



Commune de **Sainte Rose**

Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Tome 2

Explications et justifications des choix retenus

Evaluation environnementale

Prescrit le 5 novembre 2007

Arrêté le 28 décembre 2017

Approuvé le

Table des matières

PREAMBULE.....	4
PARTIE 1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	5
1. UN PROJET QUI RESPECTE LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	5
2. UN PROJET EN REPOSE AUX ENJEUX MAJEURS DE LA COMMUNE	6
2.1. <i>Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic territorial</i>	<i>6</i>
2.2. <i>Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic environnemental</i>	<i>8</i>
3. LA DECLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD	10
3.1. <i>Faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité.....</i>	<i>10</i>
3.2. <i>Axe 2 : Structurer le territoire</i>	<i>12</i>
PARTIE 2 - LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES URBAINES.....	14
1. ZONE UA – CENTRE-VILLE ET QUARTIER HISTORIQUE DU PETIT BRULE	16
2. ZONE UB – SECTEUR DE PITON SAINTE-ROSE	17
3. ZONE UC – SECTEURS RESIDENTIELS AGGLOMERES	18
4. ZONE UD – SECTEUR RESIDENTIEL A PROXIMITE DE L'EGLISE NOTRE-DAME DES LAVES	19
5. ZONE UE – ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES A VOCATION DE PRODUCTION	20
PARTIE 3 - LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES A URBANISER	21
1. LES ZONES 1AUINDICEE : L'EXTENSION URBAINE A COURT TERME	23
1.1. <i>Les zones 1AU, héritages du PLU de 2006.....</i>	<i>23</i>
1.2. <i>Les zones 1AU du Territoire Rural Habité de Bois-Blanc.....</i>	<i>26</i>
2. LES ZONES 2AUINDICEE : L'EXTENSION URBAINE A MOYEN/LONG TERME	26
PARTIE 4 - LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES AGRICOLES	27
1. L'EVOLUTION DE LA ZONE AGRICOLE ENTRE LE PLU DE 2006 ET LE PLU REVISE	28
2. LA REGLEMENTATION DE LA ZONE AGRICOLE	31
3. LA PRISE EN COMPTE DE LA BASE D'OCCUPATION DES SOLS.....	31
4. L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE INSOLITE : LES HAMEAUX NOUVEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT PAR L'OUTIL STECAL AU SEIN DE LA ZONE AGRICOLE.....	33
4.1. <i>Le contexte général</i>	<i>33</i>
4.2. <i>Des secteurs Ai qui traduisent un projet communal agro-économico-touristique</i>	<i>34</i>
PARTIE 5 - LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES NATURELLES	40
1. LES ESPACES NATURELS A FORT ENJEUX DE PROTECTION.....	44
2. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET POUMONS VERTS	44
3. LA REVITALISATION DE L'ANSE DES CASCADES : LES HAMEAUX NOUVEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT PAR L'OUTIL STECAL AU SEIN DE LA ZONE NATURELLE.....	44
3.1. <i>Le contexte général</i>	<i>44</i>
3.2. <i>Des secteurs Nrev et Nec pour la protection et la valorisation d'un site emblématique majeur pour Sainte-Rose et La Réunion.....</i>	<i>46</i>
PARTIE 6 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	51
PARTIE 7 - LA JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	53
1. LES CINQUANTE PAS GEOMETRIQUES	53
2. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION	54
3. LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL	55
3.1. <i>La protection du patrimoine bâti.....</i>	<i>55</i>
3.2. <i>Les espaces boisés classés</i>	<i>56</i>
4. LES EMPLACEMENTS RESERVES	64
5. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES	64
6. LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI « ENTREES DE VILLE »	65
PARTIE 8 - L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS.....	67

1.	LE SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL	67
1.1.	<i>Les prescriptions du SAR</i>	67
1.2.	<i>La compatibilité du PLU avec le SAR</i>	70
2.	LE SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER	85
2.1.	<i>Les espaces proches du rivage</i>	87
2.2.	<i>Les espaces naturels remarquables du littoral à préserver</i>	87
2.3.	<i>Les coupures d'urbanisation</i>	87
2.4.	<i>Les espaces marins</i>	88
2.5.	<i>La bande des cinquante pas géométriques</i>	88
3.	LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	89
4.	LE SDAGE ET LE SAGE	90
4.1.	<i>Le SDAGE 2016-2021</i>	90
4.2.	<i>Le SAGE Est</i>	91
5.	LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES	95
6.	LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI « ENTREES DE VILLE »	96
7.	LE PARC NATIONAL DE LA REUNION	98
8.	LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL	99
PARTIE 9 - LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LES CONSEQUENCES EVENTUELLES DU PLU		100
1.	FAIRE DU CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER UN ATOUT DE DYNAMISME TOURISTIQUE ET D'ATTRACTIVITE	101
2.	STRUCTURER LE TERRITOIRE	103
PARTIE 10 - LES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER		106
1.	LES ZONES URBAINES ET A URBANISER	106
1.1.	<i>Les mesures d'évitement et de réduction</i>	106
1.2.	<i>Les mesures compensatoires</i>	106
2.	LE PATRIMOINE NATUREL ET RURAL	106
2.1.	<i>Les mesures d'évitement et de réduction</i>	106
2.2.	<i>Les mesures compensatoires</i>	107
PARTIE 11 - LES INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR ANALYSER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....		108
PARTIE 12 - LE RESUME NON TECHNIQUE		112
1.	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	112
2.	LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES URBAINES	113
3.	LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES A URBANISER	114
4.	LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES AGRICOLES	115
5.	LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES NATURELLES	116
6.	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	117
7.	LA JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES	118
8.	LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LES CONSEQUENCES EVENTUELLES DU PLU	119
9.	LES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER	122
10.	LES INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR ANALYSER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	123
PARTIE 13 – DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE		126

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.

Partie 1 - 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.121-1 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 :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un 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 durable du PLU de Sainte-Rose.

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 Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- le Schéma d'aménagement régional (SAR) et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS) et le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Est
- le Plan de Prévention des Risques (PPR)

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-Rose 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. Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

L'élaboration du projet de PLU de Sainte-Rose 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 éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Ainsi, l'ensemble des orientations et scénarios envisagés dans le cadre du PLU de Sainte-Rose traduisent les choix stratégiques émergés lors des différentes réunions de travail et de pilotage avec les techniciens et les élus de la Ville, lors des réunions avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées (PPA) concernant le diagnostic/enjeux/PADD/projet de PLU arrêté (2016/2017), lors de réunion publique (2017) ou lors de la mise en débat du PADD en conseil municipal (décembre 2016).

2.1. Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic territorial

2.1.1. Les constats et enjeux pour la démographie

- Un ralentissement de la croissance démographique.
- Une population qui augmente moins que la moyenne départementale.
- Le centre-ville et Piton Sainte-Rose sont les quartiers les plus dynamiques.
- Une population jeune mais un vieillissement global de la population qui va impliquer de nouveaux dispositifs pour répondre aux besoins de ces ménages (logements, équipements).
- Une perspective de plus de 7 000 habitants en 2026, soit environ 300 nouveaux habitants.

2.1.2. Les constats et enjeux pour le parc du logement

- A l'instar du dynamisme démographique, le parc de logements à Sainte-Rose connaît une augmentation relativement douce depuis plusieurs décennies, ce qui favorise le desserrement des ménages (la taille des ménages atteint désormais 2,9 personnes contre 3,20 en 2007).
- Si l'autorisation récente de logements a permis de renforcer le nombre d'habitat en collectifs, le nombre de maisons individuelles demeure prépondérant (95% de l'ensemble du parc).
- Le parc locatif social est relativement peu important (8% de l'ensemble des logements).
- L'insalubrité a reculé de 20% entre 1999 et 2008 mais selon un diagnostic plus récent de la CIREST, il aurait augmenté depuis (+29 logements).
- Le rythme de construction est en moyenne de près de 60 logements autorisés chaque année avec quelques irrégularités selon les années.
- Pour accueillir une population de plus de 7 000 habitants en 2027, entre 60 et 70 nouveaux logements doivent être construits chaque année.

2.1.3. Les constats et enjeux pour l'agriculture

- L'agriculture représente le principal moteur économique du secteur primaire de Sainte-Rose avec des potentialités agricoles et cannières des terres très importantes.
- Selon la Base de l'Occupation du Sol Agricole, les terrains exploités ou ayant un potentiel agricole sont liés à 86% à l'exploitation de la canne à sucre. La superficie totale de la BOS représente 1 960 hectares.
- La superficie agricole utilisée (SAU) a augmenté à Sainte-Rose de 19% depuis 2000 alors qu'elle diminuait dans le même temps à l'échelle de la CIREST et de la Réunion.
- Les exploitations agricoles se maintiennent, voire augmentent légèrement : 6 exploitations en plus entre 2000 et 2010.
- Les emplois agricoles diminuent très peu : -1,4% entre 2000 et 2010.

2.1.4. Les constats et enjeux pour l'économie

- L'économie sainte-rosienne est dite « résidentielle » ou « présenteielle », soit une économie liée majoritairement à la présence des résidents. Sainte-Rose présente 1,3 fois plus d'actifs résidents que d'emplois.
- Le taux de chômage reste très élevé (environ 44%) et tend à progresser légèrement.
- Le profil du tissu d'entreprises et d'établissements de Sainte-Rose est assez semblable à celui du département, avec néanmoins une proportion plus élevée d'activités industrielles.
- L'offre commerciale est fortement concentrée dans le centre-ville ou à Piton Sainte-Rose.
- L'activité touristique est un secteur économique non négligeable qui a le potentiel pour se développer avec de nombreux atouts : volcan, la marine et le port, l'anse des cascades...

2.1.5. Les constats et enjeux pour l'équipement

- Le niveau d'équipement administratif et culturel est globalement satisfaisant à l'échelle de la commune.
- En lien avec une décroissance démographique, les effectifs scolaires diminuent, surtout dans le 1er degré.
- L'offre médicale à Sainte-Rose est limitée et est tournée vers Saint-Benoit concernant les soins spécialisés. Par ailleurs, le vieillissement de la population implique de réfléchir à la création de structures adaptées pour les personnes âgées.
- Le taux du nombre d'équipements sportifs par habitant de Sainte-Rose est nettement supérieur à la moyenne réunionnaise si on se réfère au nombre d'habitants sur la commune. Le renforcement d'une offre en petits équipements sportifs au sein des quartiers est envisageable.

2.1.6. Les constats et enjeux pour les transports

- Le réseau routier est structuré autour de la RN2 qui est l'axe structurant de la commune, le long duquel se sont organisées les poches d'habitat. La RD57 dessert les Hauts de la commune. Le maillage primaire/secondaire de la trame viaire de Sainte-Rose, assure une desserte qui reste somme toute améliorable dans les Hauts.
- Sainte-Rose est desservie par 3 lignes de bus (réseau CIREST et Département). Les rotations journalières restent limitées et la desserte essentiellement concentrée à la RN2.
- La commune ne connaît pas de véritables problèmes de stationnement, hors évènement majeur (coulées de lave).
- Les actifs Sainte-Rosiens utilisent principalement l'automobile pour leur déplacement domicile-travail, même si en moyenne, le recours à ce moyen de transport est moins important à Sainte-Rose qu'à la Réunion. La marche à pied est un mode de déplacement privilégié pour se rendre à son lieu de travail. Au contraire, l'usage des transports en commun reste marginal et mériterait d'être favorisé.

2.1.7. Les constats et enjeux pour le tissu urbain

- Des entités urbaines situées le long de la Route Nationale, devenant une unité transversale.
- Des lotissements relativement récents construits perpendiculairement à la RN2 venant épaissir le tissu urbain, notamment à l'occasion d'opportunités foncières ou d'opérations de densification de centres bourgs.
- De nombreux secteurs concernés par la loi Barnier en bordure de la route nationale n°2, garantissant la discontinuité et l'hétérogénéité des tissus agglomérés.
- Des protections générées au titre de l'inventaire des monuments historiques par trois monuments inscrits (Monument Commodore-Corbett, Cheminée dite de "Ravine Glissante", Pont suspendu de la rivière de l'Est).
- Des traces des évolutions architecturales et historiques de la Réunion à travers un patrimoine bâti local remarquable disséminé un peu partout sur le territoire.
- Sainte-Rose est membre du Label « Villages Créoles » s'inscrivant dans une démarche de qualité de tourisme intégré et responsable pour un développement durable, au travers de la mise en valeur du patrimoine.

- Près de 19% des zones ouvertes à l'urbanisation au PLU de 2006 ont été urbanisées et ont participé à l'évolution de la tâche urbaine de Sainte-Rose, essentiellement dans les secteurs du Petit Brûlé, du Centre-ville et de Piton Sainte-Rose.
- En dix ans, la zone bâtie agglomérée a augmenté seulement de 11 ha environ, avec 84% des nouvelles constructions recensées par le cadastre réalisées l'ont été en zone urbaine, traduisant une consommation de l'espace agricole et naturel très faible.
- Une intensification urbaine largement notable avec une densité de la zone bâtie agglomérée passant de 9,6 constructions par hectare en 2006 à 10,6 constructions par hectare en 2016.

2.2. Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic environnemental

2.2.1. Les constats et enjeux pour le milieu physique

- En raison de la présence du volcan, du relief accidenté et des risques naturels les contraintes physiques du territoire communal de Sainte-Rose sont importantes.
- Le climat chaud et tropical et l'ensemble de ses caractéristiques doit être intégré dans la conception de l'urbanisme et des paysages, intégrant des zones d'ombrages et la ventilation naturelle au bâti. Les effets du changement climatique doivent également être anticipés du fait du profil côtier et de la faible altitude d'une partie de la tâche urbaine (risque de submersion / recul du trait de côte).
- La commune de Sainte-Rose est soumise à un gradient de pluviométrie très élevé suivant l'altitude, provoquant parfois des crues et des inondations qui touchent des zones urbanisées. La gestion des eaux pluviales et de leur ruissellement est un enjeu fort à l'échelle communale.
- Une commune qui se situe sur le flanc Sud du Piton de la Fournaise, un des volcans les plus actifs au monde.
- Sainte-Rose est caractérisée par plusieurs entités géographiques à considérer : la plaine littorale, la Forêt Mourouvin et la Forêt de Bois Blanc dans les mi-pentes, la planèze de pente moyenne, la Plaine des Sables, le rempart des sables, le sommet du Piton de la Fournaise et la borne Hubert Delisle.

2.2.2. Les constats et enjeux pour le milieu naturel

- Le patrimoine naturel de la commune est très localisé et nécessite d'être préservé : végétation littorale, habitats forestiers, landes et pelouses altimontaines, pelouses humides et mares d'altitude, habitats anthropisés.
- La diversité paysagère, s'étalant de la frange littorale au volcan, constitue l'un des enjeux forts. De même, le relief marqué des ravines et remparts est aussi un élément important et structurant du paysage communal. Signalons enfin que le caractère rural transparaît dans la composante paysagère de Sainte-Rose.
- Une faune indigène peu diversifiée mais plusieurs espèces protégées.
- Des corridors biologiques devant favoriser la mise en réseaux d'espaces verts, naturels et ruraux d'intérêt écologique majeur.
- De nombreuses Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et des Espaces Naturels Sensibles témoins de la richesse biologique et environnementale de Sainte-Rose.
- Plusieurs sites naturels présentent des enjeux forts de conservation et ces espaces protégés sont à intégrer dans le PLU : le parc national de la Réunion, la zone des 50 pas géométriques, les espaces remarquables du littoral...

2.2.3. Les constats et enjeux pour les ressources naturelles et l'énergie

- Des ressources naturelles à préserver des fortes pressions liées à l'urbanisation des espaces naturels et agricoles, aux activités économiques ainsi qu'aux pratiques des habitants.
- La ressource en eau est présente et disponible mais les consommations toujours plus importantes et les usages concourent à modifier les équilibres écologiques et hydrogéologiques en place.
- Les sources d'énergies renouvelables sont très exploitables à l'échelle de la commune (éolienne, solaire, marine, notamment).

2.2.4. Les constats et enjeux pour les risques, pollutions et nuisances

- La topographie du territoire rend la commune très vulnérable face au risque d'inondation. Il s'agit d'un enjeu important. Le Plan de Prévention des Risques de Sainte-Rose approuvé en 2011 doit permettre de limiter les constructions en zones à risque.
- Sainte-Rose est identifié par décret comme commune exposée à un risque d'éruption volcanique.
- Les risques mouvement de terrain et submersion marine/recul du trait de côte doivent alimenter la réflexion concourant à la définition des orientations et du zonage du PLU. Ces risques sont amplifiées par le changement climatique qui participe au dérèglement des équilibres actuels et augmente la vulnérabilité des populations et des activités économiques.

2.2.5. Les constats et enjeux pour la gestion des eaux et des déchets

- L'enjeu réside dans la mise en place d'un système de traitement/élimination des déchets pour l'ensemble des communes de l'Est de la Réunion.
- En termes de développement et d'aménagement du territoire, il est également nécessaire de limiter l'étalement urbain qui rend difficile et coûteuse la collecte des déchets.

2.2.6. Les constats et enjeux pour les réseaux de communication

- Si la couverture de Sainte-Rose est limitée concernant la fibre optique, le territoire urbanisé est couvert à la fois par un réseau de téléphonie mobile (2G, 3G et 4G) et par la radio. Cette couverture constitue un atout pour le développement, notamment économique et touristique, du territoire communal.

3. La déclinaison des orientations du PADD

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la ville et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

Ainsi, le projet de Sainte-Rose s'inscrit autour de deux grands axes :

- Axe 1 : Faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité
- Axe 2 : Structurer le territoire

3.1. Faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité

Sainte-Rose a tourné trop longtemps le dos à son environnement, le subissant davantage comme une contrainte. Du battant des laves au sommet du volcan, la volonté de la Ville aujourd'hui est de se réapproprier des atouts d'une singulière richesse.

En effet, si le territoire communal offre de multiples sites aménagés et préservés exceptionnels attirant de nombreux touristes et autres visiteurs, les retombées économiques pour la ville sont mineures. L'objectif est de garantir aux habitants de la commune un cadre de vie de haute qualité et de capter la population touristique en lui permettant de séjourner sur le territoire communal (nuitée, activité, etc.).

Il convient de ne plus concevoir les Hauts et le littoral comme deux espaces différents de valorisation du territoire, mais bien de porter une vision globale entre toutes les richesses patrimoniales présentes sur la commune. L'intégration et le respect des corridors et continuités écologiques (ravines, zones forestières, frange littorale...) est à considérer dans l'aménagement du territoire communal.

Ainsi, la mise en valeur du territoire s'appuie sur trois entités complémentaires :

- le patrimoine « rouge », qui fait référence au volcan, qui constitue l'un des éléments forts du patrimoine touristique et identitaire de la Réunion, rayonnant bien au-delà du territoire communal. Cet atout constitue l'armature touristique du développement de Sainte-Rose en reliant les différents espaces des Hauts et du Littoral.
- le patrimoine « vert », qui fait référence à l'environnement au sens large, intégrant la nature, la forêt, l'espace agricole...
- le patrimoine « bleu », qui fait référence à l'océan et la façade littorale.

Ces entités « naturels » sont complétées par le patrimoine « bâti » qui représente l'histoire de la commune et participe activement à la qualité du cadre culturel de Sainte-Rose.

Les réponses

Rattacher les parties de la Plaine des Sables et du Piton de la Fournaise situées à Sainte-Rose au reste du territoire, dans le cadre d'une valorisation touristique et économique.

Valoriser et protéger les espaces remarquables et sensibles du volcan et de ses environs.

Améliorer / développer l'hébergement touristique pour valoriser la « boucle des laves ».

Valoriser et sécuriser le volcan par les airs avec la réalisation d'une piste de dégagement et de loisirs et d'une hélisation à Sainte-Rose qui aurait une double fonction.

Protéger la partie du territoire de Sainte-Rose située dans le cœur du parc national de la Réunion et inscrite au Patrimoine Mondial de l'Unesco.

Assumer l'ambition touristique de Sainte-Rose dans l'aire d'adhésion du parc national et dans la démarche « Porte du parc national » par un véritable projet de territoire.

Protéger et mettre en valeur les espaces forestiers constitutifs de la biodiversité à l'échelle du territoire.

Valoriser le secteur de Bois Blanc et son village authentique créole.

Mettre en place des activités de pleine nature et de découverte.

Favoriser le développement touristique en zone rurale lorsqu'il est cohérent et ne remet pas en cause son environnement.

Intégrer les activités artisanales dans les pôles touristiques et permettre aux habitants et touristes de consommer les produits économiques et les richesses du terroir.

Développer les points de vue depuis la RD57 « balcon des laves » pour des panoramas remarquables sur Sainte-Rose et le littoral et y favoriser la randonnée et le VTT.

Préserver les cinq sites d'espaces naturels remarquables du littoral présentant un intérêt régional identifiés.

Favoriser l'accès au sentier littoral « sentier des laves » qui constitue sur 15 kilomètres un espace de santé, de loisirs, de découverte et de protection forte de l'environnement communal et réunionnais.

S'appuyer sur le Port-abri-pêche et de plaisance de la Marine pour favoriser la pêche et les activités nautiques.

Développer les bassins de baignade.

Garantir la protection des monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

Protéger les autres éléments remarquables du territoire présentant un intérêt architectural, historique ou culturel.

3.2. Axe 2 : Structurer le territoire

Face à un solde migratoire négatif depuis plus de 30 ans, l'enjeu est de tendre vers une dynamique démographique en captant notamment la tranche d'âge des 25/39 ans, sous-représentée aujourd'hui à Sainte-Rose. Il convient de permettre en priorité le retour des ménages qui ont quitté la commune ces dernières années, mais également d'encourager l'accueil de ceux qui veulent investir dans l'économie locale, en particulier l'économie verte. En effet, la croissance démographique est liée à la croissance de l'emploi.

L'enjeu est ainsi de conforter le tissu urbain existant, en privilégiant le renforcement du cœur de ville (centre-ville et Petit Brûlé) et en contenant le développement des bourgs, tout en permettant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements...) sur tout le territoire, garantissant à l'ensemble des habitants un cadre de vie de qualité.

Les réponses

Répondre aux besoins actuels de la population et à la volonté de croissance démographique en garantissant une production d'environ 70 logements par an et en favorisant la mixité des produits.

Renforcer en priorité le centre-ville pour le faire rayonner sur l'ensemble du territoire. Le développement d'une pluralité de ses fonctions doit permettre de revaloriser durablement son image et son attractivité.

Lier le centre-ville au quartier historique du Petit Brûlé pour créer un véritable cœur de ville dense, structuré et animé autour du port.

La ZAC Centre-ville doit contribuer à la satisfaction des besoins en habitat de la commune.

Garantir un développement contrôlé et mesuré sur les autres secteurs de la ville tout en confortant les centralités existantes au sein des différents quartiers pour favoriser des lieux de vie.

Concilier densité/nouvelles formes de logements et respect des modes d'habiter traditionnels.

Intégrer, valoriser et faciliter le recours aux énergies renouvelables sans dénaturer le cadre environnemental, le paysage et l'activité agricole.

Lutter contre l'insalubrité par des opérations d'améliorations de l'habitat et de Résorption de l'Habitat Insalubre.

Prendre en compte les risques et aléas, inondation notamment, dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la définition des zones constructibles.

Optimiser l'évacuation et l'infiltration des eaux pluviales sur le territoire communal et anticiper cette problématique dans l'aménagement du territoire.

Accroître les capacités d'assainissement collectif et individuel des eaux usées en rapport avec la population actuelle et anticiper l'évolution démographique.

Permettre au réseau d'adduction d'eau potable de prendre en compte les forages identifiés dans les années 1990 pour palier à un éventuel risque de coupure du réseau gravitaire d'EDF.

Implanter une zone d'activités économique à vocation artisanale dans le quartier de la Rivière de l'Est.

Développer l'Economie Solidaire et Sociale en complément de l'économie marchande pour favoriser l'emploi et faire marcher l'économie sur ses deux jambes.

Favoriser l'implantation d'un pôle commercial sur la commune.

Renforcer et valoriser l'armature d'équipements et de loisirs, notamment des structures de proximité.

Prévoir des équipements destinés aux personnes âgées dans un contexte paysager et environnemental très favorable.

Développer les différents réseaux de communication moderne et s'inscrire dans la transition numérique.

Affirmer la RN2, « route des laves », comme support privilégié des déplacements et sécuriser l'axe.

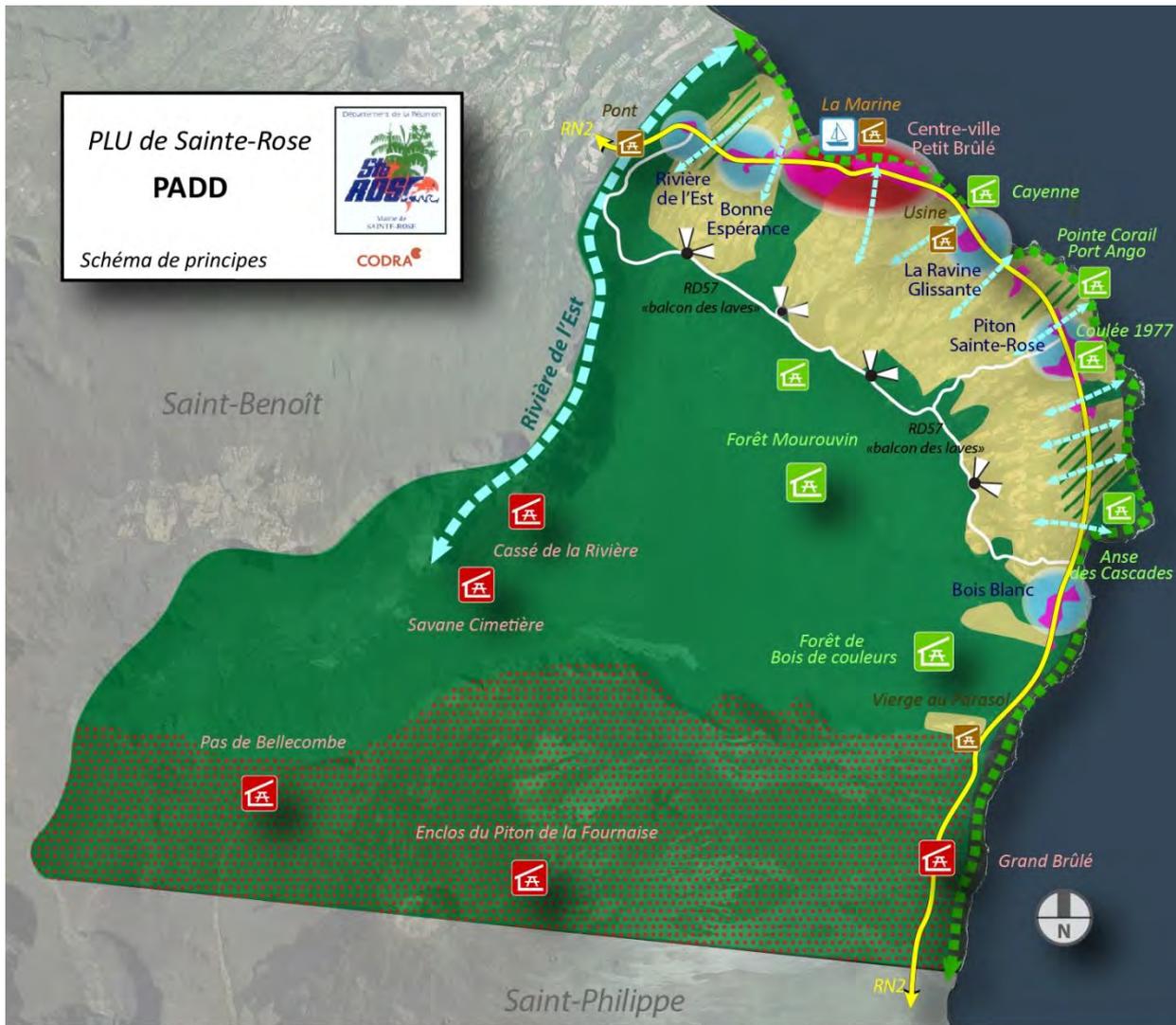
Assurer une desserte du territoire en complétant le réseau secondaire existant.

Favoriser les modes de déplacement actifs en direction d'un public cible par la mise en place d'aménagements adaptés et la sécurisation des déplacements.

Conforter l'objectif annuel de production cannière de 120 000 tonnes minimum.

Diversifier l'activité agricole en complément de la culture cannière : cultures sous serre, activité fruitière, agrotourisme...

Lutter contre le mitage agricole en identifiant clairement les zones rurales constructibles et en densifiant les zones urbanisées.



Valoriser le cadre environnemental et paysager

- Protéger les espaces sensibles du volcan
- Valoriser les espaces touristiques et identitaires du volcan
- Protéger les espaces forestiers et naturels d'intérêt écologique
- Préserver les coupures d'urbanisation
- Valoriser les pôles touristiques « verts »
- Développer les points de vue depuis la RD57
- Conforter l'itinéraire touristique du sentier des laves
- Développer les activités en lien avec la présence de la Marine
- Préserver les corridors écologiques de la Rivière de l'Est et des ravines
- Valoriser le patrimoine bâti, historique et culturel

Structurer le territoire

- Tissu urbain existant à conforter
- Centre-ville à renforcer : habitat, commerces, services, équipements...
- Développement des bourgs à contenir
- Confirmer le rôle économique, social et touristique de l'activité agricole
- Affirmer la RN2 « route des laves » comme axe de déplacements diversifiés : bus, modes actifs

Partie 2 - Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines

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

La commune de Sainte-Rose s'est dotée en 2006 d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le paysage réglementaire de la commune de Sainte-Rose ne répond plus au contexte actuel. Cette juxtaposition complexe des zones et des règles applicables d'un document de planification a donc nécessité une refonte du document d'urbanisme.

Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes et souhaitées sur le territoire ainsi que des vocations particulières de certains sites.

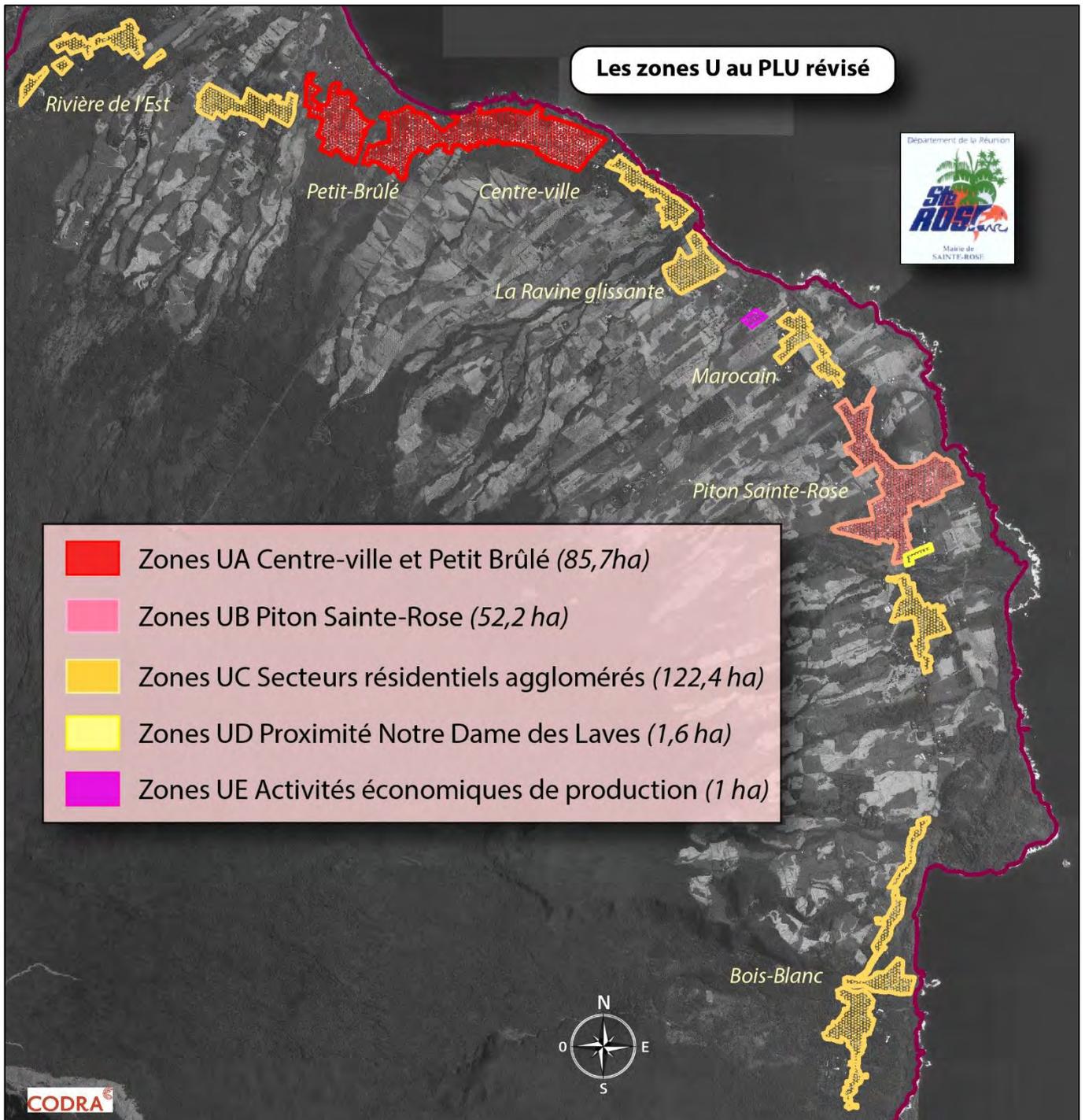
Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il existe cinq zones urbaines repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », au regard d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain :

Zone	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
UA	Centre-ville et quartier historique du Petit Brûlé	85,7 ha	0,5%
UB	Secteur de Piton Sainte-Rose	52,2 ha	0,3%
UC	Secteurs résidentiels agglomérés	122,4 ha	0,7%
UD	Secteur résidentiel à proximité de l'Eglise Notre Dame des Laves	1,6 ha	0,01%
UE	Zones d'activités économiques à vocation de production	1 ha	0,01%
TOTAL	Zones U	262,9	1,5%

La superficie des zones urbaines a légèrement augmenté ces dix dernières années, passant de 251 à 263 hectares entre le PLU de 2006 et le PLU révisé, soit 12 hectares supplémentaires.

En effet, environ 19% des 60 ha ouverts à l'urbanisation au PLU approuvé en 2006 ont été bâtis et par conséquent basculés en zone urbaine au PLU révisé (zone U).

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



1. Zone UA – Centre-ville et quartier historique du Petit Brûlé

Zone	Ha	% du territoire
UA	85,7	0,5%

La zone **UA** correspond aux espaces de centralité de Sainte-Rose. Il s'agit du centre-ville et du quartier historique du Petit-Brûlé. L'objectif est de créer un véritable cœur de ville dense, structuré et animé. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant l'habitat afin de renforcer le poids démographique de la zone, mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.

En outre, le PLU a pour objectif d'inciter à une certaine densification de ce tissu tout en conservant les caractéristiques traditionnelles de ce quartier.

La zone UA augmente ainsi de 41 ha environ par rapport au PLU approuvé en 2006, en intégrant le secteur du Petit-Brûlé qui était auparavant classé en zone UD (espaces urbains agglomérés de Sainte-Rose).

Pour satisfaire aux objectifs de la zone, 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 cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 40% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, assurant la mixité sociale dans la zone. Cette règle est nouvelle par rapport au PLU approuvé en 2006.
- Les constructions doivent être implantées en recul de la voie. Cette implantation permet d'agréer la marge de recul de plantations visibles de la voie publique et limiter l'impression de densité. Cette règle permet de conserver un front urbain homogène.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales doit s'effectuer en fonction de la largeur sur voie. Ainsi pour les petits terrains (largeur inférieure à 14 mètres), les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Pour les grands terrains, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale. Cette règle permet de composer un front urbain semi-continu, cohérent avec un tissu dense de centre. Les distances de retrait minimales (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.
- Une emprise au sol limitée à 70% de la superficie totale de l'unité foncière afin de permettre la densité plus forte recherchée dans ce secteur de la commune. Cette emprise au sol augmente ainsi de 10 points par rapport au PLU approuvé en 2006. Toutefois, afin d'éviter une surdensification, au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable.
- La hauteur des constructions est limitée 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, de manière à permettre une certaine verticalité des constructions. Toutefois, dans le cadre d'opération d'ensemble réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 2 500 m², la hauteur peut être portée sur l'ensemble des constructions à 11 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage. La hauteur des constructions à l'égout du toit augmente d'environ 1 niveau par rapport au PLU en vigueur.
- les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 70% du volume bâti. En outre, les pentes de toit sont réglementées de manière à conserver l'architecture créole traditionnelle.
- 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.

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

- « Structurer l'armature urbaine autour d'un centre-ville affirmé » ;
- « Renforcer en priorité le centre-ville pour le faire rayonner sur l'ensemble du territoire. Le développement d'une pluralité de ses fonctions doit permettre de revaloriser durablement son image et son attractivité » ;
- « Lier le centre-ville au quartier historique du Petit Brûlé pour créer un véritable cœur de ville dense, structuré et animé autour du port » ;
- « Lutter contre le mitage agricole en identifiant clairement les zones rurales constructibles et en densifiant les zones urbanisées ».

2. Zone UB – Secteur de Piton Sainte-Rose

Zone	Ha	% du territoire
UB	52,2	0,3%

La zone **UB** correspond au quartier de Piton Sainte-Rose. La zone est caractérisée par une densité moyenne, parfois issue d'une urbanisation contemporaine. Elle doit assurer la mixité des fonctions et sa densité doit permettre une transition harmonieuse entre le tissu urbain du centre-ville et les espaces urbains agglomérés, d'une densité plus faible.

De manière générale, la réglementation s'appliquant à la zone est globalement similaire à celle du PLU approuvé en 2006. Toutefois, le PLU révisé classe en zone UB une partie du secteur de Piton Sainte-Rose qui était jusqu'alors classée en zone UD (espaces urbains agglomérés de Sainte-Rose). Par conséquent, ces terrains gagnent en potentiel de constructibilité.

Pour satisfaire aux objectifs de la zone, 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 cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 40% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, assurant la mixité sociale dans la zone. Cette règle est nouvelle par rapport au PLU approuvé en 2006.
- Les constructions doivent être implantées en recul de la voie. Cette implantation permet d'agréer la marge de recul de plantations visibles de la voie publique et limiter l'impression de densité. Cette règle permet de conserver un front urbain homogène.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales doit s'effectuer en fonction de la largeur sur voie. Ainsi pour les petits terrains (largeur inférieure à 14 mètres), les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Pour les grands terrains, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale. Cette règle permet de composer un front urbain semi-continu. Les distances de retrait minimales (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.
- Une emprise au sol limitée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière afin de permettre une densité moins forte que dans le centre-ville mais plus importante que dans les autres secteurs agglomérés de la commune. Toutefois, afin d'éviter une surdensification, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable.
- La hauteur des constructions est limitée 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, de manière à permettre une certaine verticalité des constructions dégressive par rapport au centre-ville plus dense. Toutefois, dans le cadre d'opération d'ensemble réalisée sur un terrain d'assiette dont la superficie est au moins égale à 2 500 m², la hauteur peut être portée sur l'ensemble des constructions à 9 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage.
- les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 70% du volume bâti. En outre, les pentes de toit sont réglementées de manière à conserver l'architecture créole traditionnelle.
- 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.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec l'orientation du PADD « *Garantir un développement contrôlé et mesuré sur les autres secteurs de la ville tout en confortant les centralités existantes au sein des différents quartiers pour favoriser des lieux de vie* ».

3. Zone UC – Secteurs résidentiels agglomérés

Zone	Ha	% du territoire
UC	122,4	0,7%

La zone **UC** correspond aux secteurs résidentiels, pavillonnaires, traditionnels et agglomérés de la commune. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maîtrisée. Reprenant géographiquement en partie la zone UD du PLU approuvé en 2006, la zone UC reste la zone urbaine la plus vaste mais avec une réduction de sa superficie d'environ 80 ha, puisque le secteur du Petit-Brûlé a été classé en zone UA, et une partie du secteur de Piton Sainte-Rose classée en UB.

Pour satisfaire aux objectifs de la zone, 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 cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 40% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, assurant la mixité sociale dans la zone. Cette règle est nouvelle par rapport au PLU approuvé en 2006.
- Les constructions doivent être implantées en recul de la voie. Cette implantation permet d'agréer la marge de recul de plantations visibles de la voie publique et limiter l'impression de densité. Cette règle permet de conserver un front urbain homogène.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales doit s'effectuer en fonction de la largeur sur voie. Ainsi pour les petits terrains (largeur inférieure à 12 mètres), les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Pour les grands terrains, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale. Les distances de retrait minimales (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.
- Une emprise au sol limitée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière afin de permettre une densité plus aérée recherchée dans ce type de zone. Afin d'éviter une surdensification, au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable.
- La hauteur des constructions est limitée 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage, pour conserver un tissu résidentiel compatible avec le caractère rural environnant.
- les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 70% du volume bâti. En outre, les pentes de toit sont réglementées de manière à conserver l'architecture créole traditionnelle.
- 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.

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

- « Garantir un développement contrôlé et mesuré sur les autres secteurs de la ville tout en confortant les centralités existantes au sein des différents quartiers pour favoriser des lieux de vie » ;
- « Concilier densité/nouvelles formes de logements et respect des modes d'habiter traditionnels (case-à-terre avec jardin) ».

4. Zone UD – Secteur résidentiel à proximité de l’Eglise Notre-Dame des Laves

Zone	Ha	% du territoire
UD	1,6	0,01%

La zone **UD** est une nouvelle zone, correspondant à une petite partie du quartier de Piton Sainte-Rose dont le développement est à contenir et l’intégration du bâti à considérer dans le paysage environnant afin de valoriser et protéger l’Eglise Notre-Dame des Laves, élément remarquable du patrimoine de Sainte-Rose, située à proximité immédiate.

Pour satisfaire aux objectifs de la zone, 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.
- Les constructions doivent être implantées en recul de la voie. Cette implantation permet d’agrémenter la marge de recul de plantations visibles de la voie publique et limiter l’impression de densité. Cette règle permet de conserver un front urbain homogène.
- Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une limite séparative latérale pour les terrains dont la largeur sur voie est inférieure ou égale à 14 mètres. Les distances de retrait minimales (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.
- Une emprise au sol limitée à 50% de la superficie totale de l’unité foncière afin de permettre une densité aérée. Par ailleurs, au minimum 40% de la superficie totale de l’unité foncière doit être traité en espace perméable. Cette prescription paysagère est relativement forte afin de conforter le caractère paysager recherché de la zone.
- La hauteur des constructions est limitée 7 mètres, pour conserver un tissu résidentiel compatible avec l’environnement immédiat et la proximité de l’église Notre-Dame des Laves.
- les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 70% du volume bâti. En outre, les pentes de toit sont réglementées de manière à conserver l’architecture créole traditionnelle.
- 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.

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

- « Garantir un développement contrôlé et mesuré sur les autres secteurs de la ville tout en confortant les centralités existantes au sein des différents quartiers pour favoriser des lieux de vie »,
- « Concilier densité/nouvelles formes de logements et respect des modes d’habiter traditionnels (case-à-terre avec jardin) »,
- « Valoriser et protéger les espaces remarquables et sensibles du volcan et de ses environs - l’Eglise Notre Dame des Laves de Piton Sainte-Rose »
- « Protéger les autres éléments remarquables du territoire présentant un intérêt architectural, historique ou culturel - l’Eglise de Notre Dame des Laves de Piton Sainte-Rose ».

5. Zone UE – Zones d'activités économiques à vocation de production

Zone	Ha	% du territoire
UE	1	0,01%

La zone **UE** couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution, aux activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.

Afin de respecter les prescriptions du SAR, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux et d'équipements sont admis dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone UE d'implantation.

Il s'agit d'une petite zone située entre les secteurs de Ravine Glissante et Marocain.

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

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

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

Il est identifié deux types de zones à urbaniser :

- les zones **1AU**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le Schéma d'Aménagement Régional de la Réunion (SAR) ainsi que les zones ouvertes à l'urbanisation dans le territoire rural habité de Bois Blanc. Une grande partie de ces zones est déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU approuvé en 2006 et n'a pas encore été engagée ;
- les zones **2AU**, qui sont les nouvelles zones d'urbanisation ouvertes à l'aménagement dans le cadre de la révision du PLU.

Cette organisation réglementaire a pour double objectif :

- de simplifier les analyses quant au respect des quotas d'extension fixés par le SAR,
- mais surtout de hiérarchiser et de planifier l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones.

Par conséquent, les zones 2AU ne pourront être aménagées avant l'aménagement des zones 1AU indiquée entrepris, hors territoire rural habité de Bois Blanc, ce secteur n'étant pas considéré comme pôle urbain par le SAR, et de la zone 1AUe, zone à vocation économique de production. La mise en œuvre est déterminée par la délivrance d'autorisation de construire sur la base d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire.

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.

Afin de respecter les orientations du SAR, une densité de 20 logements par hectare minimum devra être respectée, hors territoire rural de Bois Blanc où la densité minimale est de 10 logements par hectare.

1. Les zones 1AU indiquée : l'extension urbaine à court terme

Zone	Ha	% du territoire
1AUa	28,9	0,2%
1AUc	6,2	0,03%
1AUe	2	0,01%
Total 1AU	37,1	0,24%

1.1. Les zones 1AU, héritages du PLU de 2006

Le SAR prévoit l'obligation d'engager l'urbanisation des zones urbaines prioritaires, qui correspondent aux zones ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé en 2006 (zones AU). Ces espaces sont censés accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.

Le PLU approuvé en 2006 ouvrait **59,8 ha** à l'urbanisation. **11,3 ha** ont été bâtis ou partiellement bâtis, et par conséquent classés en zone U au PLU.

Sur les hectares restant non aménagés et par conséquent vierges de toute construction, la Ville a souhaité ne maintenir que **33,7 ha** pour une ouverture à l'urbanisation immédiate (zone 1AU). Ainsi, les zones ouvertes à l'urbanisation au PLU de 2006 conservées en zones 1AU au PLU révisé se répartissent de la manière suivante :

- à vocation résidentiel (zone 1AU) : **31,7 ha**
- à vocation économique de production (zone 1AUe) : **2 ha**

Au regard de l'absence de projets sur les terrains concernés, du potentiel agronomique de certains secteurs et de la qualité des sites, la Ville a fait le choix de déclasser **14,8 ha** de zones ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé en 2006 en zone agricole ou naturelle au PLU (zones A et N), dont **2,1 ha** liés à l'activité économique de production. **11,3 ha** ont été déclassés en faveur de la zone A, et 3,5 ha pour de la zone N.

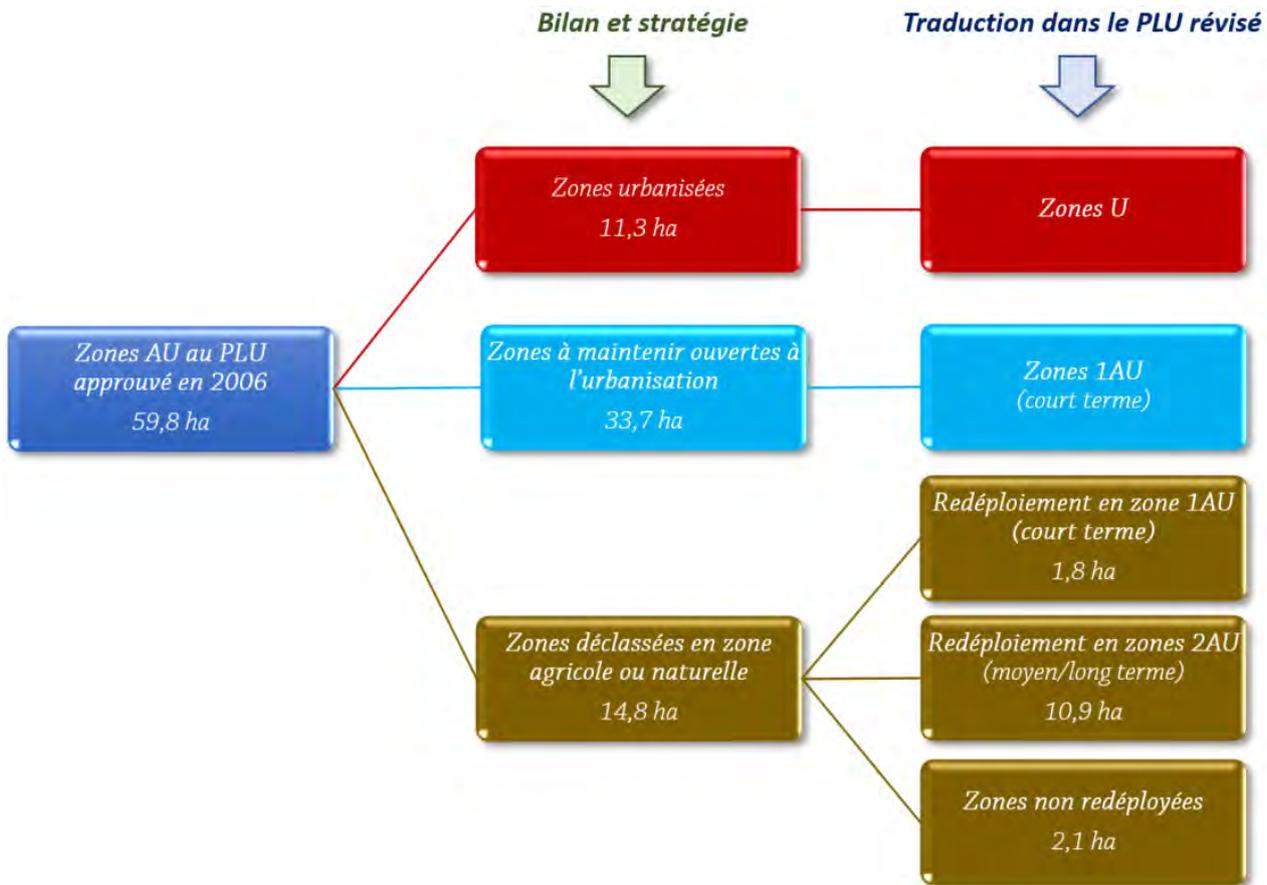
En compatibilité avec la prescription n°6 du chapitre IV du SAR, la collectivité qui confère en tout ou partie un zonage agricole ou naturel aux espaces d'urbanisation prioritaire a la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation des espaces d'une surface équivalente qui s'ajouteront aux extensions urbaines. Ainsi, la Ville a souhaité redéployer intégralement au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR, les **12,7 ha** de zones AU à vocation « résidentielle » au PLU de 2006 déclassés en zones A ou N au PLU révisé, dans des secteurs plus stratégiques pour le développement de la commune.

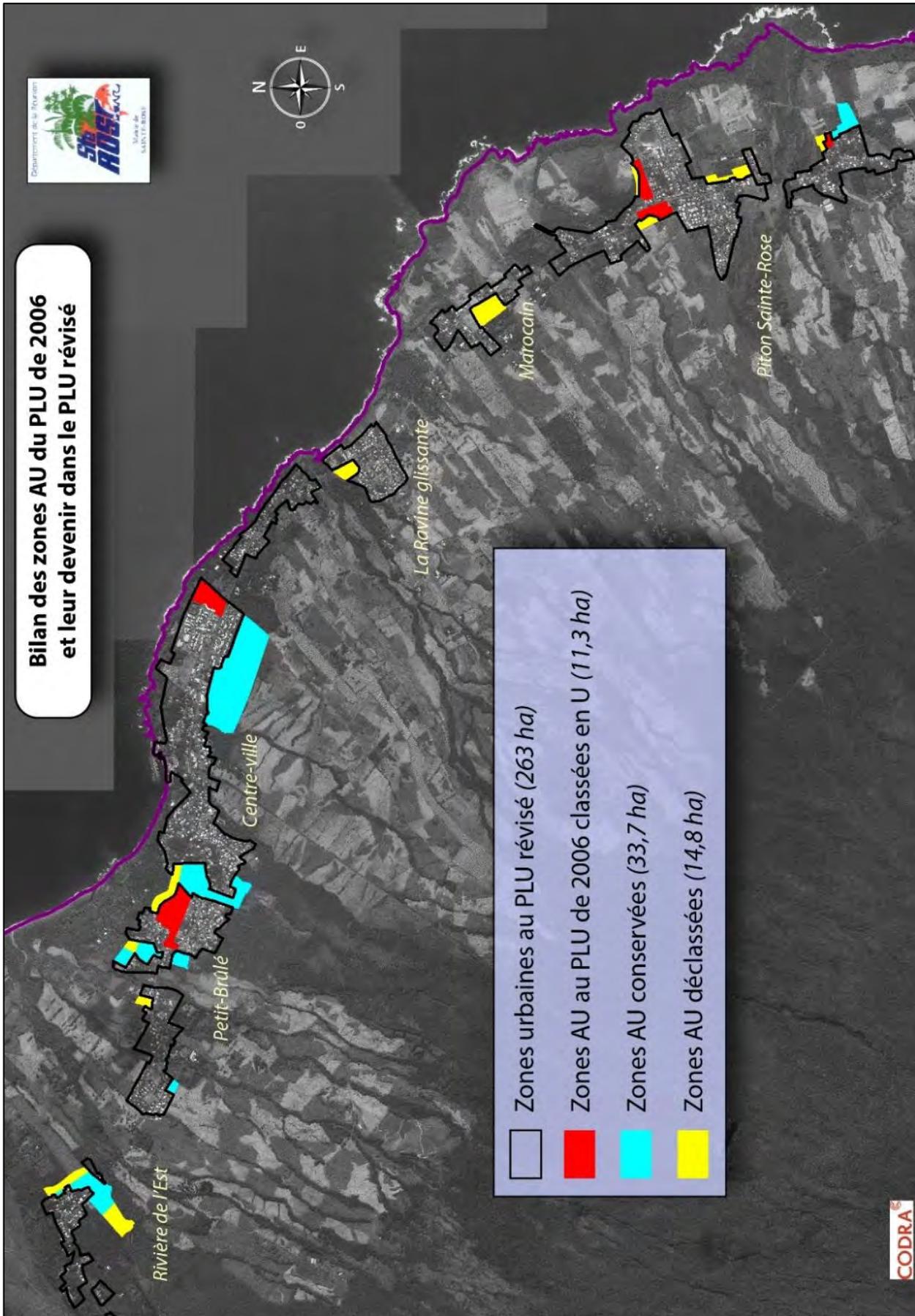
La quasi-totalité de ces zones redéployées sont inscrites en zones 2AU (moyen/long terme – voir chapitre suivant). Au regard d'un besoin d'animation et de développement d'équipements d'intérêt collectif relativement important, seule une zone de 1,8 ha a été redéployée en zone 1AU au centre-ville sur un terrain communal, à proximité du littoral et du cimetière. Si cette zone intègre la bande des cinquante pas géométriques prévue à l'article L.156-2 du code de l'urbanisme relatif au littoral dans les départements d'Outre-Mer, elle n'est pas recensée comme ZNIEFF de type 1 ou réservoir et corridor de biodiversité avéré ou potentiel et sa valeur écologique est jugée faible.

La Ville a fait le choix de ne pas redéployer dans ce PLU les 2,1 ha de zones auparavant dédiées à l'activité économique de production et qui ont été déclassées en zone naturelle (N) au PLU révisé. Elle conserve néanmoins 2 ha destinés au développement économique et industriel, en cohérence avec l'orientation du PADD « *Implanter une zone d'activités économique à vocation artisanale dans le quartier de la Rivière de l'Est* ».

Par conséquent, la Ville porte l'ambition d'encadrer les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation de manière plus maîtrisée et raisonnée que le PLU approuvé en 2006. Ainsi, ce sont **13 ha** de zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU approuvé en 2006 qui ne sont plus constructibles immédiatement : soit elles sont redéployées ailleurs sur la commune mais avec un aménagement autorisé à plus long terme, soit elles ne sont pas redéployées.

Afin d'être cohérent avec les orientations du PADD « *Structurer l'armature urbaine autour d'un centre-ville affirmé* », « *Renforcer en priorité le centre-ville pour le faire rayonner sur l'ensemble du territoire* », « *Lier le centre-ville au quartier historique du Petit Brûlé pour créer un véritable cœur de ville dense, structuré et animé autour du port* », « *La ZAC Centre-ville doit contribuer en grande partie à la satisfaction des besoins en habitat de la commune* » et « *Garantir un développement contrôlé et mesuré sur les autres secteurs de la ville tout en confortant les centralités existantes au sein des différents quartiers pour favoriser des lieux de vie* », le maintien de zones ouvertes à l'urbanisation s'est effectué en priorité dans le secteur du centre-ville et du Petit-Brûlé, lieux stratégiques de développement de la commune.





1.2. Les zones 1AU du Territoire Rural Habité de Bois-Blanc

Le SAR détermine des possibilités d'extensions pour les Territoires Ruraux Habités (TRH), qui sont les espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles.

La superficie totale autorisée par le SAR pour de nouvelles extensions urbaines pour les TRH est très limitée, correspondant à 3% de la superficie des TRH existants sur la commune, soit **1,6 ha**.

L'intégralité de ces possibilités a été positionnée en zones 1AU dans le TRH de Bois Blanc. En effet, conformément aux orientations du PADD « *Valoriser le secteur de Bois Blanc et son village authentique créole* », le maintien d'un dynamisme démographique dans ce village est primordial, Bois-Blanc étant un secteur stratégique et historique de la commune de Sainte-Rose, aux portes de la route des laves.

En compatibilité avec le SAR, la densité minimale des projets d'urbanisation est de 10 logements par hectare.

2. Les zones 2AU indicée : l'extension urbaine à moyen/long terme

Zone	Ha	% du territoire
2AUa	3,3	0,02%
2AUb	3,6	0,02%
2AUc	6,2	0,03%
2AUd	1,7	0,01%
2AUto	1,1	0,01%
Total 2AU	16	0,09%

En plus des espaces d'urbanisation prioritaire (1AU), du redéploiement autorisé par la prescription n°6 du chapitre IV du SAR et de l'extension des Territoires Ruraux Habités (*voir chapitre précédent*), le SAR définit des possibilités nouvelles d'extensions urbaines pour les bourgs à positionner au sein de la zone préférentielle d'urbanisation. Le SAR offre des possibilités d'extensions pour la vocation résidentielle (habitat, équipement, commerce, service...) et pour la vocation d'activités économiques de production (industrie, entrepôt, artisanat).

Ainsi, la superficie totale autorisée par le SAR pour l'inscription de nouvelles extensions urbaines sur la commune de Sainte-Rose est de :

- **6 ha** avant 2020 pour la vocation résidentielle ;
- **5 ha** pour la vocation d'activités économiques de production, sans obligation d'échéance.

Au regard de la volonté de contenir la croissance urbaine et démographique et de préserver les terres agricoles de qualité, la Ville a fait le choix de ne pas utiliser l'intégralité de ses possibilités d'extensions urbaines dans son projet de PLU. Ainsi, ce sont **1 ha** pour la vocation résidentielle et les **5 ha** pour la vocation d'activités économiques de production qui n'ont pas été consommés, soit **6 ha**. Rappelons que la Ville a également déclassé **2,1 ha** de zones dédiées à l'activité économique de production dans le PLU de 2006 sans redéploiement ultérieur (*voir chapitre précédent*). Par conséquent, au total, ce sont **8,1 ha** de potentiels d'extensions urbaines qui ne sont pas consommés dans la présente révision du PLU, soit le tiers de ses possibilités d'extensions.

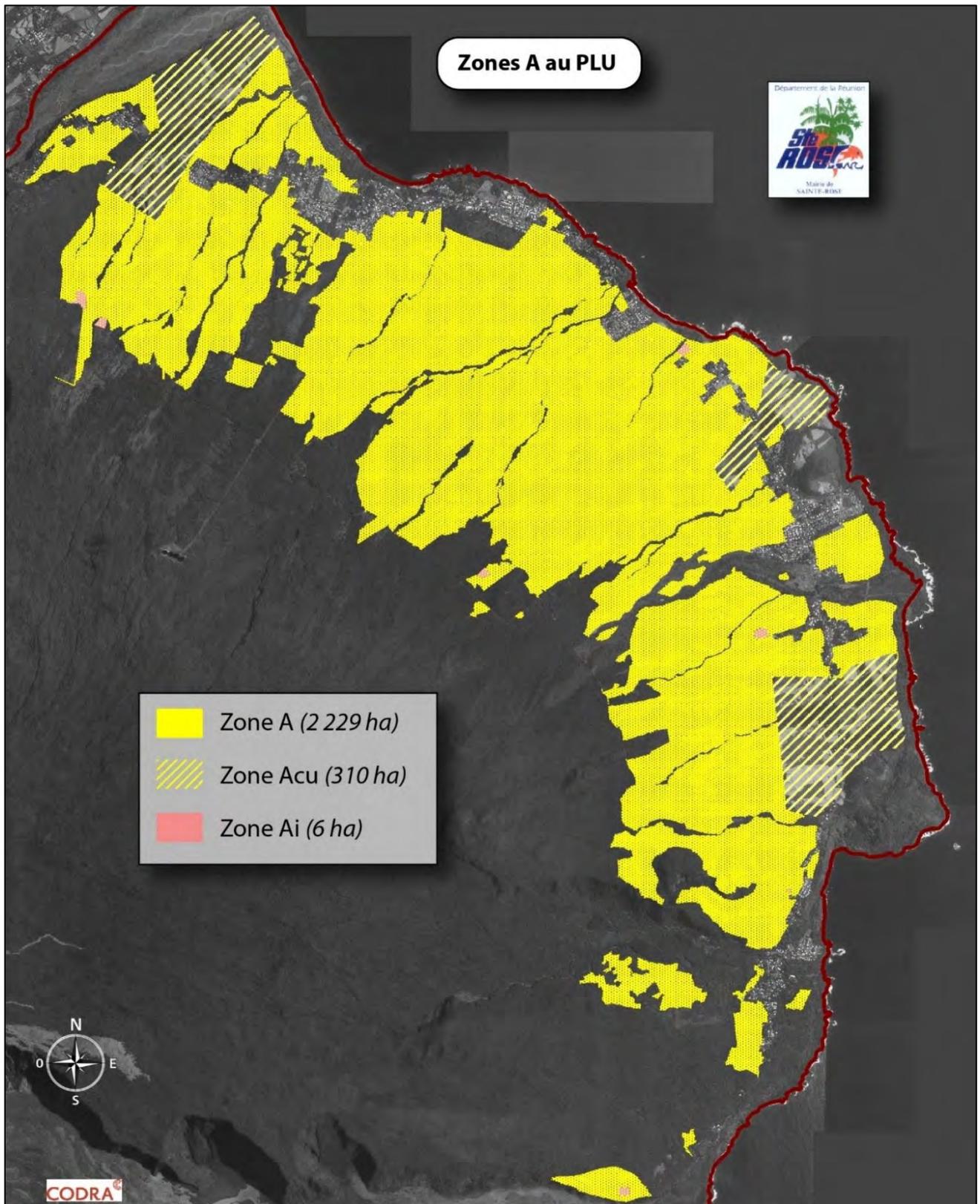
De fait, les zones 2AU sont constituées à hauteur de :

- **10,9 ha** liés au redéploiement de zones AU du PLU de 2006 déclassés ;
- **5 ha** liés aux possibilités de nouvelles d'extensions urbaines offertes par le SAR.

Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indicée entrepris, hors territoire rural de Bois-Blanc et de la zone 1AUe.

Partie 4 - Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

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



Zone	Ha	% du territoire
A	2 229	12,6%
Acu	310,3	1,7%
Ai	6,4	0,04%
Total A	2 545,8	14,3%

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

Elle comprend deux secteurs distincts :

- **Acu** : correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR approuvé en 2011 sur les secteurs sud rivière de l'Est, Cap Bernard et entre Piton Sainte-Rose et Anse-des-Cascades. Ces secteurs couvrent au total 310 hectares.
- **Ai** : hameau nouveau intégré à l'environnement destiné à la revitalisation de l'Anse des Cascades par la vocation d'activités commerciales. Ces secteurs couvrent au total 6 hectares.

1. L'évolution de la zone agricole entre le PLU de 2006 et le PLU révisé

Avec une superficie de 2 546 ha correspondant à plus de 14 % de la surface communale, la zone A est la seconde zone la plus vaste du PLU de Sainte-Rose. Sa superficie a diminué d'environ 550 hectares par rapport au PLU de 2006.

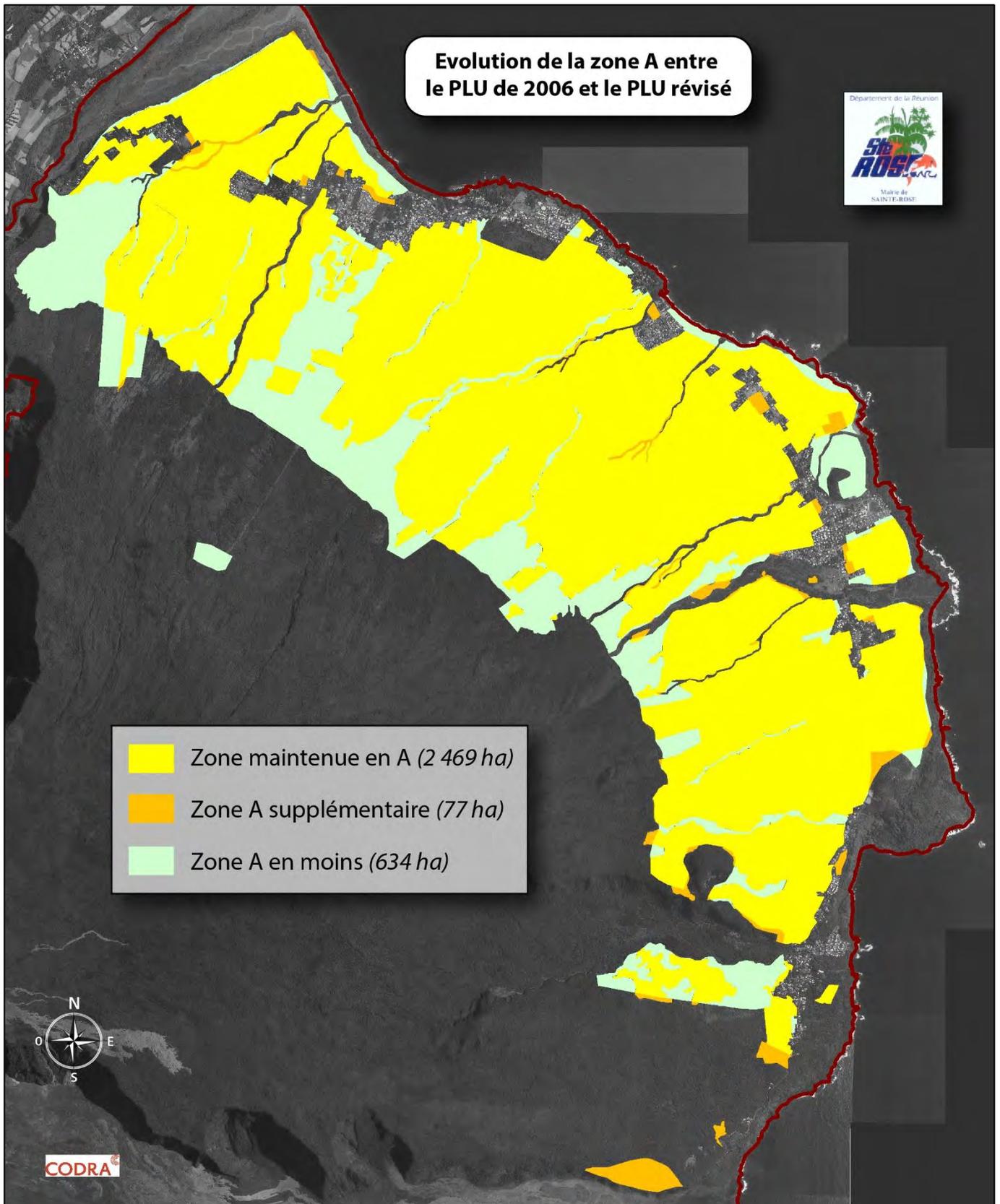
Cette baisse est notamment due au fait que le PLU de 2006 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone naturelle (N) les terrains ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole, qui pourtant ont été classés en zone A, et dont la qualité environnementale est :

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

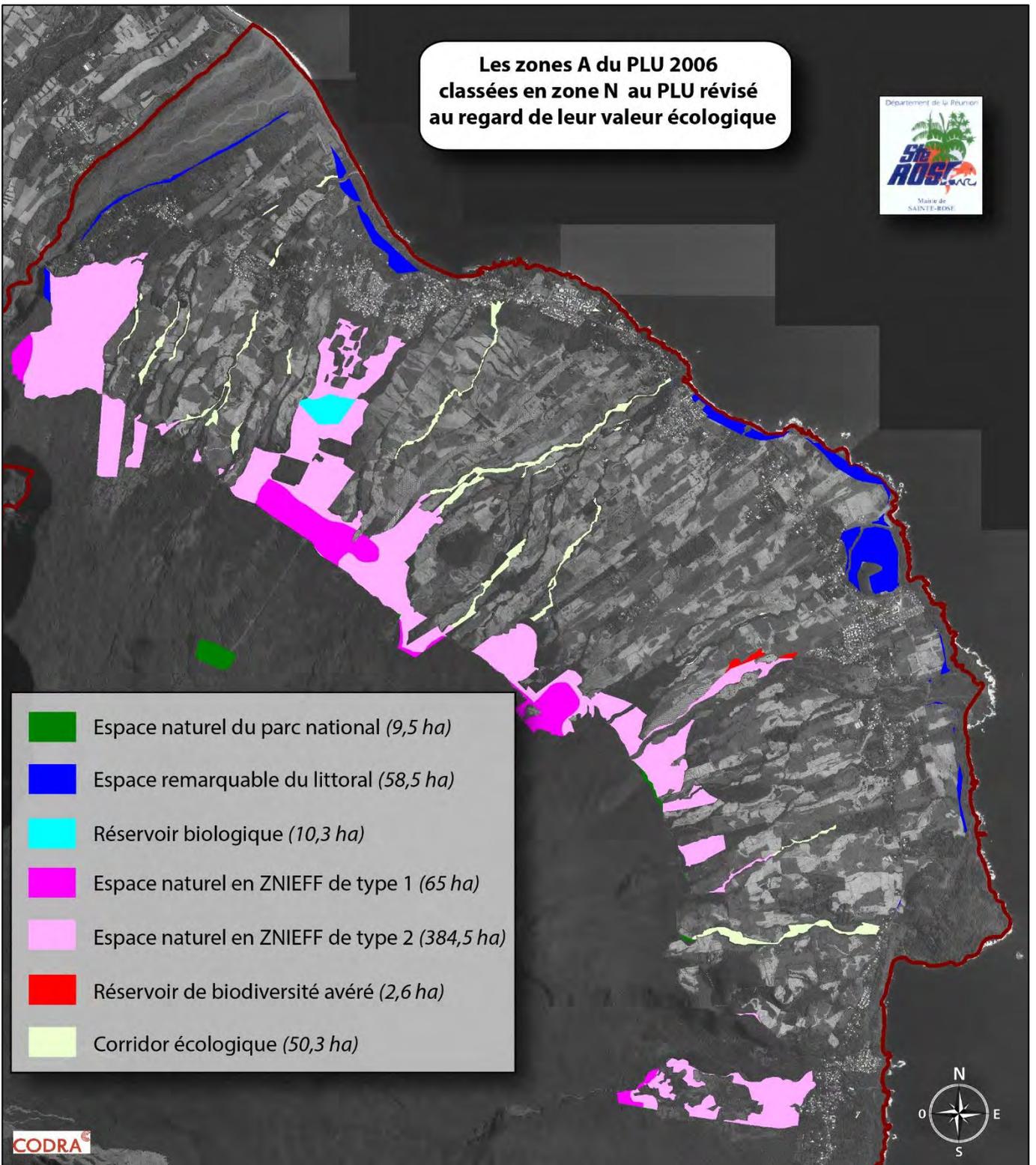
Par ailleurs, 11,3 ha de zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU approuvé en 2006 ont été déclassés en zone agricole au PLU révisé. A l'inverse, 16,2 ha de zones agricoles au PLU de 2006 ont été classés en nouvelles zones d'extensions urbaines au PLU révisé.

Par ailleurs, 77 ha de zones cultivées, non classées en zone agricole au PLU de 2006, sont dorénavant inscrites en zones A.

Dès lors, une diminution de la zone A est observée en termes « surfacique de zonage PLU ». En réalité, les terres réellement cultivées sont dans l'ensemble maintenues dans le PLU révisé voire font l'objet d'un classement en zone A contrairement au PLU précédent. Le classement du zonage agricole est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra aux exploitations existantes d'avoir un règlement davantage adapté à leur vocation et à leur développement. En parallèle, cela permet une amélioration de la protection de zones naturelles à forte valeur écologique. De plus, plus de 40 ha de zones exploitées pour l'agriculture étaient classées en espaces boisés classés (EBC) au PLU approuvé en 2006 dont 34 ha recensés par la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF. Le PLU révisé corrige cette erreur.



**Les zones A du PLU 2006
classées en zone N au PLU révisé
au regard de leur valeur écologique**



2. La réglementation de la zone agricole

Les constructions admises dans cette zone sont strictement encadrées :

- Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. Ils doivent être justifiés au regard de la superficie de l'exploitation, de la nature de l'activité, du matériel utilisé et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces bâtiments techniques doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.
- Les constructions à usage d'habitation principale strictement nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions dans la limite totale de 120 m² de surface de plancher et d'un seul logement par exploitation. Elles doivent être justifiées au regard de la nature de l'activité et des bâtiments existants sur l'exploitation. De même, le choix de l'implantation sur l'exploitation de ces constructions doit être adapté au site, notamment au regard de leur insertion paysagère.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants est admise sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU de plus de 30%, dans la limite de 30m² et sans pouvoir excéder une surface totale finale de 120 m².
- Les locaux destinés à la vente des produits de l'exploitation. Ces constructions, strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, sont admises dans la limite totale de 50 m² de surface de plancher et leur superficie sera limitée aux seules nécessités techniques.
- Les constructions à usage agritouristique sont admises sur le terrain d'assiette d'une exploitation existante dès lors qu'elles permettent la découverte et la mise en valeur des produits de l'exploitation, assurant pour l'exploitant un complément de revenu à son activité principale. L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est autorisé dans l'enveloppe des bâtiments existants ou bien accolés à ceux-ci dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
- des exceptions et des règles spécifiques sont définies pour le secteur Acu afin de prendre en compte les espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR.
- des exceptions et des règles spécifiques sont définies pour le secteur Ai afin de prendre en compte la possibilité de constructions destinées à l'hébergement touristique insolite.

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

- « Favoriser le développement touristique en zone rurale lorsqu'il est cohérent et ne remet pas en cause son environnement : hébergement insolite intégré, découverte des exploitations agricoles, vente directe... » ;
- « Confirmer le rôle économique de l'activité agricole » ;
- « Conforter l'objectif annuel de production cannière de 120 000 tonnes minimum » et « Diversifier l'activité agricole en complément de la culture cannière : cultures sous serre, activité fruitière, agrotourisme, etc... ».

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

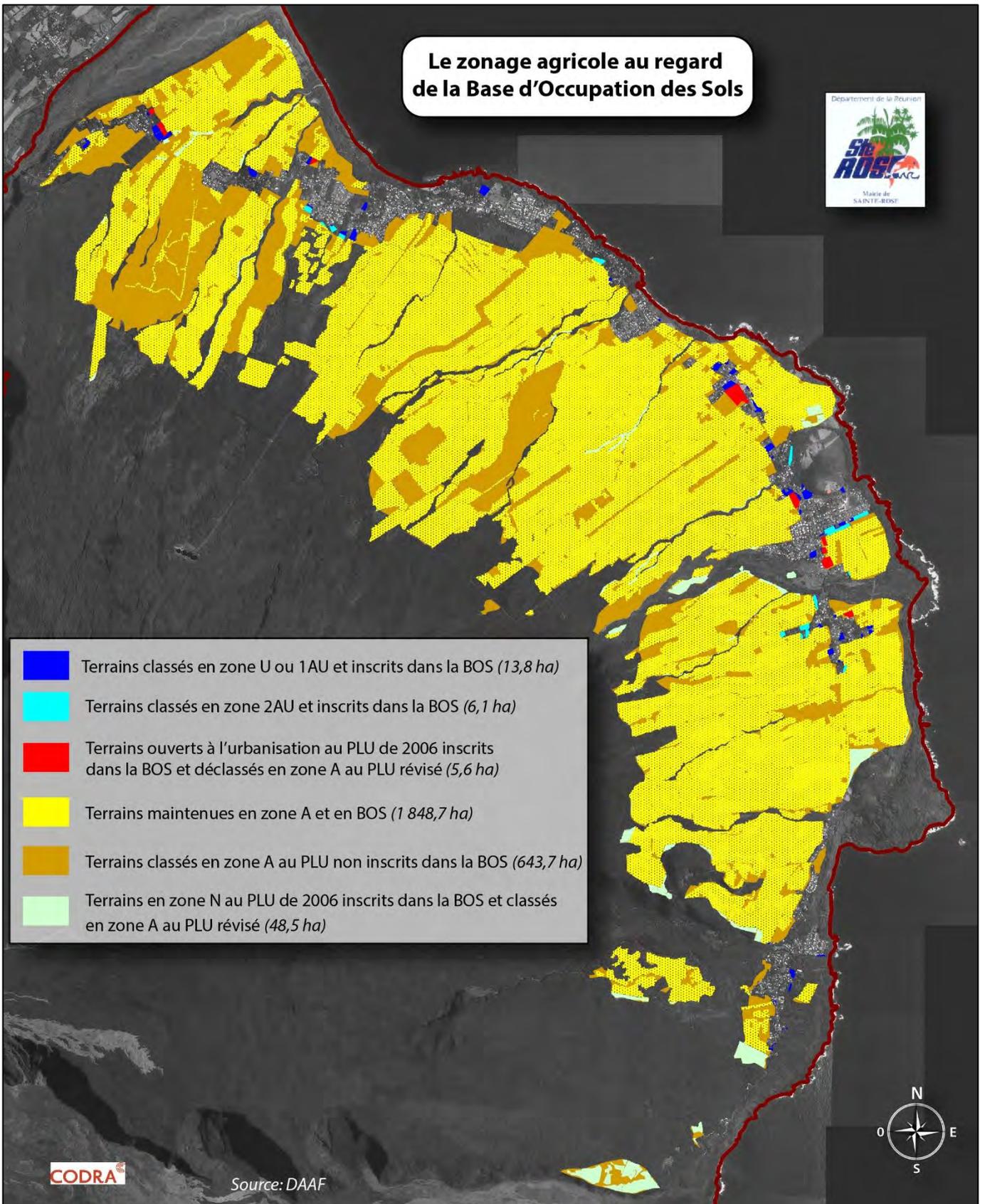
Pour évaluer les impacts du zonage agricole du PLU de Sainte-Rose, la Base d'Occupation des Sols (BOS) de la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) est un outil majeur à prendre en compte puisqu'elle recense les terrains exploités, recensement issu de déclarations faites par les agriculteurs complété par des données fournies par les partenaires de la DAAF. Cette base identifie près de 1 960 hectares de terres exploitées sur le territoire communal.

48,5 ha de terrains classés en zone N au PLU approuvé en 2006 (zone naturelle) inscrits dans la BOS sont classés en zone A au PLU révisé. Ce classement en zonage agricole est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra à la fois à de nouvelles activités agricoles de s'implanter mais aussi aux exploitations existantes d'avoir un règlement davantage adapté à leur vocation et à leur développement.

Par ailleurs, 5,6 ha de terrains ouverts à l'urbanisation au PLU approuvé en 2006 ont été déclassés en zone agricole au PLU révisé et sont recensés dans la BOS : 3,8 ha de cannes, 1,7 ha de vergers et 0,1 ha de culture diversifiée.

A l'inverse, l'ouverture de nouvelles zones urbaines dans le PLU révisé (zones 2AU) impacterait 6,1 ha de terrains recensés dans la BOS si leur aménagement se concrétisait : 2,4 ha de vergers, 1,5 ha de cannes, 0,8 ha de vanille, 0,8 ha de banane et 1,1 ha de culture diversifiée.

Le zonage agricole au regard de la Base d'Occupation des Sols



- Terrains classés en zone U ou 1AU et inscrits dans la BOS (13,8 ha)
- Terrains classés en zone 2AU et inscrits dans la BOS (6,1 ha)
- Terrains ouverts à l'urbanisation au PLU de 2006 inscrits dans la BOS et déclassés en zone A au PLU révisé (5,6 ha)
- Terrains maintenues en zone A et en BOS (1 848,7 ha)
- Terrains classés en zone A au PLU non inscrits dans la BOS (643,7 ha)
- Terrains en zone N au PLU de 2006 inscrits dans la BOS et classés en zone A au PLU révisé (48,5 ha)

CODRA

Source: DAAF



4. L'hébergement touristique insolite : les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement par l'outil STECAL au sein de la zone agricole

4.1. Le contexte général

4.1.1. La loi littoral

Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite loi « littoral ») concernant le domaine de l'urbanisme sont codifiées aux articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43.

En tant que commune littorale au sens de l'article L312-2 du code de l'environnement, la commune de Sainte-Rose est soumise au champ d'application de la loi « littoral ». Toutefois, les articles L121-12, L121-13, L121-16, L121-17 et L121-19 ne sont pas applicables aux communes littorales des départements d'outremer.

Cette loi pose le principe d'un équilibre entre protection et développement du littoral.

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, outil utilisé dans le cadre de ce présent PLU. La loi littoral reste imprécise sur la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement ».

Selon une jurisprudence, un hameau intégré à l'environnement correspond à une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales (en ce sens CE 3 avril 2014, req n°360902). Par ailleurs, ces hameaux doivent être préalablement et explicitement prévus par le PLU (définition d'une zone destinée à recevoir un hameau nouveau répondant aux critères ci-dessus). Ainsi, un permis de construire ou un permis d'aménager ne peut être délivré sur le territoire d'une commune littorale pour la réalisation d'une construction qui n'est pas en continuité avec les agglomérations et villages existants qu'à la condition que le projet soit conforme à la destination d'une zone définie par le document local d'urbanisme destinée à accueillir des hameaux nouveaux.

4.1.2. Les STECAL

En pratique, puisque les hameaux sont situés à l'écart de l'agglomération existante, dans des espaces essentiellement naturels ou agricoles, ils devront de fait être conçus dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) définis par l'article L.123-15 du code de l'urbanisme. Le règlement de la zone devra impérativement encadrer les constructions pour respecter les critères du hameau nouveau.

En effet, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », a introduit la possibilité de délimiter des STECAL dans les documents d'urbanisme, en stipulant :

« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Cette disposition a permis, dans les zones naturelles et agricoles, le pastillage d'une construction ou d'un ensemble de constructions pour permettre l'évolution du bâti existant et le faire échapper à l'inconstructibilité de principe de ce type d'espace.

Afin d'éviter toute dérive en reproduisant ce que les zones NB des Plans d'Occupation des Sols (POS) autorisaient, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a encadré cette disposition en rendant ce pastillage exceptionnel et en le soumettant à l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), aujourd'hui remplacée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF). La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture a précisé ces dispositions, notamment pour le changement de destination des constructions existantes dans les zones agricoles ou naturelles.

Désormais, selon le code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut :

« 6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. »

4.2. Des secteurs Ai qui traduisent un projet communal agro-économico-touristique

Conformément aux orientations du PADD et à l'objectif fondamental de la commune de développer le tourisme et la découverte de son territoire, la Ville de Sainte-Rose à souhaiter inscrire dans son PLU plusieurs secteurs spécifiques au sein de la zone agricole, les secteurs Ai.

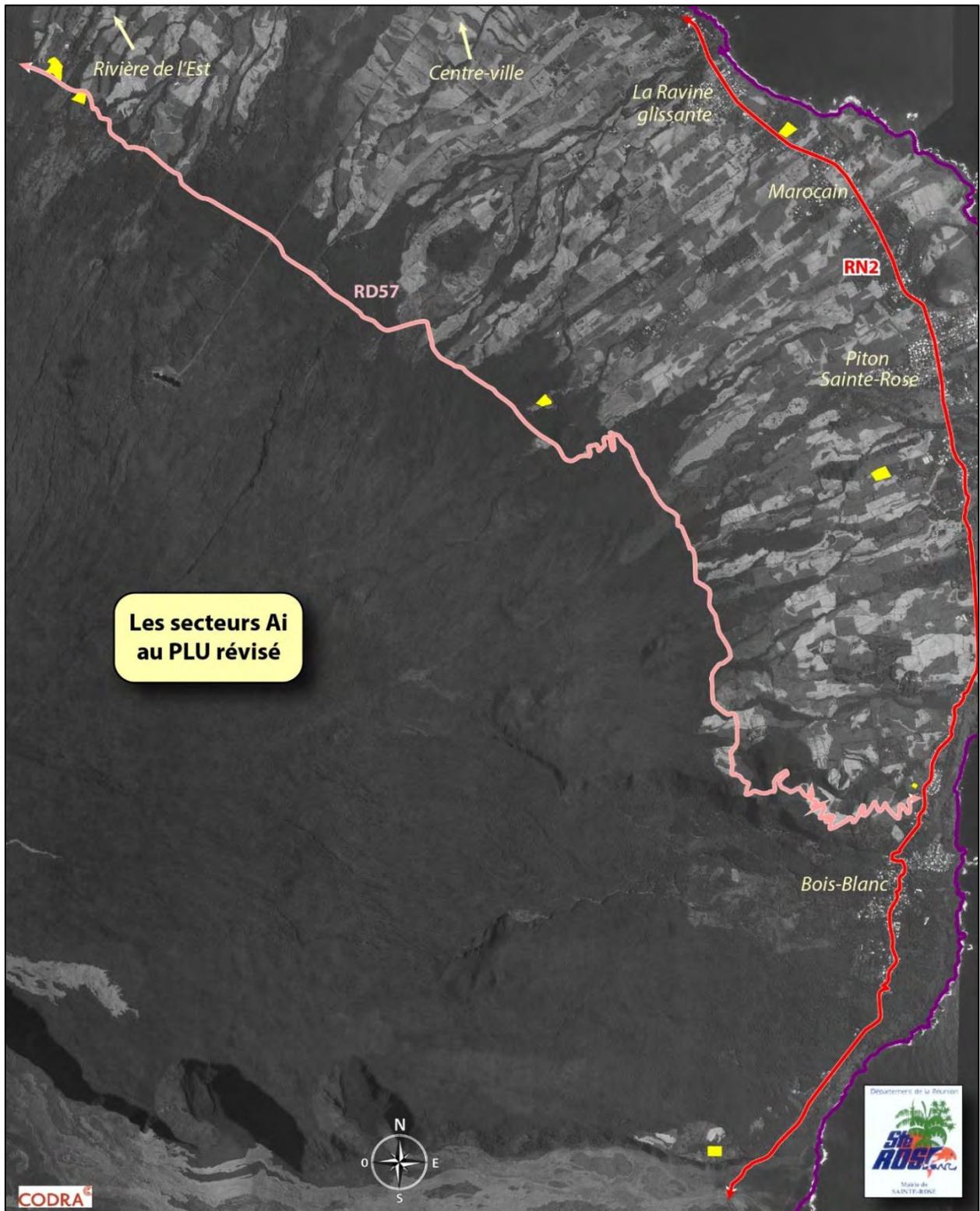
Le développement touristique en zone rurale est déterminant dans une vision globale de la découverte du pays des laves. Toutefois, la commune porte une attention particulière à ce que ce développement ne porte préjudice à l'environnement et à l'agriculture. Il s'agit d'une volonté de découverte du monde rural et d'une complémentarité de l'activité agricole en place, et non d'un remplacement de l'activité agricole. La traduction réglementaire dans le PLU exprime un projet agro-économico-touristique.

De ce fait, le PLU de Sainte-Rose présente un secteur spécifique Ai, hameau nouveau intégré à l'environnement pour la vocation d'hébergement touristique insolite. Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Au demeurant, afin d'assurer l'insertion et l'impact des constructions dans l'environnement, plusieurs normes exigeantes complètent le règlement spécifiquement pour les secteurs Ai :

- seules sont autorisées les constructions destinées à l'hébergement touristique à condition d'être légères, mobiles et/ou insolites de forme habitation légère de loisirs (bungalows, cabanes, cabane dans les arbres, hébergement sous bulles, tentes...) (article 2) ;
- distance minimale imposée entre constructions sur le même terrain alors que non règlementée pour le reste de la zone A (article 8) ;
- distance par rapport à la voie et aux limites séparatives et hauteur maximale autorisée des constructions identiques au reste de la zone A (articles 6, 7 et 10) afin de contenir la constructibilité et de garantir le caractère agricole de la zone ;
- au minimum 60% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable et, sous réserve de ne pas nuire à un espace agricole cultivé, devant recevoir un traitement paysager végétal comprenant notamment des arbres (article 13), alors que non règlementée pour le reste de la zone A.

La superficie totale des secteurs Ai est de 6,4 ha, soit 0,25% de la zone agricole du PLU et 0,04% du territoire communal. Sachant qu'au moins 60% de l'unité foncière doit être perméable, que des distances minimums de retrait sont imposées pour les constructions par rapport aux voies de desserte, aux limites séparatives et entre elles lorsqu'elles sont implantées sur le même terrain, les possibilités de constructibilité sont en réalité bien inférieures à la superficie totale des secteurs Ai.



Ci-après, les zooms photos aériennes des 7 secteurs Ai et leur recensement dans la BOS de la DAAF :

L'hébergement touristique rural de la cote 400



Ce secteur, d'une superficie de 1,6 ha, a pour objectif de favoriser le tourisme rural depuis la cote 400 (route des radiers) par une offre en hébergement touristique insolite permettant la découverte du site et de l'exploitation. Le secteur a l'avantage d'être très bien desservi par le réseau routier, ne nécessitant par conséquent aucun aménagement d'accès. Le secteur est essentiellement planté d'arbres et d'arbustes et un bâtiment est déjà existant. Le site n'est pas recensé dans la BOS.

L'hébergement insolite le Domaine des Radiers



Ce secteur, d'une superficie de 0,8 ha, a pour objectif de compléter l'offre en hébergement touristique du gîte déjà existant du Domaine des Radiers, en favorisant l'insolite et le mobile. Le gîte est composé aujourd'hui de plusieurs chambres, d'un restaurant proposant les produits du terroir, d'un parking et d'un espace bien-être. Un verger d'agrumes est implanté au sein de la structure d'accueil, pouvant offrir à ses hôtes une meilleure connaissance de chaque arbre fruitier de la Réunion. A noter que ce gîte est conseillé sur le site de la Région Ile de la Réunion Tourisme.

Le secteur a l'avantage d'être très bien desservi par le réseau routier (RD57), ne nécessitant par conséquent aucun aménagement d'accès. Le site n'est pas recensé dans la BOS.

L'hébergement touristique insolite pour des activités de pleine nature chemin la Caisse



Ce secteur, d'une superficie de 0,7 ha, a pour objectif de favoriser le tourisme rural depuis la cote 400 (route des radiers) par une offre en hébergement touristique insolite permettant le développement d'activité de loisirs et sportives de pleine nature. En effet, l'objectif est de proposer une offre en hébergement pour les amateurs ou professionnels qui souhaiteront à la fois découvrir le secteur rural et naturel environnant, mais également participer aux activités de trail, VTT et toute autre discipline de descente qui seront proposées dans la zone. Le secteur a l'avantage d'être très bien desservi par le réseau routier, ne nécessitant par conséquent aucun aménagement d'accès. Le site n'est pas recensé dans la BOS.

L'hébergement touristique insolite à Marocain



Ce secteur, d'une superficie de 1 ha, a pour objectif de favoriser le tourisme rural depuis la RN2 par une offre en hébergement touristique insolite permettant la découverte et la mise en valeur du site et de l'exploitation. Le site est situé entre le secteur de Ravine Glissante et le territoire rural habité de Marocain, à proximité du littoral. Le secteur a l'avantage d'être très bien desservi par le réseau routier, ne nécessitant par conséquent aucun aménagement d'accès. Le secteur est en grande partie composé de vergers à valoriser, recensés par la BOS.

L'hébergement touristique insolite de Chemin Alfred



Ce secteur, d'une superficie de 1,2 ha, a pour objectif de favoriser le tourisme rural à proximité du quartier de Piton Sainte-Rose par une offre en hébergement touristique insolite permettant la découverte et la mise en valeur du site et de l'exploitation. Le secteur a l'avantage d'être desservi par le chemin Alfred, ne nécessitant par conséquent aucun aménagement d'accès. Le secteur est en grande partie composé de cannes à sucre, recensées par la BOS.

L'hébergement touristique insolite à Bois Blanc



Ce secteur, d'une superficie de 0,2 ha, a pour objectif de favoriser le tourisme rural au village stratégique et historique de Bois-Blanc par une offre en hébergement touristique insolite. L'ambition est à la fois de permettre la découverte du site et de l'exploitation, mais aussi, conformément aux orientations inscrites dans le PADD, de valoriser le secteur de Bois Blanc et son village authentique créole à proximité de patrimoines remarquables : la Cage aux Lions, la route des Laves, la forêt de Bois de couleurs, la Source, les espaces naturels sensibles, l'Anse des Cascades... Le secteur est intégralement composé de cannes à sucre, recensées par la BOS.

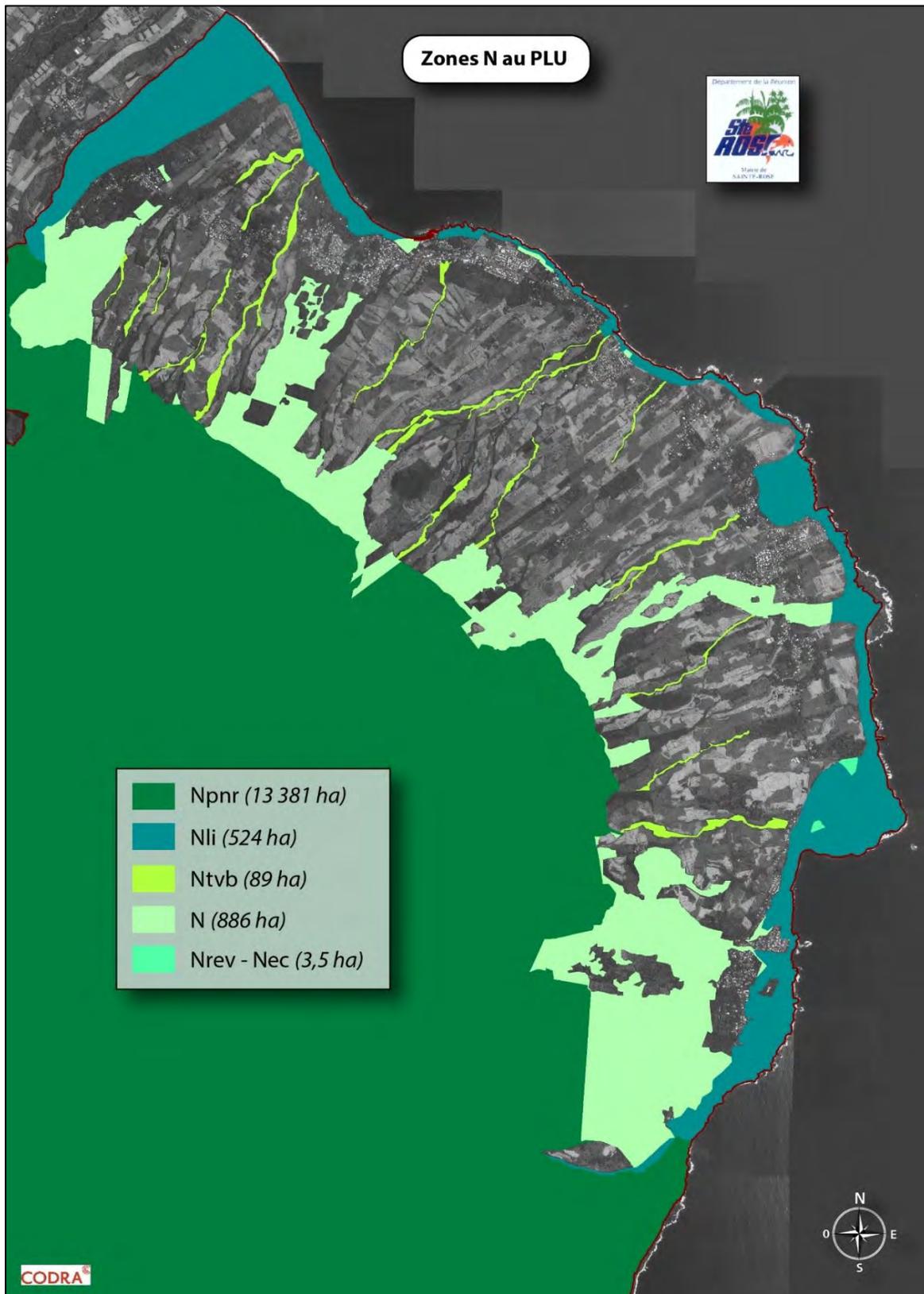
L'hébergement touristique insolite à la Cage aux Lions



Ce secteur, d'une superficie de 0,9 ha, a pour objectif de favoriser le tourisme rural dans la zone stratégique de la Cage aux Lions par une offre en hébergement touristique insolite. L'ambition est à la fois de permettre la découverte du site et de l'exploitation, mais aussi, conformément aux orientations inscrites dans le PADD, de valoriser ce secteur situé à proximité immédiate du village authentique créole de Bois Blanc, de la route des Laves, des tunnels de lave, de la forêt de Bois Blanc, de la Vierge au parasol... Le secteur est en partie composé d'une culture diversifiée, recensée par la BOS.

Partie 5 - Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

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



Zone	Ha	% du territoire
N	886	5%
Npnr	13 381,4	75,4%
Ntvb	88,9	0,5%
Nli	523,8	3%
Nrev	1,2	0,01%
Nec	2,3	0,01%
Total N	14 883,5	83,9%

Avec une superficie de 14 883,5 ha, la zone naturelle représente 84% du territoire communal, soit la zone nettement la plus vaste de Sainte-Rose. Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

La superficie de la zone naturelle a fortement augmenté entre le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé : 550 ha de plus. Cette hausse est notamment due au fait que le PLU de 2006 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone naturelle (N) les terrains ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole, qui pourtant ont été classés en zone A, et dont la qualité environnementale est :

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

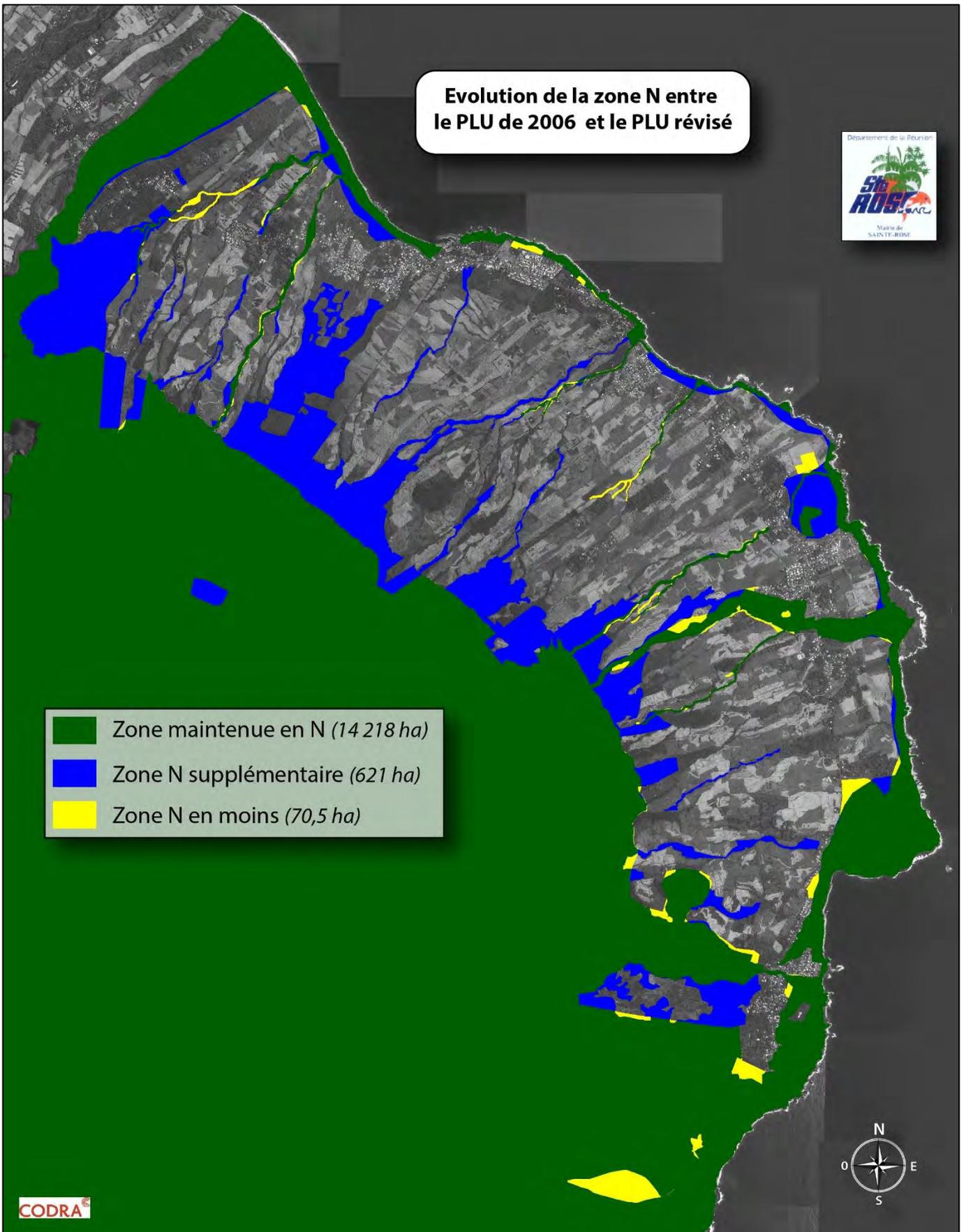
Par ailleurs, environ 70 ha de zone N au PLU de 2006 ont été classés en zone A au PLU révisé. En effet, il s'agit de terrains actuellement exploités pour l'agriculture, sans réelle valeur écologique notable, et souvent recensés par la base d'occupation des sols de la DAAF (*voir chapitre précédent « Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles »*).

Ainsi, la zone N intègre les éléments suivants, pouvant se recouper :

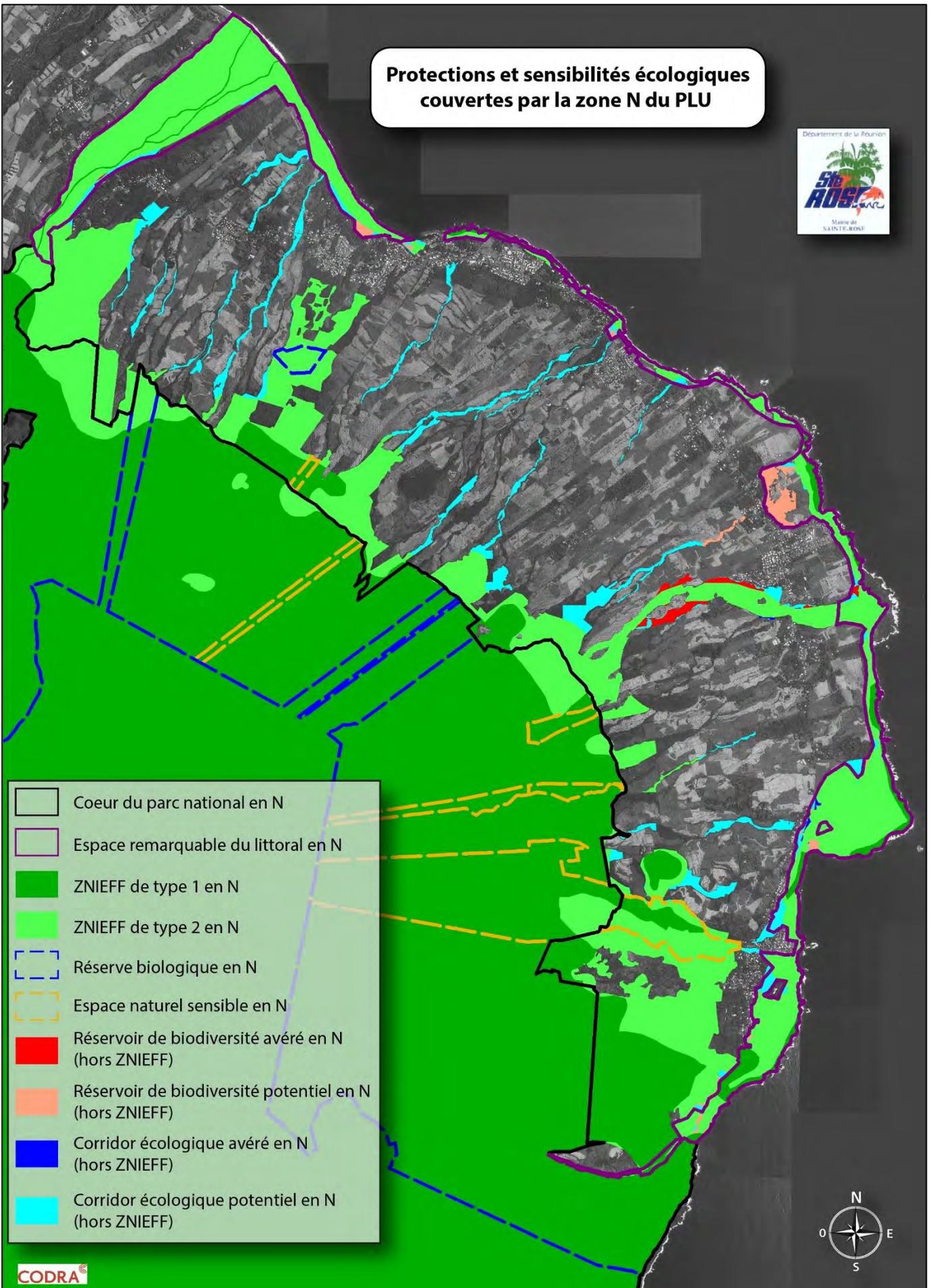
- 13 511 ha de ZNIEFF de type 1
- 1 145 ha de ZNIEFF de type 2
- 359 ha d'espace naturel sensible (ENS)
- 9 791 ha de réservoir biologique
- 12 917 ha de réservoirs de biodiversité avérés
- 1 405 ha de réservoirs de biodiversité potentiels
- 22 ha de corridors écologiques avérés
- 419 ha de corridors écologiques potentiels

Une hiérarchisation de la protection de ces espaces naturels a été effectuée en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique. Cette 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 :

- « Valoriser et protéger les espaces remarquables et sensibles du volcan et de ses environs » ;
- « Protéger la partie du territoire de Sainte-Rose située dans le cœur du parc national de la Réunion et inscrite au Patrimoine Mondial de l'Unesco » ;
- « Protéger et mettre en valeur les espaces forestiers constitutifs de la biodiversité à l'échelle du territoire » ;
- « Préserver les cinq sites d'espaces naturels remarquables du littoral présentant un intérêt régional identifiés au SMVM ».



Protections et sensibilités écologiques couvertes par la zone N du PLU



1. 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 13 381 ha, soit environ 75% du territoire communal, ce qui est considérable. Dans ce secteur, aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale du Parc National.

Sur la façade littorale, le secteur Nli correspond aux 5 espaces naturels remarquables du littoral identifiés par le SAR et son chapitre particulier le SMVM : Rivière de l'Est et cordon littoral jusqu'à Sainte-Rose ; Cordon littoral de Sainte-Rose à forêt de Bois-Blanc ; Piton Bellevue ; Piton Sainte-Rose, coulée ; Pointe des Cascades. L'objectif dans ce secteur de 524 ha, est d'autoriser uniquement les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces les plus remarquables hors parc national de la Réunion sont inscrits en zone N avec une superposition d'espaces boisés classés (EBC), représentant 429 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.

Au total, ce sont 14 334 hectares qui sont protégés de manière stricte, soit 96% de la zone naturelle.

2. Les corridors écologiques et poumons verts

Le secteur Ntvb, de 89 ha, 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 » 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.

La zone N hors EBC couvre par défaut les espaces naturels ordinaires, qui jouent le plus souvent un rôle de zone tampon entre des sites naturels remarquables et des zones agricoles. Au total, ces espaces couvrent une superficie de 457 hectares.

3. La revitalisation de l'Anse des Cascades : les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement par l'outil STECAL au sein de la zone naturelle

3.1. Le contexte général

3.1.1. La loi littoral

Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite loi « littoral ») concernant le domaine de l'urbanisme sont codifiées aux articles L.121-1 à L.121-51 et R.121-1 à R.121-43.

En tant que commune littorale au sens de l'article L312-2 du code de l'environnement, la commune de Sainte-Rose est soumise au champ d'application de la loi « littoral ». Toutefois, les articles L121-12, L121-13, L121-16, L121-17 et L121-19 ne sont pas applicables aux communes littorales des départements d'outremer.

Cette loi pose le principe d'un équilibre entre protection et développement du littoral.

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, outil utilisé dans le cadre de ce présent PLU. La loi littoral reste imprécise sur la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement ».

Selon une jurisprudence, un hameau intégré à l'environnement correspond à une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales (en ce sens CE 3 avril 2014, req n°360902). Par ailleurs, ces hameaux doivent être préalablement et explicitement prévus par le PLU (définition d'une zone destinée à recevoir un hameau nouveau répondant aux critères ci-dessus). Ainsi, un permis de construire ou un permis d'aménager ne peut être délivré sur le territoire d'une commune littorale pour la réalisation d'une construction qui n'est pas en continuité avec les agglomérations et villages existants qu'à la condition que le projet soit conforme à la destination d'une zone définie par le document local d'urbanisme destinée à accueillir des hameaux nouveaux.

3.1.2. Les STECAL

En pratique, puisque les hameaux sont situés à l'écart de l'agglomération existante, dans des espaces essentiellement naturels ou agricoles, ils devront de fait être conçus dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) définis par l'article L.123-15 du code de l'urbanisme. Le règlement de la zone devra impérativement encadrer les constructions pour respecter les critères du hameau nouveau.

En effet, la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », a introduit la possibilité de délimiter des STECAL dans les documents d'urbanisme, en stipulant :

« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Cette disposition a permis, dans les zones naturelles et agricoles, le pastillage d'une construction ou d'un ensemble de constructions pour permettre l'évolution du bâti existant et le faire échapper à l'inconstructibilité de principe de ce type d'espace.

Afin d'éviter toute dérive en reproduisant ce que les zones NB des Plans d'Occupation des Sols (POS) autorisaient, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a encadré cette disposition en rendant ce pastillage exceptionnel et en le soumettant à l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), aujourd'hui remplacée par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF). La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture a précisé ces dispositions, notamment pour le changement de destination des constructions existantes dans les zones agricoles ou naturelles.

Désormais, selon le code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut :

« 6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. »

3.2. Des secteurs Nrev et Nec pour la protection et la valorisation d'un site emblématique majeur pour Sainte-Rose et La Réunion

L'Anse des Cascades est un site emblématique de l'île, connue dans les guides touristiques comme un point d'arrêt sur la Route des Laves qui profite de l'aura de 2 sites : l'église de Piton Ste Rose (à 2 km au nord), encerclée de lave depuis la coulée de 1977; le Grand Brûlé (à 2 km au sud), où la lave refroidie représente un des sites les plus fascinants. L'anse des Cascades constitue un site naturel très apprécié des habitants et des touristes, en offrant notamment un cadre agréable aux pique-niques et à la contemplation.

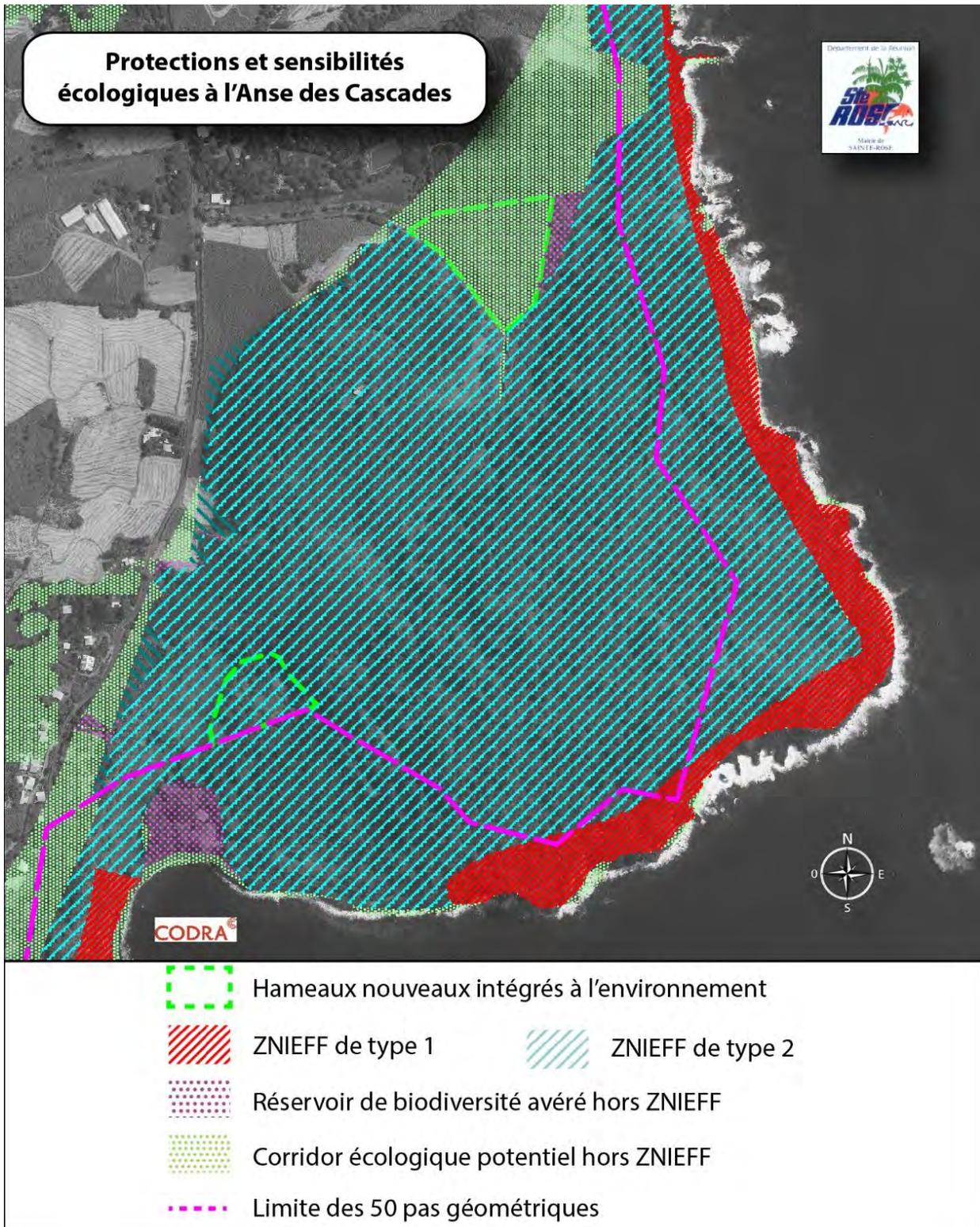
Les cascades et la fenêtre paysagère sur l'océan indien sont sans conteste des potentiels forts du site, mais réellement sous exploités. Ces atouts méritent d'être valorisés, pour les touristes mais aussi pour les différents « acteurs » quotidiens. Ainsi, une réhabilitation dans son ensemble est devenue nécessaire pour réduire la pression humaine exercée sur le site de l'Anse des Cascades, lui rendre son caractère unique et en faire un pôle touristique et économique majeur de la commune de Sainte-Rose, mais également pour la Réunion.

Il a été fait le choix de créer, en plus d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP – voir chapitre « 2. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation »), deux secteurs spécifiques « Nrev » et « Nec » dans le site remarquable de l'Anse des Cascades. La création de ces deux secteurs est en cohérence avec les orientations du PADD suivantes :

- « Faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité »,
- « Améliorer/développer l'hébergement touristique pour valoriser la boucle des laves - Eco-Lodge littoral à réaliser en partie haute de l'Anse des Cascades »,
- « Valoriser le secteur de Bois Blanc et son village authentique créole - l'Anse des Cascades avec la réalisation de structures d'hébergement, de restauration et d'une salle de conférence, un pôle économique artisanal et de loisirs à développer »,
- « Favoriser l'accès au sentier littoral sentier des laves (de la Marine à l'Anse des Cascades en passant notamment par Cayenne, la Pointe Corail et la coulée 1977) qui constitue sur 15 kilomètres un espace de santé, de loisirs, de découverte et de protection forte de l'environnement communal et réunionnais ».

La flore de l'anse des Cascades est caractéristique des habitats de basse altitude situés sur la côte au vent. L'humidité y est abondante ; la végétation est luxuriante. 80% de cette végétation est exotique, cultivée depuis des décennies par l'homme. Quelques formations végétales ont une haute valeur patrimoniale, notamment la forêt à Bois de fer bâtard (*Sideroxylon borbonicum*) et à Bois de rempart (*Agarista salicifolia*) ou encore les fourrés indigènes bas à Manioc marron (*Scaevola taccada*) et à *Nephrolepis biserrata*, petite fougère pionnière formant la strate herbacée. Aucune de ces formations n'est recensée sur les secteurs Nrev et Nec.





3.2.1. Le secteur Nrev pour la revitalisation de l'Anse des Cascades

Objectifs

La renaturalisation de l'espace remarquable du cœur du site de l'Anse des Cascades est une aspiration forte portée par la Municipalité. La Ville souhaite créer un espace attractif intégré jouant le rôle de pôle économique et d'accueil (salle de réception, restauration, glacier, produits du terroir...) sur un site stratégique, en amont du littoral, sur un foncier communal de 1,2 ha.

Sensibilité écologique du site

Le secteur Nrev n'est pas inventorié en tant que ZNIEFF de type 1, c'est-à-dire comme secteur de grand intérêt biologique ou écologique. Il est néanmoins recensé en ZNIEFF 2 du littoral de Sainte-Rose.

Le secteur est situé en dehors de la cartographie des habitats littoraux réalisée par la DEAL Réunion d'août 2015. Toutefois, selon l'étude environnementale réalisée par Cyathéa, le site n'est pas considéré comme réservoir de biodiversité, ne présente pas de macrohabitats patrimoniaux et ne présentent ni d'enjeux de corridors d'interface entre les macrohabitats ni d'enjeux de corridors d'interface terrestre/marine. Le site est caractérisé par des espaces tampons (fourrés secondaires), soit un habitat d'interface entre milieux naturels et milieux anthropisés. Ces espaces sont des zones intermédiaires entre les espaces de nature ordinaire et les réservoirs de biodiversité. Ils correspondent à des espaces naturels dégradés et réalisent globalement l'interface entre les zones seminaturelles anthropisées (espaces agricoles, parcs urbains, jardins, fréquentation touristique...) et les habitats naturels disposant d'un bon état de conservation.

Les dispositions réglementaires favorables à l'intégration du site

Ainsi, le secteur Nrev, est un hameau nouveau intégré à l'environnement destiné à la revitalisation de l'Anse des Cascades par la vocation d'activités commerciales. Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

En outre, afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement, plusieurs normes exigeantes complètent le règlement pour le secteur Nrev afin d'encadrer et de limiter les possibilités de constructibilité et garantir ainsi un aspect à dominante naturelle dans la zone et non urbaine :

- seules les constructions commerciales sont admises dans une limite totale de 120 m² de surface de plancher (*art 2*) ;
- distance minimale imposée par rapport aux limites séparatives plus exigeante que le reste de la zone N (6 m contre 4 m – *art 7*) ;
- distance minimale imposée entre constructions sur le même terrain alors que non règlementée pour le reste de la zone N (*art 8*) ;
- hauteur maximale des constructions réduite par rapport au reste de la zone N étant donné sa proximité avec le littoral (*art 10*) ;
- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (*art 11*) ;
- obligation de constituer un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales (*art 11*). Ainsi :
 - les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité ;
 - les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ;
 - il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune locale, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.
- minimum de 65% de la superficie totale de l'unité foncière devant être traité en espace vert et perméable comprenant des arbres et devant recevoir un traitement paysager végétal (*art 13*) ;
- les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (*art 13*).

A noter que le PLU approuvé en 2006 classe en grande partie le secteur en Nto, où les constructions, ouvrages et travaux destinés au tourisme et aux loisirs ainsi que les équipements de proximité qui sont liées et nécessaires à leur fonctionnement (accueil, gardiennage, sanitaires, hébergement, restauration, etc.) sont autorisés dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. Ce secteur proposé dans le PLU de 2006 est peu restrictif, n'imposant, par exemple, aucune règle de perméabilisation minimum.

Enfin, l'OAP complète le règlement en soumettant l'aménagement du site sous réserve d'une modification/révision du PPR, en obligeant la mise en place d'un travail qualitatif sur les marges en contact avec l'espace naturel existant, notamment en favorisant la présence végétale, et en garantissant les perspectives vers l'océan et les cascades. Par ailleurs, l'OAP conditionne l'aménagement du secteur à la délocalisation/démolition des constructions et activités localisées à proximité immédiate du littoral qui dégradent le paysage et l'environnement, structures étant situées à l'intérieur de la limite des 50 pas géométriques et beaucoup plus exposées au risque d'inondation. L'objectif est de proposer un aménagement rendant prioritairement la place à la nature et à la valorisation de la façade littorale.

3.2.2. Le secteur Nec pour un ecolodge en partie haute de l'Anse des Cascades

Objectifs

L'Anse des Cascades est un point d'arrêt touristique incontournable et l'un des sites les plus visités de la Réunion, avec environ 300 000 visiteurs chaque année. Toutefois, aucune offre d'hébergement touristique n'est présente à proximité et les retombées économiques pour la Ville sont quasi nulles pour un budget d'entretien très élevé. Par conséquent, la Municipalité ambitionne l'aménagement d'une structure d'hébergement touristique de qualité de type Ecolodge intégré en partie haute de l'Anse des Cascades, dans un souci de ne pas dénaturer le cœur du site.

Sensibilité écologique du site

Le secteur Nec n'est pas inventorié en tant que ZNIEFF ni reconnu comme réservoir de biodiversité ou corridor écologique avéré, bien que, selon les travaux de la DEAL, pouvant constituer un corridor écologique potentiel.

Le secteur est situé en dehors de la cartographie des habitats littoraux réalisée par la DEAL Réunion d'août 2015. Toutefois, selon l'étude environnementale réalisée par Cyathéa, le site n'est pas considéré comme réservoir de biodiversité, ne présente pas de macrohabitats patrimoniaux et ne présentent ni d'enjeux de corridors d'interface entre les macrohabitats ni d'enjeux de corridors d'interface terrestre/marine. Le site est caractérisé par des espaces tampons (fourrés secondaires), soit un habitat d'interface entre milieux naturels et milieux anthropisés. Ces espaces sont des zones intermédiaires entre les espaces de nature ordinaire et les réservoirs de biodiversité. Ils correspondent à des espaces naturels dégradés et réalisent globalement l'interface entre les zones seminaturelles anthropisées (espaces agricoles, parcs urbains, jardins, fréquentation touristique...) et les habitats naturels disposant d'un bon état de conservation. Le secteur se situe à proximité immédiate d'espaces de nature ordinaire, caractérisés principalement par de la culture de canne à sucre.

Les dispositions réglementaires favorables à l'intégration du site

Le PLU traduit ce projet par la création d'un secteur Nec, hameau nouveau intégré à l'environnement pour l'hébergement touristique de type ecolodge. Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. De fait, seules les constructions destinées à l'hébergement touristique de type ecolodge ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'hébergement touristique (restauration, spa, thalasso, kiosques...) sont autorisées.

D'autre part, afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement, plusieurs normes exigeantes complètent le règlement pour le secteur Nec afin d'encadrer et de limiter les possibilités de constructibilité et garantir ainsi un aspect à dominante naturelle dans la zone et non urbaine :

- distance minimale imposée par rapport aux limites séparatives plus exigeante que le reste de la zone N (6 m contre 4 m – art 7) ;
- distance minimale imposée entre constructions sur le même terrain alors que non règlementée pour le reste de la zone N (art 8) ;
- hauteur maximale des constructions similaire au reste de la zone N, afin de contenir l'impact sur le paysage et de garantir le caractère naturel de la zone (art 10) ;
- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art 11) ;

- obligation de constituer un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales (*art 11*). Ainsi :
 - les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant. Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité ;
 - les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ;
 - il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune locale, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.
- au minimum 65% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des arbres et devant recevoir un traitement paysager végétal (*art 13*).
- les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité (*art 13*).

A noter que le PLU approuvé en 2006 classe le secteur intégralement en zone agricole (Apf), autorisant :

- les constructions, ouvrages et travaux à usage agricole (hangars, bâtiments d'élevage, séchoirs, serres, réservoirs d'eau, atelier de réparation du matériel agricole, bâtiment de production, de stockage et de vente de produits agricoles, etc.) ;
- les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site ;
- une hauteur maximale des constructions limitée à 7 mètres au faitage.

Par ailleurs, le zonage agricole proposé dans le PLU de 2006 n'impose aucune règle de perméabilisation minimum.

Enfin, rappelons que l'OAP complète le règlement en obligeant la mise en place d'un travail qualitatif sur les marges en contact avec l'espace naturel existant, notamment en favorisant la présence végétale, et en garantissant les perspectives vers l'océan et les cascades.

Partie 6 - 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.123-1 et L123-1-4 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 « mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. ».

Il a été fait le choix de créer une OAP dans le site remarquable de l'Anse des Cascades, en cohérence avec les orientations du PADD suivantes :

- « Faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité » ;
- « Améliorer/développer l'hébergement touristique pour valoriser la boucle des laves - Eco-Lodge littoral à réaliser en partie haute de l'Anse des Cascades » ;
- « Valoriser le secteur de Bois Blanc et son village authentique créole - l'Anse des Cascades avec la réalisation de structures d'hébergement, de restauration et d'une salle de conférence, un pôle économique artisanal et de loisirs à développer » ;
- « Favoriser l'accès au sentier littoral sentier des laves qui constitue sur 15 kilomètres un espace de santé, de loisirs, de découverte et de protection forte de l'environnement communal et réunionnais ».

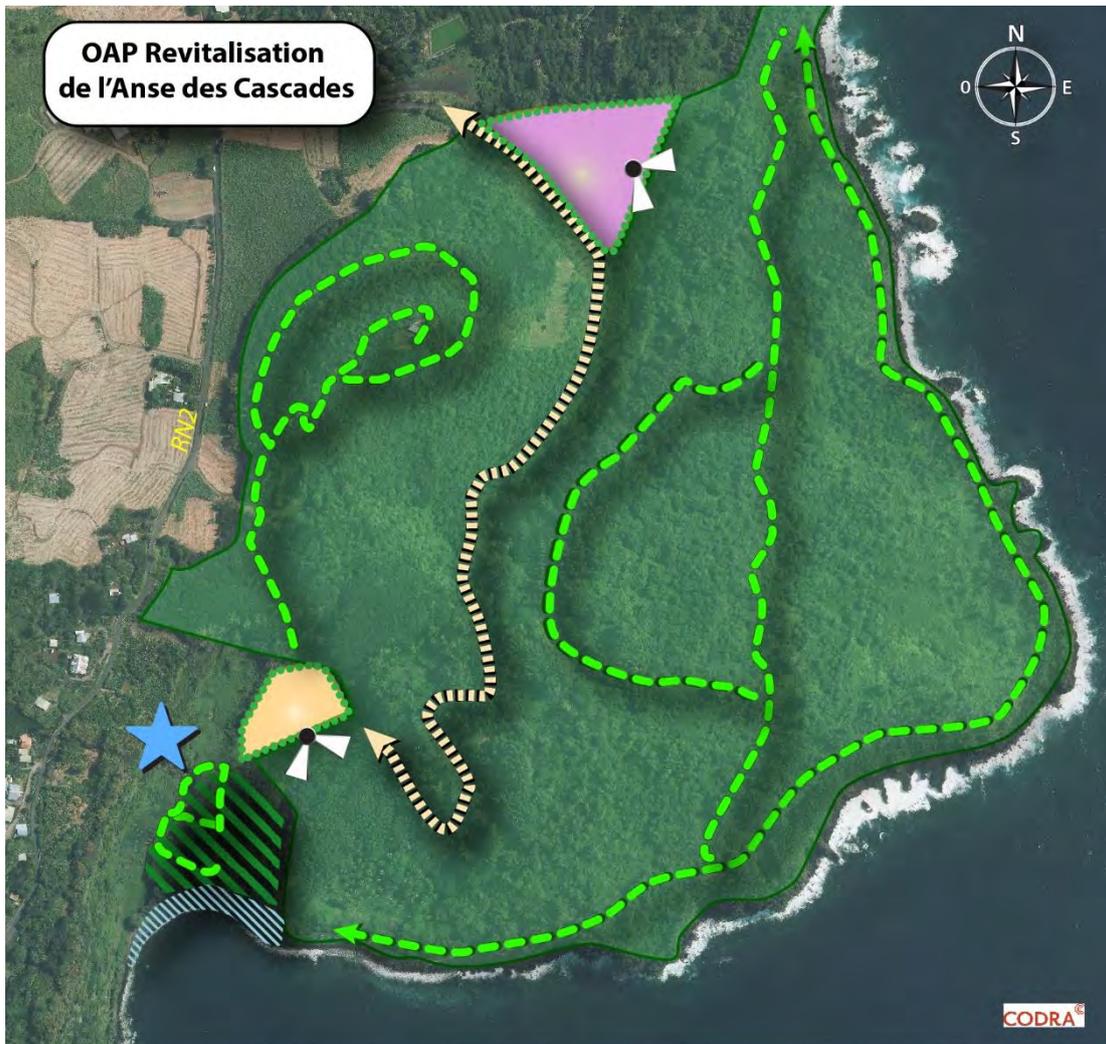
L'anse des Cascades est une petite baie donnant sur l'océan Indien. Elle constitue un site naturel très apprécié des habitants et des touristes pour offrir un cadre agréable aux pique-niques. L'anse des Cascades renferme en effet deux chutes d'eau, une grande cocoteraie, de nombreux vacoas et un petit port à sec aménagé pour les pêcheurs des environs. Le site protégé par le Conservatoire du littoral s'insère dans un ensemble plus vaste de propriétés publiques. La partie basse au plus près du rivage constitue la forêt domaniale littorale. Elle est gérée par l'Office National des Forêts. La partie protégée par le Conservatoire du littoral est située un peu plus en amont et en surplomb ; elle court jusqu'au « gros piton » depuis lequel la vue magnifique donne à embrasser le bleu de l'océan et les pentes sombres du volcan.

Les cascades et la fenêtre paysagère sur l'océan indien sont sans conteste des potentiels forts du site, très appréciés par les visiteurs, mais réellement sous exploités. Ces atouts méritent d'être valorisés, pour les touristes mais aussi pour les différents « acteurs » quotidiens. Ainsi, une réhabilitation dans son ensemble est devenue nécessaire pour réduire la pression humaine exercée sur le site de l'Anse des Cascades, lui rendre son caractère unique et en faire un pôle touristique et économique majeur de la commune de Sainte-Rose, mais également pour la Réunion.

Au regard de ce double objectif, renaturalisation du site et développement touristique, l'OAP permet, en plus d'un règlement déjà restrictif, de garantir notamment l'aménagement de qualité des secteurs Nrev (« pôle d'attractivité ») et Nec (« écolodge ») aux documents graphiques en les soumettant à des conditions d'intégration, notamment :

- délocalisation/démolition préalable des constructions existantes à proximité immédiate du littoral qui dégradent le paysage et l'environnement (structures étant, de plus, situées à l'intérieur de la limite des 50 pas géométriques et beaucoup plus exposées au risque d'inondation) par un aménagement rendant prioritairement la place à la nature et à la valorisation de la façade littorale contiguë, sans permettre l'accès aux véhicules motorisés ;
- modification/révision du PPR ;
- travail qualitatif sur les marges en contact avec l'espace naturel existant, notamment en favorisant la présence végétale ;
- perspectives vers l'océan, la montagne et les cascades à préserver...

Par ailleurs, l'ensemble des pièces réglementaires du PLU (OAP, règlement, zonage) protège le reste du site de l'Anse des Cascades : classement aux documents graphiques d'un secteur « Nli » (espace remarquable du littoral), espaces boisés classés (EBC), limite des 50 pas géométriques...



	Espace remarquable du littoral à préserver
	Hébergement touristique type écolodge intégré à aménager en amont de l'Anse
	Pôle économique d'attractivité intégré à créer en recul du littoral
	Transition paysagère à prévoir avec l'espace naturel environnant
	Vocation naturelle remarquable du site à restituer
	Améliorer qualitativement l'accès à l'océan
	Site des rampes et cascades à valoriser
	Chemin routier existant à valoriser
	Sentier du littoral et chemins à conserver et à associer à la découverte touristique du site
	Principe de point de vue remarquable à sauvegarder dans le projet

Partie 7 - La justification de l'insertion de dispositions particulières

1. Les cinquante pas géométriques

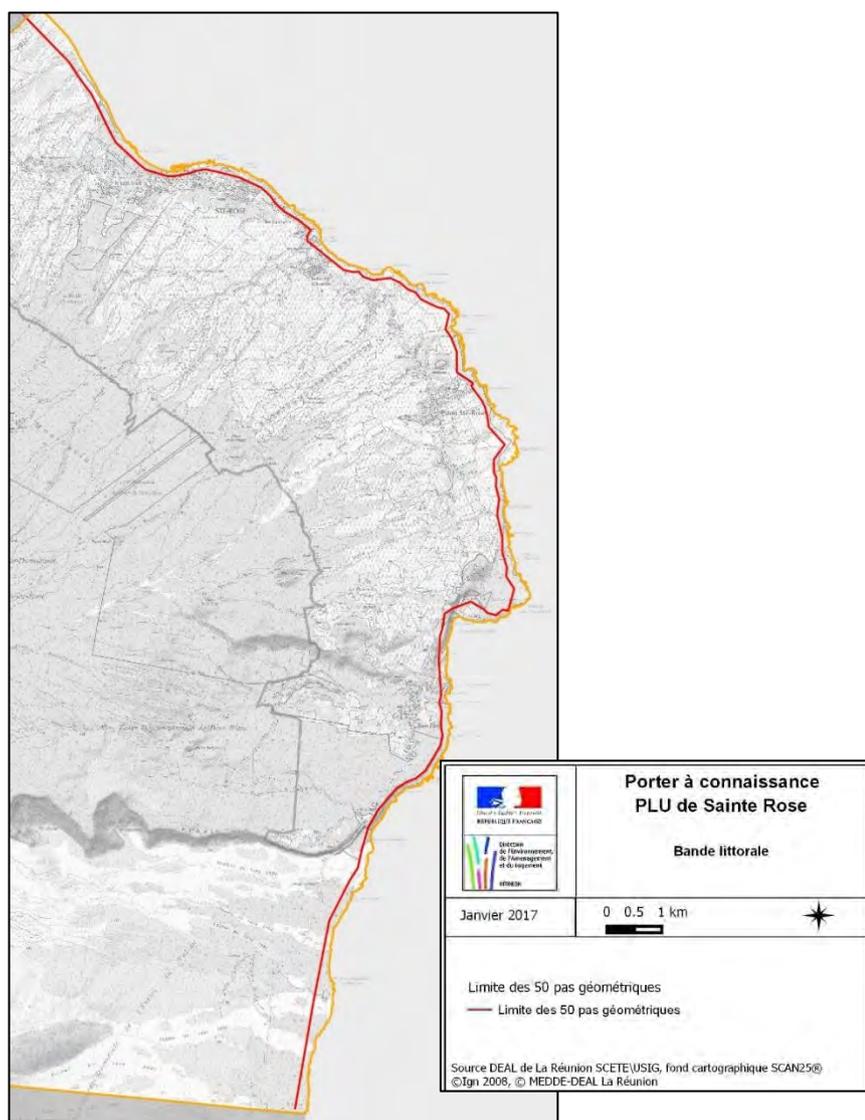
L'article L.156-2 du code de l'urbanisme relatif au littoral dans les départements d'Outre-Mer, prévoit une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L.86 du code du Domaine de l'Etat. A défaut 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.

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

- « Préserver les cinq sites d'espaces naturels remarquables du littoral présentant un intérêt régional identifiés au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) »,
- « Favoriser l'accès au sentier littoral « sentier des laves » (de la Marine à l'Anse des Cascades en passant notamment par Cayenne, la Pointe Corail et la coulée 1977) qui constitue sur 15 kilomètres un espace de santé, de loisirs, de découverte et de protection forte de l'environnement communal et réunionnais ».



2. La prise en compte du risque inondation

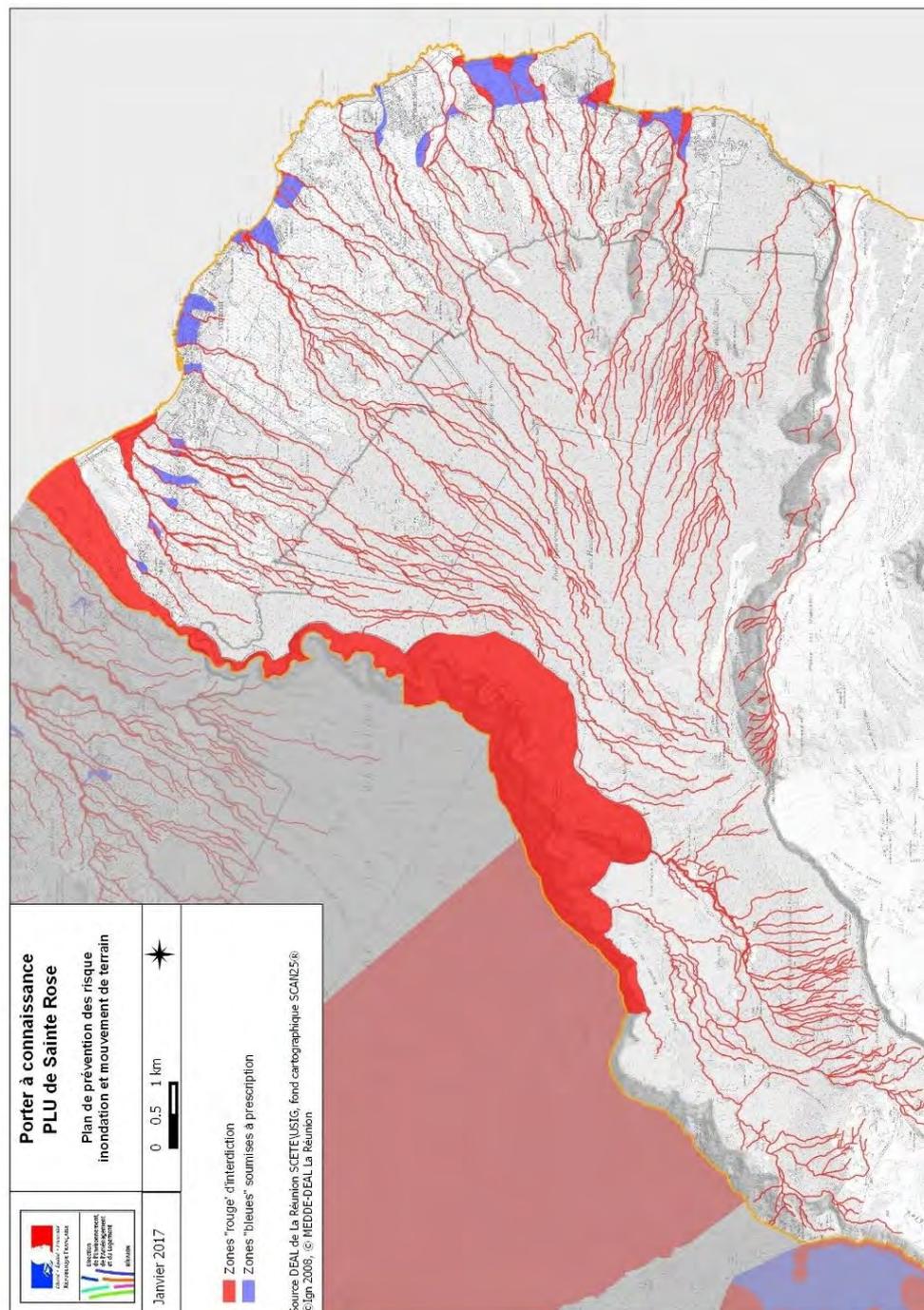
Le plan de zonage du PLU de Sainte-Rose a transcrit la cartographie des risques du Plan de Prévention des Risques inondation, approuvé le 25 janvier 2011. Celle-ci permet d'identifier plusieurs niveaux d'aléas :

- les zones rouges d'aléa élevé, comprenant essentiellement les lits des ravines et axes de grand écoulement, comportant un principe d'interdiction.
- les zones bleues d'aléa moyen pour l'inondation comportant un principe de prescriptions.

L'article 1 du règlement du PLU de Sainte-Rose renvoie au règlement du PPR.

De même, toutes les clôtures doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Par ailleurs, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre lorsque celui-ci est implanté dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation est interdite.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec l'orientation du PADD « *Prendre en compte les risques et aléas, inondation notamment, dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la définition des zones constructibles (limitation des surfaces imperméabilisées, pas de constructions en bord de ravine...)* ».



3. La protection des éléments de patrimoine urbain et naturel

3.1. La protection du patrimoine bâti

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de Sainte-Rose complète le dispositif de protection du paysage et 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 et localiser les éléments de paysages et délimiter des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

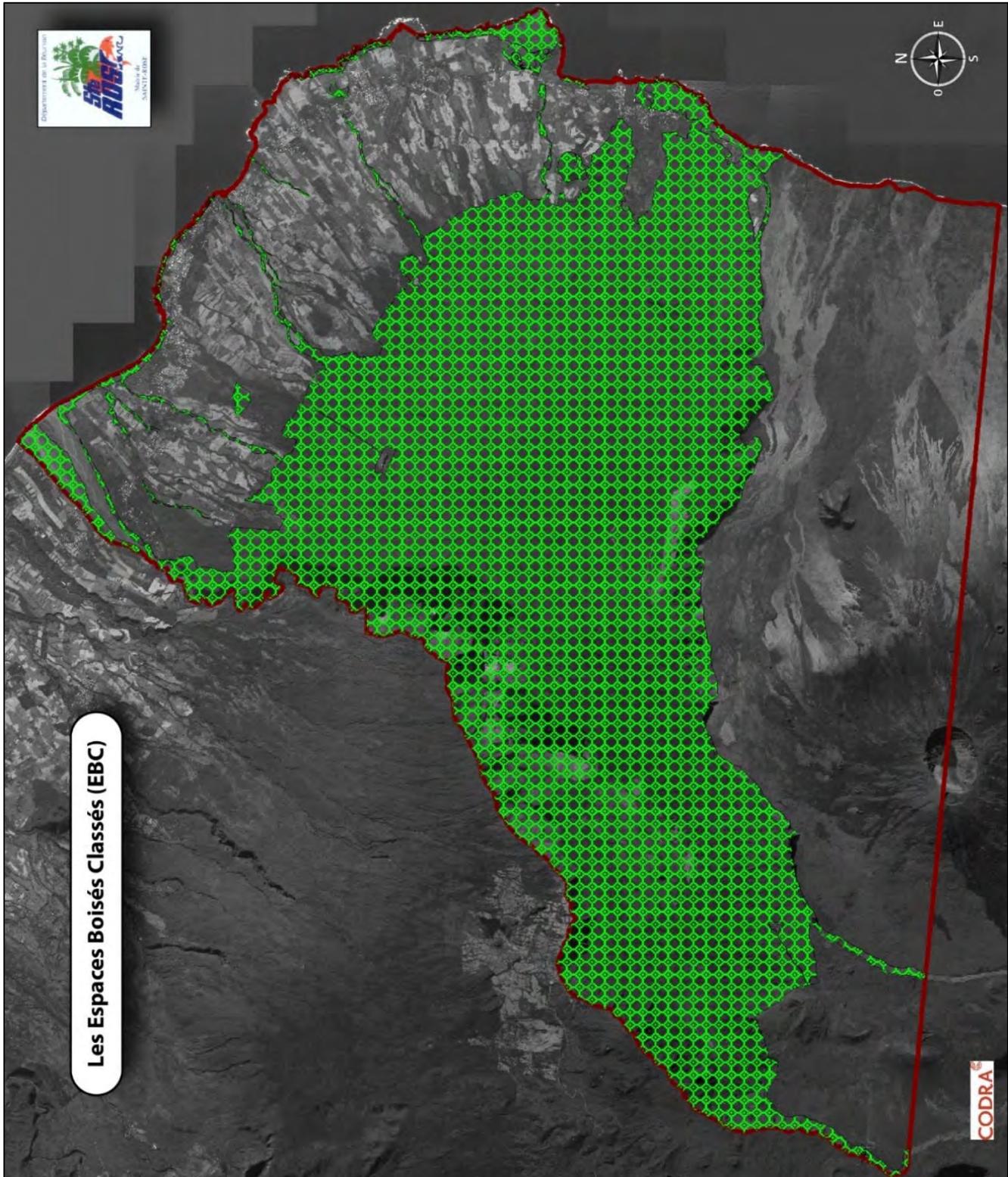
La préservation d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial permet de soumettre les travaux entraînant leur destruction à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ces dispositions permettent de maîtriser l'évolution de ces éléments et de contrôler leur suppression. Au-delà de ce régime d'autorisation, l'identification et la localisation des éléments paysagers et patrimoniaux doivent permettre de gérer les autorisations de construire dans le respect des paysages existants, de sorte à éviter leur destruction ou dénaturation. Ces éléments sont identifiés au document graphique et répertoriés dans les annexes du règlement. Ils sont au nombre de 23.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec l'orientation du PADD « *Protéger les autres éléments remarquables du territoire présentant un intérêt architectural, historique ou culturel : l'Eglise de Sainte Rose, l'Eglise de Notre Dame des Laves de Piton Sainte-Rose, l'usine de Ravine Glissante, la Marine, le domaine de la Source, les cases présentant une architecture traditionnelle créole de qualité etc...* ».

3.2. Les espaces boisés classés

Une protection particulière est prévue par le classement d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ils sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière (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.



Le PLU de Sainte-Rose approuvé en 2006 couvrait environ 8 655 hectares d'EBC. Avec 8 822 ha d'EBC, le PLU révisé propose une augmentation de 167 ha d'EBC.

L'élaboration du PLU a permis de redessiner à la marge le périmètre des EBC à partir des photographies aériennes récentes (Orthophoto IGN / google maps 2017), des limites du parc national de la Réunion, des 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.

Le PLU révisé conserve 8 608 ha d'EBC déjà présents au PLU de 2006.

La commune a souhaité classer 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⁽¹⁾ :

- les massifs forestiers remarquables ;
- le périmètre communal boisé compris dans le cœur parc national de la Réunion : 8 014 ha en EBC au PLU ;
- les ZNIEFF de type I (Côte de Bois Blanc, Nord de la Pointe Lacroix, Pointe de Sainte-Rose, Quai de Capucin, Hauts du Quai au Bois, Anse et pointe des Cascades, Hauts de Bois blanc et de Mourouvin...) : 8 149 ha en EBC au PLU ;
- 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. C'est le cas notamment pour le secteur des mi-pentes en continuité des forêts de Mourouvin et de Bois Blanc : 425 ha en EBC au PLU ;
- les ravines les plus importantes et boisées, véritables poumons de la commune, jugées pertinentes dans l'élaboration de la trame verte et bleue de la commune ;
- les espaces naturels boisés présentant un intérêt environnemental particulier identifié par les travaux de la DEAL Réunion en termes de continuités écologiques : réservoirs de biodiversité avérés (0,8 ha en EBC hors ZNIEFF) ou potentiels (98 ha en EBC hors ZNIEFF), corridors avérés (4,7 ha en EBC hors ZNIEFF) ou potentiels (99 ha en EBC hors ZNIEFF) ;
- une partie des espaces boisés de la frange littorale et des espaces naturels remarquables du littoral repérés par le SAR et son chapitre individualisé, le schéma de mise en valeur de la mer.

Ainsi, 214 ha d'EBC nouveaux ont été classés par rapport au PLU de 2006.

Le PLU propose des EBC sur des secteurs du zonage du PLU dont le règlement affiche déjà une protection forte : Npnr (parc national de la Réunion), Nli (espaces naturels remarquables du littoral) voire Ntvb (trame verte et bleue). De même, le PLU classe également des EBC sur les espaces boisés de la zone N afin d'affirmer la protection de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. De fait, même si la protection règlementaire est déjà restrictive, une classification supplémentaire en EBC est conforme avec l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, qui stipule que pour les communes soumises à la Loi Littoral, le PLU « doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune », qu'ils soient déjà protégés ou pas.

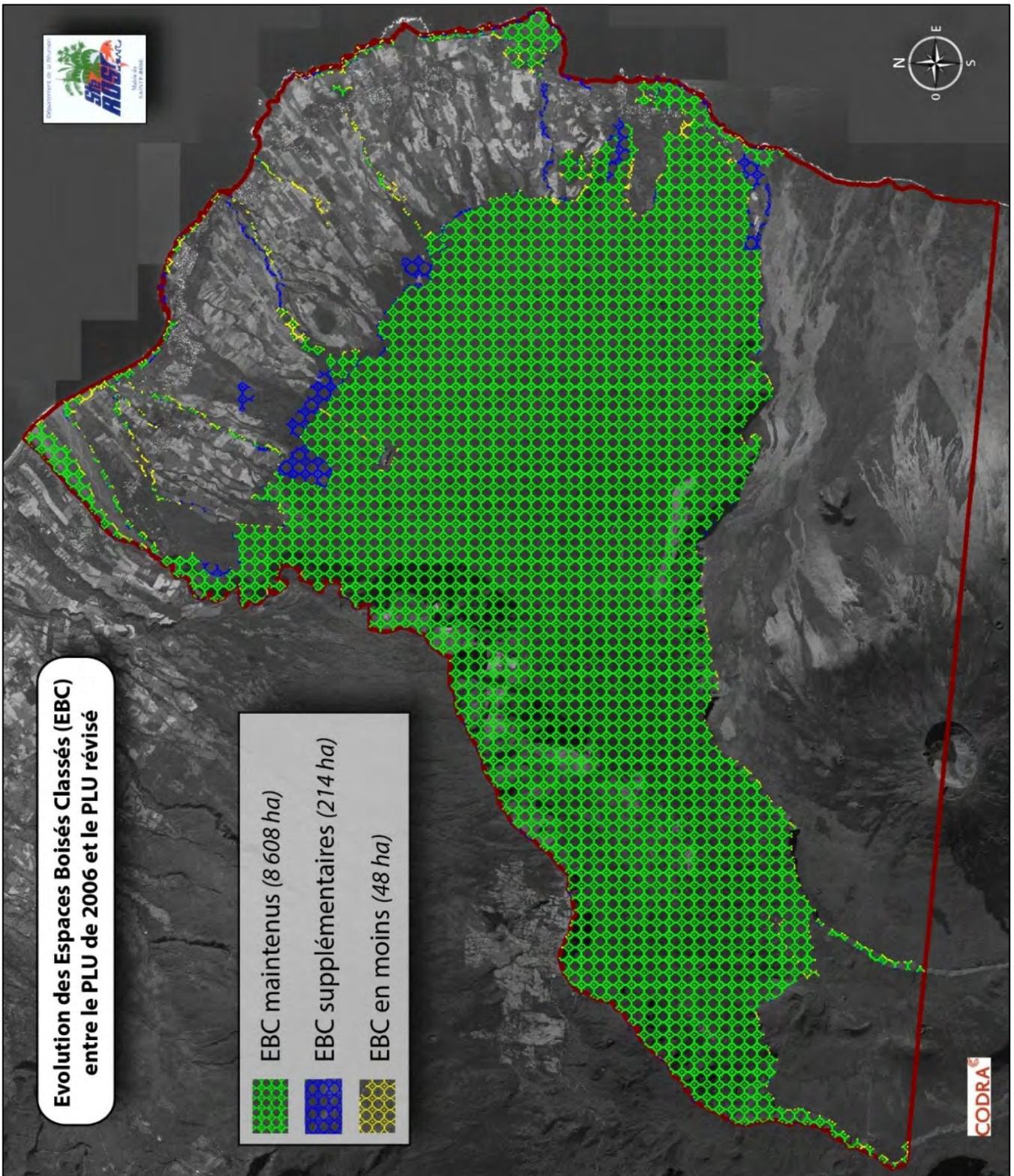
De plus, si les espaces naturels d'intérêt patrimonial et écologique reconnus mais non boisés, comme le volcan et les coulées de lave historiques ainsi que certaines parties des espaces remarquables du littoral, ne sont pas classés en EBC, leur zonage naturel au PLU accompagné d'un règlement strict, leur confère une protection assurée.

Certaines erreurs du PLU approuvé en 2006 ou des changements de situation 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. Les EBC qui figuraient au PLU de 2006 sur des espaces agricoles et exploités ont été retirés au PLU révisé. De fait, 48 ha d'EBC ont été supprimés, dont 34 ha recensés par la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF.

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

- « Protéger la partie du territoire de Sainte-Rose située dans le cœur du parc national de la Réunion et inscrite au Patrimoine Mondial de l'Unesco » ;
- « Protéger et mettre en valeur les espaces forestiers constitutifs de la biodiversité à l'échelle du territoire : forêt ad-littorale, forêt hygrophile de basse et moyenne altitude, fourrés perhumides de montagne, forêt tropicale humide d'altitude, forêt de Tamarin des Hauts... » ;
- « Préserver les cinq sites d'espaces naturels remarquables du littoral présentant un intérêt régional identifiés au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) ».

⁽¹⁾ Il convient de se référer à la partie 2 « Diagnostic Environnemental » du tome 1 du rapport de présentation pour les caractéristiques précises de ces entités écologiques et paysagères classées en EBC.

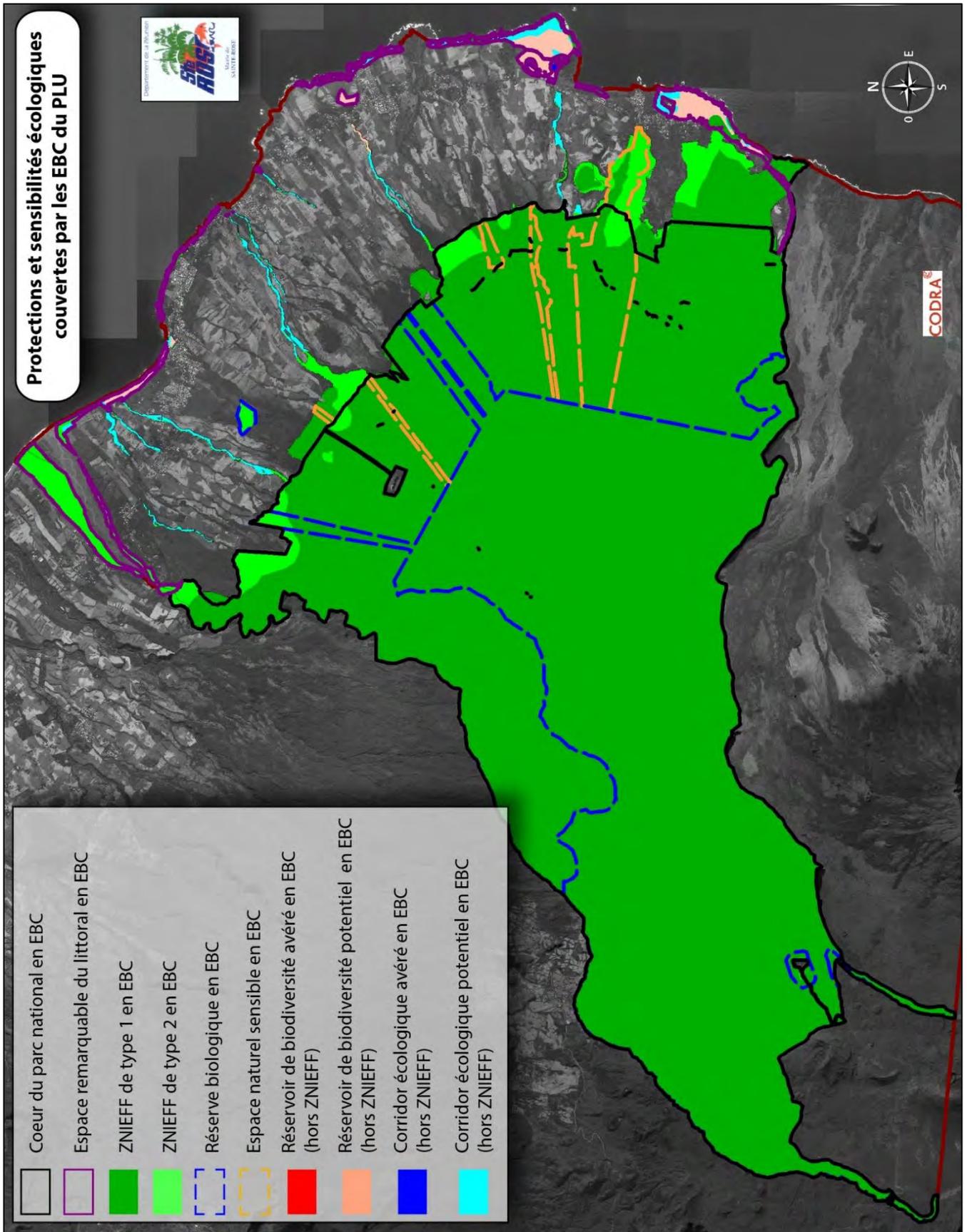


Evolution des Espaces Boisés Classés (EBC) entre le PLU de 2006 et le PLU révisé

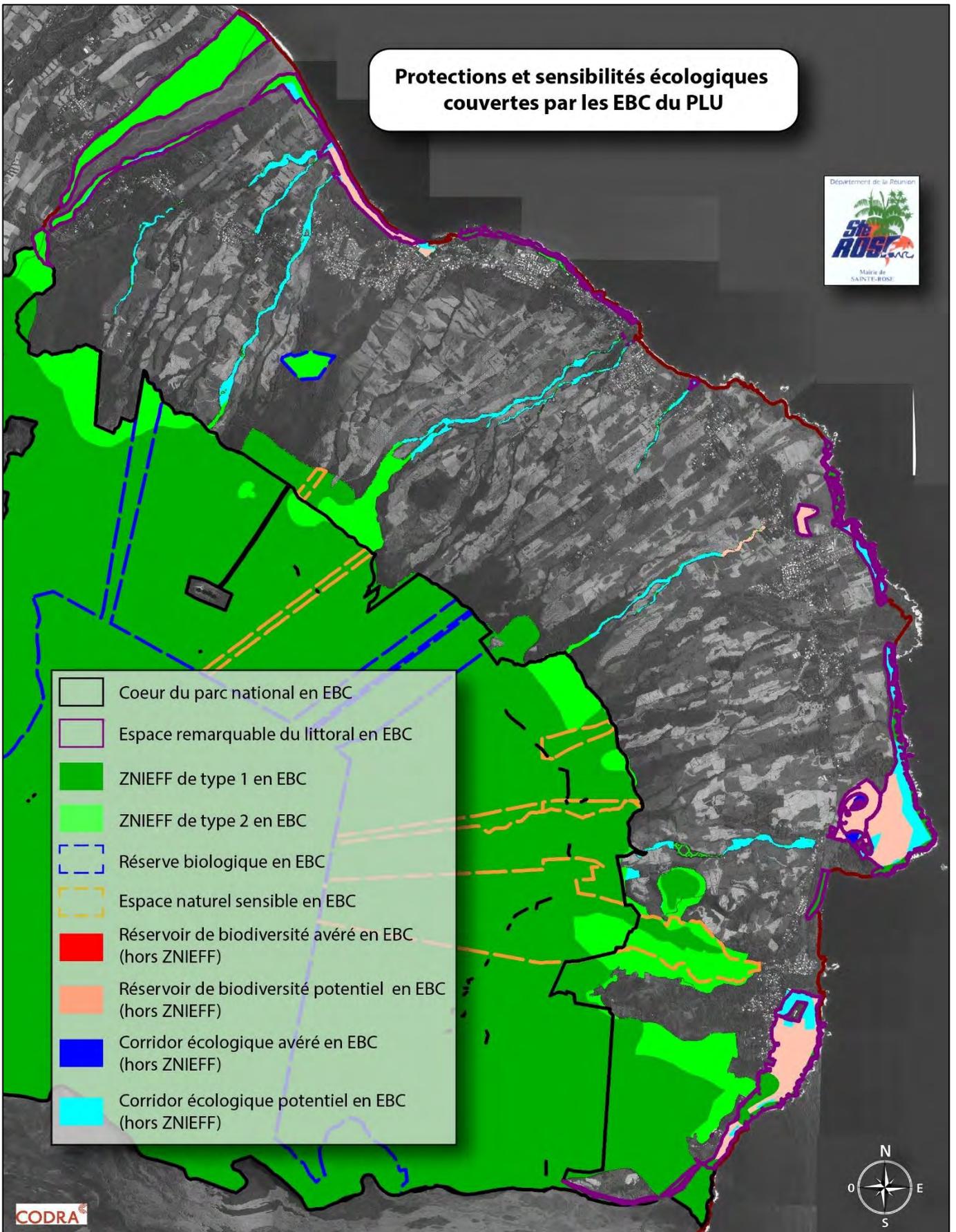


-  EBC maintenus (8 608 ha)
-  EBC supplémentaires (214 ha)
-  EBC en moins (48 ha)

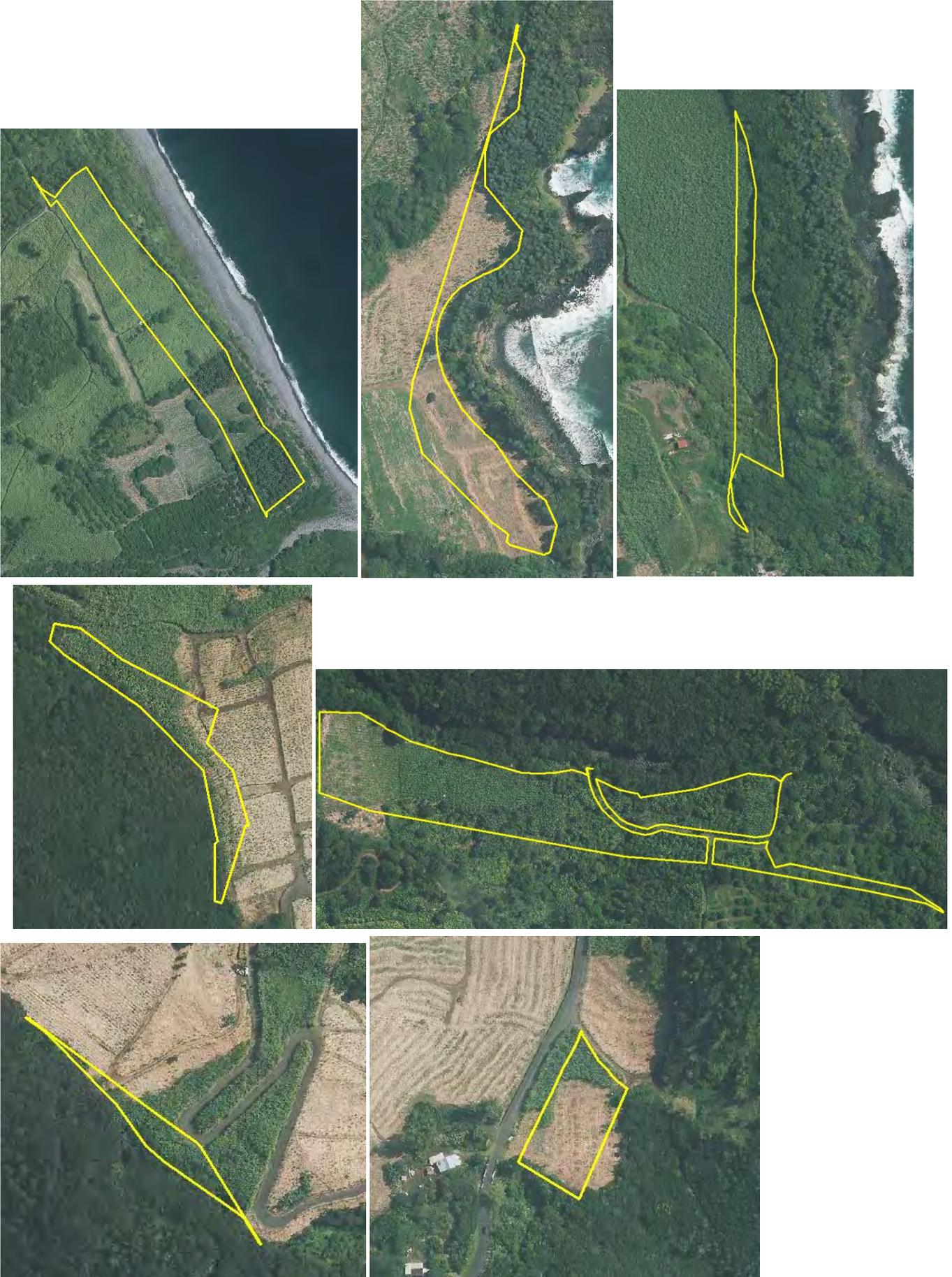


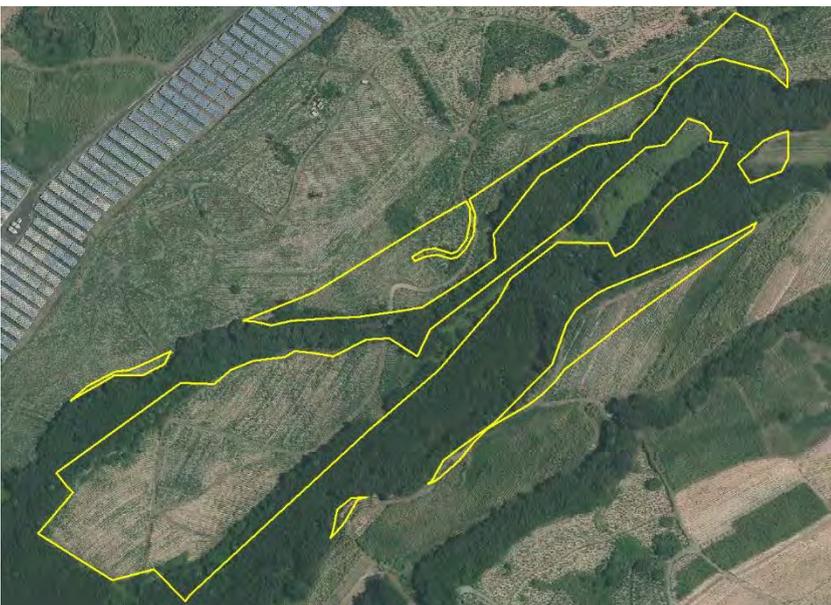
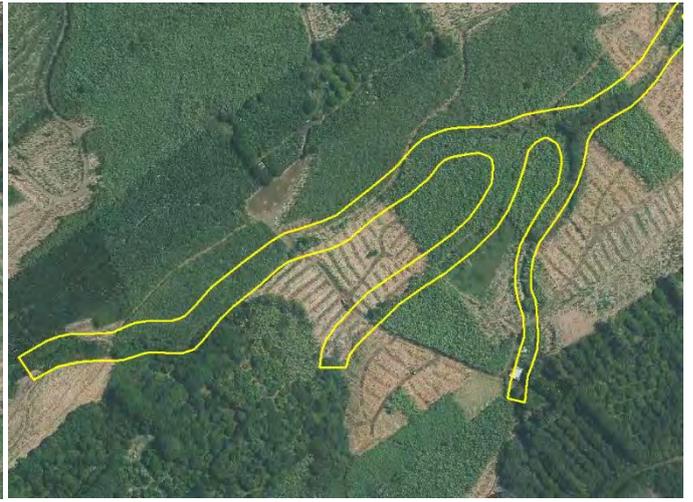


Protections et sensibilités écologiques couvertes par les EBC du PLU



EXTRAITS PHOTO AERIENNE DE TERRAINS AGRICOLES COUVERTS EN EBC AU PLU APPROUVE EN 2006 ET DONT LES EBC SONT SUPPRIMES





4. Les emplacements réservés

Le plan local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier.

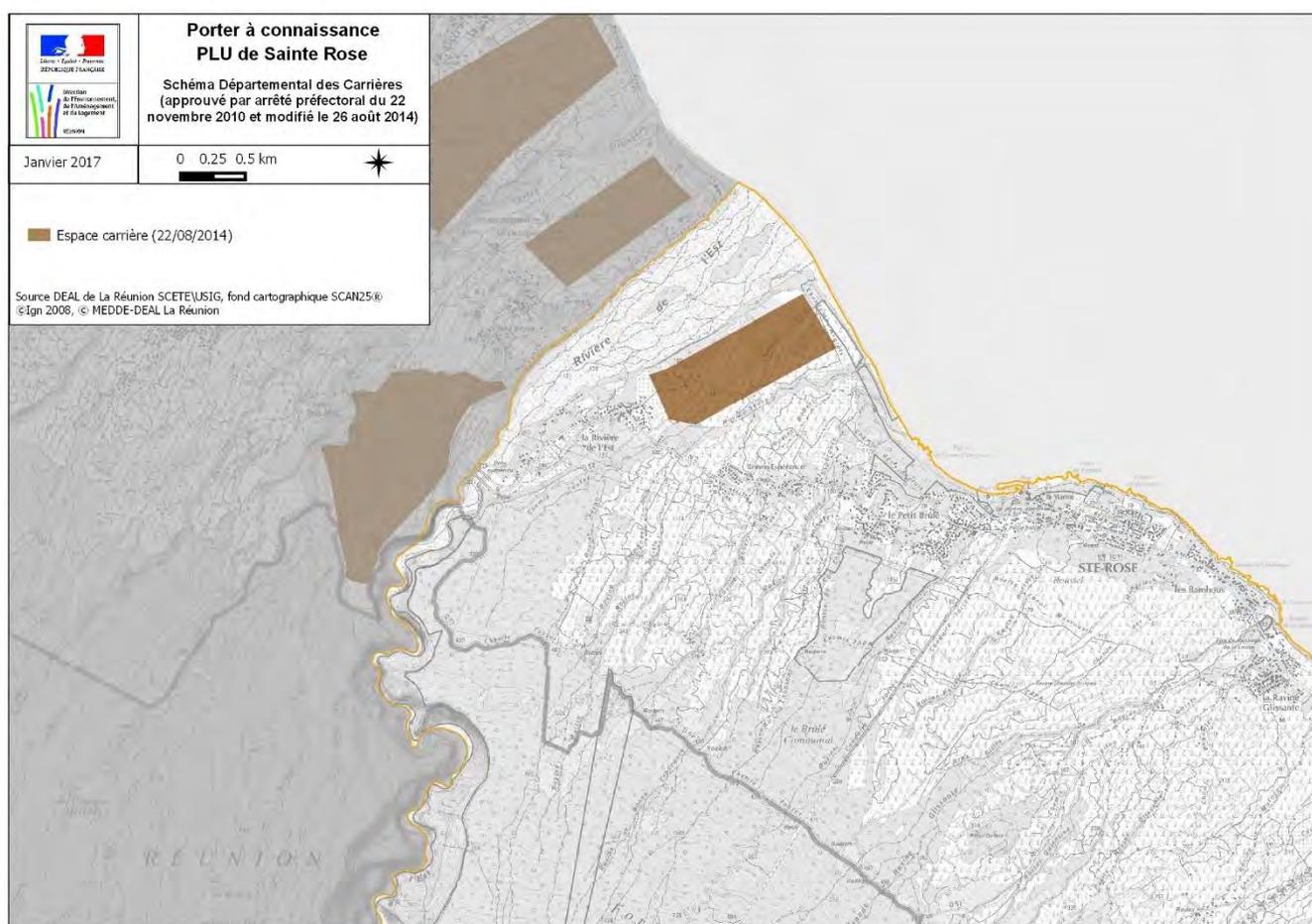
Le PLU de Sainte-Rose a créé deux emplacements réservés, institués au bénéfice de la commune. Ces emplacements réservés sont destinés à l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif et d'un espace public dans le centre-ville, à proximité du Port-abri-pêche et de plaisance de la Marine (ER de 821 m²) et de la Mairie (ER de 5 105 m²).

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec l'orientation du PADD « Favoriser les modes de déplacement actifs en direction d'un public cible (piétons, cyclistes...) par la mise en place d'aménagements adaptés et la sécurisation des déplacements (trottoirs, voies cyclables réservées) ».

5. La prise en compte du schéma départemental des carrières

Conformément à l'article R.123-11 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 la continuité de l'activité agricole préexistante.

Le zonage reprend le périmètre prévu dans le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de 2010.



6. 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 L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme.

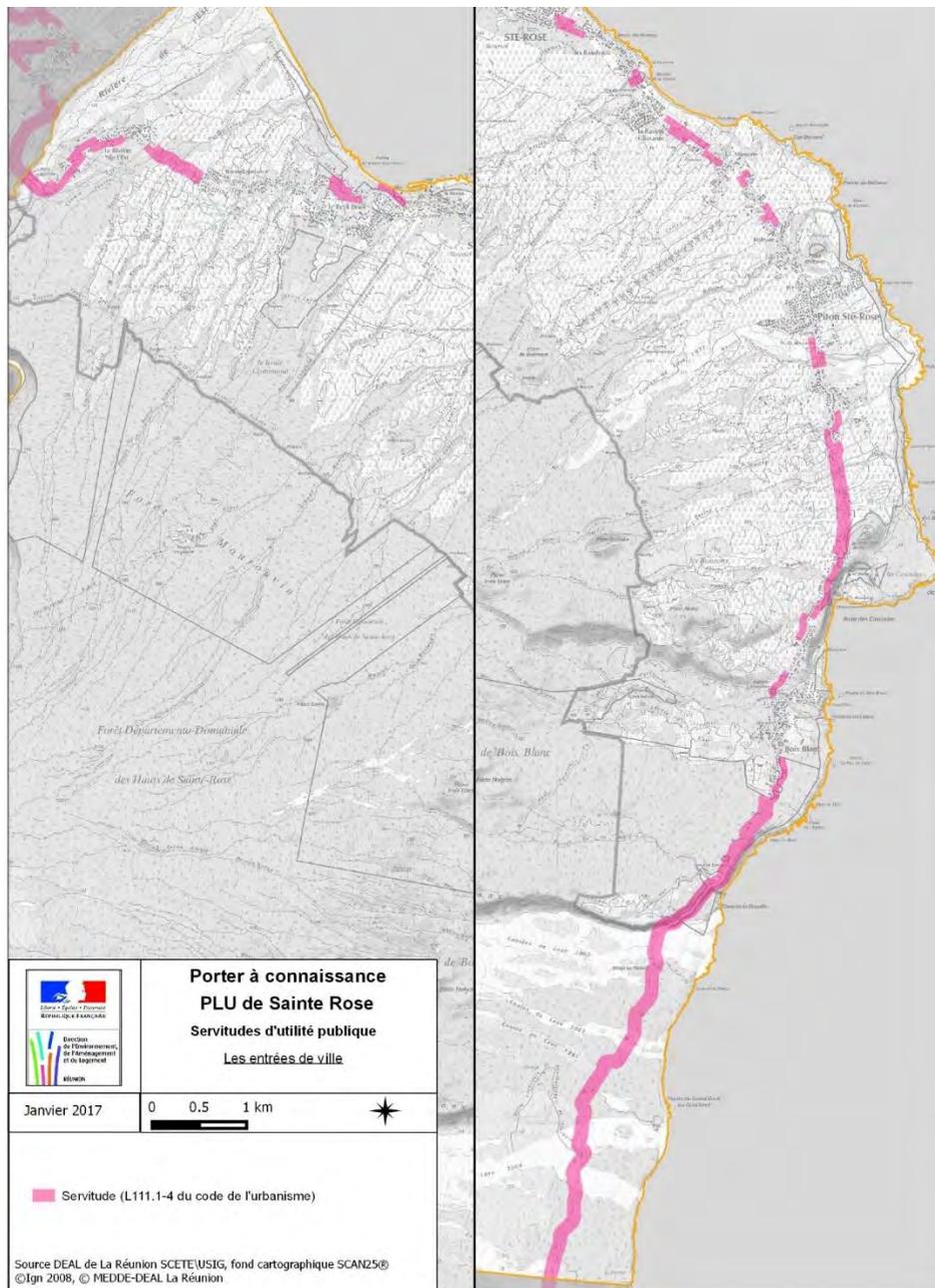
Cette interdiction ne s'applique pas aux :

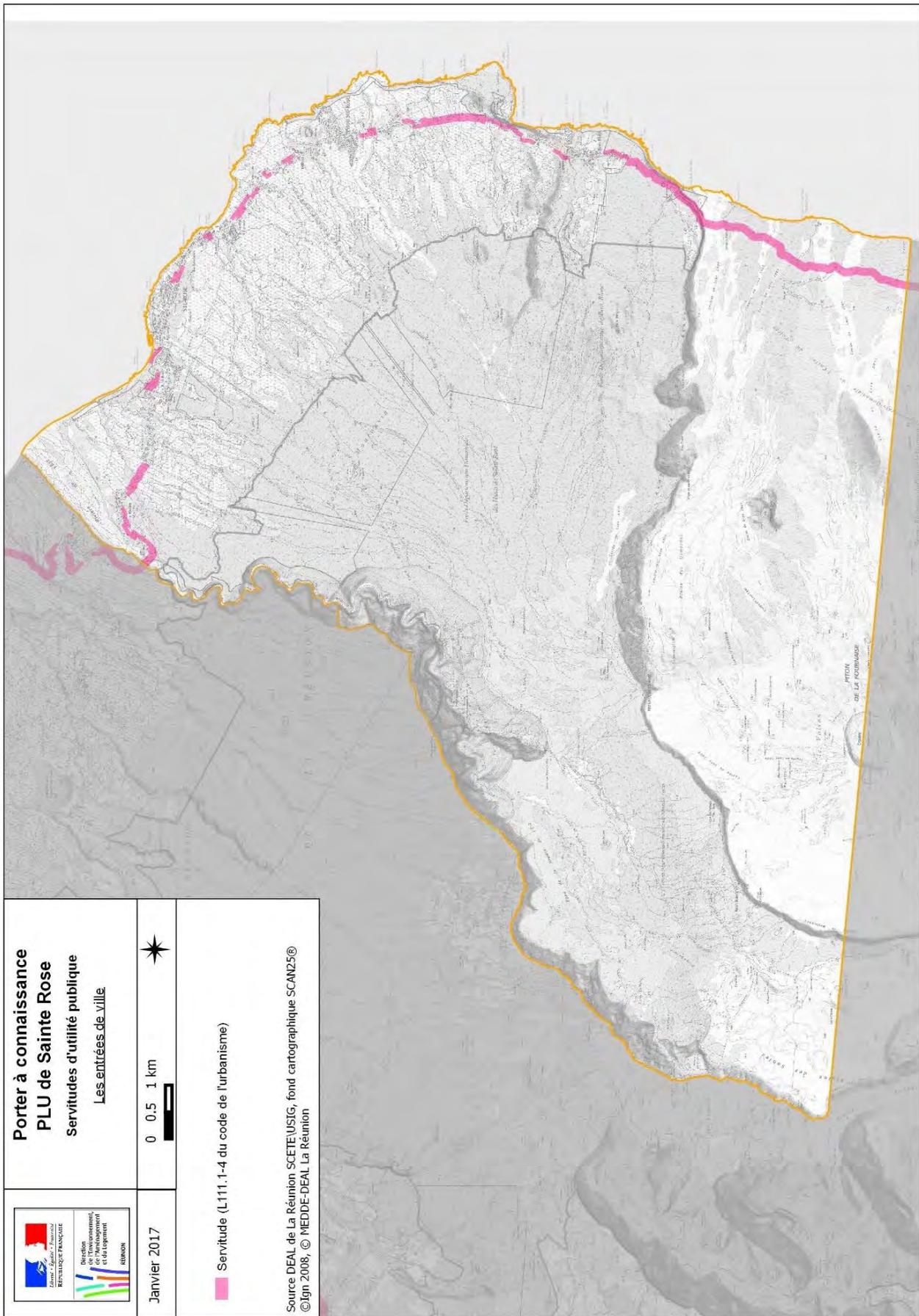
- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêts publics.

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

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

- « Lutter contre le mitage agricole en identifiant clairement les zones rurales constructibles et en densifiant les zones urbanisées »,
- « Préserver les coupures d'urbanisation agricoles identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ».





Partie 8 - L'articulation du PLU avec les autres documents

Au titre de l'évaluation environnementale, 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.

1. Le Schéma d'Aménagement Régional

La loi n°84-747 du 2 août 1984 relative aux compétences des Régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de La Réunion confère aux conseils régionaux des régions d'outre-mer des compétences particulières en matière de planification et d'aménagement du territoire. Elle leur demande notamment d'adopter un schéma d'aménagement régional (SAR) qui fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement et comprend un chapitre particulier, le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), permettant l'application de la loi littoral. Il s'impose aux SCOT et aux PLU qui doivent être compatibles avec ses prescriptions.

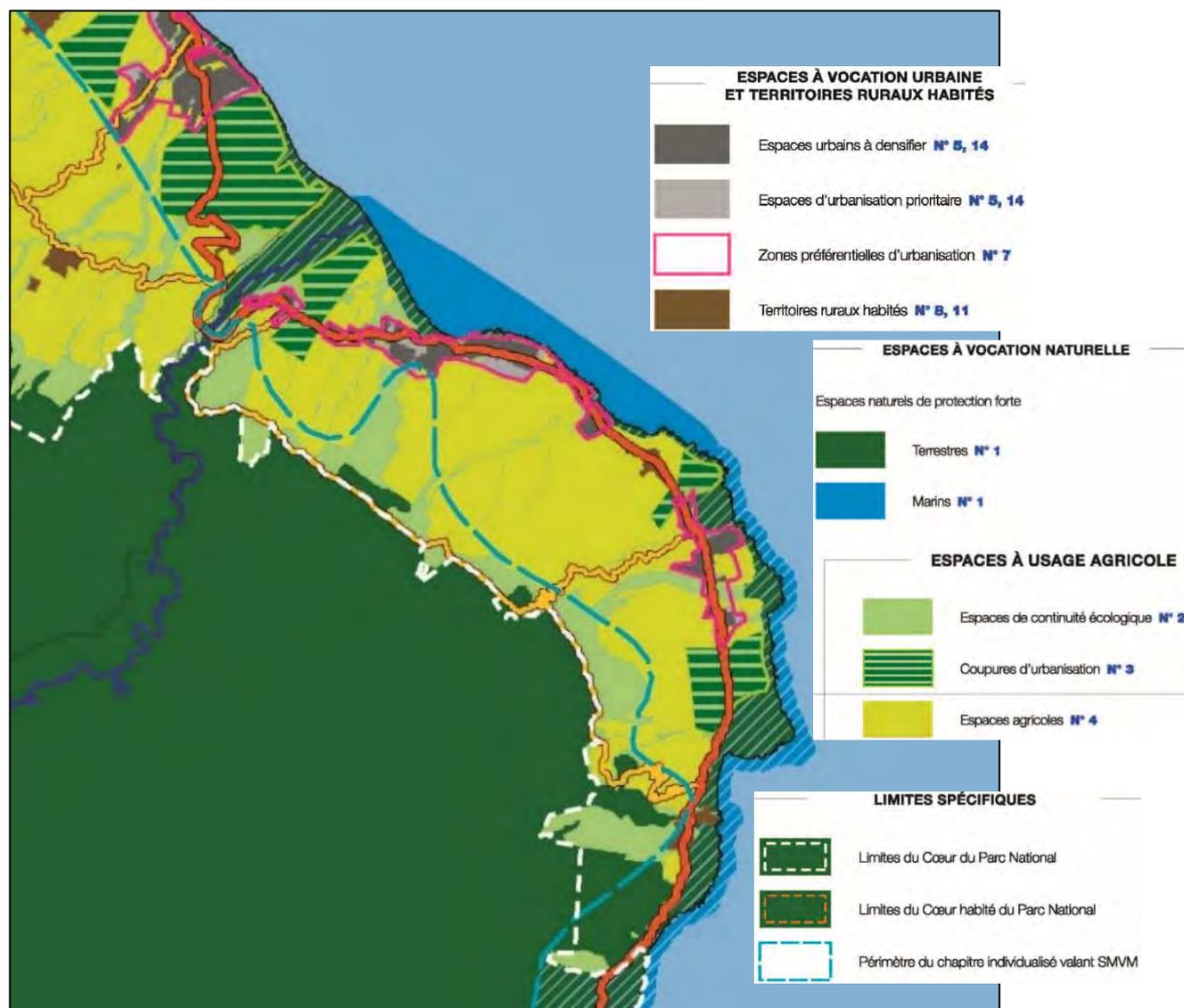
Par ailleurs, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CIREST, approuvé le 14 octobre 2004, a été mis en révision depuis le 15 décembre 2010. Toutefois, le projet de SCOT révisé, arrêté le 18 février 2016, a fait l'objet d'un avis défavorable de l'État en date du 3 juin 2016. Son approbation n'interviendra pas avant celle du PLU. Or, si le PLU doit normalement être compatible directement avec le SCOT, ce dernier, au regard de son ancienneté (2004), est devenu obsolète et incompatible avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), approuvé en 2011, document de planification de rang supérieur. Par conséquent, les travaux d'élaboration du PLU de Sainte-Rose s'appuient directement sur les prescriptions du SAR et de son chapitre individualité, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), et non sur celles du SCOT de la CIREST de 2004, qui ont été écartées.

1.1. Les prescriptions du SAR

Le schéma d'aménagement régional de La Réunion a été approuvé par décret le 22 novembre 2011. Il a pour objet de définir la politique d'aménagement de La Réunion à l'horizon 2030.

Quatre objectifs fondamentaux définissent la base des orientations de ce SAR :

1. Répondre aux besoins d'une population croissante et protéger les espaces agricoles et naturels,
2. Renforcer la cohésion de la société réunionnaise dans un contexte de plus en plus urbain,
3. Renforcer le dynamisme économique dans un territoire solidaire,
4. Sécuriser le fonctionnement du territoire en anticipant les changements climatiques.

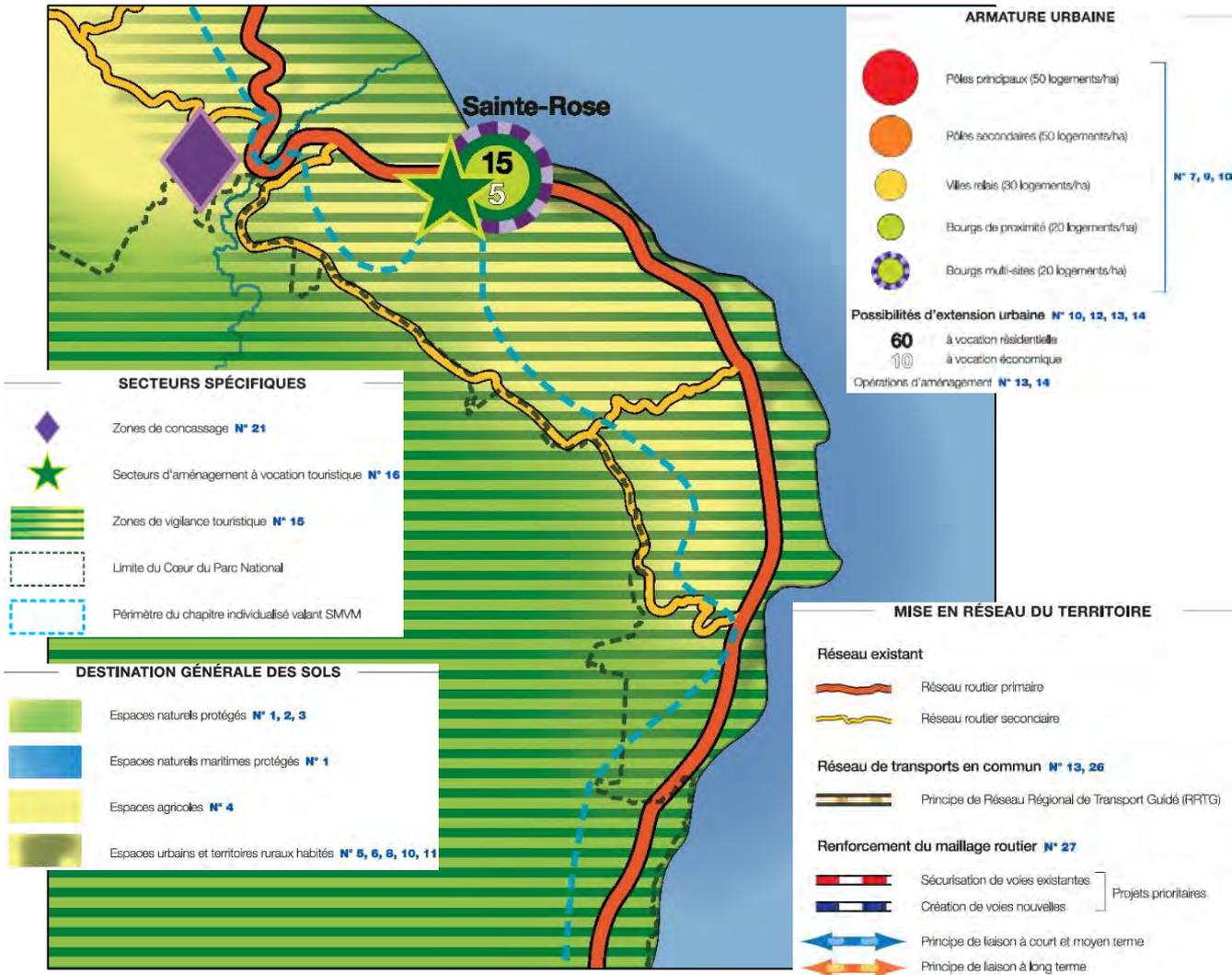
SCHEMA DE LA DESTINATION GENERALE DES SOLS DU SAR – SAINTE-ROSE

La carte de destination générale des sols distingue sur la commune de Sainte-Rose :

- **Des espaces naturels de protection forte « Terrestre »** : il s'agit 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.
- **Des espaces de continuité écologique** : ils ont vocation à relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité. Ces espaces sont les principales ravines et les abords du Cœur du parc national. 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. Ces espaces doivent être maintenus dans leur vocation.
- **Des espaces agricoles** : ces espaces identifiés doivent être maintenus dans leur vocation. Ainsi, aucune construction nouvelle n'est possible, sauf cas particulier d'espaces agricoles inclus dans des zones préférentielles d'urbanisation.
- **Des espaces urbains à densifier** : ces espaces centraux seront en priorité restructurés pour offrir des possibilités nouvelles de construction. Au moins 50 % des logements nouveaux projetés sur Sainte-Rose devront être réalisés dans ces espaces identifiés. Par ailleurs, les objectifs de production de logements aidés ne doivent pas être inférieurs à 40% des logements nouveaux à construire.
- **Des espaces d'urbanisation prioritaire** : il s'agit d'espaces à l'origine non urbanisés mais dont la vocation urbaine était affirmée dans le PLU en vigueur. Ils doivent accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. 20 % des logements à construire doivent pouvoir s'envisager dans les espaces d'urbanisation prioritaire. Ces espaces d'urbanisation peuvent néanmoins se voir conférer en tout ou partie un zonage agricole ou naturel sous réserve de démontrer qu'ils ne sont pas artificialisés et qu'ils peuvent effectivement être réaffectés à un usage agricole ou recouvrir une vocation naturelle. En périphérie immédiate des espaces urbains à densifier, ces espaces ont déjà été aménagés à Sainte-Rose sur plus de 35% de leur surface.

- **Des zones préférentielles d’urbanisation** : ce sont les espaces dans lesquels le PLU devra localiser les extensions urbaines, en fonction de l’emplacement des centralités composant l’armature urbaine et des contraintes de protection des espaces naturels et agricoles. La dimension de ces zones correspond à 3 fois les possibilités d’extensions urbaines reconnues aux centralités.
- **Des territoires ruraux habités** : il s’agit des espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles, actuellement peu dense, essentiellement résidentielle et rarement bien desservie par les réseaux et équipements publics. Ils ont vocation à faire l’objet d’une densification modérée, notamment à l’occasion d’opérations de résorption de l’habitat insalubre et d’opérations de restructuration visant au regroupement des habitations agricoles dans le cadre de hameaux. La densité minimale des projets d’urbanisation est de 10 logements par hectare, incluant les espaces dévolus aux équipements et aux services. Ces territoires sont repérés dans à Bois-Blanc et Marocain.

ARMATURE DU TERRITOIRE : SCHEMA DE SYNTHESE DU SAR – SAINTE-ROSE



La carte de synthèse de l’armature du territoire du SAR caractérise Sainte-Rose comme **bourgs multi-sites**, c’est-à-dire comme territoire offrant les services essentiels à une population dont le développement doit rester modéré. La mise en valeur de l’existant y constitue donc une priorité, notamment s’il a une vocation d’accueil touristique. La densité minimale devra être de 20 logements à l’hectare. La possibilité d’extension dans les zones préférentielles d’urbanisation pour la vocation de l’habitat se limite à 15 ha, dont 40% d’ici 2020 (soit 6 ha). Les 60% restants (9 ha) pourront être utilisés à compter de 2020 à condition que l’aménagement de l’ensemble des extensions précédemment effectuées soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation.

Le SAR reconnaît également Sainte-Rose **comme secteur d’aménagement à vocation touristique** : les opérations d’aménagement doivent permettre de réhabiliter et de réaliser des équipements à vocation touristique et en particulier des structures d’accueil et d’hébergement. Les constructions devront s’insérer harmonieusement dans le milieu urbain ou naturel environnant.

1.2. La compatibilité du PLU avec le SAR

Le tableau suivant expose pour chacune des prescriptions fixées par le SAR, en quoi le projet de PLU le respecte dans un rapport de compatibilité.

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
N°1. Prescriptions relatives aux espaces naturels de protection forte	
Prescription générale applicable à tous les espaces naturels de protection forte	
Les espaces naturels de protection forte identifiés dans la « Carte de destination générale des sols » doivent être maintenus dans leur vocation. En conséquence, 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 naturelle.	<i>Le PLU classe en zone N les espaces naturels de protection forte. Cette protection réglementaire est en outre le plus souvent assortie de l'inscription en espaces boisés classés afin d'interdire tout défrichement pour les boisements les plus significatifs. Alors que le SAR a identifié 14 244 ha d'espaces naturels de protection forte, le PLU classe 14 334 ha en zone N à protection très forte (zone N avec EBC, secteurs Npnr et Nli) auxquels s'ajoutent 89 ha de protection des corridors écologique (secteur Ntvb).</i>
Quelle que soit leur vocation, toutes les constructions et tous les aménagements dont la réalisation a été autorisée doivent être conçus et implantés de façon à minimiser leur impact écologique et paysager, notamment dans leur localisation et leur aspect.	<i>Le règlement du PLU encadre strictement les possibilités de construire dans les zones N en interdisant les constructions nouvelles à l'exception de quelques secteurs strictement encadrés.</i>
Il revient aux documents d'urbanisme locaux de fixer les règles qui mettront en œuvre l'obligation de principe faite aux constructions nouvelles et aux aménagements d'avoir un impact écologique et paysager très réduit notamment dans leur localisation et leur aspect.	<i>Le règlement du PLU fixe des seuils de surface de plancher ainsi que des obligations de compatibilité avec le caractère naturel de la zone pour tout nouvelle construction.</i>
Prescriptions applicables aux espaces du Cœur du Parc National	
Les possibilités d'aménagement dans le Cœur du Parc sont encadrées par l'article L.331-4 du code de l'Environnement et l'article 9 du décret du 5 mars 2007 : il résulte de ces dispositions que les travaux, constructions et installations sont interdits dans le Cœur du Parc, sauf autorisation spéciale de l'établissement public du Parc délivrée après avis de son Conseil Scientifique.	<i>La totalité du cœur du Parc national de la Réunion est inscrit en secteur Npnr dans le PLU. 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. Il couvre une superficie de 13 381,4 ha.</i>
Cette autorisation spéciale peut être accordée notamment pour les constructions et installations indispensables à l'approvisionnement en eau et en énergie géothermique, ainsi que pour les installations ou constructions légères à usage touristique.	<i>Le règlement du secteur Npnr autorise uniquement les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc peuvent être admis.</i>
Les projets qui contribuent à la réalisation des orientations de valorisation et d'exploitation des énergies renouvelables et de développement d'un tourisme durable sont mis en œuvre dans le Cœur du Parc National dans la mesure où ils sont compatibles avec les impératifs de protection de ces espaces. Il en sera de même des travaux de réhabilitation des structures d'accueil et d'hébergement touristiques existantes, ainsi que ceux visant à l'amélioration de l'habitat et au développement raisonné de l'offre d'hébergement touristique dans les îlets du cœur habité.	<i>Le règlement du secteur Npnr autorise uniquement les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc peuvent être admis.</i>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
Prescriptions applicables aux espaces naturels remarquables du littoral à préserver	
<p>Les espaces naturels remarquables du littoral qui présentent un intérêt régional, en application de l'article R.146-1 du code de l'Urbanisme, sont répertoriés dans un inventaire qui figure dans le chapitre valant SMVM et sont identifiés en tant que tels dans les cartes de ce chapitre.</p>	<p><i>La totalité de ces espaces est inscrit en secteur Nli dans le PLU. Ce secteur correspond à l'espace remarquable du littoral, dans lequel seuls les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme sont admis. Il couvre une superficie de 392 ha.</i></p>
<p>Les dispositions qui sont applicables dans ces espaces sont celles des articles L.146-6 et R.146-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p><i>Le règlement du secteur Nli autorise uniquement les aménagements légers prévus aux articles L.121-24 à L.121-26 et R.121- et R.121-6 du code de l'urbanisme.</i></p>
Prescriptions applicables aux sites classés et inscrits	
<p>Pour les sites classés, ces dispositions interdisent la destruction des sites et toute modification de leur état ou de leur aspect, sauf autorisation spéciale du ministre chargé des sites.</p>	<p><i>Le territoire communal de Sainte-Rose n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>Pour les sites inscrits, il est fait obligation aux propriétaires de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.</p>	<p><i>Le territoire communal de Sainte-Rose n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
Prescriptions applicables aux espaces classés « espaces naturels sensibles » par le Département	
<p>Les espaces naturels sensibles sont des espaces identifiés et le cas échéant acquis par le Département qui dispose d'un droit de préemption spécifique afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels.</p>	<p><i>Des espaces naturels sensibles sont recensés sur le territoire communal de Sainte-Rose. Il s'agit de zones représentant 359 ha dans les hauts et mi-pentes de la commune : 304,5 ha classés en secteur Npnr car situés dans le cœur du parc national, 54,5 ha classés en zone N hors parc national.</i></p>
Prescriptions applicables aux Zones d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF1)	
<p>En égard à l'intérêt écologique spécifique du patrimoine existant dans les ZNIEFF de type I, il importe d'assurer une protection effective forte de ces espaces. Les ZNIEFF de type I sont intégrées dans la « Carte de destination générale des sols » dans les espaces naturels de protection forte. Il reviendra aux documents d'urbanisme locaux de procéder, le cas échéant, à une délimitation plus précise de ces zones. L'urbanisation y est donc interdite.</p>	<p><i>Le territoire de la commune de Sainte-Rose comprend tout ou partie des ZNIEFF de type I pour environ 13 511 ha. Ces espaces sont classés en zone naturelle, essentiellement de manière stricte (secteurs Npnr et Nli, zone N avec EBC).</i></p>
<p>Peuvent y être réalisés des aménagements liés à leur mise en valeur touristique ou à leur ouverture au public selon la vocation de ces espaces tels que des chemins de randonnées et sentiers de découverte et des équipements publics légers de type kiosque ou abris.</p>	<p><i>Le règlement du PLU encadre strictement les possibilités de construire dans les zones N en autorisant uniquement les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.</i></p>
<p>Peuvent y être réalisés sous réserve de la pré-existence d'un accès, des structures d'hébergement légères de type « éco-lodge » en nombre limité, et à condition que leur impact écologique et paysager soit minimal notamment dans leur implantation et leur aspect ;</p>	<p><i>Le règlement du PLU encadre strictement les possibilités de construire dans les zones N en autorisant uniquement les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
N°2. Prescriptions relatives aux espaces de continuité écologique	
Prescription générale applicable à tous les espaces naturels de continuité écologique	
<p>Les espaces naturels de continuité écologique identifiés dans la « Carte de destination générale des sols » 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.</p>	<p><i>Les espaces naturels de continuité écologique sont généralement classés en secteur Ntvb ou en zone naturelle dans le PLU..</i></p>
<p>En conséquence :</p> <p>1°) La réhabilitation des bâtiments d'habitation existants est autorisée sous réserve qu'elle ne s'accompagne pas d'extension et que son impact environnemental et paysager soit réduit.</p>	<p><i>Le règlement du PLU encadre strictement les possibilités de construire dans les zones N en autorisant les travaux d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone et dans la limite d'une surface de plancher totale cumulée de 120 m² ou d'emprise au sol.</i></p>
<p>2°) Toute construction nouvelle y est interdite, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'implantation ou l'extension des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, lorsque celle-ci existe ou peut être envisagée ; - des constructions et des aménagements à vocation touristique, notamment pour l'hébergement, situés de préférence en continuité des zones agglomérées ; - de la création d'équipements dont la vocation scientifique justifie l'installation dans ces espaces ; <p>Ces constructions doivent avoir un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect.</p>	<p><i>Les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, bassins de baignade compatibles avec le schéma de mise en valeur de la mer, poste de secours, etc.) sont autorisés dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant</i></p>
<p>3°) Peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation de ces espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations et les équipements nécessaires à la production d'énergie électrique renouvelable à partir de panneaux photovoltaïques au sol, ces installations ne devront pas utiliser une superficie cumulée supérieure à 250 ha. - l'exploitation des carrières dans les sites identifiés. 	<p><i>Les espaces naturels de continuité écologique à Sainte-Rose ne sont pas concernés par ces prescriptions.</i></p>
Prescriptions applicables aux espaces de continuité écologique à usage agricole	
<p>L'inclusion dans les espaces de continuité écologique de parcelles exploitées pour l'agriculture ou dont l'exploitation peut être envisagée ne fait pas obstacle aux pratiques agricoles.</p>	<p><i>Les études menées sur le terrain, par photo aérienne et en tenant compte de la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF, a permis de délimiter les nouveaux contours de la zone agricole, avec près de 400 hectares de zone A inscrits en continuité écologique du SAR.</i></p>
<p>La reconquête des friches agricoles qui figurent au sein des espaces agricoles identifiés par le présent schéma dans la « Carte de destination générale des sols » doit être préférée à l'ouverture des espaces de continuité écologique à l'activité agricole.</p>	<p><i>Les études menées sur le terrain, par photo aérienne et en tenant compte de la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF, a permis de délimiter les nouveaux contours de la zone agricole, avec près de 400 hectares de zone A inscrits en continuité écologique du SAR..</i></p>
<p>Cette mise en valeur agricole d'espaces de continuité écologique est subordonnée à la condition de ne pas compromettre leurs fonctions de préservation de la biodiversité, de bassins d'expansion de crues et d'élément de continuité paysagère.</p>	<p><i>Les études menées sur le terrain, par photo aérienne et en tenant compte de la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF, a permis de délimiter les nouveaux contours de la zone agricole, avec près de 400 hectares de zone A inscrits en continuité écologique du SAR.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
Prescriptions applicables aux espaces de continuité écologique inclus dans des zones préférentielles d'urbanisation	
<p>Par dérogation au principe de préservation de ces espaces, les espaces de continuité écologique inclus dans les zones préférentielles d'urbanisation, peuvent recevoir dans les documents d'urbanisme locaux un zonage permettant d'y effectuer des extensions urbaines dans les limites et les conditions définies au présent chapitre.</p>	<p><i>Le PLU utilise cette possibilité pour délimiter certaines zones 2AU dans la limite des quotas d'extension fixés par le SAR.</i></p>
N°3. Prescriptions relatives aux coupures d'urbanisation	
<p>Les dispositions de l'article L.156-2 du code de l'Urbanisme imposant de conserver aux coupures d'urbanisation leur caractère naturel doivent conduire à classer ces espaces dans les zones naturelles et agricoles des documents d'urbanisme locaux tout en affichant explicitement leur caractère de coupure.</p>	<p><i>Compte tenu du caractère agricole des trois coupures d'urbanisation situées au sud de la rivière de l'Est, à Cap Bernard et entre Piton Sainte-Rose et l'Anse-des-Cascade, leur périmètre est inscrit en secteur Acu dans le PLU. Ce secteur correspond aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR et couvre une superficie de 311 ha.</i></p>
<p>Peuvent y être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réhabilitation des bâtiments agricoles existants et leur extension dans le cas où celle-ci est nécessaire à leur mise aux normes et que son impact environnemental et paysager soit réduit ; - les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère. 	<p><i>Dans le secteur Acu, est autorisée 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 autorisés les aménagements nécessaires à la mise en culture et à l'exploitation agricole des terrains concernés, à l'aquaculture et à l'exploitation forestière, sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.</i></p>
<p>À titre exceptionnel, peuvent être autorisées dans les coupures d'urbanisation, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables à un coût supportable pour la collectivité et à condition de garantir leur « transparence écologique » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'infrastructures de transport de personnes, de marchandises ou d'énergie ; - les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau. 	<p><i>Par défaut, en secteur Acu, seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont également autorisées les installations de distribution, de traitement ou de stockage de l'eau</i></p>
N°4. Prescriptions relatives aux espaces agricoles	
Prescriptions applicables à l'ensemble des espaces agricoles	
<p>Les espaces agricoles identifiés dans la « Carte de destination générale des sols » doivent être maintenus dans leur vocation. En conséquence, ils recevront dans les documents d'urbanisme locaux un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de l'exploitation à des fins de production agricole.</p>	<p><i>Le PLU prévoit une zone agricole couvrant environ 2 546 ha, ce qui est légèrement supérieur aux espaces délimités par le SAR. En effet, des adaptations ont été effectuées pour tenir compte de la vocation naturelle affirmée de certains secteurs, notamment dans les mi-pentes de la commune.</i></p>
<p>L'extraction de matériaux de carrières et l'implantation d'installations de concassage peut y être envisagée en dehors des périmètres d'irrigation actuelle et future, sous réserve que les espaces en cause puissent recouvrer à terme leur vocation agricole avec une bonne valeur agronomique. En application du Schéma Départemental des Carrières, des exceptions pourront être autorisées.</p>	<p><i>Conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et au SAR, 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 la continuité de l'activité agricole préexistante. Le zonage reprend les périmètres prévus dans le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de 2010.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
<p>Aucune construction nouvelle n'est possible dans les espaces agricoles. Peuvent toutefois être autorisées l'extension et l'implantation des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole.</p>	<p><i>En application des nouveaux dispositifs législatifs, le règlement du PLU déroge à cette prescription en autorisant certaines constructions sous conditions.</i></p> <p><i>Ainsi, en zone A sont autorisées les constructions à usage de logement et de diversification strictement liées et nécessaires aux besoins des exploitations agricoles dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles.</i></p> <p><i>Par ailleurs, il existe un secteur Ai, dans lequel les constructions destinées à l'hébergement touristique sont admises à condition d'être légères, mobiles et/ou insolites de forme habitation légère de loisirs (bungalows, cabanes, cabane dans les arbres, hébergement sous bulles, tentes...) dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement sans le dénaturer et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers.</i></p>
<p>Dans les espaces agricoles peuvent être autorisés, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût économique ou environnemental supportable pour la collectivité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les infrastructures de transport et les réseaux des technologies de l'information et de la communication ; - les installations de production et de stockage d'énergie électrique ; - la réalisation d'infrastructures de transports d'énergie ; - les unités de traitement des déchets ultimes ; - les installations de distribution ou de stockage de l'eau, ainsi que celles nécessaires au traitement des eaux usées implantées de préférence en continuité des espaces urbanisés. 	<p><i>En zone A, sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i></p>
<p>Prescriptions particulières aux espaces agricoles inclus dans des zones préférentielles d'urbanisation</p>	
<p>Les espaces agricoles inclus dans les zones préférentielles d'urbanisation définies à la prescription n°7 et représentées sur la « Carte de destination générale des sols » peuvent être ouverts à l'urbanisation, dans les limites et les conditions définies au présent chapitre.</p>	<p><i>Le PLU utilise cette possibilité pour délimiter certaines zones 2AU dans la limite des quotas d'extension fixés par le SAR.</i></p>
<p>Enfin, dans les zones préférentielles d'urbanisation, dès lors que les droits ouverts à l'extension d'urbanisation seront traduits dans les documents d'urbanisme, les espaces agricoles situés dans ladite zone mais non mobilisés devront voir leur vocation agricole être confirmée de façon stricte.</p>	<p><i>Le PLU classe en zone agricole les espaces non prévus pour l'extension urbaine au sein de la zone préférentielle d'urbanisation.</i></p>
<p>N°5. Prescriptions relatives aux espaces urbains à densifier</p>	
<p>Ce sont ces espaces centraux qui seront en priorité restructurés pour offrir des possibilités nouvelles de construction.</p> <p>Au moins 50 % des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être réalisés dans les espaces urbains à densifier identifiés.</p>	<p><i>Le PLU adapte cette prescription en effectuant une modulation des densités minimales en fonction de la typologie des quartiers au sein même des différentes centralités. Par conséquent, cet objectif de densité minimale est considéré à l'échelle de la polarité et non à l'échelle de l'opération.</i></p>
<p>Les densités minimales à atteindre par ces opérations sont fixées selon le type de centralité dont ces espaces relèvent et compte tenu de leur éventuelle desserte par le réseau régional de transport guidé ou les TCSP.</p> <p>La densification s'accompagnera de politiques de renouvellement urbain en particulier dans les secteurs desservis par une offre de transport en commun compétitive</p>	<p><i>Le PLU prévoit des formes urbaines différentes selon les niveaux de centralité des quartiers. Il s'agit d'accentuer la hiérarchisation des secteurs de la manière suivante : le « centre-ville / Petit Brûlé » est le siège de l'intensité urbaine et conséquemment des plus fortes densités, de même que, dans une moindre mesure, Piton Sainte-Rose, tandis que les secteurs résidentiels, pavillonnaires, traditionnels et agglomérés de la commune (Rivière de l'Est, Ravine Glissante, Marocain, Bois Blanc etc.) sont organisés autour de petites centralités. Pour ces secteurs, la densité minimale est essentiellement déterminée à partir de la typologie de l'habitat existant, mais tout en imposant des formes urbaines qui favorisent la densification.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
N°6. Prescriptions relatives aux espaces d'urbanisation prioritaire	
<p>Ces espaces, qui ne sont pas urbanisés mais dont la vocation urbaine est affirmée dans les documents d'urbanisme locaux, accueilleront les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.</p> <p>À cet effet, l'ensemble de l'aménagement de ces espaces d'urbanisation prioritaires devra avoir été, sinon achevé, à tout le moins entrepris, pour que puissent être ouverts à l'urbanisation des espaces nouveaux dans les zones préférentielles d'urbanisation.</p>	<p><i>Le PLU a déterminé une hiérarchisation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les zones 1AUindiquée correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR. Il s'agit des zones AU du PLU approuvé en 2006. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.</i> • <i>Les zones 2AUindiquée correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUindiquée ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindiquée du pôle urbain de référence entrepris.</i>
<p>Les densités minimales à atteindre par ces opérations sont fixées selon le type de centralité dont ces espaces relèvent et compte tenu de leur éventuelle desserte le réseau régional de transport guidé ou les TCSP.</p>	<p><i>Le règlement du PLU a fixé des prescriptions de densité minimale selon la typologie de la zone à urbaniser. Les zones doivent respecter les densités suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>20 logements par hectare minimum en bourgs multi-sites,</i> • <i>10 logements par hectare minimum en territoire rural habité.</i>
<p>Les espaces d'urbanisation prioritaire peuvent se voir conférer en tout ou partie un zonage agricole ou naturel sous réserve de démontrer qu'ils ne sont pas artificialisés et qu'ils peuvent effectivement être réaffectés à un usage agricole ou recouvrer une vocation naturelle.</p>	<p><i>Le PLU a réaffecté environ 15 ha de zones AU du PLU approuvé en 2006 en zone agricole ou naturelle. Ces espaces ont fait l'objet d'une analyse spécifique permettant de juger de leur véritable caractère agricole ou naturel.</i></p>
<p>La collectivité concernée aura alors la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation, au sein des seules zones préférentielles d'urbanisation, des espaces d'une surface équivalente qui s'ajouteront aux extensions urbaines accordées par le présent schéma.</p>	<p><i>Le PLU utilise cette stratégie de redéploiement pour affecter environ 12,7 ha à de nouvelles zones à urbaniser, dont 10,9h en zone 2AU (à moyen/long terme)</i></p>
N°7. Prescriptions relatives aux zones préférentielles d'urbanisation	
<p>Les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation doivent être situées dans le périmètre des zones préférentielles d'urbanisation. Cette ouverture à l'urbanisation constitue une extension urbaine au sens du présent schéma.</p>	<p><i>De manière générale, le PLU respecte ce principe de compatibilité. Seule une zone 2AUC à Piton Sainte-Rose déborde de la zone préférentielle d'urbanisation. Néanmoins, elle reste en limite immédiate avec celle-ci et est accolée au tissu urbain existant. Cet espace présente de bonnes caractéristiques topographiques et le redéploiement de zones AU du PLU approuvé en 2006 déclassées en zone A ou N a été favorisé sur des zones plus adaptées à l'ouverture à l'urbanisation.</i></p>
<p>Elle ne peut excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues aux centralités sous réserve des possibilités de redéploiement permises par les prescriptions.</p>	<p><i>Le PLU respecte cette prescription tout en utilisant les possibilités de redéploiement. D'ailleurs, la Ville a fait le choix de ne pas redéployer dans ce PLU les 2,1 ha de zones auparavant dédiées à l'activité économique de production et qui ont été déclassées en zone naturelle (N) au PLU révisé.</i></p>
<p>Les densités minimales que doivent atteindre les opérations dans les zones préférentielles d'urbanisation sont fixées, selon le type de centralité auxquelles ces zones se rattachent ou de leur éventuelle desserte par le réseau régional de transport guidé ou les TCSP, par la prescription n°9.</p>	<p><i>Le règlement du PLU a fixé des prescriptions de densité minimale selon la typologie de la zone à urbaniser. Les zones doivent respecter les densités suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>20 logements par hectare minimum en bourgs multi-sites,</i> • <i>10 logements par hectare minimum en territoire rural habité.</i>
N°8. Prescription relative à la densité des projets de construction dans les territoires ruraux habités	
<p>La densité minimale des projets d'urbanisation est de 10 logements par hectare dans les territoires ruraux habités. Cette densité est applicable à l'ensemble des territoires ruraux habités inscrits au SAR qu'ils soient déjà construits ou non. Elle doit inclure les espaces dévolus aux équipements et aux services.</p>	<p><i>Le PLU respecte cette prescription en exigeant pour les zones d'extension urbaine situées dans le territoire de Bois-Blanc une densité minimale de 10 logements par hectare minimum.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
N°9. Prescriptions relatives à l'armature urbaine	
<p>La hiérarchie établie entre les différentes catégories de centralités et la vocation propre à chacune de ces catégories doivent être respectées.</p>	<p><i>Le PLU respecte la hiérarchisation urbaine du SAR puisque celui-ci distingue Sainte-Rose uniquement en Bourg multi-sites. Une hiérarchisation est néanmoins affinée par le PLU, puisque celui-ci introduit des règles différentes les secteurs de la ville : Centre-ville/Petit Brûlé en zone UA plus dense, Piton Sainte-Rose en zone urbaine intermédiaire, le reste du tissu résidentiel aggloméré en zone UC moins dense, une zone UD pour tenir compte d'un petit secteur à contenir à proximité de Notre-Dame des Laves. Par ailleurs, le PLU maîtrise les territoires ruraux habités (combler et contenir l'espace bâti pour préserver l'identité rurale de ces villages avec une densité minimale de 10 lgts/ha).</i></p>
Prescriptions relatives aux densités des projets d'urbanisation dans les centralités de l'armature urbaine	
<p>La densité minimale des projets d'urbanisation est, quel que soit le niveau de centralité, dans un rayon de 500 m autour des gares et des stations du réseau régional de transport guidé ou des TCSP, de 50 logements par hectare.</p>	<p><i>La commune de Sainte-Rose n'est pas concernée par cette prescription, n'ayant pas de gare ni de stations du réseau régional de transport guidé ou des TCSP.</i></p>
<p>En dehors de ces secteurs, la densité minimale est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans des pôles principaux et secondaires de 50 logements par hectare ; - dans des villes relais de 30 logements par hectare ; - dans des bourgs de proximité de 20 logements par hectare. <p>Ces densités sont applicables tant dans les espaces urbains à densifier et les espaces urbains prioritaires que dans les zones préférentielles d'urbanisation.</p> <p>Elles doivent inclure les espaces dévolus aux équipements et aux services.</p>	<p><i>Le PLU respecte ces densités minimales, Sainte-Rose étant considéré comme bourg multi-sites. La densité minimale est essentiellement déterminée à partir de la typologie de l'habitat existant, mais tout en imposant des formes urbaines qui favorisent la densification dans des quartiers ciblés. A cet égard, une péréquation entre les différents secteurs permet d'atteindre la densité de 20 logements par hectare minimum demandée.</i></p>
N°10. Prescriptions relatives à la répartition des possibilités d'extension urbaine au sein de l'armature urbaine	
Prescription générale	
<p>Le volume total des espaces nécessaires à l'accueil des constructions à usage d'habitation et de services est réparti sous forme de possibilités maximales d'extension urbaine entre les différentes centralités en fonction du nombre prévisionnel de logements à produire par bassin de vie, de l'armature urbaine proposée et des densités différenciées.</p>	<p><i>Le PLU respecte cette prescription tout en utilisant les possibilités de redéploiement.</i></p>
Prescriptions relatives à la redistribution des possibilités d'extension urbaine	
<p>En lien avec la prescription relative à la hiérarchisation de l'armature urbaine, les possibilités d'extension fixées par le tableau peuvent faire l'objet, dans les documents d'urbanisme locaux, d'une redistribution entre les villes-relais et les bourgs de proximité situés sur leur territoire, tant au sein de chacune de ces catégories qu'entre ces deux catégories.</p>	<p><i>Le PLU de Sainte-Rose n'est pas concerné par cette disposition.</i></p>
<p>Cette redistribution ne peut toutefois conduire à dépasser les possibilités d'extension globalement dévolues à ces deux catégories de centralités par le SAR ni à remettre en cause le principe de hiérarchisation de l'armature.</p> <p>Cette faculté de redistribution ne peut être utilisée pour la réalisation d'opérations d'aménagement prévues au chapitre valant SMVM.</p>	<p><i>Le PLU de Sainte-Rose n'est pas concerné par cette disposition.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
Prescriptions particulières relatives aux possibilités d’extensions urbaines dans les bourgs de proximité	
<p>Les extensions dans les bourgs de proximité sont consacrées prioritairement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux besoins de la décohabitation locale, de l’équilibre social et du renouvellement du parc dégradé ; - aux besoins du développement touristique et artisanal. 	<p><i>Le PLU privilégie le développement de zones à vocation résidentielle mais autorise la mixité fonctionnelle afin de favoriser une vie sociale et économique pour tous les quartiers de la commune.</i></p>
<p>Dans les bourgs de proximité multi-sites figurant en tant que tels sur le « Schéma de synthèse », les possibilités d’extension d’urbanisation peuvent être réparties dans les PLU entre les différents quartiers les composant.</p>	<p><i>Le PLU respecte cette disposition, en attribuant des extensions urbaines sur plusieurs secteurs de la commune, tout en favorisant en priorité le développement dans le centre-ville / Petit-Brûlé.</i></p>
N°11. Prescriptions relatives aux possibilités d’extension dans les territoires ruraux habités	
<p>Les possibilités d’extension accordées au niveau du bassin de vie, soit 36 hectares, doivent faire l’objet d’une répartition entre les différents territoires ruraux habités par les SCOT. En l’absence de SCOT, dans les PLU, ces extensions pourront atteindre 3% de la surface des territoires ruraux habités existants de la commune considérée.</p>	<p><i>Le PLU fixe ces extensions, dans la limite de 3% de la surface des territoires ruraux existant, soit des quotas d’extensions urbaines de ces territoires s’élevant à 1,6 ha.</i></p>
<p>L’ouverture à l’urbanisation d’espaces en extension est subordonnée à la condition que l’aménagement de l’ensemble des espaces classés constructibles aux documents d’urbanisme locaux et non bâtis soit, a minima, en cours de réalisation.</p>	<p><i>Etant donné qu’aucune zone d’extension urbaine n’était programmée dans les territoires ruraux habités dans le PLU approuvé en 2006, les deux zones ouvertes à l’urbanisation dans le secteur de Bois-Blanc sont légitimement potentiellement constructibles immédiatement.</i></p>
N°12. Prescriptions relatives à l’utilisation des extensions urbaines	
Prescriptions relatives au « phasage » de l’extension de l’urbanisation	
<p>L’ouverture à l’urbanisation d’espaces situés dans les zones préférentielles d’urbanisation des centralités est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - subordonnée à la condition que l’aménagement de l’ensemble des espaces d’urbanisation prioritaires de la même centralité soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation ; - limitée, entre 2010 et 2020, à 40% des possibilités d’extension urbaine ; - soumise pour les 60% restants à la condition que l’aménagement de l’ensemble des extensions précédemment effectuées soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation. 	<p><i>Le PLU prend en compte uniquement la première période du SAR (2010-2020) et, par conséquent, n’utilise pas les quotas d’extension autorisés à partir de 2020.</i></p>
Prescriptions relatives au choix des espaces à ouvrir à l’urbanisation	
<p>Au sein des zones préférentielles d’urbanisation, l’ouverture à l’urbanisation sera subordonnée :</p> <p>1°) au classement des espaces considérés par les plans de prévention des risques naturels, ou à la connaissance des risques, dans des secteurs d’aléas faibles ou modérés, en excluant les secteurs soumis à des aléas forts. Dans les zones d’aléas modérés, des dispositions particulières applicables aux opérations d’aménagement préviendront les risques d’aggravation des aléas qui pourraient résulter de l’urbanisation et s’attacheront à garantir la protection des personnes et des biens contre les aléas identifiés, en anticipant dans la mesure du possible les effets des changements climatiques.</p>	<p><i>Les zones à urbaniser (1AU et 2AU) sont délimitées en excluant les secteurs soumis à un aléa naturel. Toutefois, si certaines zones ont pu inclure une telle servitude, cela correspond à un double objectif. Le premier est d’assurer une homogénéité dans l’aménagement global de la zone permettant d’effectuer les travaux de sécurisation et de réduction des risques. Le second est de préserver les transparences hydrauliques et de garantir un traitement paysager de ces talwegs. Quoiqu’il en soit, le règlement du PPR en vigueur s’applique et dans l’attente de sa révision les terrains concernés demeurent inconstructibles.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
<p>2°) à la condition que les espaces considérés soient situés en continuité des espaces urbanisés existants, ou, dans le périmètre du chapitre valant SMVM, dans les secteurs concernés par des opérations d'aménagement identifiées dans les espaces proches du rivage, et permettent en outre, de réaliser les opérations d'un seul tenant pour éviter le morcellement des extensions.</p>	<p><i>La localisation des zones à urbaniser répond à cette prescription. Toutes les zones AU sont situées en continuité immédiate des espaces urbanisés existants.</i></p>
<p>3°) à l'existence des réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'alimentation en énergie et d'information et de la communication, ou à la réalisation de ces réseaux de manière concomitante à l'opération d'aménagement.</p> <p>Dans les territoires ruraux habités et les bourgs de proximité où le raccordement à un réseau d'assainissement collectif est financièrement ou techniquement impossible, l'assainissement non collectif est considéré comme satisfaisant à cette condition, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation. Il en va de même de solutions d'assainissement innovantes agréées, sous réserve qu'elles soient conformes aux exigences sanitaires et que les rejets soient acceptables pour le milieu récepteur.</p>	<p><i>La localisation des zones à urbaniser répond à ces préoccupations pré-opérationnelles. Il convient de rappeler que la majorité des zones à urbaniser se situent au sein du centre-ville / Petit-Brûlé et Piton Sainte-Rose.</i></p>
<p>4°) à l'existence d'une offre de transport en commun d'une capacité correspondant aux besoins des futurs habitants ou devant être mise en place à mesure de la réalisation de l'opération d'aménagement.</p>	<p><i>L'aménagement des zones à urbaniser répond à cet enjeu de desserte par les transports en commun, dont la compétence est supra-communale.</i></p>
<p>N°13. Prescriptions relatives au contenu des projets urbains</p>	
<p>Prescription en matière de production de logements aidés</p>	
<p>Les objectifs de production de logements aidés, inscrits dans les documents qui doivent être compatibles avec le SAR, ne doivent pas être inférieurs à 40% des logements nouveaux à construire.</p>	<p><i>Le règlement du PLU met une clause logement social, qui n'existait pas dans le PLU approuvé en 2006. Ainsi, en zones UA, UB et UC et pour les zones d'extensions urbaines, en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 40% de ce programme doit être affecté à des logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État.</i></p>
<p>Prescriptions relatives aux caractéristiques des projets urbains</p>	
<p>Les opérations d'aménagement nouvelles, qu'elles soient réalisées dans les espaces urbains à densifier, les espaces d'urbanisation prioritaire ou les zones préférentielles d'urbanisation, doivent :</p> <p>1°) être intégrées à des projets prenant en compte les quartiers limitrophes ;</p> <p>2°) être structurantes à l'échelle du quartier et, le cas échéant, à l'échelle de la centralité en permettant de requalifier les quartiers environnants ;</p> <p>3°) participer à la mixité fonctionnelle de la centralité en associant services, activités, logements et loisirs ;</p> <p>4°) veiller à la qualité des formes et des paysages urbains, des espaces publics, à la présence d'espaces verts et au traitement des fronts urbains en lisières ;</p> <p>5°) limiter, réduire ou compenser les effets de l'imperméabilisation des sols, notamment les surdébits pluviaux, en particulier dans les bassins versants qui ont comme exutoire les zones récifales.</p>	<p><i>Le PLU respecte ces dispositions. En effet, la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements, hôtels, artisanat si non nuisant) est favorisée dans l'ensemble des zones urbaines. De plus, des prescriptions sont inscrites en article 11 afin de garantir une qualité de l'aspect extérieur des constructions et des aménagements de leurs abords, en réglementant notamment les façades, les toitures, les clôtures et murs et les enseignes et façades commerciales. Enfin, une obligation minimale de surface perméable pour l'ensemble des zones constructibles affirme une volonté de réduire les effets de l'imperméabilisation des sols.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
N°14. Prescriptions relatives aux zones d'activités	
Prescriptions générales applicables aux zones d'activités	
<p>Le volume total des espaces nécessaires à l'accueil des activités économique de production à Sainte-Rose est de 5 ha.</p>	<p><i>Le PLU affiche clairement la volonté d'implanter prioritairement une zone d'activités économique à vocation artisanale dans le quartier de la Rivière de l'Est. Ainsi, une zone de 2 ha, déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU approuvé en 2006, est maintenue en zone 1AUe, c'est-à-dire ouverte à l'urbanisation immédiatement.</i></p> <p><i>Le PLU n'utilise pas ses possibilités d'extensions urbaines pour la vocation économique de production. En effet, les projets ne sont pas encore assez avancés pour déterminer une ouverture à l'urbanisation précise et cohérente. Néanmoins, Sainte-Rose conserve ses quotas d'extensions autorisés par le SAR, et une révision du PLU sera alors à réaliser lorsque les projets économiques auront été affinés.</i></p>
<p>En premier lieu, l'utilisation des possibilités d'extension d'urbanisation à vocation économique est subordonnée à l'aménagement des espaces d'urbanisation prioritaire à vocation économique relevant de la même centralité qui doit, sinon être achevé, du moins être en cours de réalisation.</p>	<p><i>Le PLU affiche clairement la volonté d'implanter prioritairement une zone d'activités économique à vocation artisanale dans le quartier de la Rivière de l'Est. Ainsi, une zone de 2 ha, déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU approuvé en 2006, est maintenue en zone 1AUe, c'est-à-dire ouverte à l'urbanisation immédiatement.</i></p> <p><i>Etant donné qu'aucune autre zone d'activités économiques est prévue dans le PLU, aucune règle de temporalité n'est exigée.</i></p>
<p>En second lieu, l'utilisation de l'ensemble des espaces à vocation économique, aussi bien en espaces d'urbanisation prioritaire qu'en extension d'urbanisation, doit respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions urbaines destinées à l'implantation de nouvelles zones d'activités ne pourront être réalisées en « corridor » le long des axes de transport. Elles devront être implantées au sein des zones préférentielles d'urbanisation ; - la réalisation de logements est interdite dans les zones d'activités ; - les zones d'activités ont vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles, logistiques, technologiques, portuaires et aéroportuaires ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique ; - l'implantation des équipements et activités commerciales et de services est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation. - l'aménagement et les constructions des zones d'activités doivent faire l'objet d'une approche urbanistique et architecturale soignée afin de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel. 	<p><i>Le PLU prévoit une zone Ue et une zone 1AUe. Il s'agit d'espaces destinés à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution.</i></p> <p><i>Les constructions ouvrages et travaux à usage d'habitation y compris celles liées au gardiennage sont interdits.</i></p> <p><i>En outre, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces ne doivent pas dépasser 5% de la superficie de la zone d'implantation.</i></p>
Prescriptions complémentaires applicables aux pôles d'activités à vocation régionale	
<p>Les pôles d'activités à vocation régionale bénéficieront de 50% des possibilités d'extension urbaine à vocation économique.</p>	<p><i>Le territoire communal de Sainte-Rose n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
N°15. Prescriptions relatives aux zones de vigilance touristique	
<p><i>Ces zones, matérialisées dans le « Schéma de synthèse » par des hachures vertes, sont les suivantes : la zone balnéaire du cap la Houssaye à l'étang du Gol, la route du volcan depuis La Plaine des Palmistes et Bourg Murat, la route des Laves entre Sainte-Rose et Saint-Philippe, le cirque de Cilaos, le cœur du Parc national et le secteur du Dimitile.</i></p>	<p><i>Le territoire communal de Sainte-Rose est directement concerné par ce dispositif, puisque la majorité de la commune est située dans le cœur du Parc national de la Réunion, identifié en zone de vigilance touristique. De même que la route des Laves entre Sainte-Rose et Saint-Philippe. Le secteur Npnr est spécifique au cœur du parc national.</i></p>
<p>Il revient aux documents d'urbanisme, à leur échelle, d'identifier les paysages présentant un intérêt patrimonial particulier et d'édicter les règles permettant cette protection, en veillant également à minimiser les impacts visuels des constructions et aménagements des espaces environnants.</p>	<p><i>Le règlement du secteur Npnr autorise uniquement les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc peuvent être admis.</i></p>
N°16. Prescriptions relatives aux secteurs d'aménagement à vocation touristique	
<p><i>Il s'agit principalement des bourgs de proximité à vocation touristique, du centre-ville historique de Saint-Pierre et des zones d'aménagement littorales, mais aussi les zones à forte valeur culturelle et mémorielle ou les vestiges du patrimoine industriel. Ces secteurs sont identifiés dans le « Schéma de synthèse » par une étoile verte.</i></p>	<p><i>Le bourg multi-sites de Sainte-Rose est identifié comme tel.</i></p>
<p>Il incombera aux collectivités de veiller à ce que leurs documents d'urbanisme contiennent les dispositions permettant de réhabiliter et de réaliser des équipements à vocation touristique et en particulier des structures d'accueil et d'hébergement.</p>	<p><i>Le développement touristique est un fil conducteur de la révision du PLU de Sainte-Rose. L'hébergement touristique est autorisé dans l'ensemble des zones constructibles, ainsi que les équipements d'intérêt collectif. De plus, sont prévus : une zone 2AUto pour l'aménagement d'une zone touristique à destination d'hébergement hôtelier de gabarit limité ; un secteur Ai pour la vocation d'hébergement touristique insolite en milieu rural ; pour la revitalisation de l'Anse des cascades, des secteurs Nrev et Nec qui, respectivement, autorisent les activités commerciales et la vocation d'hébergement touristique de type écolodge.</i></p>
<p>Dans ces zones, les constructions s'inséreront harmonieusement dans le milieu urbain ou naturel environnant et les équipements qui en pénalisent l'attractivité touristique y seront proscrits, à l'exception de ceux nécessaires aux activités extractives.</p>	<p><i>En tant qu'hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les constructions autorisées dans les secteurs Ai, Nec et Nrev sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. En secteur Ai, les constructions destinées à l'hébergement touristique doivent être légères, mobiles et/ou insolites. L'aménagement de l'Anse des Cascades fait l'objet d'une OAP spécifique dont l'objectif est l'insertion paysagère des constructions et la protection environnementale du site, en plus d'une réglementation déjà stricte pour les secteurs Nec et Nrev.</i></p>
N°17. Prescriptions particulières au développement du tourisme dans certains espaces naturels	
Dans les espaces naturels de protection forte	
<p>Lorsque les dispositions législatives et réglementaires permettent de l'envisager, des structures d'hébergement légères de type « éco-lodge » peuvent être autorisées en nombre limité, sous réserve de la préexistence d'un accès, et à condition que leur impact écologique et paysager soit minimal notamment dans leur implantation et leur aspect.</p>	<p><i>Les constructions autorisées dans les secteurs Nec et Nrev sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. L'aménagement de l'Anse des Cascades fait l'objet d'une OAP spécifique dont l'objectif est l'insertion paysagère des constructions et la protection environnementale du site, en plus d'une réglementation déjà stricte pour les secteurs Nec et Nrev.</i></p>
<p>Dans le cœur du Parc National, les travaux de réhabilitation des structures d'accueil et d'hébergement touristiques existantes ainsi que ceux visant à l'amélioration de l'habitat et au développement raisonné de l'offre d'hébergement touristique dans les îlets du cœur habité seront mis en œuvre dans la mesure où ils sont compatibles avec les impératifs de protection des espaces du cœur du Parc.</p>	<p><i>La totalité du cœur du Parc national de la Réunion est inscrit en secteur Npnr dans le PLU. Le règlement y autorise uniquement les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc peuvent être admis.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
Dans les zones de continuité écologique	
<p>En application de la prescription n°2.1, les documents d'urbanisme peuvent autoriser dans les zones de continuité écologique les structures d'hébergement touristique. Cette autorisation ne doit pas se traduire par dévoiement complet de la vocation naturelle de la zone. Par ailleurs, les documents d'urbanisme doivent imposer des règles qui garantissent que ces constructions auront un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect.</p>	<p><i>Cette disposition ne concerne pas le PLU de Sainte-Rose.</i></p> <p><i>Le PLU prévoit néanmoins une zone N qui peut correspondre parfois à des sites susceptibles d'accueillir une fréquentation touristique et/ou de loisirs et dans lequel sont admis les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles (points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, bassins de baignade compatibles avec le schéma de mise en valeur de la mer, poste de secours, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant</i></p>
N°18. Prescriptions relatives aux centres hospitaliers	
<p>Pour le pôle régional hospitalier, les espaces nécessaires à la restructuration et aux extensions nécessaires de l'hôpital dans la perspective de la création du CHU régional seront préservés.</p>	<p><i>Le territoire communal de Sainte-Rose n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
N°19. Prescriptions relatives aux implantations universitaires	
<p>L'éclatement des sites universitaires à La Réunion est proscrit. Les équipements projetés devront donc s'insérer dans ou à proximité des sites existants et les conforter de façon à disposer de pôles de compétence complémentaires.</p>	<p><i>Le territoire communal de Saint-Rose n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
N°20. Prescriptions relatives à l'aéroport de Pierrefonds	
<p>L'aéroport de Pierrefonds conservera son emprise actuelle mais les aménagements de la zone environnante ne devront pas hypothéquer la possibilité de son extension à long terme.</p>	<p><i>Le territoire communal de Saint-Rose n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
N°21. Prescriptions relatives aux exploitations de matériaux de carrières	
Prescriptions relatives aux espaces d'extraction de matériaux	
<p>Dans les secteurs identifiés par le Schéma départemental des carrières, les documents d'urbanisme locaux ne pourront pas faire obstacle à l'extraction de matériaux de carrière. Toutefois, lorsqu'un de ces secteurs est situé dans une zone d'urbanisation prioritaire ou une zone préférentielle d'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation pourra être réalisée après l'exploitation du site, voire préalablement ou concomitamment pour permettre celle-ci.</p>	<p><i>Conformément à l'article R.123-11 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 la continuité de l'activité agricole préexistante. Le zonage reprend le périmètre prévu dans le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de 2010</i></p>
Prescriptions relatives aux installations de concassage	
<p>Les installations de concassage d'importance régionale seront implantées dans les emplacements prévus dans le « Schéma de synthèse ». En dehors et dans la mesure où elles respectent les prescriptions n°2.1 et 4.1, elles doivent être situées à proximité des sites d'extraction sous réserve de garantir un retour à la vocation initiale des sites.</p>	<p><i>Conformément à l'article R.123-11 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 la continuité de l'activité agricole préexistante. Le zonage reprend le périmètre prévu dans le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de 2010</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
N°22. Prescriptions relatives au traitement des déchets	
<p>Les unités d'élimination des déchets ultimes prévues au PDEDMA peuvent être réalisées dans les espaces à vocation urbaine, et, dans les conditions définies par les prescriptions n°4.1, dans les espaces agricoles. La répartition des équipements de traitement des déchets devra viser à ce que chaque bassin de vie soit en mesure de gérer sur son territoire les déchets qu'il produit, sous réserve de possibilités de mutualisation des équipements justifiant une autre répartition.</p>	<p><i>Le territoire communal de Saint-Rose n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>Les autres équipements de traitement des déchets doivent être implantés dans les zones à vocation urbaine. À cet effet, les documents d'urbanisme locaux ne peuvent pas interdire la réalisation des équipements de traitement des déchets dans les zones à vocation urbaine sur l'ensemble de leur territoire.</p>	<p><i>Au sein des différentes zones urbaines ou à urbaniser, le règlement du PLU n'interdit pas l'implantation d'équipements de traitement des déchets.</i></p>
N°23. Prescriptions relatives aux stations d'épuration	
<p>En application des prescriptions n°2.1 et 4.1, les stations d'épuration seront implantées de préférence en continuité des zones à vocation urbaine.</p>	<p><i>Le projet de PLU ne prévoit pas l'implantation de nouvelles stations d'épuration.</i></p>
N°24. Prescriptions relatives aux énergies	
Prescriptions relatives aux énergies fossiles	
<p>Les documents d'urbanisme doivent ménager la possibilité de réaliser des extensions de l'usine thermique du Gol. Toutefois, ces extensions ne devront être envisagées que dans le cas où le développement des énergies renouvelables serait insuffisant pour répondre aux besoins de la population.</p>	<p><i>Le territoire communal de Sainte-Rose n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
Prescriptions relatives à la production, au stockage et au transport d'énergies renouvelables	
<p>L'utilisation de l'énergie solaire sera réalisée par la généralisation des couvertures en panneaux photovoltaïques des toitures, des parkings, des voiries et des délaissés urbains.</p>	<p><i>Le règlement du PLU des différentes zones n'interdit pas l'implantation de panneaux photovoltaïques.</i></p>
<p>Des panneaux photovoltaïques au sol peuvent être implantés dans les espaces agricoles et les espaces de continuité écologique. La superficie cumulée de ces installations devra être au plus de 250 hectares à l'horizon de ce schéma. Ce maximum comprend les surfaces des espaces agricoles ou naturels déjà affectés à cet usage à la date d'approbation du SAR.</p>	<p><i>Au sein des différentes zones naturelles, le règlement autorise les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.</i></p>
<p>La valorisation énergétique de la mer est autorisée en application des dispositions du SAR et de son chapitre individualisé valant SMVM.</p>	<p><i>Au sein des différentes zones naturelles, le règlement autorise les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.</i></p>
<p>Est également autorisée la réalisation d'installations de stockage de l'énergie particulières permettant de transformer les énergies renouvelables intermittentes en énergie de base.</p>	<p><i>Le règlement du PLU des différentes zones n'interdit pas la réalisation d'installations de stockage de l'énergie.</i></p>
N°25. Prescriptions relatives aux ouvrages de protection contre les risques naturels	
<p>L'implantation des ouvrages de protection contre les inondations est permise dans les sites pour lesquels ces études concluent à leur nécessité, nonobstant toute prescription contraire du présent schéma.</p>	<p><i>Le règlement du PLU des différentes zones n'interdit pas la réalisation des ouvrages de protection contre les inondations.</i></p>
<p>En outre, le chapitre valant SMVM identifie précisément les sites dans lesquels peuvent être réalisés les équipements destinés à prévenir les risques qui ont un lien étroit avec la mer.</p>	<p><i>Le territoire communal de Sainte-Rose n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>

N°26. Prescriptions relatives aux transports en commun	
Prescriptions relatives au réseau régional de transport guidé	
<p>Tout aménagement qui hypothèquerait la capacité de réaliser le réseau régional de transport guidé est interdit. À cet effet, le « Schéma de synthèse » indique un fuseau dans lequel s’inscrit le tracé de principe de cette infrastructure en mode TCSP dans une première phase, puis en mode ferré par la suite.</p>	<p><i>Le territoire communal de Sainte-Rose n’est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>Les collectivités doivent réserver dans leurs documents d’urbanisme les emplacements nécessaires à la réalisation de pôles multimodaux, des parcs de stationnement centraux et des parcs de stationnement « relais » destinés aux usagers du réseau régional de transport guidé et les TCSP y compris ceux en rabattement compte tenu des options prises par les plans de déplacements urbains.</p>	<p><i>Le territoire communal de Sainte-Rose n’est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>Lorsque l’infrastructure traverse des espaces naturels de protection forte ou de continuité écologique, elle devra respecter des règles de transparence écologique et préserver ou restaurer les fonctions assurées par ces espaces.</p>	<p><i>Le territoire communal de Sainte-Rose n’est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
Prescriptions relatives à la promotion des modes de transport « doux »	
<p>En particulier en centre-ville, les documents d’urbanisme doivent encourager l’usage des modes doux.</p>	<p><i>Le PLU comporte deux emplacements réservés, destinés notamment à l’aménagement de l’espace public. De même, le règlement des zones urbaines prévoit que les voies publiques ou privées doivent être équipées d’un trottoir ou d’un aménagement équivalent lorsqu’elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d’activités existants ou générés par le projet.</i></p>
N°27. Prescriptions relatives au réseau routier	
Prescriptions relatives aux composantes du réseau routier	
<p>Les liaisons qui doivent être réalisées sont représentées, dans leur principe et non dans leur tracé, sur le « Schéma de synthèse », et hiérarchisées de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les projets prioritaires ; - les projets à court et moyen terme ; - les projets à long terme. 	<p><i>Le territoire communal de Sainte-Rose n’est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>S’agissant des voies qui ne relèvent pas du réseau primaire, sont autorisées les liaisons routières devant être réalisées à court et moyen termes. Il s’agit notamment, des barreaux de liaisons qui permettent de meilleures interrelations entre les bas et les hauts à l’échelle des bassins de vie ou encore les principes de liaisons entre Saint-Joseph, Le Tampon, L’Étang-Salé et Saint-Pierre.</p>	<p><i>Le territoire communal de Sainte-Rose n’est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>La réalisation d’autres liaisons pourra être autorisée dès lors qu’elle s’avère compatible avec l’armature urbaine et justifiée sur le plan environnemental. Ces projets devront prioritairement privilégier la requalification et la mise à niveau des infrastructures existantes.</p>	<p><i>Le PLU n’interdit pas la réalisation d’autres liaisons routières.</i></p>
<p>Enfin le principe d’une liaison de transit à long terme est maintenu dans les mi-pentes du Sud-Est comme complément à la structuration du réseau littoral. Tout aménagement qui remettrait en cause de manière irréversible la possibilité de réaliser ces infrastructures est interdit.</p>	<p><i>Le projet de PLU n’hypothèque pas le futur tracé d’une liaison de transit dans les mi-pentes du Sud-Est.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Sainte-Rose prévoit
Prescriptions relatives à la réalisation des infrastructures	
Les aménagements routiers, tant les nouveaux projets d'infrastructure routière que les projets de restructuration et d'amélioration, doivent prendre en compte la priorité donnée aux transports en commun.	<i>Le PLU ne présente pas de dispositions non favorables au développement des transports en commun.</i>
Lorsque ces projets traversent des espaces naturels de protection forte ou de continuité écologique, ils devront respecter des règles de transparence écologique et préserver ou restaurer les fonctions assurées par ces espaces.	<i>Le règlement de la zone N autorise les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.</i>
N°28. Prescriptions relatives aux lignes électriques	
Le renforcement des lignes à haute tension existantes et la création de nouvelles lignes sont permis dans les espaces naturels et agricoles sous réserve de respecter les dispositions des prescriptions 1, 2, 3 et 4.	<i>En zones agricoles et naturelles, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>
N°29. Prescriptions relatives aux réseaux d'eau	
Le présent schéma autorise les équipements structurants qui permettent l'interconnexion des réseaux et des bassins de vie. Sont également autorisés les travaux nécessaires à la connexion des différents bassins de vie, notamment la réalisation de bassins de rétention ou de retenues colinéaires permettant de garantir un accès régulier à la ressource dans les secteurs enclavés, en particulier dans les Hauts, sous réserve qu'ils respectent les règles générales imposées par les prescriptions n° 1, 2 et 3 pour la réalisation d'aménagements dans les espaces naturels.	<i>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>

2. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) est un chapitre individualisé du SAR qui traduit localement les orientations fondamentales de la protection, de l'aménagement et de l'exploitation du littoral, ainsi que les dispositions de la loi « littoral ».

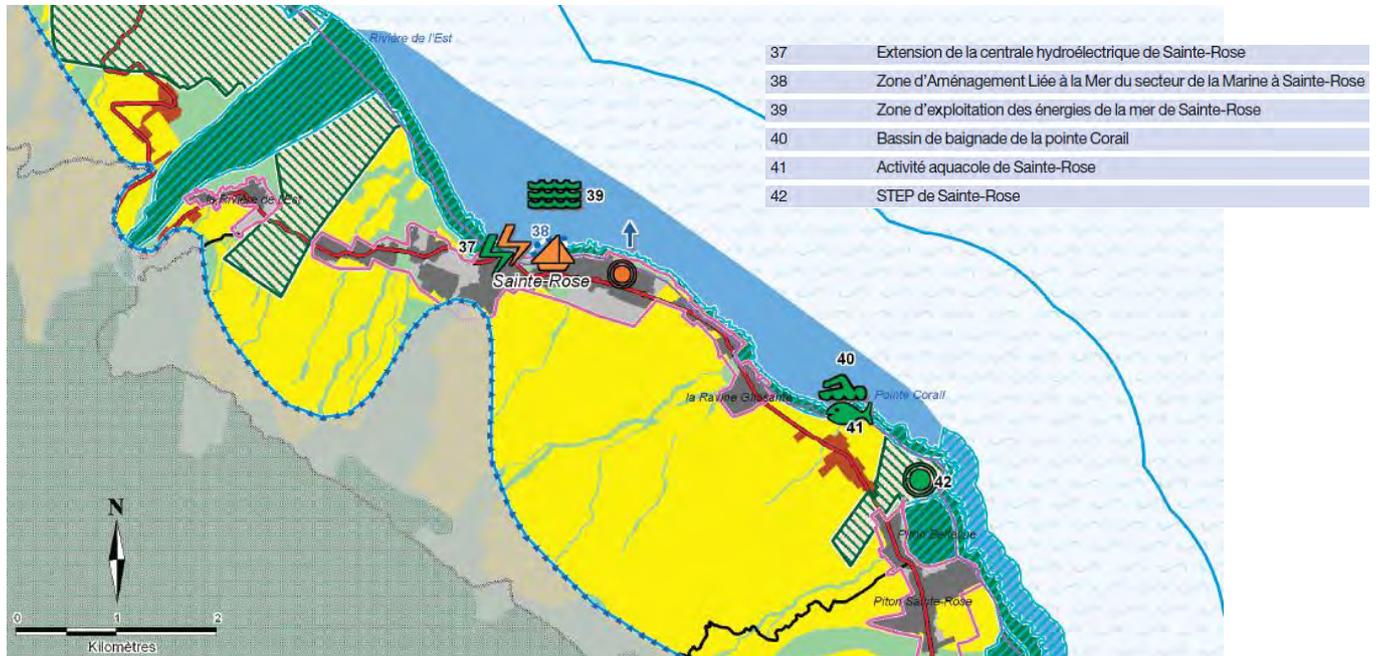
Trois objectifs spécifiques du SMVM doivent répondre aux problématiques environnementales littorales et avoir les conditions d'un développement équilibré de cet espace :

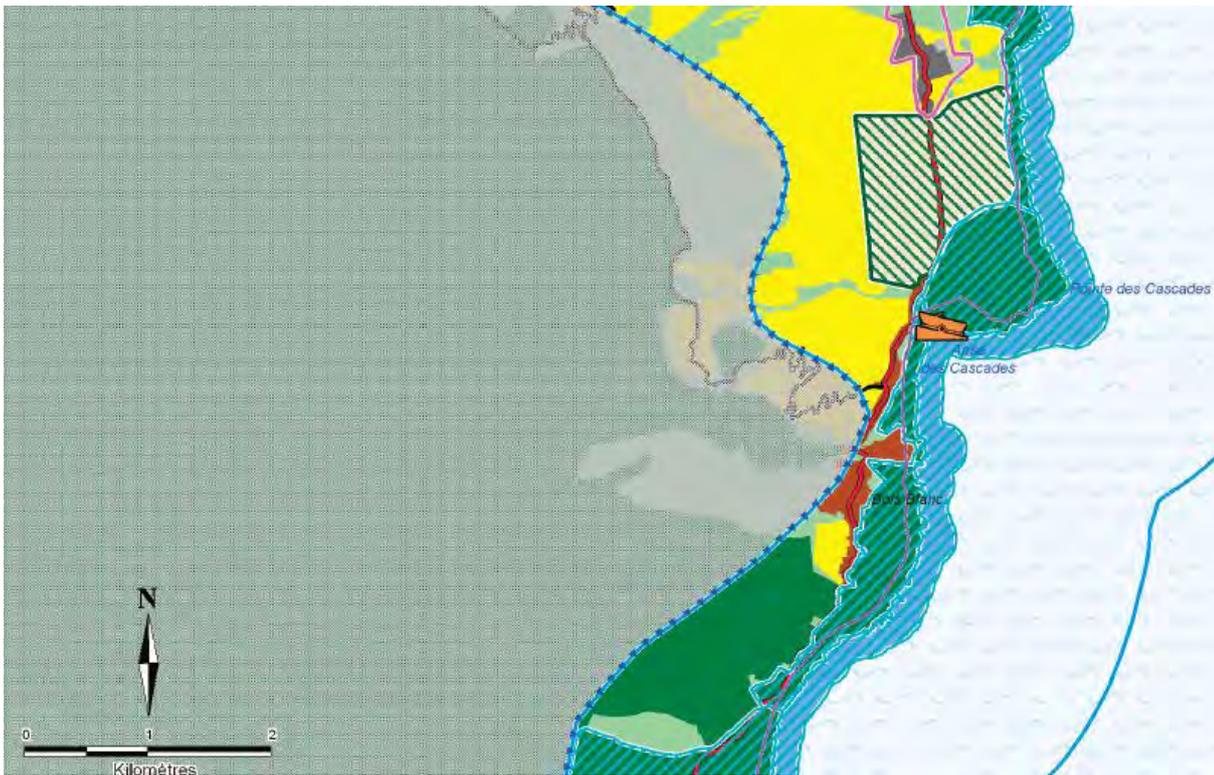
1. Protéger les écosystèmes littoraux
2. Organiser les activités littorales
3. Contenir le développement urbain

Les prescriptions générales du SAR et celles de son chapitre SMVM doivent faire l'objet d'une application conjointe et simultanée.

Au titre du SMVM, le SAR distingue et délimite pour Sainte-Rose quatre catégories d'espaces prévues par la loi littoral : les espaces proches du rivage ; les espaces naturels remarquables du littoral à préserver ; les coupures d'urbanisation ; la bande des cinquante pas géométriques (à faire figurer au plan de zonage du PLU).

SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER – SAINTE-ROSE





LÉGENDE SMVM.

Equipements

- Existant
- Projet
- Abri de pêche
- Aéroport
- Bassin de baignade
- Aquaculture
- Cale de mise à l'eau
- Centrale thermique / hydroélectrique
- Dégazage
- Energie de la mer
- Concassage
- Stockage d'hydrocarbure
- Port de commerce
- Port de pêche et de plaisance
- Protection contre les crues
- Santé / Recherche
- STEP
- Traitement des déchets
- Rejet ou exutoire des STEP en mer

Opération d'aménagement

- Activité
- Résidentiel
- Zone d'aménagement liée à la mer

Voies - Communications

- Route nationale
- Route départementale
- Principe de liaison
- Principe de réseau régional de transport guidé

Les espaces spécifiques

- Limite des espaces proches du rivage
- Limite du SMVM
- Hors SMVM
- Coupures d'urbanisation
- Espaces naturels remarquables du littoral à préserver
- Limite des 50 pas géométrique

Destination générale des sols

- Espaces urbains de référence
- Zone préférentielle d'urbanisation
 - Espaces urbains à densifier
 - Espaces d'urbanisation prioritaire
 - Territoires ruraux habités
- Espaces naturels et agricoles
- Espaces naturels terrestres de protection forte
 - Espaces naturels marins de protection forte
 - Espaces de continuité écologique
 - Espaces agricoles

2.1. 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. 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 du centre-ville et du Petit-Brûlé, 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 est compatible avec le SMVM, ce dernier ne prévoyant pas pour Sainte-Rose d'opération de plus de 10 ha.
- 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.

2.2. Les espaces naturels remarquables du littoral à préserver

5 sites sont inventoriés et identifiés au SAR/SMVM comme des espaces naturels remarquables du littoral présentant un intérêt régional : Rivière de l'Est et cordon littoral jusqu'à Sainte-Rose ; Cordon littoral de Sainte-Rose à forêt de Bois-Blanc ; Piton Bellevue ; Piton Sainte-Rose, coulée ; Pointe des Cascades. 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 en quasi intégralité (524 ha) les espaces naturels remarquables du littoral identifiés par le SMVM. Comme le SMVM l'autorise, le PLU a néanmoins délimité 3 sites où une réglementation différente s'impose : une zone agricole à Bois-Blanc de 2,4 ha étant donné la présence d'une structure agricole existante et d'une exploitation dynamique ; un secteur Nrev de 1,2 ha pour la revitalisation de l'Anse des cascades par un pôle d'activités commerciales intégré et la délocalisation/démolition des constructions situées à proximité immédiate du littoral ; un secteur Nec en haut de l'Anse des cascades pour l'aménagement d'un hébergement de type écolodge intégré de 2,3 ha situé en limite de l'espace remarquable du littoral identifié par le SMVM.

2.3. Les coupures d'urbanisation

Le SAR / SMVM identifie 3 coupures d'importance régionale : Sud rivière de l'Est ; Cap Bernard ; entre Piton Sainte-Rose et Anse-des-Cascades.

Par principe, le SAR 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.

Le PLU révisé est compatible avec le SMVM, car les trois coupures d'urbanisation situées au sud de la rivière de l'Est, à Cap Bernard et entre Piton Sainte-Rose et l'Anse-des-Cascade, sont inscrites en secteur Acu dans le PLU avec un règlement spécifique et davantage restrictif que le reste de la zone agricole. Ces secteurs couvrent une superficie de 310 ha.

2.4. Les espaces marins

La côte sauvage de Sainte-Rose est recensée comme espace naturel marin de protection forte.

Les espaces marins inclus dans le périmètre du SMVM s'étendent jusqu'à la limite des masses d'eaux côtières définie selon les critères de la Directive Cadre sur l'Eau : 1 mille marin (1 852 mètres) à partir de la ligne de base établie par le Service Hydrographique et Océanologique de la Marine.

Le SMVM délimite par ailleurs des espaces naturels marins à protéger qu'ils soient considérés comme espaces naturels remarquables du littoral à préserver ou non.

Dans les autres espaces marins compris dans le périmètre du SMVM, les activités de pêche et de loisir si elles restent autorisées, doivent toutefois être organisées pour éviter la surfréquentation de certains sites et les conflits d'usage. Aussi, le déploiement des équipements de valorisation des énergies renouvelables devra tenir compte des autres usages de la mer.

Le PLU révisé est compatible avec le SMVM ne remettant pas en cause ces dispositions.

2.5. La bande des cinquante pas géométriques

Cette limite devra figurer dans les cartographies réglementaires du PLU.

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).

Concernant le territoire de Sainte-Rose, les équipements suivants sont identifiés :

37	Extension de la centrale hydroélectrique de Sainte-Rose
38	Zone d'Aménagement Liée à la Mer du secteur de la Marine à Sainte-Rose
39	Zone d'exploitation des énergies de la mer de Sainte-Rose
40	Bassin de baignade de la pointe Corail
41	Activité aquacole de Sainte-Rose
42	STEP de Sainte-Rose

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.

3. Le Programme Local de l'Habitat

Le PLH de la CIREST pour la période 2011-2016 a été adopté par le conseil communautaire de la CIREST par délibération du 31 octobre 2013 et disponible auprès de cette dernière. Il est exécutoire depuis le 1 mars 2014. En application des dispositions de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PLH.

Le PLH comprend 3 grandes parties :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat sur le territoire ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire concerné et pour chaque commune et, le cas échéant, pour chaque secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Le PLH retient, à l'échelle de la CIREST, une hypothèse de production de 1700 logements (tous types confondus) par an sur 6 ans afin de répondre aux différents besoins identifiés : desserrement des ménages, renouvellement du parc, évolution démographique et fluidité du parc.

Afin de se rapprocher le plus possible des ressources des ménages de la CIREST sans oublier l'ouverture aux autres ménages intermédiaires, le PLH retient une programmation de logement affichant un objectif élevé de logement locatif social (48%) tout en ne négligeant pas le marché libre (32%).

A l'échelle de la CIREST, l'objectif de production sur 6 ans est donc le suivant :

	Nbre	Taux
Locatif social	4905	48,09%
LLTS	2730	26,76%
LLS	2115	20,74%
PLS	60	0,59%
Accession	2070	20,29%
sociale (LES)	500	4,90%
aidée (PTZ)	1570	15,39%
Marché libre	3225	31,62%
Total	10200	100,00%

Ces objectifs sont répartis et adaptés à l'échelle de chaque commune, ce qui servira de feuille de route pour les collectivités et leurs opérateurs.

Pour la commune de Sainte-Rose, l'objectif de production de logements sur 6 ans est réparti selon les principaux pôles de vie de la manière suivante (ces chiffres doivent être appréciés dans une fourchette comprise entre 500 et 600 logements) :

Objectifs de production par pôle de vie								
Pôle de vie	Total Logements	Ensemble locatif social	LLTS	LLS	PLS	LES	PTZ/PSLA	Libre
Centre Ville de Sainte-Rose	270	120	60	60	0	30	35	85
Piton Sainte-Rose	160	70	35	35	0	10	20	60
Rivière de l'Est	80	30	10	20	0	10	10	30
TOTAL	510	220	105	115	0	50	65	175
Pourcentage	100,0%	43,1%	20,6%	22,5%	0,0%	9,8%	12,7%	34,3%

Sur Sainte-Rose, il existe peu d'opérations d'aménagement mais leur importance relative participera pleinement aux objectifs de production. Ainsi, plusieurs projets ont déjà été réalisés. Le PLU révisé confirme l'ambition du PLH avec un objectif de création d'environ 70 logements par an avec un règlement permettant l'intensification de la zone urbaine, en prenant en compte les projets en cours (notamment la ZAC Centre-ville, avec environ 200 logements) et en déclassant en zone agricole et naturelle des terrains ouverts à l'urbanisation au PLU approuvé en 2006 qui n'ont fait l'objet d'aucun permis de construire en dix ans, pour redéployer, à surface équivalente, de nouveaux hectares constructibles sur des terrains plus stratégiques. De plus, pour les zones à urbaniser (AU), un minimum de logements à l'hectare est inscrit dans le PLU afin de garantir une densité permettant de contribuer aux besoins en logements.

Enfin, en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU), en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 2 000 m², au minimum 40% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, assurant la mixité sociale dans la zone. Cette règle est nouvelle par rapport au PLU approuvé en 2006.

4. Le SDAGE et le SAGE

4.1. Le SDAGE 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Réunion a été approuvé par arrêté du 8 décembre 2015. Il arrête le programme pluriannuel des mesures prévues pour le bassin de la Réunion pour la période 2016-2021.

Déoulant de la mise en œuvre de la directive 2000/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2000 qui vise à établir un cadre pour la gestion et la protection des eaux, il a fixé des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (continentales et côtières) et souterraines d'ici 2021.

Des objectifs de qualité ont été déterminés pour chaque masse d'eau en se basant sur :

- l'évaluation des pressions actuelles (nature et intensité),
- les tendances prévisibles à la hausse ou à la baisse,
- les dires d'experts.

A partir de l'ensemble des enjeux prioritaires et des objectifs environnementaux, les Orientations Fondamentales qui structurent le SDAGE 2016-2021 ont ainsi été dégagées :

1. Préserver la ressource en eau dans l'objectif d'une satisfaction en continu de tous les usages et du respect de la vie aquatique en prenant en compte le changement climatique
2. Assurer la fourniture en continu d'une eau de qualité potable pour les usagers domestiques et adapter la qualité aux autres usages
3. Rétablir et préserver les fonctionnalités des milieux aquatiques
4. Lutter contre les pollutions
5. Favoriser un financement juste et équilibré de la politique de l'eau notamment au travers d'une meilleure application du principe pollueur payeur
6. Développer la gouvernance, l'information, la communication et la sensibilisation pour une appropriation par tous des enjeux
7. En liaison avec le Plan de gestion du risque d'inondation : gérer le risque inondation

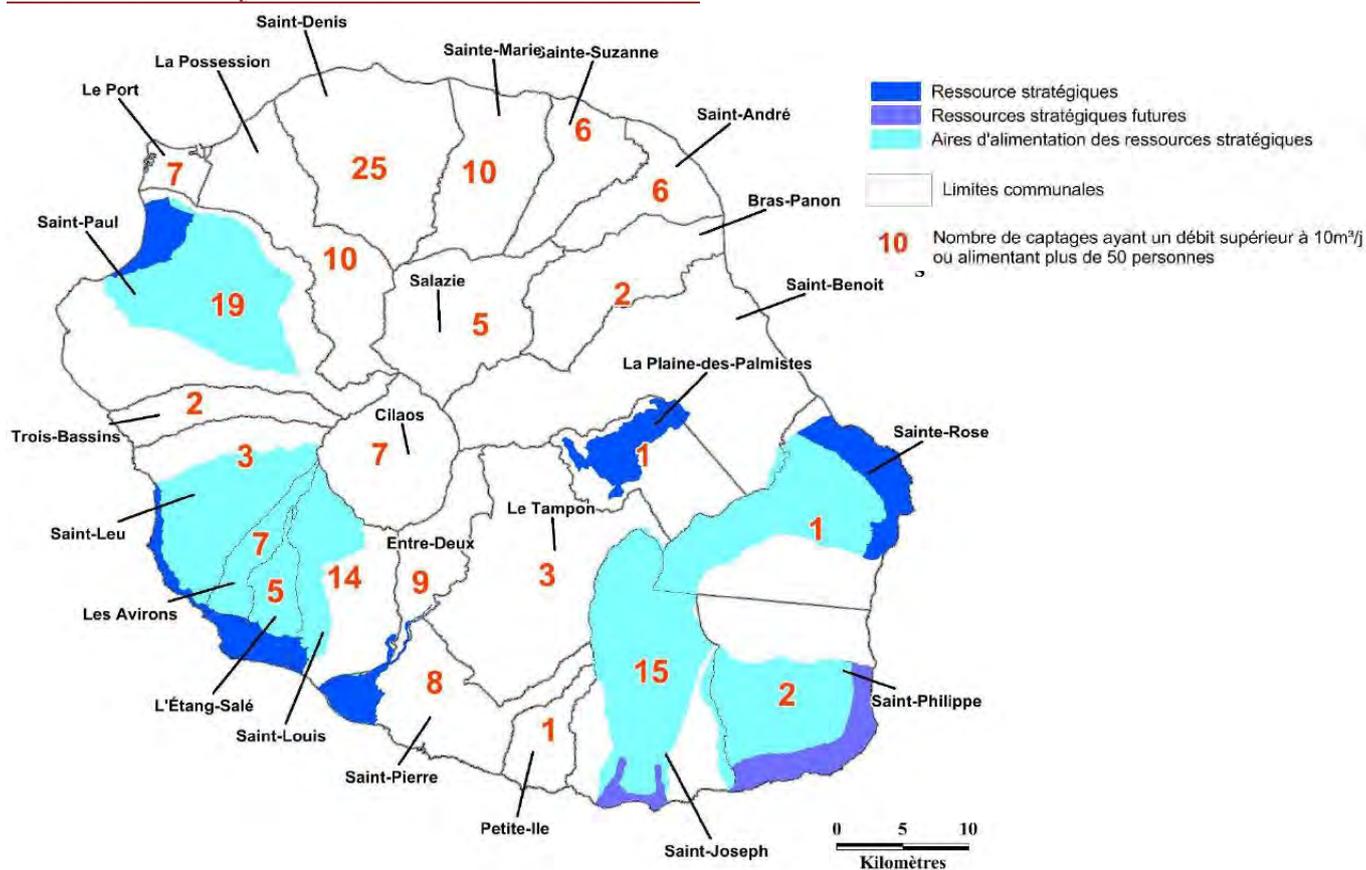
Le SDAGE considère l'état écologique des masses d'eau côtières de Sainte-Rose en bon état.

L'aquifère de Sainte-Rose est considérée par le SDAGE comme ressource stratégique.

Au sein de ces ressources stratégiques identifiées :

- la satisfaction des besoins en eau potable est reconnue comme un usage prioritaire par rapport aux autres usages en cas de déséquilibre constaté sur l'exploitation de la ressource .
- lors des demandes d'autorisation et déclarations relatives aux installations, ouvrages, travaux et activités concernés par la nomenclature "eau" et lors des demandes d'autorisation des installations, ouvrages, travaux et activités concernés par la nomenclature « ICPE » (installations classées pour l'environnement), les dossiers déposés doivent comporter les éléments permettant de s'assurer que la demande est compatible avec la préservation de la ressource. Ces éléments font l'objet d'une analyse critique de la part des services compétents,
- toute autorisation ou déclaration au titre de la nomenclature « eau » et toute autorisation au titre de la nomenclature « ICPE » pourra être refusée s'il est démontré que, malgré les mesures correctrices mises en œuvre, les installations, ouvrages, travaux ou activité sont de nature à dégrader la qualité de ces ressources,
- lors de leur renouvellement ou de leur élaboration, les plans locaux d'urbanisme, les schémas de cohérence territoriale et le schéma départemental des carrières prennent en compte ces ressources à préserver en vue de leur utilisation dans le futur pour des captages destinés à la consommation humaine ainsi que les enjeux qui leur sont attachés dans l'établissement des scénarios de développement et des zonages,
- une attention particulière sera accordée à la préservation des emprises superficielles. Tout projet susceptible de porter atteinte aux terrains en surface devra préciser les impacts ou les incidences sur les aquifères en tenant compte des risques de pollution, de la profondeur des niveaux aquifères par rapport à l'excavation et de la préservation de la ressource en eau,
- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux concernés prévoient un dispositif de protection et de restauration dans leur plan d'aménagement et de gestion durable et dans leur règlement.

RESSOURCES STRATEGIQUES ET AIRES D'ALIMENTATION DES CAPTAGES



Source : SDAGE Réunion

L'inventaire partiel du SDAGE identifie les zones humides « Plateau des Basaltes » et « Savanne Cimetière » sur le territoire communal.

De plus, le territoire communal est aussi concerné par :

- 2 masses côtières FLRC 102 et FRLC 103 qui ont un objectif global de bon état en 2021 ;
- le cours d'eau FRLR11 (Rivière de l'Est) qui a un objectif global d'état « bon potentiel » en 2021.

Le PLU est compatible avec les orientations du SDAGE.

4.2. Le SAGE Est

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), élaboré par une Commission Locale de l'Eau, à l'échelle de la micro région Est. Il a été approuvé le 21 novembre 2013.

Les enjeux majeurs identifiés sont :

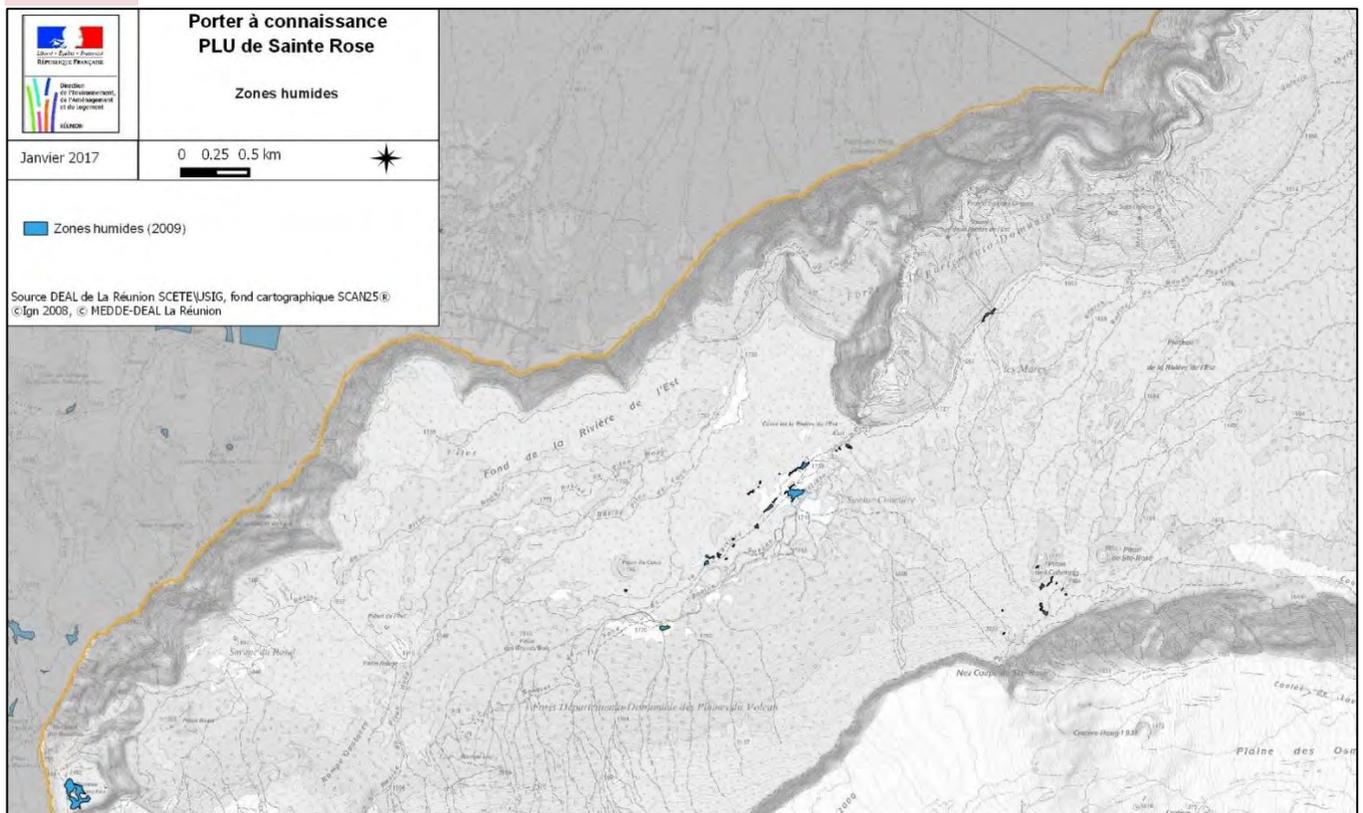
- La gestion et la protection des milieux aquatiques remarquables ;
- La valorisation optimale de la ressource en eau dans le respect des enjeux écologiques ;
- L'amélioration de la distribution et la qualité de l'eau à destination de la population ;
- La maîtrise des pollutions ;
- La prévision des risques naturels et la protection des zones habitées ;
- L'amélioration de la gouvernance.

Les dispositions du SAGE Est concernant les documents d'urbanisme et la ressource eau sont les suivantes :

- Disposition 2.1.B : définir et mettre en œuvre les périmètres de protections en prenant en compte les usages antérieurs
- Disposition 4.1.D : prévoir dans les documents d'urbanismes une densification des zones urbanisées "prioritaires" dans les zones déjà desservies par le réseau d'assainissement collectif
- Disposition 5.2.A : afin de maîtriser et contrôler l'urbanisation en zone inondable, rappeler l'obligation de retranscrire les Plans de Prévention des Risques dans les documents d'urbanisme, intégrer un règlement lié à la gestion des eaux pluviales en annexe des PLU et mettre en place des contrôles du respect de ces dispositions.

Le SAGE Est identifie trois zones humides à Sainte-Rose, intégralement situées en secteur **Npnr** au PLU (cœur du parc national) avec une réglementation de protection très forte où seuls les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc National de la Réunion peuvent être admis :

Toponyme	Intérêt écologique	Fonctions particulières	Menaces et usages	Enjeux environnementaux biodiversité	Enjeux environnementaux risques naturels
Savane Cimetière	Contribue à la diversité des milieux altimontains	Contribue à l'alimentation du complexe aquifère	Etat de conservation de la zone : Milieu bien préservé (forte proportion d'espèces et d'habitats indigènes/endémiques) Menaces : piétinement bovin et humain / envahissement par les plantes introduites Tendance évolutive : banalisation du milieu du fait de l'envahissement par les espèces exotiques	Milieu aquatique à valeur patrimonial forte présentant des tendances à la dégradation	
Plateau Basalte	Milieu naturel à haute valeur patrimoniale, recelant des espèces et des habitats endémiques stricts de la Réunion	Contribue à l'absorption de l'excédent hydrométrique par recharge du complexe aquifère Zones d'expansion de crue	Etat de conservation de la zone : zone bien conservée Menaces : envahissement par les plantes	Milieu aquatique à valeur patrimonial forte non dégradé	Milieu aquatique avec fonction hydrologique non dégradé
Nez coupé de Sainte Rose	Milieu naturel à très haute valeur patrimoniale, recelant des espèces et des habitats endémiques stricts de la Réunion	Contribue à l'absorption de l'excédent hydrométrique par recharge/décharge du complexe aquifère Zone de rétention des eaux pluviales	Etat de conservation de la zone : zone bien conservée Menaces : piétinement, braconnage, invasions biologiques Tendance évolutive à la banalisation du milieu si l'envahissement par les espèces exotiques se poursuit	Milieu aquatique à valeur patrimonial forte présentant des tendances à la dégradation	Milieu aquatique avec fonction hydrologique présentant des tendances à la dégradation



Le SAGE Est identifie quatre milieux aquatiques remarquables à Sainte-Rose :

Type de masse d'eau	Nom Masse d'eau	Etat global	Etat chimique	Etat écologique	Paramètre déclassant	Objectif DCE	Risque de non atteinte de bon état 2015
Souterraine	Aquifère de Sainte-Rose	Bon	Bon	Milieu aquatique à valeur patrimonial forte présentant des tendances à la dégradation	-	Bon Etat 2015	Non
Côtière	Pointe de Langevin - Sainte Rose	Bon	Insuffisance de données (réseau de surveillance prévu)	Bon	-	Bon Etat 2015	Non
Côtière	Sainte Rose - Sainte Suzanne	Moyen	Insuffisance de données (réseau de surveillance prévu)	Moyen	état biologique et physico-chimique	Bon Etat 2015	Doute
Rivière	Rivière de l'Est	Mauvais	Pas bon	Mauvais	état biologique hydromorphologie et teneurs en pesticides très importantes	Objectif bon potentiel 2015	Oui

Le règlement du SAGE Est stipule que les Services Publics d'Assainissement Non Collectif (SPANC) doivent contrôler l'ensemble des systèmes d'assainissement autonome du territoire.

Compte tenu du nombre important de systèmes d'assainissement autonome à contrôler, les SPANC sont tenus de réaliser les contrôles selon les priorités géographiques représentées sur la carte suivante. Cette priorisation vise à réduire l'impact de l'assainissement autonome sur les milieux aquatiques dans les aires d'alimentation des captages, forages AEP et des zones de loisirs en priorité.

ZONES D'INTERVENTION PRIORITAIRES DU SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (SPANC) A SAINTE-ROSE

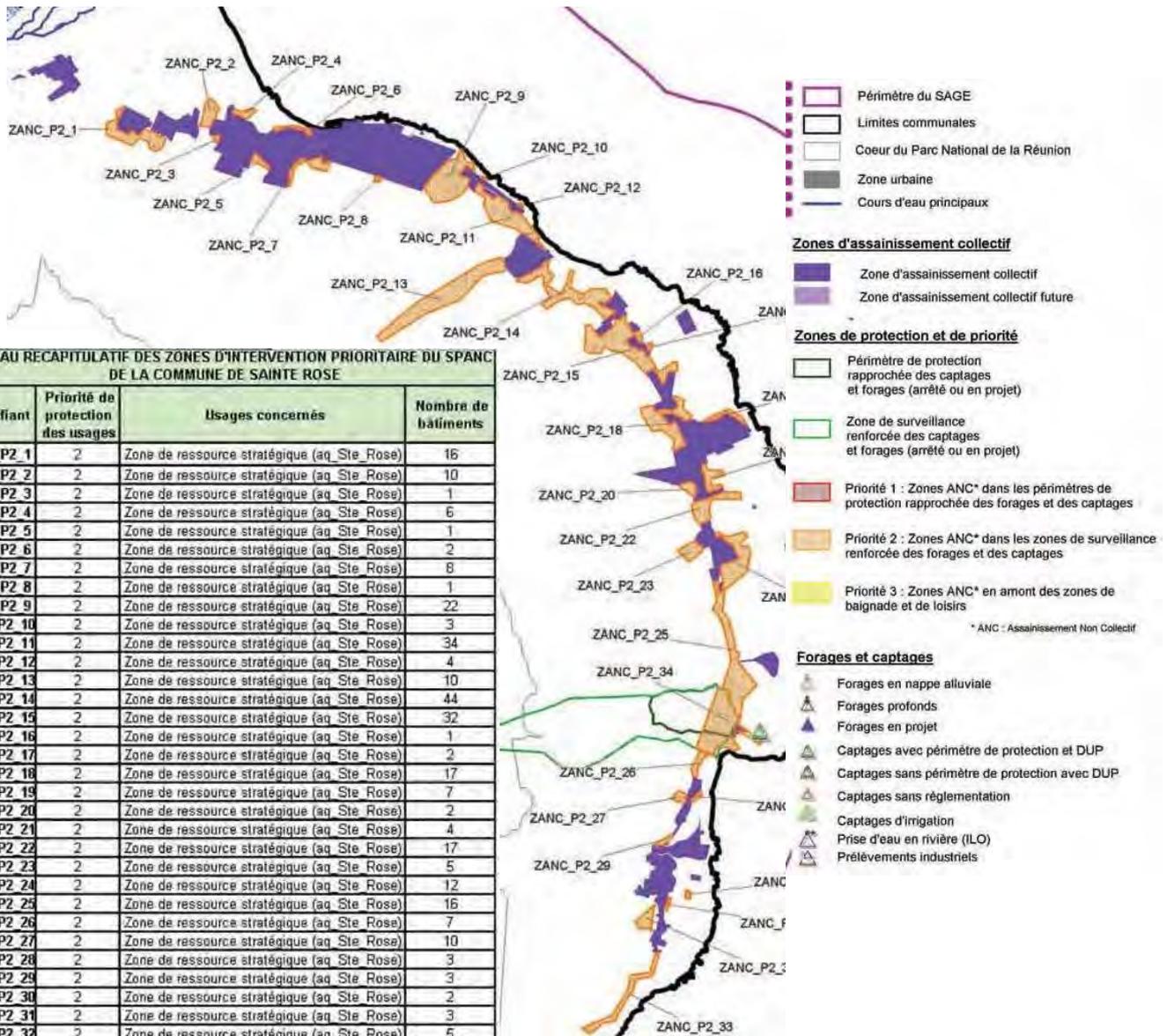


TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES D'INTERVENTION PRIORITAIRE DU SPANC DE LA COMMUNE DE SAINTE ROSE

Identifiant	Priorité de protection des usages	Usages concernés	Nombre de bâtiments
ZANC_P2_1	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	16
ZANC_P2_2	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	10
ZANC_P2_3	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	1
ZANC_P2_4	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	6
ZANC_P2_5	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	1
ZANC_P2_6	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	2
ZANC_P2_7	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	8
ZANC_P2_8	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	1
ZANC_P2_9	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	22
ZANC_P2_10	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	3
ZANC_P2_11	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	34
ZANC_P2_12	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	4
ZANC_P2_13	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	10
ZANC_P2_14	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	44
ZANC_P2_15	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	32
ZANC_P2_16	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	1
ZANC_P2_17	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	2
ZANC_P2_18	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	17
ZANC_P2_19	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	7
ZANC_P2_20	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	2
ZANC_P2_21	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	4
ZANC_P2_22	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	17
ZANC_P2_23	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	5
ZANC_P2_24	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	12
ZANC_P2_25	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	16
ZANC_P2_26	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	7
ZANC_P2_27	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	10
ZANC_P2_28	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	3
ZANC_P2_29	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	3
ZANC_P2_30	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	2
ZANC_P2_31	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	3
ZANC_P2_32	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	5
ZANC_P2_33	2	Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	9
ZANC_P2_34	2	Captage_source_anse_cascade et Zone de ressource stratégique (aq_Ste_Rose)	25

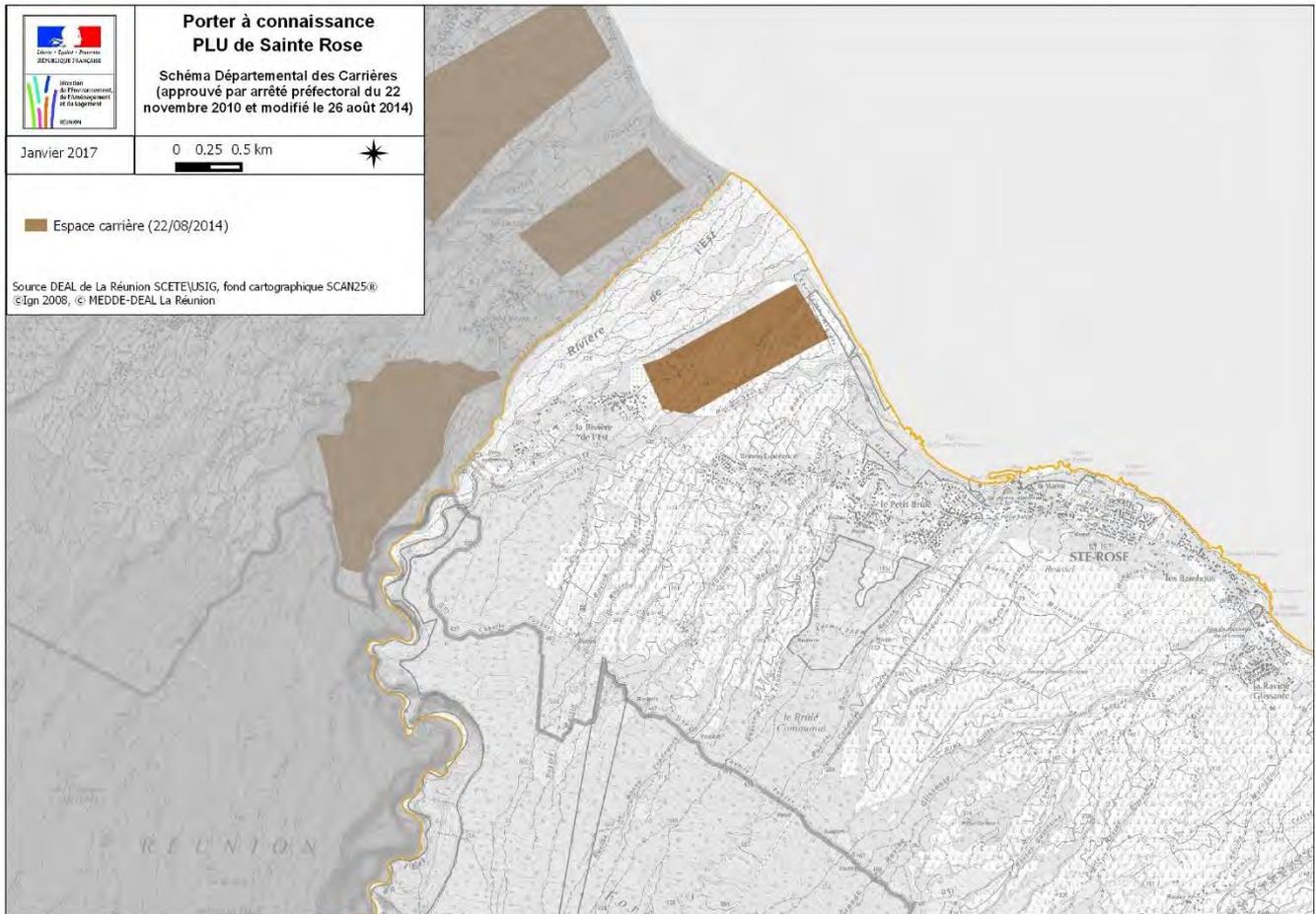
Source : SAGE Est

Le PLU est compatible avec les orientations du SAGE.

5. Le Schéma Départemental des Carrières

Conformément à l'article R.123-11 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 la continuité de l'activité agricole préexistante.

Le zonage reprend le périmètre prévu dans le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de 2010.



6. 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 L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme.

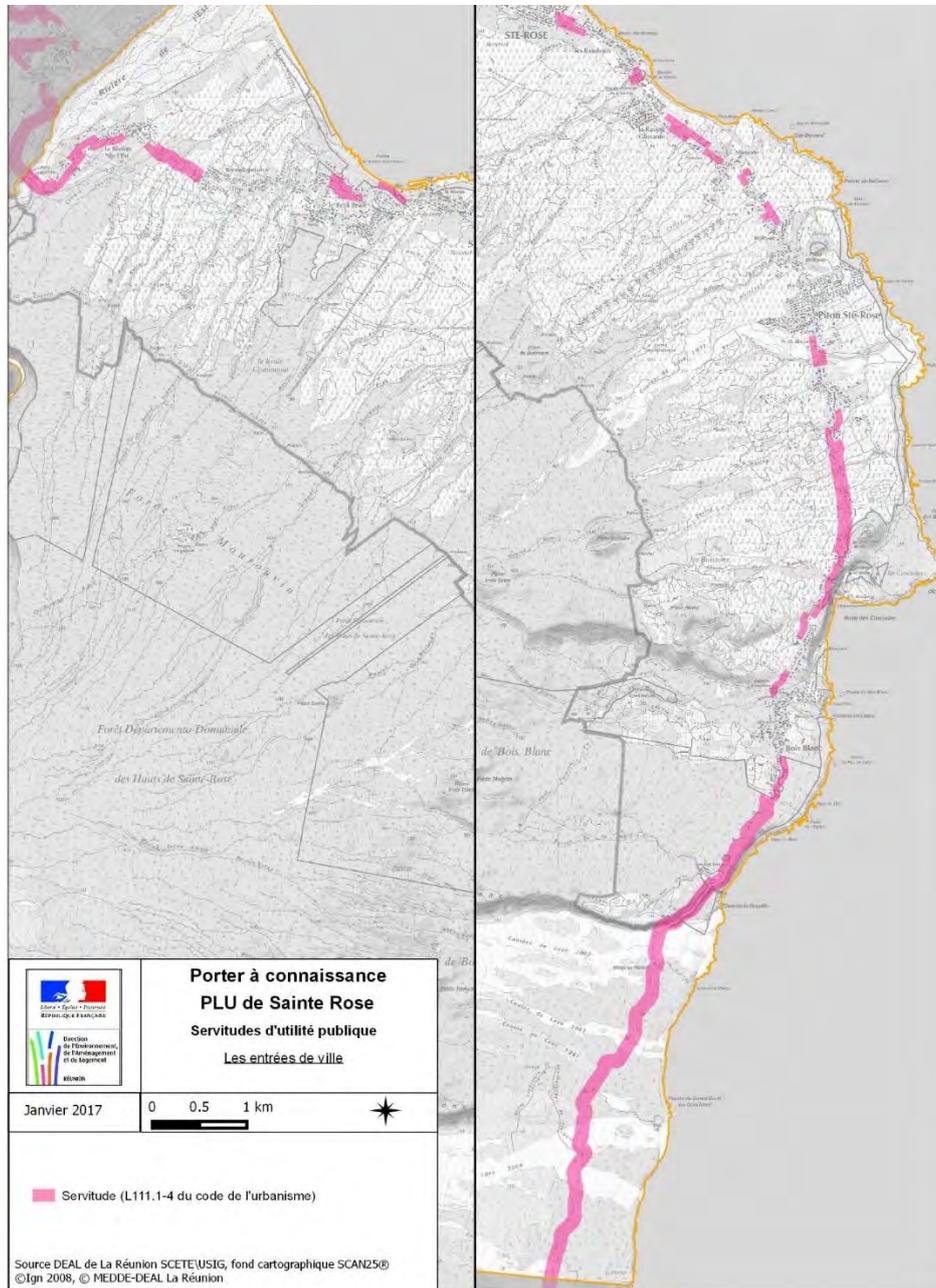
Cette interdiction ne s'applique pas aux :

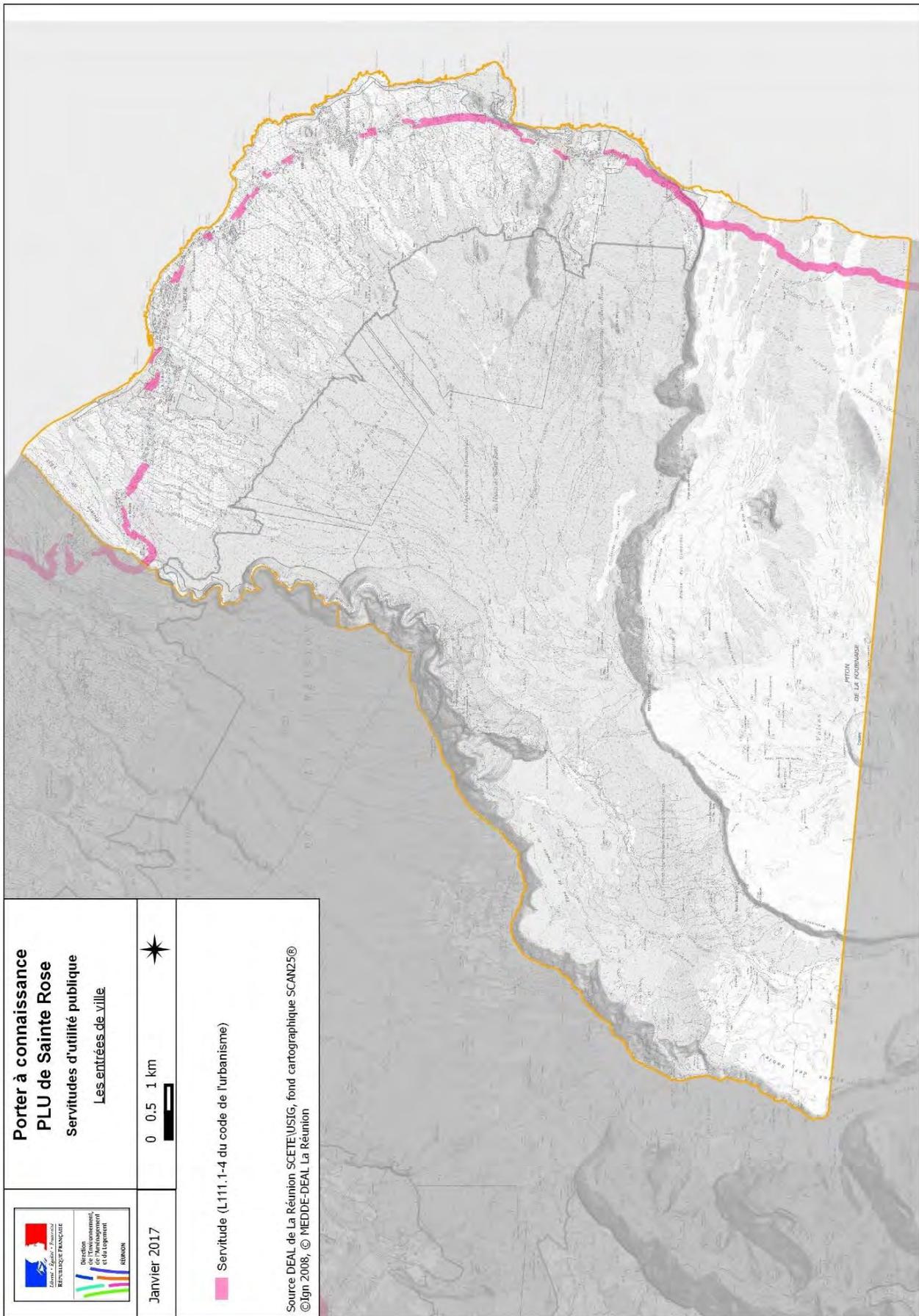
- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêts publics.

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

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

- « Lutter contre le mitage agricole en identifiant clairement les zones rurales constructibles et en densifiant les zones urbanisées »,
- « Préserver les coupures d'urbanisation agricoles identifiés au Schéma d'Aménagement Régional (SAR) ».





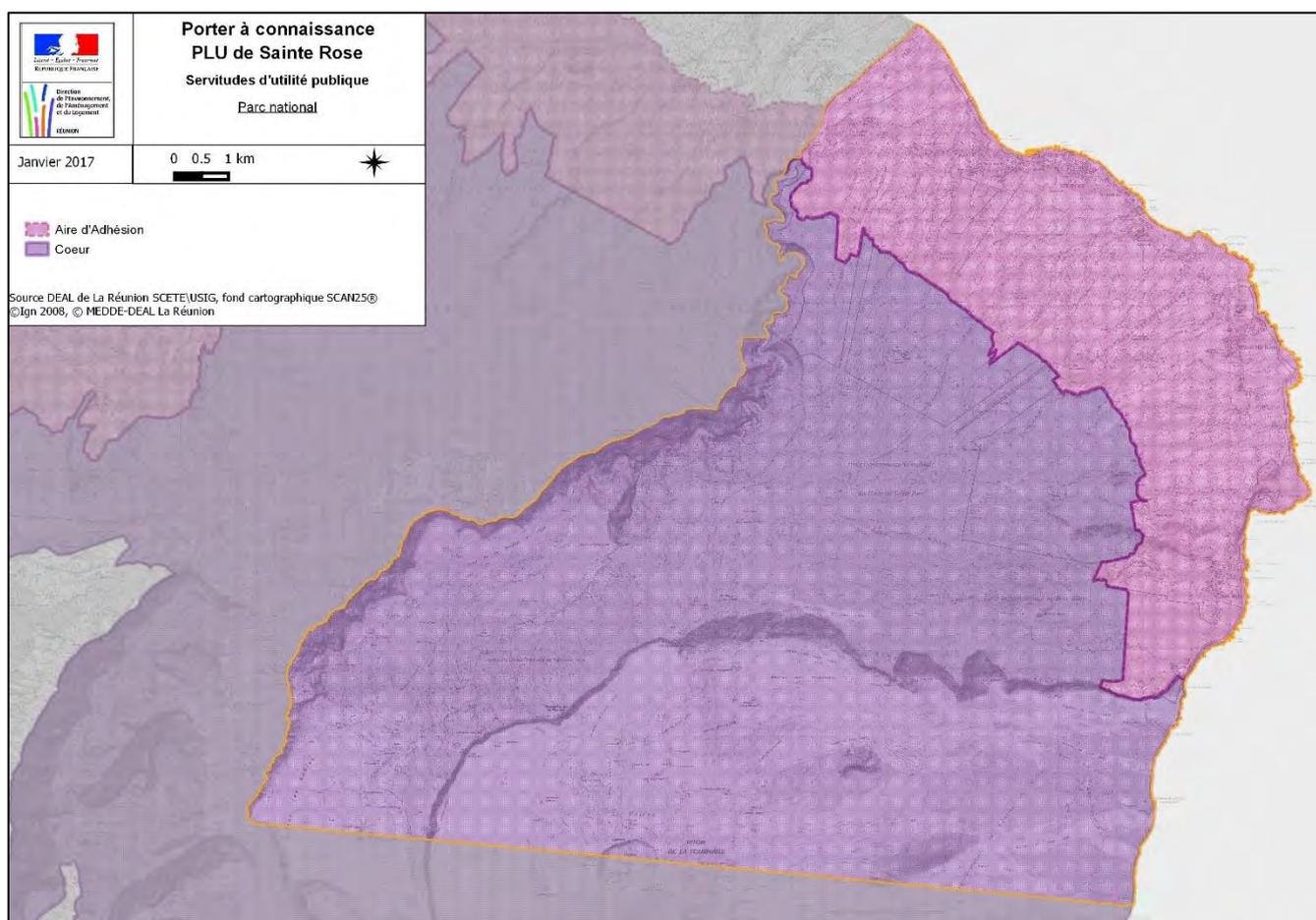
7. Le Parc National de La Réunion

Le parc national de La Réunion a été créé par décret ministériel le 5 mars 2007. Il comprend un cœur protégé de 105 000 ha, aux limites fixées par le décret de création et ses cartes annexes, et une aire d'adhésion évolutive qui sera redéfinie tous les dix ans à l'intérieur d'un périmètre maximal, lors de la révision de la charte du Parc.

75% du territoire communal se situe dans le cœur du parc national de la Réunion et est inscrit au Patrimoine Mondial de l'Unesco. A ce titre, cette portion du territoire est ainsi soumise à la réglementation du Parc National et ne peut ainsi pas faire l'objet d'aménagements lourds. Le Cœur regroupe les espaces à forte valeur patrimoniale et forts enjeux écologiques.

Le reste du territoire de Sainte-Rose intègre l'aire d'adhésion du parc. L'aire d'adhésion correspond à une zone périphérique au Cœur dont la limite externe correspond à l'ancienne limite administrative des Hauts, élargie aux principales ravines. L'aire d'adhésion est un espace de développement durable fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine naturel, culturel et paysager. C'est un espace de solidarité et de partenariat entre le Parc et les acteurs locaux. Dans cette aire, les orientations de protection et de développement durable de la Charte seront mises en œuvre contractuellement entre l'établissement public du parc national, la commune et les autres partenaires du territoire, par le biais de conventions d'application.

Le bourg de Sainte-Rose est au nombre des 13 portes identifiées à l'échelle du parc national dans le cadre de la mise en œuvre des « portes et chemins de découverte du parc ». Leur mise en œuvre repose sur une démarche de développement local visant, d'une part, à mettre en lien et à valoriser, tout au long d'une itinérance, une offre économique (loisirs, biens, services) et d'autre part à organiser cette itinérance selon des principes d'aménagements (qualité cohérence) et de découverte qui révèlent la singularité du territoire et valorisent son caractère. Ce projet s'appuie sur un triptyque : Bourg à vocation touristique, situé sur ou au départ d'un itinéraire patrimonial et menant vers un/des site(s) majeur(s) localisés(s) en cœur de parc national ou à sa frange.



Dans le PLU, les espaces situés dans le Cœur du parc national de la Réunion sont repérés en secteur **Npnr** et couvrent 13 381 ha, soit environ 75% du territoire communal, ce qui est considérable. Dans ce secteur, aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale du Parc National.

Le PLU ne crée aucune disposition contradictoire avec les préconisations de l'aire d'adhésion du Parc national de La Réunion.

8. Le Plan Climat Energie Territorial

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de la CIREST a été approuvé le 12 décembre 2013. Il assure une déclinaison plus opérationnelle des réponses aux enjeux « climatiques ». Il fixe notamment un objectif de réduction de 6 % des gaz à effet de serre d'ici à 2020 (par rapport aux émissions de 2009) et porte un certain nombre d'actions dont :

- promouvoir la maîtrise de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables et l'installation de chauffe-eau solaire (action n°24) ;
- favoriser la valorisation énergétique des déchets et le développement d'unité de méthanisation (action n°14) ;
- la reconquête agricole avec la valorisation des friches et la protection des meilleurs potentiels agricoles ;
- promouvoir les jardins familiaux (action n°11) ;
- s'assurer que la densification soit indissociable d'une desserte en transport en commun adaptée en imposant une densité plus importante autour du TCSP et en limitant le stationnement (action n°2).

Le PCET du département 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.

Le PLU met en œuvre plusieurs actions dans le sens des PCET, notamment en limitant les déplacements des personnes :

- Concentrer les extensions urbaines et les localiser préférentiellement en continuité des pôles urbains sur des zones équipées en infrastructures,
- Orienter la localisation de ces nouveaux logements selon l'armature urbaine en privilégiant par ordre d'importance le Centre-Ville/Petit-Brûlé, Piton-Sainte-Rose, et enfin les villages davantage ruraux,
- Renforcer les aménagements qualitatifs favorisant les circulations douces notamment par deux emplacements réservés et par une réglementation en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) obligeant les voies publiques ou privées à être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou locaux d'activités existants ou générés par un projet.
- Réduire les déplacements automobiles, principaux responsables de l'émission de gaz à effet de serre, afin de lutter contre le réchauffement climatique.

Par ailleurs, le PLU met en place des dispositions favorables à la promotion d'énergie renouvelable (article 15) en imposant que l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle. Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large sur 50% du linéaire de façade. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

Partie 9 - 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.

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 climat,
- 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 (PADD) afin de mesurer les effets positifs ou négatifs sur les thèmes environnementaux décrits préalablement.

- Faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité
- Structurer le territoire

Les incidences prévisibles du plan considérées comme positives pour l'environnement figurent en vert, tandis que celles considérées comme négatives figurent en rouge.

1. Faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité

Vouloir se réapproprier son environnement pour en faire un atout du développement économique du territoire est une ambition louable à condition que cette valorisation s'accompagne d'un objectif de protection des éléments du patrimoine les plus remarquables.

Dans un contexte touristique régional en pleine évolution, dopé par l'inscription au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, il est important pour la commune de Sainte-Rose de se positionner pour bénéficier des retombées financières de l'activité touristique. L'identité, l'authenticité et la culture sont autant de pistes et d'axes à développer pour conforter une offre qui demeure aujourd'hui sous exploitée.

Le littoral, les mi-pentes, les Hauts, le volcan et le patrimoine bâti sont autant de richesses pour la commune. Il s'agit d'un territoire au sens large qui doit être développé dans le respect du cadre de vie. L'objectif est de trouver l'équilibre entre nature et positionnement de l'homme au cœur de cet environnement.

La protection de l'environnement exceptionnel de Sainte-Rose est un enjeu impératif pour garantir la transmission d'un territoire de qualité aux générations futures. Cela nécessite à la fois une préservation stricte des sites naturels et une valorisation des espaces anthropisés. Cela repose sur quatre principes :

- Valoriser le patrimoine « Rouge »
- Valoriser le patrimoine « Vert »
- Valoriser le patrimoine « Bleu »
- Valoriser le patrimoine bâti, historique et culturel

Faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité	
Milieu naturel et biodiversité	<p>⊕ <i>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 de la Réunion, un secteur pour la façade littorale et un secteur pour les corridors écologiques.</i></p> <p>⊕ <i>Des espaces boisés classés permettent de garantir le maintien des boisements les plus significatifs.</i></p> <p>⊕ <i>Une protection efficace des zones agricoles permet de conserver une importante zone tampon entre l'urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.</i></p> <p>⊕ <i>La maîtrise de l'étalement urbain limite les prises directes de l'urbanisation sur les espaces naturels.</i></p> <p>⊕ <i>La protection des espaces agricoles et notamment des coupures d'urbanisation préserve les milieux naturels.</i></p> <p>⊖ <i>Le développement des activités touristiques et de loisirs sur l'ensemble du territoire peut générer une fragilisation de certains espaces sensibles.</i></p>
Paysage et cadre de vie	<p>⊕ <i>La préservation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie de ses habitants.</i></p> <p>⊕ <i>La protection d'éléments du patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme favorise la préservation du paysage urbain.</i></p> <p>⊖ <i>L'instauration de quelques poches destinées au développement touristique en milieu rural et naturel (secteurs Ai, Nec et Nrev) peut induire un mitage du paysage si elles ne sont pas maîtrisées.</i></p>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<p>⊕ <i>La protection des espaces naturels conforte les franges avec l'espace agricole.</i></p>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<p>⊕ <i>La protection des espaces naturels au droit des captages d'eau potable garantit la préservation des ressources.</i></p>

Faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité	
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<p>⊕ <i>La protection de 14 883 ha de zones naturelles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i></p> <p>⊕ <i>La préservation de ces espaces offre des possibilités de pratiques sportives et de loisirs de pleine nature.</i></p>
Gestion des déchets	
	<p>⊖ <i>Le développement d'espaces touristiques accentue la production de déchets dans des secteurs isolés.</i></p>
Risques naturels et technologiques	<p>⊕ <i>La protection de 14 883 ha de zones naturelles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i></p>

2. Structurer le territoire

Concilier volonté de retrouver un dynamisme de la croissance démographique et la préservation d'un territoire d'exception implique une politique forte et volontariste en matière d'aménagement du territoire. Pour cela, un modèle de développement urbain et rural est mis en œuvre :

- Inscrire le développement urbain dans l'identité rurale du territoire afin de pérenniser l'attractivité du territoire par le maintien d'un cadre de vie de qualité,
- Créer les conditions de l'accueil de la majeure partie de la croissance démographique par une politique qualitative de renouvellement urbain, tout en favorisant une densification acceptable et limitant l'étalement urbain,
- Renforcer en priorité le centre-ville pour le faire rayonner sur l'ensemble du territoire,
- Maintenir le secteur de Piton Sainte-Rose comme deuxième pôle urbain de la commune,
- Contenir le développement des autres secteurs résidentiels agglomérés de la commune moins desservis par les réseaux,
- Améliorer la fonctionnalité générale de la ville notamment en proposant des équipements et services pour tous et en assurant les conditions et modalités de déplacements,
- Lutter contre le déséquilibre emploi/habitat,
- Conforter l'agriculture pour que la commune de Sainte-Rose préserve tout d'abord une activité économique génératrice d'emplois et de ressources mais protège également la richesse paysagère, environnementale et écologique de son territoire.

Le risque d'une banalisation du territoire au profit d'une périurbanisation consommatrice d'espace et peu qualitative, associé au constat d'un urbanisme éclaté, de formes urbaines peu denses et d'une persistance des constructions spontanées, impose une politique volontariste d'aménagement du territoire. Cela repose sur trois principes :

- Structurer l'armature urbaine autour d'un centre-ville affirmé,
- Conforter les besoins en commerces, équipements et déplacements,
- Confirmer le rôle économique de l'activité agricole.

Structurer le territoire	
Milieu naturel et biodiversité	<p>⊕ <i>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.</i></p> <p>⊕ <i>La densification tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.</i></p> <p>⊖ <i>Le développement urbain du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme).</i></p> <p>⊖ <i>L'étalement et la dispersion de certaines zones bâties réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables.</i></p>
Paysage et cadre de vie	<p>⊕ <i>La mise en œuvre de formes urbaines plus dense en centre-ville permet d'affirmer le caractère urbain d'un espace aujourd'hui en mutation.</i></p> <p>⊕ <i>La modulation des densités et des formes urbaines au sein des différentes zones constructibles du PLU permet de préserver le cadre de vie et de conserver les caractéristiques de certains quartiers. C'est le cas notamment de la zone UA pour le centre historique et Petit-Brûlé, la zone UB pour le quartier de Piton Sainte-Rose, la zone UC pour les quartiers résidentiels agglomérés au caractère plus rural, la zone UD afin de contenir une urbanisation excessive à proximité de l'Eglise Notre-Dame des Laves, la zone UE pour l'activité économique de production.</i></p> <p>⊕ <i>La structuration de l'espace rural conforte le cadre de vie de ses habitants.</i></p> <p>⊕ <i>La création d'espaces publics de qualité améliore le cadre de vie.</i></p> <p>⊖ <i>La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.</i></p> <p>⊖ <i>L'artificialisation du centre-ville par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.</i></p> <p>⊖ <i>Le développement de l'urbanisation vient miter le paysage.</i></p>

Structurer le territoire	
Espace agricole et richesse du sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>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.</i> ⊕ <i>La densification tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.</i> ⊕ <i>La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.</i> ⊕ <i>Le déclassement de zones constructibles en zone agricole permet de garantir la pérennité de ces terres.</i> ⊕ <i>La délimitation de secteurs Ai au sein de l'espace rural permet d'éviter le mitage non maîtrisé.</i> ⊖ <i>L'extension urbaine qui s'implante sur des terres exploitées va nécessairement fragiliser les espaces agricoles.</i> ⊖ <i>La délimitation de secteurs Ai renforce la présence de lieux de vie au sein de l'espace rural.</i>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</i> ⊕ <i>La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité.</i> ⊕ <i>Les sources d'énergies renouvelables sont bien représentées et exploitables à l'échelle de la commune : énergie solaire, énergie éolienne, énergie hydroélectrique etc...</i> ⊕ <i>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.</i> ⊖ <i>En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être fortement sollicitées et également fragilisées.</i> ⊖ <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La densification des tissus urbains réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.</i> ⊕ <i>La densification urbaine favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.</i> ⊕ <i>Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.</i> ⊕ <i>Le renforcement des circulations douces permet de développer les modes actifs, nécessaires pour la santé humaine.</i> ⊕ <i>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.</i> ⊕ <i>La protection de 2 546 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i> ⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation émissions de gaz à effet de serre.</i> ⊖ <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i>
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La densification des tissus urbains permet de concentrer les lieux de collecte des déchets.</i> ⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.</i>

Structurer le territoire	
Risques naturels et technologiques	⊕ <i>Les documents graphiques du PLU (en superposition du zonage) intègre les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le territoire.</i>
	⊕ <i>Le règlement du PLU interdit les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre au sein des secteurs soumis à un risque naturel élevé.</i>
	⊕ <i>Une meilleure gestion des eaux pluviales, à la parcelle (dépollution, valorisation directe, infiltration, rétention) permet de préserver la ressource en eau et de réduire le risque de ruissellement.</i>
	⊕ <i>Limiter l'imperméabilisation des terrains permet de favoriser une infiltration des eaux pluviales, de limiter les risques de ruissellement, de préserver des espaces de verdure interstitiels, de ne pas dénaturer les sols et sous-sols, etc...</i>
	⊕ <i>La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de réduire l'imperméabilisation des sols.</i>
	⊕ <i>La mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduit les risques naturels.</i>
	⊕ <i>La protection de 2 546 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i>
	⊖ <i>Le développement urbain peut occasionner des nuisances sonores supplémentaires.</i>

Partie 10 - Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation 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.

Il est proposé d'effectuer cette analyse par deux grandes entités : l'entité « urbaine » et l'entité « naturelle et rurale ».

1. Les zones urbaines et à urbaniser

Le développement et la structuration des zones urbaines engendrent des impacts significatifs sur l'environnement. Face à cette nécessité de densification du tissu urbain aggloméré, le PLU cherche à limiter les incidences.

1.1. Les mesures d'évitement et de réduction

- Le PLU privilégie l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire tout en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU et 2AU).
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone naturelle, agricole ou en coupure d'urbanisation (secteur Acu).
- Différenciation dans la hauteur maximale autorisée et de manière générale, des gabarits, entre les différentes zones constructibles.
- Respect de certaines caractéristiques d'aspect extérieur.

1.2. Les mesures compensatoires

- La politique de redéploiement qui reclasse en zone N ou A des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé ou sans projet véritable permet de contrôler l'imperméabilisation des sols et la consommation de l'espace.
- Le PLU privilégie la densification urbaine (augmentation des seuils de volumétrie) notamment en zone centrale, pour permettre à l'initiative privée de participer à l'effort de construction de logements.

2. Le patrimoine naturel et rural

2.1. Les mesures d'évitement et de réduction

- 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 espaces remarquables du littoral, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité exclus tout type de construction par un zonage spécifique (Npnr, Nli, Ntvb, N avec EBC).
- Les boisements les plus significatifs du territoire ont été classés en Espaces Boisés Classés.
- Pour le reste du territoire, règlement du PLU imposant : un taux limité d'imperméabilisation, des plantations, la protection des arbres remarquables et des spécimens de qualité existants...
- Intégration paysagère des bâtiments agricoles.
- Périmètres de protection rapproché du forage AEP délimité au plan de zonage du PLU.
- Obligation d'une gestion durable des eaux pluviales.
- Intégration du zonage PPRI dans le zonage du PLU.

2.2. Les mesures compensatoires

- Le règlement des secteurs Ai, Nrev et Nec ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de l'Anse des cascades inscrivent des dispositions exigeantes pour l'intégration des potentielles constructions sur les sites.

Partie 11 - Les indicateurs et modalités retenus pour analyser 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-Rose 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 couleur les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
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 de type I	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'efficacité de la préservation des espaces naturels les plus remarquables d'un territoire
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 aidés	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 aidés 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 espaces carrières inscrits dans le schéma départemental	ha	ARS	Indique le potentiel des zones susceptibles d'être exploitées
	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
	Rapport entre la superficie des carrières mises en exploitation et celle des espaces carrières du schéma départemental	%		Ce rapport permet de mesurer la contribution de la collectivité pour la production globale de matériaux

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
RESSOURCE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Nombre de résidences principales	nb	INSEE	Indique l'évolution globale du nombre de logements
	Production annuelle d'eau potable	m ³	Fermier	Indique l'évolution globale de la production d'eau potable
	Consommation annuelle d'eau potable	m ³	Fermier	Indique l'évolution globale de la consommation d'eau potable
	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
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et sa production totale	%		Ce rapport permet de mesurer le rendement du réseau d'adduction d'eau potable
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et le nombre d'habitants	m ³ /an/hab		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour réduire le niveau de consommation d'eau potable
	Rapport entre le volume annuel d'eau produit par les captages/forages protégés et la production totale	%		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour protéger la qualité de l'eau
Rapport entre le nombre de résidences principales raccordées au réseau collectif d'assainissement et le nombre total de résidences principales	%		Ce rapport permet de mesurer le taux de raccordement des ménages au réseau collectif d'assainissement	
PRODUCTION ENERGETIQUE	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Production annuelle d'électricité	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'électricité
	Production annuelle d'énergie renouvelable	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'énergie renouvelable
	Rapport entre 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	UNITE	SOURCE	INTERET
QUALITE DE L’AIR ET SANTE HUMAINE	Nombre de jours par an de contamination de l’eau potable	nb	Fermier	Indique le niveau de déficience de la production d’eau potable susceptible d’altérer la santé humaine
	Moyenne annuelle de production de dioxyde de soufre dans l’air	µg/m ³	ORA	Indique la pollution de l’air émise par les véhicules et la centrale thermique
	Trafic automobile moyen journalier annuel sur le réseau national (RN) et départemental (RD)	tmja	DEAL	Indique l’évolution globale du trafic automobile
GESTION DES DECHETS	Nombre d’habitants	nb	INSEE	Indique l’évolution globale de la population
	Tonnage annuel des déchets ménagers et assimilés	t	CIREST	Indique l’évolution globale de la production de déchets ménagers
	Rapport entre la production annuelle de déchets ménagers et le nombre d’habitants	kg/an/hab		Ce rapport indique la production de sociale de la ville
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Superficie globale des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU	ha	Commune	Indique la superficie du territoire potentiellement constructible
	Superficie des zones d’aléa moyen pour l’inondation au (projet de) PPR	ha	DEAL	Indique la superficie des zones soumises à prescriptions qui demeurent sensibles à toute urbanisation
	Nombre d’ICPE soumis à autorisation	nb	ARS	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

Partie 12 - Le résumé non technique

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation comprend un résumé non technique des éléments précédents.

1. Les choix retenus pour établir le PADD

Sainte-Rose a tourné trop longtemps le dos à son environnement, le subissant davantage comme une contrainte. Du battant des laves au sommet du volcan, la volonté de la Ville aujourd'hui est de se réapproprier des atouts d'une singulière richesse.

En effet, si le territoire communal offre de multiples sites aménagés et préservés exceptionnels attirant de nombreux touristes et autres visiteurs, les retombées économiques pour la ville sont mineures. L'objectif est de garantir aux habitants de la commune un cadre de vie de haute qualité et de capter la population touristique en lui permettant de séjourner sur le territoire communal (nuitée, activité, etc.).

Il convient de ne plus concevoir les Hauts et le littoral comme deux espaces différents de valorisation du territoire, mais bien de porter une vision globale entre toutes les richesses patrimoniales présentes sur la commune. L'intégration et le respect des corridors et continuités écologiques (ravines, zones forestières, frange littorale...) est à considérer dans l'aménagement du territoire communal.

Ainsi, la mise en valeur du territoire s'appuie sur trois entités complémentaires :

- le patrimoine « rouge », qui fait référence au volcan, qui constitue l'un des éléments forts du patrimoine touristique et identitaire de la Réunion, rayonnant bien au-delà du territoire communal. Cet atout constitue l'armature touristique du développement de Sainte-Rose en reliant les différents espaces des Hauts et du Littoral.
- le patrimoine « vert », qui fait référence à l'environnement au sens large, intégrant la nature, la forêt, l'espace agricole...
- le patrimoine « bleu », qui fait référence à l'océan et la façade littorale.

Ces entités « naturels » sont complétées par le patrimoine « bâti » qui représente l'histoire de la commune et participe activement à la qualité du cadre culturel de Sainte-Rose.

Face à un solde migratoire négatif depuis plus de 30 ans, l'enjeu est de tendre vers une dynamique démographique en captant notamment la tranche d'âge des 25/39 ans, sous-représentée aujourd'hui à Sainte-Rose. Il convient de permettre en priorité le retour des ménages qui ont quitté la commune ces dernières années, mais également d'encourager l'accueil de ceux qui veulent investir dans l'économie locale, en particulier l'économie verte. En effet, la croissance démographique est liée à la croissance de l'emploi.

L'enjeu est ainsi de conforter le tissu urbain existant, en privilégiant le renforcement du cœur de ville (centre-ville et Petit Brûlé) et en contenant le développement des bourgs, tout en permettant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements...) sur tout le territoire, garantissant à l'ensemble des habitants un cadre de vie de qualité.

2. Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines

La commune de Sainte-Rose s'est dotée en 2006 d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le paysage réglementaire de la commune de Sainte-Rose ne répond plus au contexte actuel. Cette juxtaposition complexe des zones et des règles applicables d'un document de planification a donc nécessité une refonte du document d'urbanisme. Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes et souhaitées sur le territoire ainsi que des vocations particulières de certains sites.

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 cinq zones urbaines repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », au regard d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain :

Zone	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
UA	Centre-ville et quartier historique du Petit Brûlé	85,7 ha	0,5%
UB	Secteur de Piton Sainte-Rose	52,2 ha	0,3%
UC	Secteurs résidentiels agglomérés	122,4 ha	0,7%
UD	Secteur résidentiel à proximité de l'Eglise Notre Dame des Laves	1,6 ha	0,01%
UE	Zones d'activités économiques à vocation de production	1 ha	0,01%
TOTAL	Zones U	262,9	1,5%

La superficie des zones urbaines a augmenté ces dix dernières années, passant de 251 à 263 hectares entre le PLU de 2006 et le PLU révisé, soit 12 hectares supplémentaires. En effet, environ 19% des 60 ha ouverts à l'urbanisation au PLU approuvé en 2006 ont été bâtis et par conséquent basculés en zone urbaine au PLU révisé (zone U). La croissance de la zone urbaine intègre donc le développement légitime du territoire au cours de ces dernières années.

La zone **UA** correspond aux espaces de centralité de Sainte-Rose. Il s'agit du centre-ville et du quartier historique du Petit-Brûlé. L'objectif est de créer un véritable cœur de ville dense, structuré et animé. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant l'habitat afin de renforcer le poids démographique de la zone, mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif. En outre, le PLU a pour objectif d'inciter à une certaine densification de ce tissu tout en conservant les caractéristiques traditionnelles de ce quartier. La zone UA augmente ainsi de 41 ha environ par rapport au PLU approuvé en 2006, en intégrant le secteur du Petit-Brûlé qui était auparavant classé en zone UD (espaces urbains agglomérés de Sainte-Rose).

La zone **UB** correspond au quartier de Piton Sainte-Rose. La zone est caractérisée par une densité moyenne, parfois issue d'une urbanisation contemporaine. Elle doit assurer la mixité des fonctions et sa densité doit permettre une transition harmonieuse entre le tissu urbain du centre-ville et les espaces urbains agglomérés, d'une densité plus faible. De manière générale, la réglementation s'appliquant à la zone est globalement similaire à celle du PLU approuvé en 2006. Toutefois, le PLU révisé classe en zone UB une partie du secteur de Piton Sainte-Rose qui était jusqu'alors classée en zone UD (espaces urbains agglomérés de Sainte-Rose). Par conséquent, ces terrains gagnent en potentiel de constructibilité.

La zone **UC** correspond aux secteurs résidentiels, pavillonnaires, traditionnels et agglomérés de la commune. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et une densification harmonieuse et maîtrisée. Reprenant géographiquement en partie la zone UD du PLU approuvé en 2006, la zone UC reste la zone urbaine la plus vaste mais avec une réduction de sa superficie d'environ 80 ha, puisque le secteur du Petit-Brûlé a été classée en zone UA, et une partie du secteur de Piton Sainte-Rose classée en UB.

La zone **UD** est une nouvelle zone, correspondant à une petite partie du quartier de Piton Sainte-Rose dont le développement est à contenir et l'intégration du bâti à considérer dans le paysage environnant afin de valoriser et protéger l'Eglise Notre-Dame des Laves, élément remarquable du patrimoine de Sainte-Rose, située à proximité immédiate.

La zone **UE** couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution, aux activités artisanales ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique. Afin de respecter les prescriptions du SAR, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce, de bureaux et d'équipements sont admis dès lors que l'emprise foncière totale cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas 5% de la superficie de la zone UE d'implantation. Il s'agit d'une petite zone située entre les secteurs de Ravine Glissante et Marocain.

3. Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il est identifié deux types de zones à urbaniser :

- les zones 1AU, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le Schéma d'Aménagement Régional de la Réunion (SAR) ainsi que les zones ouvertes à l'urbanisation dans le territoire rural habité de Bois Blanc. Une grande partie de ces zones est déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU approuvé en 2006 et n'a pas encore été engagée ;
- les zones 2AU, qui sont les nouvelles zones d'urbanisation ouvertes à l'aménagement dans le cadre de la révision du PLU.

Cette organisation réglementaire a pour double objectif :

- de simplifier les analyses quant au respect des quotas d'extension fixés par le SAR,
- mais surtout de hiérarchiser et de planifier l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones.

Les zones 2AU ne pourront être aménagées avant l'aménagement des zones 1AU indiquée entrepris, hors territoire rural habité de Bois Blanc, ce secteur n'étant pas considéré comme pôle urbain par le SAR, et de la zone 1AUe, zone à vocation économique de production. La mise en œuvre est déterminée par la délivrance d'autorisation de construire sur la base d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire.

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. Afin de respecter les orientations du SAR, une densité de 20 logements par hectare minimum devra être respectée, hors territoire rural de Bois Blanc où la densité minimale est de 10 logements par hectare.

Le PLU approuvé en 2006 ouvrait 59,8 ha à l'urbanisation. 11,3 ha ont été bâtis ou partiellement bâtis, et par conséquent classés en zone U au PLU. Sur les hectares restant non aménagés et par conséquent vierges de toute construction, la Ville a souhaité ne maintenir que 33,7 ha pour une ouverture à l'urbanisation immédiate (zone 1AU). Ainsi, les zones ouvertes à l'urbanisation au PLU de 2006 conservées en zones 1AU au PLU révisé se répartissent de la manière suivante :

- à vocation résidentiel (zone 1AU) : 31,7 ha
- à vocation économique de production (zone 1AUe) : 2 ha

Au regard de l'absence de projets sur les terrains concernés, du potentiel agronomique de certains secteurs et de la qualité des sites, la Ville a fait le choix de déclasser 14,8 ha de zones ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé en 2006 en zone A ou N au PLU, dont 2,1 ha liés à l'activité économique de production.

En compatibilité avec le SAR, la collectivité qui confère en tout ou partie un zonage agricole ou naturel aux espaces d'urbanisation prioritaire a la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation des espaces d'une surface équivalente qui s'ajouteront aux extensions urbaines. Ainsi, la Ville a souhaité redéployer intégralement au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SAR, les 12,7 ha de zones AU à vocation « résidentielle » au PLU de 2006 déclassés en zones A ou N au PLU révisé, dans des secteurs plus stratégiques pour le développement de la commune. La quasi-totalité de ces zones redéployées sont inscrites en zones 2AU. Au regard d'un besoin d'animation et de développement d'équipements d'intérêt collectif relativement important, seule une zone de 1,8 ha a été redéployée en zone 1AU au centre-ville sur un terrain communal, à proximité du littoral et du cimetière. La Ville a fait le choix de ne pas redéployer dans ce PLU les 2,1 ha de zones auparavant dédiées à l'activité économique de production et qui ont été déclassées en zone N au PLU révisé.

La superficie totale autorisée par le SAR pour de nouvelles extensions urbaines pour les TRH est très limitée, correspondant à 3% de la superficie des TRH existants sur la commune, soit 1,6 ha. L'intégralité de ces possibilités a été positionnée en zones 1AU dans le TRH de Bois Blanc.

En plus des espaces d'urbanisation prioritaire (1AU), du redéploiement autorisé et de l'extension des TRH, le SAR définit des possibilités nouvelles d'extensions urbaines pour les bourgs à positionner au sein de la zone préférentielle d'urbanisation :

- 6 ha avant 2020 pour la vocation résidentielle ;
- 5 ha pour la vocation d'activités économiques de production, sans obligation d'échéance.

Au regard de la volonté de contenir la croissance urbaine et démographique et de préserver les terres agricoles de qualité, la Ville a fait le choix de ne pas utiliser l'intégralité de ses possibilités d'extensions urbaines dans son projet de PLU. Ainsi, ce sont 1 ha pour la vocation résidentielle et les 5 ha pour la vocation d'activités économiques de production qui n'ont pas été consommés, soit 6 ha.

4. Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

La zone A couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend deux secteurs distincts :

- **Acu** : correspondant aux espaces de coupure d'urbanisation identifiés par le SAR approuvé en 2011 sur les secteurs sud rivièr de l'Est, Cap Bernard et entre Piton Sainte-Rose et Anse-des-Cascades. Ces secteurs couvrent au total 311 hectares.
- **Ai** : hameau nouveau intégré à l'environnement destiné à la revitalisation de l'Anse des Cascades par la vocation d'activités commerciales.

Avec une superficie de 2 546 ha correspondant à plus de 14 % de la surface communale, la zone A est la seconde zone la plus vaste du PLU de Sainte-Rose. Sa superficie a diminué d'environ 550 hectares par rapport au PLU de 2006. Cette baisse est notamment due au fait que le PLU de 2006 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone N les terrains ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole, qui pourtant ont été classés en zone A, et dont la qualité environnementale est règlementairement reconnue par la loi et les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU, inventoriée en raison de son caractère remarquable ou identifiée par les travaux de la DEAL Réunion.

Par ailleurs, 11,3 ha de zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU approuvé en 2006 ont été déclassés en zones A au PLU révisé. A l'inverse, 16,2 ha de zones A au PLU de 2006 ont été classés en nouvelles zones d'extensions urbaines au PLU révisé. Par ailleurs, 77 ha de zones cultivées, non classées en zone agricole au PLU de 2006, sont dorénavant inscrites en zones A.

Dès lors, une diminution de la zone A est observée en termes « surfacique de zonage PLU ». En réalité, les terres réellement cultivées sont dans l'ensemble maintenues dans le PLU révisé voire font l'objet d'un classement en zone A contrairement au PLU précédent. Le classement du zonage A 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. De plus, plus de 40 ha de zones exploitées pour l'agriculture étaient classées en espaces boisés classés (EBC) au PLU approuvé en 2006 dont 34 ha recensés par la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF. Le PLU révisé corrige cette erreur.

La BOS identifie près de 1 960 hectares de terres exploitées sur le territoire communal. 48,5 ha de terrains classés en zone N au PLU approuvé en 2006 inscrits dans la BOS sont classés en zone A au PLU révisé. Ce classement en zonage agricole est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra à la fois à de nouvelles activités agricoles de s'implanter mais aussi aux exploitations existantes d'avoir un règlement davantage adapté à leur vocation et à leur développement. Par ailleurs, 5,6 ha de terrains ouverts à l'urbanisation au PLU approuvé en 2006 ont été déclassés en zone A au PLU révisé et sont recensés dans la BOS. L'ouverture à de nouvelles zones urbaines dans le PLU révisé (zones 2AU) impacterait 6,1 ha de terrains recensés dans la BOS si leur aménagement se concrétisait.

Conformément aux orientations du PADD et à l'objectif fondamental de la commune de développer le tourisme et la découverte de son territoire, la Ville de Sainte-Rose à souhaiter inscrire dans son PLU plusieurs secteurs spécifiques au sein de la zone agricole, les secteurs Ai. Le développement touristique en zone rurale est déterminant dans une vision globale de la découverte du pays des laves. Toutefois, la commune porte une attention particulière à ce que ce développement ne porte préjudice à l'environnement et à l'agriculture. Il s'agit d'une volonté de découverte du monde rural et d'une complémentarité de l'activité agricole en place, et non d'un remplacement de l'activité agricole. La traduction règlementaire dans le PLU exprime un projet agro-économico-touristique.

De ce fait, le PLU de Sainte-Rose présente un secteur spécifique Ai, hameau nouveau intégré à l'environnement pour la vocation d'hébergement touristique insolite. Les constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Au demeurant, afin d'assurer l'insertion et l'impact des constructions dans l'environnement, plusieurs normes exigeantes complètent le règlement spécifiquement pour les secteurs Ai : seules sont autorisées les constructions destinées à l'hébergement touristique à condition d'être légères, mobiles et/ou insolites de forme habitation légère de loisirs ; distance minimale imposée entre constructions sur le même terrain alors que non règlementée pour le reste de la zone A ; distance par rapport à la voie et aux limites séparatives et hauteur maximale autorisée des constructions identiques au reste de la zone A ; au minimum 60% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable et, sous réserve de ne pas nuire à un espace agricole cultivé, devant recevoir un traitement paysager végétal comprenant notamment des arbres. La superficie totale des secteurs Ai est de 6,4 ha, soit 0,25% de la zone agricole du PLU et 0,04% du territoire communal.

5. Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

Avec une superficie de 14 883,5 ha, la zone N représente 84% du territoire communal, soit la zone nettement la plus vaste de Sainte-Rose. Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La superficie de la zone N a fortement augmenté entre le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé : 550 ha de plus. Cette hausse est notamment due au fait que le PLU de 2006 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone A. Le PLU reclasse en zone N les terrains ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole, qui pourtant ont été classés en zone A, et dont la qualité environnementale est règlementairement reconnue par la loi et les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU, inventoriée en raison de son caractère remarquable ou identifiée par les travaux de la DEAL Réunion.

Environ 70 ha de zone N au PLU de 2006 ont été classés en zone A au PLU révisé. Il s'agit de terrains actuellement exploités pour l'agriculture, sans réelle valeur écologique notable, et souvent recensés par la BOS de la DAAF.

Les espaces situés dans le Cœur du parc national de la Réunion sont repérés en secteur Npnr et couvrent 13 381 ha, soit environ 75% du territoire communal. Dans ce secteur, aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale du Parc National. Sur la façade littorale, le secteur Nli correspond aux 5 espaces naturels remarquables du littoral identifiés par le SAR et le SMVM. L'objectif dans ce secteur de 524 ha, est d'autoriser uniquement les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme. Les espaces les plus remarquables hors parc national de la Réunion sont inscrits en zone N avec une superposition d'EBC, représentant 429 ha. Il s'agit des espaces qui correspondent aux réservoirs à biodiversité et aux corridors écologiques (espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR, 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. 14 334 ha sont protégés de manière stricte, soit 96% de la zone N.

Le secteur Ntvb, de 89 ha, 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. La zone N hors EBC couvre par défaut les espaces naturels ordinaires, qui jouent le plus souvent un rôle de zone tampon entre des sites naturels remarquables et des zones agricoles. Au total, ces espaces couvrent une superficie de 457 hectares.

L'Anse des Cascades est un site emblématique de l'île, point d'arrêt sur la Route des Laves. Elle constitue un site naturel très apprécié des habitants et des touristes, en offrant notamment un cadre agréable aux pique-niques et à la contemplation. Les cascades et la fenêtre paysagère sur l'océan indien sont sans conteste des potentiels forts du site, mais réellement sous exploités. Ces atouts méritent d'être valorisés. Il a été fait le choix de créer, en plus d'une OAP, deux secteurs spécifiques « Nrev » et « Nec » dans le site remarquable de l'Anse des Cascades. La flore de l'anse des Cascades est caractéristique des habitats de basse altitude situés sur la côte au vent. L'humidité y est abondante, la végétation luxuriante. 80% de cette végétation est exotique, cultivée depuis des décennies par l'homme. Quelques formations végétales ont une haute valeur patrimoniale, mais non recensées sur les secteurs Nrev et Nec.

Ces secteurs sont des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement destiné à la revitalisation de l'Anse des Cascades par la vocation d'activités commerciales (Nrev) et l'hébergement hôtelier de type écolodge (Nec). Les constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement, plusieurs normes exigeantes complètent le règlement : les constructions sont admises dans une limite totale de 120 m² de surface de plancher (Nrev) ; distance minimale imposée par rapport aux limites séparatives plus exigeante que le reste de la zone N ; distance minimale imposée entre constructions sur le même terrain alors que non règlementée pour le reste de la zone N ; hauteur maximale des constructions réduite par rapport au reste de la zone N (Nrev) ; le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ; obligation de constituer un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales ; minimum de 65% de la superficie totale de l'unité foncière devant être traité en espace vert et perméable comprenant des arbres et devant recevoir un traitement paysager végétal ; les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

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

Il a été fait le choix de créer une OAP dans le site remarquable de l'Anse des Cascades, qui constitue un site naturel très apprécié des habitants et des touristes. L'anse des Cascades renferme en effet deux chutes d'eau, une grande cocoteraie, de nombreux vacoas et un petit port à sec aménagé pour les pêcheurs des environs. Les cascades et la fenêtre paysagère sur l'océan indien sont sans conteste des potentiels forts du site, très appréciés par les visiteurs, mais réellement sous exploités. Ces atouts méritent d'être valorisés. Ainsi, une réhabilitation dans son ensemble est devenue nécessaire pour réduire la pression humaine exercée sur le site de l'Anse des Cascades, lui rendre son caractère unique et en faire un pôle touristique et économique majeur de la commune de Sainte-Rose, mais également pour la Réunion.

Au regard de ce double objectif, renaturalisation du site et développement touristique, l'OAP permet, en plus d'un règlement déjà restrictif, de garantir notamment l'aménagement de qualité des secteurs Nrev (« pôle d'attractivité ») et Nec (« écolodge ») aux documents graphiques en les soumettant à des conditions d'intégration, notamment :

- délocalisation/démolition préalable des constructions existantes à proximité immédiate du littoral qui dégradent le paysage et l'environnement par un aménagement rendant prioritairement la place à la nature et à la valorisation de la façade littorale contiguë, sans permettre l'accès aux véhicules motorisés ;
- modification/révision du PPR ;
- travail qualitatif sur les marges en contact avec l'espace naturel existant, notamment en favorisant la présence végétale ;
- perspectives vers l'océan, la montagne et les cascades à préserver...

Par ailleurs, l'ensemble des pièces réglementaires du PLU (OAP, règlement, zonage) protège le reste du site de l'Anse des Cascades : classement aux documents graphiques d'un secteur « Nli » (espace remarquable du littoral), espaces boisés classés (EBC), limite des 50 pas géométriques...

7. La justification de l'insertion de dispositions particulières

L'article L.156-2 du code de l'urbanisme relatif 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.

Le plan de zonage du PLU de Sainte-Rose a transcrit la cartographie des risques du Plan de Prévention des Risques inondation, approuvé le 25 janvier 2011. Celle-ci permet d'identifier plusieurs niveaux d'aléas : les zones rouges d'aléa élevé, comprenant essentiellement les lits des ravines et axes de grand écoulement, comportant un principe d'interdiction ; les zones bleues d'aléa moyen pour l'inondation comportant un principe de prescriptions. L'article 1 du règlement du PLU de Sainte-Rose renvoie au règlement du PPR. De même, toutes les clôtures doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain. Par ailleurs, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre lorsque celui-ci est implanté dans un secteur soumis à un risque naturel élevé d'inondation est interdite.

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de Sainte-Rose complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. 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. Au-delà de ce régime d'autorisation, l'identification et la localisation des éléments paysagers et patrimoniaux doivent permettre de gérer les autorisations de construire dans le respect des paysages existants, de sorte à éviter leur destruction ou dénaturation. Ces éléments sont identifiés au document graphique et répertoriés dans les annexes du règlement. Ils sont au nombre de 23.

Une protection particulière est prévue par le classement d'Espaces Boisés Classés (EBC). Cette protection 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. Le PLU de Sainte-Rose approuvé en 2006 couvrait environ 8 655 hectares d'EBC. Avec 8 822 ha d'EBC, le PLU révisé propose une augmentation de 167 ha d'EBC. L'élaboration du PLU a permis de redessiner à la marge le périmètre des EBC à partir des photographies aériennes récentes, des limites du parc national de la Réunion, des données SIG de la DEAL ainsi que des éléments identifiés sur le terrain. Le PLU révisé conserve 8 608 ha d'EBC déjà présents au PLU de 2006. La commune a souhaité classer 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 : les massifs forestiers remarquables ; le périmètre communal boisé compris dans le cœur parc national de la Réunion ; les ZNIEFF de type I ; la ZNIEFF de type II pour partie ; les ravines les plus importantes et boisées jugées pertinentes dans l'élaboration de la trame verte et bleue de la commune ; les espaces naturels boisés présentant un intérêt environnemental particulier identifié par les travaux de la DEAL en termes de continuités écologiques ; une partie des espaces boisés de la frange littorale et des espaces naturels remarquables du littoral repérés par le SAR et le SMVM. Ainsi, 214 ha d'EBC nouveaux ont été classés par rapport au PLU de 2006.

Le PLU de Sainte-Rose a créé 2 emplacements réservés, institués au bénéfice de la commune. Ces emplacements réservés sont destinés à l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif et d'un espace public dans le centre-ville, à proximité du Port-abri-pêche et de plaisance de la Marine (ER de 821 m²) et de la Mairie (ER de 0,51 m²).

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 la continuité de l'activité agricole préexistante. Le zonage reprend le périmètre prévu dans le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de 2010.

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 L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme.

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

Faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité	
Milieu naturel et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>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 de la Réunion, un secteur pour la façade littorale et un secteur pour les corridors écologiques.</i> ⊕ <i>Des espaces boisés classés permettent de garantir le maintien des boisements les plus significatifs.</i> ⊕ <i>Une protection efficace des zones agricoles permet de conserver une importante zone tampon entre l'urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.</i> ⊕ <i>La maîtrise de l'étalement urbain limite les prises directes de l'urbanisation sur les espaces naturels.</i> ⊕ <i>La protection des espaces agricoles et notamment des coupures d'urbanisation préserve les milieux naturels.</i> ⊖ <i>Le développement des activités touristiques et de loisirs sur l'ensemble du territoire peut générer une fragilisation de certains espaces sensibles.</i>
Paysage et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La préservation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie de ses habitants.</i> ⊕ <i>La protection d'éléments du patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme favorise la préservation du paysage urbain.</i> ⊖ <i>L'instauration de quelques poches destinées au développement touristique en milieu rural et naturel (secteurs Ai, Nec et Nrev) peut induire un mitage du paysage si elles ne sont pas maîtrisées.</i>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La protection des espaces naturels conforte les franges avec l'espace agricole.</i>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La protection des espaces naturels au droit des captages d'eau potable garantit la préservation des ressources.</i>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La protection de 14 883 ha de zones naturelles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i> ⊕ <i>La préservation de ces espaces offre des possibilités de pratiques sportives et de loisirs de pleine nature.</i>
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> ⊖ <i>Le développement d'espaces touristiques accentue la production de déchets dans des secteurs isolés.</i>
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La protection de 14 883 ha de zones naturelles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i>

Structurer le territoire	
Milieu naturel et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>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.</i> ⊕ <i>La densification tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.</i> ⊖ <i>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).</i> ⊖ <i>L'étalement et la dispersion de certaines zones bâties réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables.</i>
Paysage et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La mise en œuvre de formes urbaines plus dense en centre-ville permet d'affirmer le caractère urbain d'un espace aujourd'hui en mutation.</i> ⊕ <i>La modulation des densités et des formes urbaines au sein des différentes zones constructibles du PLU permet de préserver le cadre de vie et de conserver les caractéristiques de certains quartiers. C'est le cas notamment de la zone UA pour le centre historique et Petit-Brûlé, la zone UB pour le quartier de Piton Sainte-Rose, la zone UC pour les quartiers résidentiels agglomérés au caractère plus rural, la zone UD afin de contenir une urbanisation excessive à proximité de l'Eglise Notre-Dame des Laves, la zone UE pour l'activité économique de production.</i> ⊕ <i>La structuration de l'espace rural conforte le cadre de vie de ses habitants.</i> ⊕ <i>La création d'espaces publics de qualité améliore le cadre de vie.</i> ⊖ <i>La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.</i> ⊖ <i>L'artificialisation du centre-ville par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.</i> ⊖ <i>Le développement de l'urbanisation vient miter le paysage.</i>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>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.</i> ⊕ <i>La densification tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.</i> ⊕ <i>La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.</i> ⊕ <i>Le déclassement de zones constructibles en zone agricole permet de garantir la pérennité de ces terres.</i> ⊕ <i>La délimitation de secteurs Ai au sein de l'espace rural permet d'éviter le mitage non maîtrisé.</i> ⊖ <i>L'extension urbaine qui s'implante sur des terres exploitées va nécessairement fragiliser les espaces agricoles.</i> ⊖ <i>La délimitation de secteurs Ai renforce la présence de lieux de vie au sein de l'espace rural.</i>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</i> ⊕ <i>La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficacité.</i> ⊕ <i>Les sources d'énergies renouvelables sont bien représentées et exploitables à l'échelle de la commune : énergie solaire, énergie éolienne, énergie hydroélectrique etc...</i> ⊕ <i>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.</i> ⊖ <i>En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être fortement sollicitées et également fragilisées.</i> ⊖ <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i>

<p>Qualité de l'air, climat et santé humaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La densification des tissus urbains réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.</i> ⊕ <i>La densification urbaine favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.</i> ⊕ <i>Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.</i> ⊕ <i>Le renforcement des circulations douces permet de développer les modes actifs, nécessaires pour la santé humaine.</i> ⊕ <i>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.</i> ⊕ <i>La protection de 2 546 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation émissions de gaz à effet de serre.</i> ⊖ <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i>
<p>Gestion des déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>La densification des tissus urbains permet de concentrer les lieux de collecte des déchets.</i> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ⊖ <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.</i>
<p>Risques naturels et technologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⊕ <i>Les documents graphiques du PLU (en superposition du zonage) intègre les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le territoire.</i> ⊕ <i>Le règlement du PLU interdit les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre au sein des secteurs soumis à un risque naturel élevé</i> ⊕ <i>Une meilleure gestion des eaux pluviales, à la parcelle (dépollution, valorisation directe, infiltration, rétention) permet de préserver la ressource en eau et de réduire le risque de ruissellement.</i> ⊕ <i>Limiter l'imperméabilisation des terrains permet de favoriser une infiltration des eaux pluviales, de limiter les risques de ruissellement, de préserver des espaces de verdure interstitiels, de ne pas dénaturer les sols et sous-sols, etc..</i> ⊕ <i>La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de réduire l'imperméabilisation des sols.</i> ⊕ <i>La mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduit les risques naturels.</i> ⊕ <i>La protection de 2 546 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique</i> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ⊖ <i>Le développement urbain peut occasionner des nuisances sonores supplémentaires.</i>

9. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

Les zones urbaines et à urbaniser

- Le PLU privilégie l'aménagement des zones d'urbanisation prioritaire tout en instituant une hiérarchisation des espaces à urbaniser (1AU et 2AU).
- Le PLU protège de manière stricte les espaces libres environnants en les classant en zone naturelle, agricole ou en coupure d'urbanisation (secteur Acu).
- Différenciation dans la hauteur maximale autorisée et de manière générale, des gabarits, entre les différentes zones constructibles.
- Respect de certaines caractéristiques d'aspect extérieur.
- La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle ou agricole des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé ou sans projet véritable permet de contrôler l'imperméabilisation des sols.
- Le PLU privilégie la densification urbaine (augmentation des seuils de volumétrie) notamment en zone centrale, pour permettre à l'initiative privée de participer à l'effort de construction de logements.

Le patrimoine naturel et rural

- 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 espaces remarquables du littoral, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité exclus de tout type de construction par un zonage spécifique (Npnr, Nli, Ntvb, N avec EBC).
- Les boisements les plus significatifs du territoire ont été classés en Espaces Boisés Classés.
- Pour le reste du territoire, règlement du PLU imposant : un taux limité d'imperméabilisation, des plantations, la protection des arbres remarquables et des spécimens de qualité existants...
- Intégration paysagère des bâtiments agricoles.
- Périmètres de protection rapproché du forage AEP délimité au plan de zonage du PLU.
- Obligation d'une gestion durable des eaux pluviales.
- Intégration du zonage PPRI dans le zonage du PLU.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de l'Anse des cascades inscrit des dispositions exigeantes pour l'intégration des potentielles constructions sur le site

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

Figurent également en couleur les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE	Superficie des 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 de type I	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'efficacité de la préservation des espaces naturels les plus remarquables d'un territoire
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 aidés	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 aidés 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 espaces carrières inscrits dans le schéma départemental	ha	ARS	Indique le potentiel des zones susceptibles d'être exploitées
	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
	Rapport entre la superficie des carrières mises en exploitation et celle des espaces carrières du schéma départemental	%		Ce rapport permet de mesurer la contribution de la collectivité pour la production globale de matériaux
RESSOURCE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Nombre de résidences principales	nb	INSEE	Indique l'évolution globale du nombre de logements
	Production annuelle d'eau potable	m ³	Fermier	Indique l'évolution globale de la production d'eau potable
	Consommation annuelle d'eau potable	m ³	Fermier	Indique l'évolution globale de la consommation d'eau potable
	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
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et sa production totale	%		Ce rapport permet de mesurer le rendement du réseau d'adduction d'eau potable
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et le nombre d'habitants	m ³ /an/hab		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour réduire le niveau de consommation d'eau potable
	Rapport entre le volume annuel d'eau produit par les captages/forages protégés et la production totale	%		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour protéger la qualité de l'eau
	Rapport entre le nombre de résidences principales raccordées au réseau collectif d'assainissement et le nombre total de résidences principales	%		Ce rapport permet de mesurer le taux de raccordement des ménages au réseau collectif d'assainissement
PRODUCTION ENERGETIQUE	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Production annuelle d'électricité	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'électricité
	Production annuelle d'énergie renouvelable	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'énergie renouvelable
	Rapport entre 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	UNITE	SOURCE	INTERET
QUALITE DE L’AIR ET SANTE HUMAINE	Nombre de jours par an de contamination de l’eau potable	nb	Fermier	Indique le niveau de déficience de la production d’eau potable susceptible d’altérer la santé humaine
	Moyenne annuelle de production de dioxyde de soufre dans l’air	µg/m ³	ORA	Indique la pollution de l’air émise par les véhicules et la centrale thermique
	Trafic automobile moyen journalier annuel sur le réseau national (RN) et départemental (RD)	tmja	DEAL	Indique l’évolution globale du trafic automobile
GESTION DES DECHETS	Nombre d’habitants	nb	INSEE	Indique l’évolution globale de la population
	Tonnage annuel des déchets ménagers et assimilés	t	CIREST	Indique l’évolution globale de la production de déchets ménagers
	Rapport entre la production annuelle de déchets ménagers et le nombre d’habitants	kg/an/hab		Ce rapport indique la production de sociale de la ville
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Superficie globale des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU	ha	Commune	Indique la superficie du territoire potentiellement constructible
	Superficie des zones d’aléa moyen pour l’inondation au (projet de) PPR	ha	DEAL	Indique la superficie des zones soumises à prescriptions qui demeurent sensibles à toute urbanisation
	Nombre d’ICPE soumis à autorisation	nb	ARS	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

Partie 13 – Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation comprend une description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée.

L'état initial de l'environnement a été réalisé sur les données, études et analyses disponibles en 2014/2015 pour sa première version, puis lors du deuxième semestre 2017 lors de sa mise à jour intégrale. 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 d'Aménagement Régional (SAR), Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), Programme Local de l'Habitat de la CIREST (PLH), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Schéma Départemental des Carrières (SDC), Parc National de la Réunion, Plan Climat Energie Territorial (PCET)... L'analyse de compatibilité ne prend pas en compte le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CIREST, approuvé le 14 octobre 2004, mis en révision depuis le 15 décembre 2010. En effet, le projet de SCOT révisé, arrêté le 18 février 2016, a fait l'objet d'un avis défavorable de l'Etat en date du 3 juin 2016. Son approbation n'interviendra pas avant celle du PLU. Or, si le PLU doit normalement être compatible directement avec le SCOT, ce dernier, au regard de son ancienneté (2004), est devenu obsolète et incompatible avec les orientations du SAR, approuvé en 2011, document de planification de rang supérieur. Par conséquent, les travaux d'élaboration du PLU de Sainte-Rose s'appuient directement sur les prescriptions du SAR et de son chapitre individualité, le SMVM, et non sur celles du SCOT de la CIREST de 2004.

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, la lecture fine du Porter à Connaissance de l'Etat (PAC) 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. A titre d'exemple, le développement touristique, sujet essentiel du projet de PLU de Sainte-Rose, a fait l'objet de nombreuses réunions spécifiques avec les services de l'Etat afin que les différents projets soient compatibles avec les codes de l'urbanisme et de l'environnement, dans un esprit d'intégration et d'incidences limitées.

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 : faire du cadre environnemental et paysager un atout de dynamisme touristique et d'attractivité ; structurer le territoire.

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.