le PLU de Sainte-Marie possède quatre édifices inscrits au titre des monuments historiques. Dans l'attente d'une définition des Périmètres délimités des Abords (PDA) au sens défini par les articles L. 621-30 et L.621-31 du code du Patrimoine (*cf. Etude préalable à la réalisation de périmètres délimités des abords dans les annexes du rapport de présentation),* le traditionnel périmètre de 500 mètres autour de ces immeubles est reporté sur les plans de zonage.

La préservation d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial permet de soumettre les travaux entraînant leur destruction à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ces dispositions permettent de maîtriser l'évolution de ces éléments et de contrôler leur suppression.

La restauration des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra être réalisée en maintenant, ou restituant le cas échéant, le parti originel de composition d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.). Les éléments d'aménagement extérieurs (jardins et mur de clôture), parties intégrantes de l'usage de la construction, seront conservés et restaurés dans le parti originel de composition. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

En application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le PLU peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Ainsi, une partie des rues suivantes fait l'objet d'une attention particulière :

- La rue de la Montée des Veuves dans le centre-ville,
- La rue Roger Payet à la Rivière des Pluies.

En application de l'article L151-41 5°) du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes peuvent interdire, 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. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Ainsi, le PLU identifie un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur la zone AU située en entrée de bourg de la Rivière des Pluies. Le PADD prévoit que l'aménagement de la Plaine de Gillot, dans une logique de mixité fonctionnelle (habitat, commerces, économie…) et de ville verte, permettra à terme l'accueil de projets d'envergure régionale.

Par conséquent, dans l'attente de la définition d'un projet global d'aménagement, le règlement du PLU autorise uniquement dans ce périmètre la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher, et ce pour une durée de 5 ans à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

En application de l'article L.151-38 du code l'urbanisme, le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Sur le territoire, il existe deux sentiers que la commune entend préserver. Le règlement prévoit que le sentier est à conserver et doit être restauré dans le parti originel de composition.

Le PLU de Sainte-Marie prévoit **la création de 14 ER** dont les bénéficiaires sont la commune (majoritairement) et la CINOR. L'objectif est de satisfaire les vocations suivantes :

- 7 ER pour les déplacements : création/l'amélioration de voirie, réalisation de parkings, création d'aire de contournement, aménagement de chemin piéton ;
- 2 ER pour des équipements d'intérêt collectif : cimetière, jardins familiaux ;
- 1 ER pour la protection/valorisation écologique : aménagement d'un parc ;
- 3 ER pour le projet MEREN,
- 1 ER pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le PLU identifie les servitudes de protection des ressources en eau. Le plan de zonage reprend les points de captage et de forage, ainsi que les périmètres de protection rapprochée et les zones de surveillance rapprochée.

Conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, le zonage délimite les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol où l'ouverture, l'exploitation de carrières, les installations de concassage et le transit de matériaux sont autorisés. Le règlement précise que 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. Le zonage reprend les périmètres prévus dans le Schéma Départemental des Carrières (SDC).

I. L'articulation du PLU avec les autres documents et les grandes directives

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer fait partie intégrante du SAR dans un chapitre individualisé (volume 3). Il a vocation à déterminer les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral et, si besoin est, d'édicter des prescriptions qui permettent de les mettre en œuvre.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CINOR a été approuvé en conseil communautaire le 18 décembre 2013. 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. Le présent rapport devra néanmoins justifier l'articulation des orientations du PLU avec les prescriptions du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), chapitre individualisé du SAR.

Il est important de rappeler que le SCoT de la CINOR est en cours de révision (le projet a été arrêté par délibération du conseil communautaire en décembre 2024). Par conséquent, dans le cadre de la révision du PLU, la commune de Sainte-Marie a fait le choix d'anticiper certaines dispositions de ce document (notamment les objectifs de réduction de la consommation de l'espace et les seuils de densité à atteindre) pour mieux préparer l'avenir.

Orientations figurant dans le PADD du PLU
⇒ Un objectif de réduction du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à hauteur de 50%, en réduisant fortement la superficie des zones AU dans le PLU révisé par rapport au PLU en vigueur.
⇒ Renforcer l'attractivité du littoral autour du centre-ville, de la naissance d'un nouveau pôle économique et urbain autour de Duparc, du prolongement Est (Convenance-La Réserve) et de la structuration du quartier des Cafés.
⇒ Structurer les mi-pentes avec l'objectif de densifier en priorité la Rivière des Pluies, la partie haute de Duparc et une partie de la Grande Montée.
⇒ Le quartier de Beauséjour revêt une importance de premier ordre dans l'armature urbaine des mi-pentes. A terme, on peut envisager la poursuite de ce développement, en amont de Bois-Rouge, pour greffer La Confiance-les-Bas, La Ressource à ce nouveau cœur de ville.

⇒ La maîtrise de l'urbanisation dans les Hauts passe par l'élaboration d'un véritable projet, qui s'appuie avant tout sur une mise en valeur agro-touristique du territoire.

⇒ Confirmer les pôles économiques / commerciaux existants.

⇒ Prévoir à terme l'aménagement de la Plaine de Gillot dans une logique de mixité fonctionnelle (habitat, commerces, économie…) et de ville verte.

Orientations figurant dans le PADD du PLU

⇒ Répondre aux besoins actuels de la population en garantissant une production suffisante de logements soit 490 logements par an.

⇒ Favoriser le logement social pour la population vieillissante (type RPA), notamment à Duparc, dans les pôles urbains ou les petits quartiers présentant une offre en équipements et services, notamment médicaux, à proximité.

⇒ Répartir de manière harmonieuse les opérations de logements sociaux sur le territoire, afin de ne pas tout concentrer et de continuer à respecter le taux légal.

⇒ Poursuivre la lutte contre l'insalubrité par des actions de restructuration en lien avec les actions menées par la CINOR dans le cadre de la RHI.

Orientations figurant dans le PADD du PLU

⇒ S'il existe encore des capacités au sein de ces zones, leurs extensions sont plus difficiles à envisager étant donné les différentes contraintes qu'elles connaissent, principalement physiques (routes, ravines, quartier existant…). Pour des zones comme celle de La Mare et de Duparc, il convient de mener des réflexions pour mieux intégrer la question des déplacements doux, en lien avec l'arrivée du TCSP régional à proximité et le TCSP CINOR, afin de mettre en place une véritable chaine de déplacements alternatifs.

⇒ Dans une optique de maintien ou de création d'une économie de proximité, pourvoyeuse d'emploi et limitant les déplacements, il conviendra de favoriser l'implantation de services, commerces et activités au sein de tous les quartiers.

⇒ Desservir la commune par des réseaux de communication moderne et s'inscrire dans la transition numérique.

⇒ La préservation des surfaces cannières reste un enjeu important, notamment dans la zone des mi-pentes. Ainsi, la protection stricte des grands espaces agricoles à fort potentiel agronomique, permet de pérenniser la culture de la canne et de préserver les terres pour l'avenir.

⇒ La diversification de l'agriculture (élevage, maraîchage, fleurs, arboriculture, vanille, chenil, etc.) permet de réduire la dépendance alimentaire avec l'extérieur et limiter les impacts négatifs sur les ressources liées à l'intensification de la culture de la canne.

⇒ De plus, la diversification agricole peut être un levier au développement de l'agrotourisme notamment dans les mi-pentes et les Hauts.

⇒ Préserver et valoriser les sites de loisirs existants (site de détente de Beaumont les hauts, parc Bois madame, berges de la rivière des pluies…) par des équipements assurant l'accueil touristique et du public (petite restauration, local d'information…) ainsi que la fréquentation (cheminements, signalisation, aires de pique-nique, buvettes, etc.).

Orientations figurant dans le PADD du PLU

⇒ Intégrer obligatoirement la desserte en transports publics et la réalisation d'aménagements permettant de favoriser la circulation des bus dans les projets d'extension urbaine.

⇒ Favoriser les conditions de circulation des bus dans la traversée du centre-ville de Sainte-Marie, en liaison avec le pôle d'échanges situé sur le front de mer.

⇒ Améliorer l'offre en transport en commun dans les mi-pentes

⇒ Améliorer les liaisons en transport en commun entre les Hauts et les Bas de la commune, notamment en complétant les portions existantes afin de les relier entre elles.

⇒ Prévoir des aires de stationnement (vélo et voitures) à proximité des pôles d'échanges et des transports en commun.

⇒ Au sein des Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) définis par le PDM de la CINOR (PEM Duparc et PEM centre-ville), privilégier la réalisation d'infrastructures cyclables et la résorption des discontinuités

⇒ Définir des mesures permettant de renforcer la marche-à-pied et de développer l'usage du vélo pour des déplacements au quotidien.

⇒ Créer des places et jardins publics dans chaque centralité accompagnés d'une offre de stationnement public encadrée.

⇒ La ville de Sainte-Marie va lancer une étude de programmation de modernisation du centre-ville dont l'un des axes sera la piétonisation du centre-ville et la mise en place de poches de stationnements payants limitrophes.

Orientations figurant dans le PADD du PLU

⇒ Protéger les milieux les plus remarquables.

⇒ Préserver et valoriser les ravines en tant que corridors écologiques.

⇒ Afin d'assurer le confortement de certains espaces naturels à forte valeur écologique et préserver des zones d'échanges dans les secteurs les plus fragmentés, les coupures d'urbanisation du Verger et la Pointe des Haziers sont prévues en lien avec les ravines les plus sensibles et les espaces remarquables du littoral à préserver.

⇒ Il convient de poursuivre la gestion et l'entretien des espaces verts publics pour favoriser une gestion différenciée de ces lieux en fonction de leurs usages et de leurs valeurs écologiques et en réduisant l'emploi de produits phytosanitaires.

⇒ L'objectif est de favoriser la réintroduction d'espèces végétales endémiques tout en freinant le développement des pestes végétales.

⇒ Organiser la valorisation touristique des sites et patrimoines naturels d'intérêt en accord avec leur fragilité écologique.

Orientations figurant dans le PADD du PLU

⇒ Poursuivre de la mise en place de périmètres de protection relatifs à tous les captages.

⇒ Préserver des espaces riverains des sources les plus pérennes (les Cafés, la Découverte, le Verger et Carreau Coton) de tout risque de pollution par la mise en œuvre de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement.

⇒ Améliorer la qualité de l'eau distribuée.

⇒ Aménager nouvelles retenues collinaires sur les Hauts.

⇒ Garantir une gestion optimale aussi bien d'un point de vue qualitatif que quantitatif par une régulation tout au long du chemin de l'eau (du bâtiment aux espaces publics) en privilégiant une hydraulique douce favorable à une dépollution « naturelle ».

⇒ Améliorer le système d'évacuation des eaux pluviales qui occasionne des ruissellements.

⇒ Sur les grands sites d'aménagement, la gestion de l'écoulement doit être gérée à l'échelle de l'opération d'ensemble.

⇒ Favoriser la gestion des eaux en incitant les habitants à la préservation des ressources (foncières, nappes phréatiques…) et en développant le recueil des eaux pluviales (citernes de stockage, réseaux, etc.).

⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols afin de privilégier une infiltration à la source.

⇒ Réduire la consommation énergétique, notamment dans l'éclairage public par des ampoules basse consommation - améliorations opérées par le CCAS sur les habitats qui participent à réduire les consommations énergétiques (réseau neuf d'eau, électricité, isolation…).

⇒ Intégrer, valoriser et faciliter le recours aux énergies renouvelables et le développement des réseaux associés, notamment favorables au développement de l'énergie solaire (photovoltaïques, installation de bornes de recharge etc.) en respectant le cadre environnemental, agricole et paysager. Poursuivre la création les bornes de recharge, dans la continuité de celles mises en place au niveau de la Médiathèque.

⇒ Compléter l'offre en déchetterie dans les secteurs défaillants en lien avec la CINOR

⇒ Mettre en place une gestion et un traitement durable des déchets et autres rejets, favorisant notamment les actions de recyclage. Les nouvelles opérations urbaines devront intégrer la collecte des déchets dans le plan de composition afin faciliter la collecte.

⇒ Desservir la commune par des réseaux de communication moderne et s'inscrire dans la transition numérique.

⇒ Limiter les nuisances lumineuses nocturnes. L'éclairage devra être adapté selon les usages et les milieux notamment en termes d'intensité et de durée afin de satisfaire aux enjeux faunistiques. L'éclairage direct des continuités écologiques est à proscrire.

Le Programme local de l'Habitat de la CINOR (PLH) a été approuvé par conseil communautaire du 17 décembre 2019. Le PLH impose à l'échelle intercommunale la production annuelle d'au moins 1 728 logements dans les 6 ans (2018-2024), dont 280 minimum à Sainte-Marie. Il convient de rappeler qu'au 1er janvier 2023, le parc social de Sainte-Marie comptait 3 792 unités, soit 28% du parc de logements.

La CINOR est en cours d'élaboration de son Plan De Mobilité (PDM) 2023 – 2033. Le PDM est un outil de planification de l'organisation de la mobilité obligatoire pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants. Il prend en compte l'ensemble des modes de déplacement et identifie les mesures à prendre pour répondre aux enjeux de mobilité et d'accessibilité du territoire. 5 Axes permettant de répondre à l'objectif stratégique d'organiser la mobilité pour répondre au développement du territoire tout en préservant l'environnement et en limitant les impacts sur la santé.

Orientations figurant dans le PADD du PLU

⇒ Intégrer obligatoirement la desserte en transports publics et la réalisation d'aménagements permettant de favoriser la circulation des bus dans les projets d'extension urbaine.

⇒ Favoriser les conditions de circulation des bus dans la traversée du centre-ville de Sainte-Marie, en liaison avec le pôle d'échanges situé sur le front de mer.

⇒ Améliorer l'offre en transport en commun dans les mi-pentes

⇒ Améliorer les liaisons en transport en commun entre les Hauts et les Bas de la commune, notamment en complétant les portions existantes afin de les relier entre elles.

⇒ Prévoir des aires de stationnement (vélo et voitures) à proximité des pôles d'échanges et des transports en commun.

⇒ Au sein des Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) définis par le PDM de la CINOR (PEM Duparc et PEM centre-ville), privilégier la réalisation d'infrastructures cyclables et la résorption des discontinuités

⇒ Définir des mesures permettant de renforcer la marche-à-pied et de développer l'usage du vélo pour des déplacements au quotidien.

⇒ Créer des places et jardins publics dans chaque centralité accompagnés d'une offre de stationnement public encadrée.

⇒ La ville de Sainte-Marie va lancer une étude de programmation de modernisation du centre-ville dont l'un des axes sera la piétonisation du centre-ville et la mise en place de poches de stationnements payants limitrophes.

Le PCAET de La CINOR a été approuvé le 21 février 2019, devenant ainsi la première agglomération des DOM COM à disposer d'un tel document en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique. Il se découpe en 6 grands axes. L'objectif pour 2030 est une réduction de 32% par rapport à 2015. L'évolution linéaire des réductions de GES entre 2020 et 2050 reste en ligne avec l'objectif de la SNBC adoptée par décret du 21 avril 2020 de réduire les émissions de 27% en 2028. L'atteinte du Facteur 4 implique une division par 4 des émissions en 2050 par rapport au niveau de 1990 et une réduction de l'ordre de 80% par rapport au niveau actuel.

Afin de prendre en compte ces orientations et face aux constats, le PLU de Sainte-Marie prévoit de manières transversale les éléments suivants :

Orientations figurant dans le PADD du PLU

⇒ Un objectif de réduction du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à hauteur de 50%, en réduisant considérablement la superficie des zones AU à court terme au PLU révisé par rapport au PLU en vigueur.

⇒ Plusieurs orientations pour des déplacements alternatifs à l'automobile :
- Favoriser les conditions de circulation des bus dans la traversée du centre-ville de Sainte-Marie, en liaison avec le pôle d'échanges situé sur le front de mer.
- Améliorer l'offre en transport en commun dans les mi-pentes

- Améliorer les liaisons en transport en commun entre les Hauts et les Bas de la commune, notamment en complétant les portions existantes afin de les relier entre elles.
- Prévoir des aires de stationnement (vélo et voitures) à proximité des pôles d'échanges et des transports en commun.
- Au sein des Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) définis par le PDM de la CINOR (PEM Duparc et PEM centre-ville), privilégier la réalisation d'infrastructures cyclables et la résorption des discontinuités
- Définir des mesures permettant de renforcer la marche-à-pied et de développer l'usage du vélo pour des déplacements au quotidien.

⇒ Plusieurs orientations pour encourager les énergies renouvelables et l'utilisation raisonnée des ressources :
- Réduire la consommation énergétique, notamment dans l'éclairage public par des ampoules basse consommation - améliorations opérées par le CCAS sur les habitats qui participent à réduire les consommations énergétiques (réseau neuf d'eau, électricité, isolation…).
- Intégrer, valoriser et faciliter le recours aux énergies renouvelables et le développement des réseaux associés, notamment favorables au développement de l'énergie solaire (photovoltaïques, installation de bornes de recharge etc.) en respectant le cadre environnemental, agricole et paysager. Poursuivre la création les bornes de recharge, dans la continuité de celles mises en place au niveau de la Médiathèque.

⇒ Plusieurs orientations pour encourager la préservation d'espaces naturels et perméables et une réduction des incidences sur l'environnement :
- Protéger les milieux les plus remarquables.
- Préserver et valoriser les ravines en tant que corridors écologiques.
- Afin d'assurer le confortement de certains espaces naturels à forte valeur écologique et préserver des zones d'échanges dans les secteurs les plus fragmentés, les coupures d'urbanisation du Verger et la Pointe des Haziers sont prévues en lien avec les ravines les plus sensibles et les espaces remarquables du littoral à préserver.

Le PLU de Sainte-Marie s'inscrit dans la compatibilité avec le PGRI de la Réunion et ne préconise pas d'aménagement manifeste allant à l'encontre des objectifs et des dispositions inscrits dans ce document.

Le PLU est en conformité avec le Plan de prévention des risques naturels (PPRn) approuvé le 26 juin 2015. Ainsi, le PLU reporte le PPRn dans ses documents graphiques et rappelle son existence et ses exigences dans les annexes.

De plus, la compatibilité avec les objectifs généraux du PGRI d'amélioration de la prise en compte de la gestion de l'eau pluviale a été étoffée grâce à la mise en œuvre du redéploiement (près 69 ha de zones constructibles du PLU approuvé en 2013 recensés le plus souvent comme zones à risque au PPRn ont été redéployés en zones agricoles ou naturelles (zones A ou N). Au-delà de réduire l'exposition des habitants du risque inondation, cela permet également de contrôler l'imperméabilisation des sols.

Afin de prendre en compte ces orientations, le PLU de Sainte-Marie prévoit les éléments suivants :

Orientations figurant dans le PADD du PLU

⇒ Préserver les biens et les personnes vis-à-vis du risque d'inondation en maintenant le libre écoulement des eaux dans les secteurs d'urbanisation future (préservation des zones de débordement des ravines, des fonds de vallons et talwegs de toute urbanisation) et en poursuivant les travaux de mise en sécurité engagés afin de ne pas aggraver les risques voire réduire le risque, notamment dans les zones urbanisées en aval.

⇒ Prendre en compte les risques et aléas, inondation et mouvements de terrains dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la délimitation des zones constructibles. Les opérations d'aménagement situées en amont de la zone aéroportuaire devront traiter les eaux pluviales afin de ne pas augmenter la vulnérabilité de ce site stratégique au risque d'inondation.

⇒ Le centre du quartier de la Rivière des Pluies est contraint par les risques. Il faudrait favoriser l'investissement public pour supprimer/réduire les risques avec les collectivités concernées et ainsi permettre la mutation urbaine de ce secteur : dynamisme administratif du quartier (déplacement de l'école pour nouveau projet urbain – création d'un marché couvert, etc.) et projets de renouvellement urbain / densification.

⇒ Le centre-ville de Sainte-Marie, autour de l'Hôtel de ville, pourrait se conforter avec une cité administrative. Des études seraient à mener afin de déterminer les éventuelles actions qui permettraient d'exclure ce secteur de la zone rouge pour réfléchir ensuite à un projet urbain structurant respectant les dispositions du plan d'exposition au bruit de l'aéroport.

⇒ Redéployer les terrains situés au sein des zones rouges du PPR.

⇒ Désartificialiser les terrains exposés au recul du trait de côte et destinés à être renaturées.

J. Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les conséquences éventuelles du PLU

Afin de déterminer le niveau d'enjeux en découlant, il est proposé de hiérarchiser les niveaux d'incidences avec les codes couleurs suivants :

Incidence positive	Incidence neutre ou négligeable	Incidence négative	
		Modérée	Elevée
			

Le développement et l'aménagement du territoire	
Milieu naturel et biodiversité	*La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces naturels à forts enjeux.* *La densification des pôles centraux et secondaires tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.* *Une protection efficace des zones agricoles et naturelles ordinaires permet de conserver une importante zone tampon entre l'urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.*
	L'étalement de certaines zones bâties réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables. *Sur les 84,3 ha de SDU affichés au PLU révisé, 16,1 ha étaient classés en zone A ou N au PLU précédent.*
Paysage et cadre de vie	*La modulation des densités et des formes urbaines au sein des différentes zones constructibles du PLU permet de préserver le cadre de vie. C'est le cas notamment de la zone UD des territoires ruraux habités avec une prise en compte règlementaire spécifique tenant compte des caractéristiques urbaines, patrimoniales et rurales des sites.* *La protection d'éléments du patrimoine architectural et d'éléments végétaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, particulièrement le petit patrimoine vernaculaire et les alignements d'arbres paysagers, favorise la préservation du paysage urbain et la préservation du cadre de vie.* *L'amélioration de la fonctionnalité générale de la ville et notamment les conditions et modalités de déplacements permet de préserver un cadre de vie attractif.* *La valorisation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie des habitants.* *La création d'espaces publics de qualité améliore le cadre de vie.* *Les OAP prévoient pour les zones AU l'objectif de constituer un écran végétal entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels.*
	La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants. *L'artificialisation par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.* *Sur les 84,3 ha de SDU affichés au PLU révisé, 16,1 ha étaient classés en zone A ou N au PLU précédent.*
Espace agricole et richesse du sous-sol	*La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces agricoles à forts enjeux.* *La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.* *Le redéploiement de zones constructibles en zone agricole garantit la pérennité de ces terres.*
	L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones pour répondre aux besoins (logements, équipements, activités…) empiète essentiellement sur des terres de grandes valeurs agronomiques. *Des emplacements réservés peuvent être localisés en terres cultivées (cimetière, infrastructures routières…).* *L'attractivité générale du territoire augmente la pression sur des milieux agricoles de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme).* *Sur les 84,3 ha de SDU affichés au PLU révisé, 16,1 ha étaient classés en zone A ou N au PLU précédent.*

Ressource en eau potable, assainissement et énergie	*La densification et la réduction du rythme de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.* *La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraine un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficience.* *La requalification de voiries, notamment à travers les emplacements réservés, permet de créer de nouveaux ouvrages d'assainissement et d'énergie.* *Le règlement prévoit 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.* *Le report dans les documents graphiques des périmètres de protection de captage, le renvoi systématique dans le règlement aux prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent et l'insertion dans les annexes des arrêtés des périmètres de protection des captages garantissent une meilleure prise en considération de la ressource en eau.* *En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être fortement sollicitées et également fragilisées.* *Le développement urbain favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.*
Qualité de l'air, climat et santé humaine	*Le développement privilégié des pôles centraux et secondaires réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.* *Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.* *Le renforcement des circulations douces permet de développer les modes actifs, nécessaires pour la santé.* *Le règlement prévoit que 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.* *La protection de 4 678 ha de zones naturelles et de 2 736 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.* *La croissance urbaine engendre une augmentation des émissions de gaz à effet de serre, favorise les déplacements automobiles, engendrant nuisances sonores et olfactives et une pollution atmosphérique.*
Gestion des déchets	*La limitation du rythme de l'étalement urbain permet de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.* *L'aménagement des quartiers permet de développer des centres de tri.* *La croissance de la population engendre une augmentation des productions de déchets.*
Risques naturels et technologiques	*Les documents graphiques du PLU (en superposition du zonage) intègre les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le territoire.* *Le règlement du PLU interdit les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre au sein des secteurs soumis à un risque naturel élevé.* *Une meilleure gestion des eaux pluviales, à la parcelle permet de préserver la ressource en eau et de réduire le risque de ruissellement.* *Limiter l'imperméabilisation des terrains permet de favoriser une infiltration des eaux pluviales, de limiter les risques de ruissellement, de préserver des espaces de verdures interstitiels, de ne pas dénaturer les sols et sous-sols, etc…* *La mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduit les risques naturels.* *Le développement urbain peut occasionner des activités à risque.*

La préservation et la mise en valeur du territoire	
Milieu naturel et biodiversité	*Une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique. La protection stricte des espaces naturels garantit la préservation des lieux de haute richesse biologique. Cette protection est adaptée aux caractéristiques des milieux avec notamment un secteur pour le Cœur du Parc national (**Npnr**), un secteur pour les corridors et réservoirs écologiques (**Nr**) et un secteur pour les espaces remarquables du littoral (**Nli**). La zone N avec ou sans EBC a été réalisée notamment afin de participer directement à la trame verte et bleue du territoire avec notamment pour objectif de 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 sauvage, permettant de diminuer la vulnérabilité qui résulte de la fragmentation des habitats naturels et d'espèces.* *Des espaces boisés classés permettent de garantir le maintien des boisements les plus significatifs.* *Une protection efficace des zones agricoles et naturelles ordinaires permet de conserver une importante zone tampon entre l'urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.* *La maîtrise de l'étalement urbain limite les prises directes de l'urbanisation sur les espaces naturels.* *La possibilité règlementaire de développer le tourisme sur l'ensemble des zones urbaines permet de limiter l'artificialisation des sols en zone naturelle pour l'hébergement touristique.* *Une OAP spécifique favorise la mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de l'environnement.*
	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).
Paysage et cadre de vie	*La préservation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie de ses habitants.* *La prise en compte des bâtiments d'élevage avec la règle de réciprocité dans le règlement du PLU permet de réduire les conflits de voisinage.*
Espace agricole et richesse du sous-sol	*La protection des espaces naturels conforte les franges avec l'espace agricole.* *La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.*
	L'ouverture à l'urbanisation contribue à réduire l'espace agricole. *Une zone préférentielle d'urbanisation issue du SAR essentiellement matérialisée au sein d'espaces agricoles conduisant à orienter inévitablement de nouvelles zones de développement sur des espaces cultivés.*
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	*La protection des espaces naturels au droit des captages d'eau potable garantit la préservation des ressources.* *Le maintien de terres agricoles permet de poursuivre les efforts engagés pour l'utilisation de la bagasse dans la production énergétique.*
	Le développement urbain implique des réseaux de desserte complexes.
Qualité de l'air, climat et santé humaine	*La protection de 4 678 ha de zones naturelles et de 2 736 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.* *La préservation de ces espaces offre des possibilités de pratiques sportives.*
Gestion des déchets	*Le développement urbain implique une collecte des déchets complexe.*
Risques naturels et technologiques	*La protection de 4 678 ha de zones naturelles et de 2 736 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.*

La révision du PLU de Sainte-Marie prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones AU. En s'appuyant sur des critères objectifs, la présente analyse vise à mesurer le degré d'incidence de chacune de ces zones sur l'environnement.

En cumulant les notes de chaque critère retenu pour la présente évaluation environnementale, on obtient une somme comprise entre 0 et 10 points. Cela permet de mesurer le degré d'incidence de chaque zone AU sur l'environnement. Cette incidence se caractérise par un impact nul, faible, modéré, significatif ou fort selon le tableau suivant :

Cumul des points	0 point	1 à 3 points	4 à 7 points	8 à 10 points
Incidence des zones AU sur l'environnement	Aucune	Faible	Significative	Forte
Nombre de zones AU concernées	2	10	0	0
Superficie des zones AU concernée	58 797 m²	615 313 m²	0	0

Aucune incidence n'est à signaler concernant l'intérêt du patrimoine naturel et vis-à-vis du risque naturel.

Toutes les zones AU sont localisées au sein de la ZPU du SAR à l'exception de celle de Beaumont mais identifiée en tant que Village de rang 2 au SCoT de la CINOR.

Seule la zone AU de la Rivière des Pluies est en partie couverte par un périmètre de protection des forages Carreau Coton. Néanmoins cette zone fait l'objet de la mise en œuvre d'un un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) qui permettra de définir un programme d'aménagement respectueux de l'environnement.

De tous les indicateurs, les incidences sur l'espace agricole sont les plus notables. Ainsi, si les incidences cumulées globales sur l'environnement sont faibles, cela est plus nuancé pour les incidences sur les espaces cultivés. A noter toutefois que la ZPU du SAR est essentiellement matérialisée au sein d'espaces agricoles, ce document de rang supérieur conduit ainsi à définir inévitablement dans le PLU des zones de développement au sein d'espaces cultivés.

K. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

Le développement des pôles centraux et secondaires (zones UA et UB) et la structuration des territoires ruraux habités à l'habitat individuel prédominant privilégiés par le PLU de Sainte-Marie engendrent des incidences sur l'environnement. Face à cette nécessité de requalification du tissu urbain aggloméré, le PLU cherche à limiter les incidences.

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement avec l'application des mesures ERC	
Milieu naturel et biodiversité	*Le PLU révisé améliore le zonage naturel déjà du PLU approuvé en 2013. Ainsi, la protection des espaces naturels d'intérêt et ordinaires (ZNIEFF, corridors, zone humide, embouchures, espaces du littoral, espaces boisés…) est confortée et améliorée. Règlementairement, des prescriptions nouvelles sont apportées (éclairage, incitation à la plantation d'espèces cohérentes au contexte environnemental et géographique, OAP des continuités écologiques…). La réduction ambitieuse du rythme de la consommation de l'espace prônée dans le PADD est positive pour la préservation des espaces naturels. L'ouverture de nouvelles zones AU n'impacte pas d'espaces à valeur écologique.*
Paysage et cadre de vie	*Le PLU révisé permet différentes mesures prescriptives incitatives à l'amélioration du paysage et du cadre de vie : prise en compte de la loi ELAN confortant la maîtrise foncière en zone rurale, cohérence règlementaire tenant compte de la réalité urbaine de chaque polarité, OAP encadrant chaque zone AU avec notamment des orientations qualitatives d'insertion des aménagements (écran végétal à constituer, densité, espaces paysagers à créer…).*
Espace agricole et richesse du sous-sol	*Le PLU révisé occasionne des incidences notables sur l'espace agricole : nouvelles zones AU essentiellement en zones anciennement A majoritairement cultivées, ER en zone A…* *Le PLU révisé porte des actions concrètes pour mieux prendre en compte l'espace agricole dans certaines parties du territoire et atténuer les incidences de manière générale : zones N cultivées sans intérêt environnemental classées en zones A, zones constructibles (2Auste en entrée de villes, zones U et AU en TRH…) classées en zone A, règlement agricole peaufiné, aucun STECAL proposé, obligation pour les projets d'équipements en zone A de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables sur l'économie agricole y compris pour les ER…. La réduction ambitieuse du rythme de la consommation de l'espace prônée dans le PADD est positive pour la préservation des espaces agricoles.*

Ressource en eau potable, assainissement et énergie	😐 *Le PLU révisé ambitionne un développement urbain nécessaire pour répondre aux besoins de la ville (logements, économie, équipements…) occasionnant inévitablement des incidences : sollicitation accrue de la ressource en eau potable, déploiement supplémentaire des réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, déplacements automobiles supplémentaires…* *Le PLU révisé encadre la mobilisation des ressources : un zonage constructible dimensionné aux besoins réels, pas de nouvelles zones constructibles en zone de protection forte de captage/forage, nouveaux ER pour la création/requalification de voirie permettant d'y développer les ouvrages d'eau, d'assainissement et d'énergie, règlementation encadrant les conditions de desserte des terrains par les réseaux et les obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions, report dans les annexes des arrêtés des périmètres de protection des captages… La réduction ambitieuse du rythme de la consommation de l'espace prônée dans le PADD limitant l'étalement urbain permet de mieux encadrer la gestion des réseaux.*
Qualité de l'air, climat et santé humaine	😐 *Le PLU révisé ambitionne un développement urbain nécessaire pour répondre aux besoins de la ville (logements, économie, équipements…) occasionnant inévitablement des incidences : augmentation émissions de gaz à effet de serre, pollution atmosphérique, déplacements automobiles supplémentaires…* *Le PLU révisé propose de nombreuses mesures afin d'atténuer ces incidences voire d'améliorer la prise en compte de ces enjeux : développement privilégié dans les pôles centraux et secondaires, ER en faveurs d'équipements sportifs et de loisirs favorables à la santé, ER pour la création d'un pôle d'échange multimodal et le développement de TCSP, éclairages très encadrés (règlement, OAP), préservation des espaces naturels (zonage, règlement et OAP), taux d'imperméabilisation minimales imposées pour chaque zone constructible, dispositions dans le règlement en faveur du vélo et des mobilités actives, dispositions dans le règlement pour des obligations de performances environnementales des constructions…*
Gestion des déchets	😐 *Le PLU révisé ambitionne un développement urbain nécessaire pour répondre aux besoins de la ville (logements, économie, équipements…) occasionnant inévitablement des incidences : augmentation de la production des déchets, collecte supplémentaire*
Risques naturels et technologiques	🙂 *Le PLU révisé tient compte de la problématique des risques : nouvelles zones constructibles en dehors des zones d'aléa élevé, PPRn indiqués aux documents graphiques et dans les annexes, dispositions spécifiques dans le règlement (inconstructibilité en zone à risque, gestion et collecte des eaux pluviales, taux d'imperméabilité…), plus de 88% de la surface communale classés en zones A ou N favorisant le libre écoulement des eaux…*

3. La manière dont l'évaluation a été effectuée

L'état initial de l'environnement a été réalisé sur les données, études et analyses disponibles en 2023 et 2024. Plusieurs approches ont été définies :

- L'approche physique : relief, hydrographie, géologie, climat…
- L'approche écologique : sensibilités des milieux naturels, protections environnementales, inventaires…
- L'approche paysagère : entités paysagères, patrimoine, inventaire des protections, cônes de vue, corridors écologiques, entrée et sortie de ville…
- L'approche cadre de vie : gestion des risques, des eaux, des pollutions, du bruit, des déchets, des énergies…

Les choix retenus pour établir le PADD a été fait en fonction des enjeux dégagés du diagnostic. Ensuite, des réflexions et analyses ont été effectuées afin de veiller à ce que les pièces règlementaires (OAP, règlement, zonage) traduisent les orientations du PADD, dans un souci de compatibilité.

De même, et ce pour l'ensemble des pièces constituant le dossier du PLU, une vérification de compatibilité voire de conformité a été réalisée par rapport aux documents de planification qui s'imposent : Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), Schéma de Cohérence Territorial de la CINOR (SCoT), Programme Local de l'Habitat de la CINOR (PLH), Plan de Déplacements Urbains de la CINOR (PDU), Plan Climat Energie Territorial (PCET)...

Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ont été analysées tout au long de la procédure d'élaboration du dossier de PLU. En effet, à travers les échanges internes avec le pôle environnement/urbanisme CODRA, et au cours de réunions et échanges avec les Personnes Publiques Associées (PPA), une méthode de transparence du projet de PLU a été effectuée afin de parvenir à des impacts réduits et à définir les mesures à prendre.

Comme indiqué au chapitre concerné, l'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et des conséquences éventuelles du PLU, a eu pour objet de mesurer au regard des principaux enjeux environnementaux les conséquences les plus dommageables. Les thèmes fondamentaux retenus ont donc été 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.

Ensuite, une approche globale a été envisagée en fonction des deux axes stratégiques du projet de PLU (PADD) afin de mesurer les effets positifs ou négatifs sur les thèmes environnementaux décrits préalablement : œuvrer pour un dynamisme économique et touristique ; soutenir un cadre de vie durable.

Enfin, comme indiqué au chapitre concerné, le développement du territoire au regard des enjeux environnementaux s'appuiera sur un certain nombre d'indicateurs retenus, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Il s'agit de données dont la source est clairement identifiée. En effet, la provenance de ces indicateurs doit à la fois être fiable et aisée pour chacun des acteurs du suivi du PLU et leur actualisation doit pouvoir s'effectuer selon des périodicités courtes afin de pouvoir aisément analyser leur évolution,
- Il s'agit de données qui permettent de fournir des ratios. Ces pourcentages obtenus doivent pouvoir être comparés avec ceux d'autres collectivités, à l'échelle locale, départementale voire nationale.