



Mission régionale d'autorité environnementale

La Réunion

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
de La Réunion
sur la révision générale du PLU de Sainte-Rose**

n°MRAe 2018AREU9

Préambule

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une «autorité environnementale» désignée par la réglementation doit donner son avis sur le dossier présenté. En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Réunion.

L'avis de l'autorité environnementale (Ae) est un avis simple qui ne porte pas sur l'opportunité du projet de PLU, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet de PLU. Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables à sa réalisation, et n'est donc ni favorable, ni défavorable.

Porté à la connaissance du public, cet avis vise à apporter un éclairage sur les pistes d'amélioration du projet de PLU dans la prise en compte des enjeux environnementaux qui ont pu être identifiés, et à favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions qui le concerne.

La MRAe Réunion s'est réunie le 19 juillet 2018.

Étaient présents et ont délibéré : Bernard BUISSON, Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Introduction

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, pose le principe que les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et qui fixent le cadre de décisions ultérieures d'aménagements et d'ouvrages, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale (Ae) a été saisie pour avis par la commune de Sainte-Rose, du projet de révision générale de son PLU et en a accusé réception le 24 avril 2018. Le service régional d'appui à la MRAe est la DEAL de La Réunion/ SCETE/ UEE qui instruit la demande.

Le présent avis de l'Autorité environnementale répond aux articles L.122-4 à L.122-12, R.122-17 à R.122-24 du Code de l'Environnement relatifs à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Il est transmis au maître d'ouvrage au plus tard trois mois après la date de réception de la saisine de l'Autorité environnementale. Il est mis en ligne sur le site internet de la MRAe et sera joint au dossier d'enquête d'utilité publique.

Informations relatives aux références législatives et réglementaires

Conformément à l'article 12 (VI – al 2) du décret N° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016 ».

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sainte-Rose a été engagée par délibération du conseil municipal du 5 novembre 2007 et arrêté le 28 décembre 2017

Résumé de l'avis

■ Diagnostic et analyse de la consommation de l'espace

Le diagnostic fournit les principaux éléments permettant de caractériser la commune et les tendances en cours, notamment en termes de progression démographique et de besoins en logements ; la stratégie touristique que la commune Sainte-Rose souhaite développer mériterait de faire l'objet d'une étude spécifique sur son potentiel et ses qualités préalablement à l'identification de plusieurs projets, en zones naturelles et agricoles, dont les incidences sur l'environnement pourraient être irréversibles.

L'analyse de la consommation de l'espace est claire et témoigne du faible développement urbain de la commune, en corrélation avec la faible progression démographique. Seulement 19 % des espaces ouverts à l'urbanisation au PLU de 2006 ont été urbanisés.

■ L'analyse de la compatibilité du projet avec les documents de norme supérieur mérite d'être approfondie.

■ L'analyse de l'état initial de l'environnement nécessite d'être complétée et précisée.

Les différentes thématiques sont traitées de manière générale mais les spécificités propres à la commune de Sainte-Rose et au projet de PLU méritent d'être mises en exergue.

Les enjeux thématiques comme territoriaux pourraient être clairement et spécifiquement exposés. Il s'agit notamment de :

- La réduction de l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle du bassin versant pris dans sa globalité,
- La préservation de la trame verte et bleue et sa confirmation notamment dans les secteurs à forts enjeux (Petit Brûlé, coulée de lave de Piton Sainte-Rose...) et ceux concernés par les projets de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL),
- L'actualisation des données relatives à l'analyse de la ressource en eau et la mise en évidence des enjeux (qualité et sécurisation de la ressource en eau potable),
- La mise en exergue de la spécificité de la commune concernant son potentiel de développement des énergies renouvelables,
- La question des circulations douces, de la desserte des quartiers par les transports en commun et de la sécurisation de la RN 2 dans la traversée des différents quartiers habités n'est que survolée sans que l'analyse ne mette en évidence les enjeux qui s'en dégagent.

■ La justification du projet nécessite d'être menée au regard des objectifs de protection de l'environnement comme le stipule l'article R. 123-2-12 alinéa 4 du code de l'urbanisme.

■ L'analyse des incidences du projet sur l'environnement reste trop générale.

Celle-ci doit porter sur les thématiques et/ou les secteurs représentant des enjeux pour la commune.

➤ *L'Ae recommande au maître d'ouvrage :*

– *de renforcer son analyse de la compatibilité du projet, notamment avec :*

x le SAR (au niveau des espaces naturels et des continuités écologiques),

x le SMVM (particulièrement au niveau de l'Anse des Cascades),

x le SDAGE (relativement aux objectifs de qualité et d'instauration de périmètres de protection des captages).

– *de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement de manière à mettre en exergue les enjeux propres à la commune (réduction de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux de ruissellement à l'échelle du bassin versant, santé humaine, continuités écologiques et biodiversité...),*

– *de procéder à une analyse précise et ciblée de la mise en œuvre du plan et de ses conséquences probables sur l'environnement,*

– *de présenter une justification du projet conforme à l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme,*

– *de présenter les mesures pour éviter, réduire, et s'il y a lieu compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (article R 123-2-1 alinéa 5 du code de l'urbanisme),*

– *d'élaborer une grille d'indicateurs de suivi concrets et adaptés aux caractéristiques du projet, en établissant un état 0,*

– *de rédiger un résumé non technique clair et illustré.*

Avis détaillé

I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

1. Contexte général

La commune de Sainte-Rose fait partie de la Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion (CIREST), qui regroupe les communes de Saint-André, Salazie, Bras-Panon, Saint-Benoît, Plaine des Palmistes et Sainte-Rose.

Elle regroupe une population de 126 329 habitants (2014) pour une superficie de 73 580 hectares

2. Présentation du projet de révision du PLU

La procédure de révision générale du PLU de Sainte-Rose a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2007, et arrêté le 28 décembre 2017.

La commune est couverte par le SCOT de la Cirest approuvé en 2004 et en cours de révision. Officiellement opposable au PLU, mais incompatible avec le schéma d'aménagement régional (SAR) approuvé en 2011, la commune a souhaité réaliser son PLU en s'appuyant directement sur le SAR et son chapitre individualisé, valant application de la loi littoral, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

II. ANALYSE DE LA QUALITÉ DU RAPPORT ENVIRONNEMENTAL ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET

1. Diagnostic et articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et documents de planification

■ Présentation des principaux éléments du diagnostic territorial

✓ La commune de Sainte Rose comptait **6 722** habitants en 2014 (INSEE 2014).

Données relatives à la population		
Population	2014	6722
Soit	5,32 % de la population de la Cirest qui regroupe elle-même environ 15 % de la population réunionnaise 1 % de la population <i>réunionnaise</i> (842 767)	
Augmentation de la population	1999-2014	+ 171 habitants
Taux de croissance annuel moyen (TCAM)	1999-2014	+0,2 %
<i>TCAM de La Réunion</i>	1999-2014	+1,2 %
Secteur à la fois les plus habités et dans lesquels la population a augmenté (2007-2014)	Centre-ville (de 3 050 à 3 220) Piton Sainte-Rose (de 1 878 à 1 953)	
Population estimée à	2027	7 000 habitants
Soit	280 à 300 habitants de plus	
avec un TCAM estimé à	0,30 %	

La commune pourrait compter environ 7000 habitants en 2026, soit 20 à 30 habitants de plus chaque année.

Données relatives au logement		
Parc de logement de la commune	2014	2542
TCAM Sainte-Rose TCAM La Réunion	1999-2014	1,4% 2,6 %
Secteurs concentrant le plus de logements	Centre-ville (46%) Piton Ste-Rose (29%) Bois Blanc (14%)	
Résidence principale Résidences secondaires Logements vacants	2014	91% 1% 8%
Habitat individuel prédominant à Ste-Rose (Réunion)	2014	95% 69%
Des propriétaires majoritaires à Ste-Rose (Réunion)	2014	77% 51%
Part de logements locatifs sociaux / ensemble du parc	2014	7,49%
Nombre de personnes par ménage en baisse Estimation d'ici à 2027	2007-2014	2,89 2,5
Besoins exprimés en nombre de logements d'ici à :	2027	481
Nombre de logements à construire chaque année		37
Besoins estimés pour le renouvellement du parc / an		20
Besoins liés au renouvellement du parc		3
Total des besoins annuels à horizon 2027		60

En lien avec la faible augmentation de la population, 60 à 70 logements par an sont nécessaires pour accueillir la population, lorsqu'on tient compte des besoins liés au renouvellement du parc et de l'évolution croissante du nombre de personnes par ménage.

✓ L'agriculture de Sainte-Rose est essentiellement organisée autour de la canne à sucre (85,7 % des exploitations). Le reste des terrains agricoles est dédié à la culture fruitière (6,3%) et au maraîchage (4,8%).

La superficie de la surface agricole utilisée (SAU) a augmenté de 19 % à Sainte-Rose depuis 2000 alors qu'elle diminue aussi bien au niveau de la CIREST qu'à La Réunion.

✓ L'offre commerciale est fortement concentrée dans les secteurs où la population est plus importante, dans le centre-ville et à Piton Sainte-Rose.

✓ Bien que le niveau d'équipement soit globalement satisfaisant, l'offre médicale est limitée.

✓ Le réseau routier est organisé autour de la RN2 qui est également la principale desserte des 3 lignes de bus (réseau CIREST et Département).

L'usage de la voiture domine. L'utilisation des transports en commun reste marginale et mérite d'être développée.

✓ L'urbanisation se développe avec discontinuité le long de la RN2,

✓ Le caractère naturel exceptionnel de Sainte-Rose (volcan, espaces agricoles, cascades, littoral...) en fait un lieu favorable au développement touristique axé sur la culture, le patrimoine architectural et religieux, l'environnement naturel.

✓ L'analyse de l'évolution de la consommation d'espace

Le PLU de 2006 Sainte-Rose ouvrait à l'urbanisation 59,8 hectares de terrains vierges de construction.

19 % d'entre elles (11,3 hectares) ont été urbanisées

En 10 ans, la zone bâtie agglomérée a augmenté de 11 hectares, passant de 250 à 261 hectares, essentiellement en zone urbaine, et la très grande majorité des constructions réalisées récemment hors zone urbaine sont à vocation agricole. Ce qui montre la volonté de la commune de limiter l'étalement urbain de son territoire, (p. 65)

Les zones d'urbanisation prioritaires identifiées par le SAR correspondent aux zones déjà ouvertes à l'urbanisation au PLU en vigueur et n'ayant pas encore été aménagées. Elles couvrent environ 30 hectares.

Les thématiques sont présentées de manière descriptive sans que les enjeux soient dégagés.

➤ *L'Ae recommande au maître d'ouvrage d'identifier clairement et de caractériser les grands enjeux qui se dégagent de l'analyse.*

■ Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et documents de planification (RP, TOME 2, P 67)

L'analyse de la compatibilité du PLU avec les continuités écologiques identifiées au SAR est imparfaite.

➤ *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de mettre en évidence les points d'incompatibilité, notamment avec les continuités écologiques (le long de la coulée de lave en amont de Piton Sainte-Rose ; en amont du Petit Brûlé...).*

Analyse de la comptabilité du PLU avec le SMVM (p. 87)

La « revitalisation » de l'Anse des cascades vise un objectif commercial et touristique.

- *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de renforcer l'argumentaire de l'analyse et de vérifier la compatibilité du projet de révision du PLU avec le SMVM.*

Analyse de la compatibilité du projet avec le SDAGE

- *L'Ae recommande au maître d'ouvrage d'analyser la comptabilité du PLU avec le SDAGE et/ou de mettre en évidence les points de faiblesse.*

2. Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives de son évolution

La commune de Sainte-Rose située sur la côte au vent, sur le flanc sud du Piton de la Fournaise, un des volcans les plus actifs du monde, se caractérise par sa pluviométrie importante, son environnement exceptionnel marqué par une grande diversité d'habitats et des paysages relativement peu anthropisés.

Les enjeux identifiés par l'Ae sont :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux de ruissellement à l'échelle du bassin versant dans sa globalité,
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable de la population et la qualité de l'eau distribuée en quantité suffisante et dans tous les secteurs,
 - réaliser une usine de clarification pour un traitement adapté à la qualité des eaux brutes captées,
 - rechercher de nouvelles ressources en eau de substitution pour la consommation humaine en vue de réaliser à terme un second ouvrage de captage d'eau potable sur le territoire,
- Identifier avec précision la trame verte et bleue en fonction des enjeux habitats, faune, flore et continuités écologiques en présence, et la préserver, notamment dans les secteurs soumis à forte pression,
- Favoriser une meilleure desserte des quartiers par les transports en commun,
- Sécuriser la traversée de la RN2 au niveau des secteurs habités en favorisant un urbanisme et des aménagements adaptés,
- Valoriser la destination touristique dans le respect des atouts naturalistes et environnementaux de la commune,
- Valoriser son potentiel en énergies renouvelables.

■ La flore, la faune et les grands habitats

Le rapport fait une présentation monographique des différents habitats forestiers de la commune.

Sont mis en exergue :

- l'enjeu majeur que représentent les fourrés à Pimpin, encore bien représentés (1 740 hectares) dans les pentes orientales du massif de la Fournaise sur la commune de Sainte-Rose,

- l'ensemble exceptionnel unique que représente la forêt tropicale humide de montagne, de par sa superficie, sa continuité et son état global de conservation.

Concernant la faune, les espèces d'oiseaux et de chauves-souris endémiques et indigènes protégées de la Réunion (p. 83) recensées sur le territoire de Sainte-Rose sont présentées de manière générale.

La Pagangue (*Circus maillardii*) fait partie des espèces menacées de La Réunion.

Parmi les reptiles et amphibiens, le rapport relève la présence du Lézard vert des hauts (*Phelsuma borbonica*), espèce endémique protégée (p. 84).

Les enjeux propres à Sainte-Rose ne sont insuffisamment mis en exergue.

- *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de compléter l'analyse et de mettre clairement en exergue l'ensemble des enjeux majeurs spécifiques à Sainte-Rose (thématiques comme territoriaux), notamment concernant les habitats typiques des différents secteurs de la commune.*

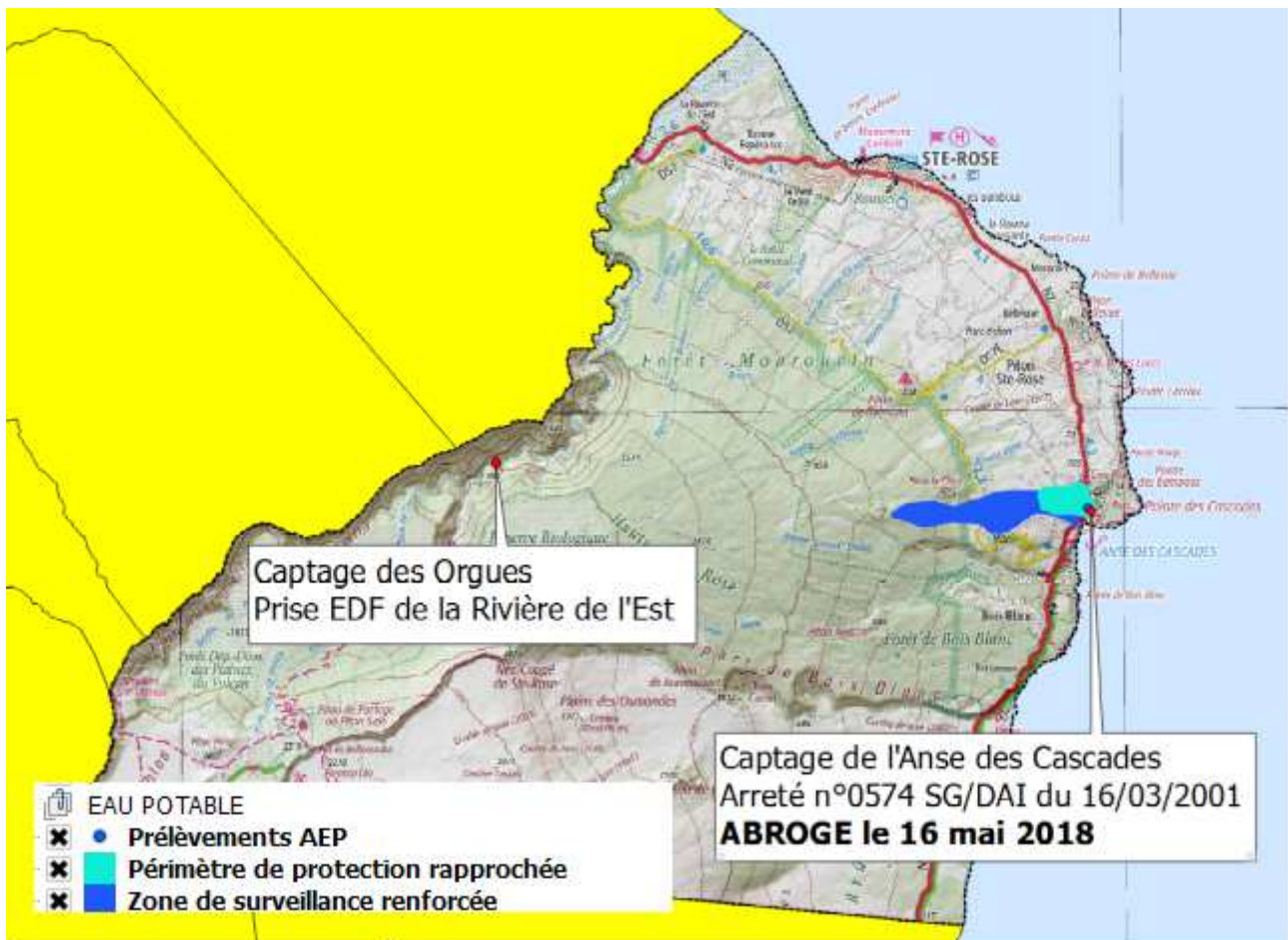
■ Les corridors écologiques

Le rapport présente rapidement (p. 86) la manière dont la trame verte et bleue a été identifiée : prise en compte des espaces protégés, identification des macro-habitats indigènes et de leur connectivité, identification des ravines et des interfaces marines/terrestres pour lesquelles les habitats sont peu dégradés.

Une cartographie est présentée.

- *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de compléter l'analyse, d'identifier et de hiérarchiser les enjeux de la trame verte et bleue, selon les secteurs, également à proximité et dans les espaces urbanisés*

■ La ressource en eau



Les ressources en eau de surface proviennent principalement des écoulements de la Rivière de l'Est, qui est exploitée dans sa partie haute (prise d'eau des Orgues), avec 3 points de prélèvements, pour les besoins de la centrale hydroélectrique et l'approvisionnement en eau potable (AEP).

Le captage des Orgues ne dispose pas d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) et ne bénéficie pas de périmètres de protection. La procédure a pour autant été engagée en 2011, conduisant à une expertise assurée en 2012 par un hydrogéologue agréé qui a défini des emprises de périmètres de protection et proposé des prescriptions pour assurer la préservation de ce captage.

Comme précisé dans l'avis de l'ARS, il est fortement préconisé d'intégrer dès à présent les recommandations proposées par l'hydrogéologue agréé pour le captage des Orgues dans les pièces réglementaires. L'intégration de ces informations apporte par ailleurs de la cohérence au document, étant donné l'exploitation permanente, régulière et exclusive du captage des Orgues.

Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation, la ressource de l'Anse des Cascades n'est plus exploitée. L'arrêté préfectoral de DUP de cette ressource a été abrogé le 16 mai 2018.

➤ *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de mettre à jour ces informations.*

Le chapitre « 5.1. La gestion des eaux » présente un diagnostic succinct des aspects « production, consommation, et qualité » de l'eau potable. Ce diagnostic précise en page 112 que

la commune de Sainte-Rose ne dispose d'aucune usine de clarification alors même que 100 % de ses usagers sont alimentés par des eaux d'origine superficielle (absence de maîtrise de la qualité microbiologique).

Parmi les équipements de distribution, la station de désinfection Balmann connaît des dysfonctionnements récurrents, qui engendrent des absences répétées de chlore sur le réseau associé et des non-conformités. Ce point n'est pas évoqué dans le chapitre.

- *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de mettre en exergue l'enjeu de santé publique que représente la mise en place d'une usine de clarification.*

Concernant l'aspect quantitatif, le rapport n'analyse pas l'adéquation entre les besoins et la ressource.

- *L'Ae recommande au maître d'ouvrage d'analyser l'adéquation entre le projet communal et les zones constructibles définies au regard des capacités de la ressource et desserte en eau potable, en précisant le planning prévisionnel des travaux à engager si nécessaire.*

■ Les autres ressources : un territoire au potentiel important, déjà bien exploité

- La ressource hydroélectrique représente un enjeu important puisque le site de la Rivière de l'Est produit 65 % de l'énergie hydraulique de La Réunion.

Trois réservoirs d'alimentation de la centrale ont été construits à 800 mètres d'altitude, dans le cœur actuel du Parc National de La Réunion.

La construction d'un quatrième réservoir a porté la capacité de production de la centrale de 66 à 80 MW soit plus de 15 % de l'électricité totale de l'île.

Celle-ci contribue au développement des énergies renouvelables et à l'optimisation du système énergétique réunionnais.

- La Côte au vent de Sainte-Rose est favorable au développement de l'énergie éolienne. La ferme éolienne de la Perrière située à Piton Sainte-Rose et mise en service en 2006 constitue d'ores et déjà l'un des principaux sites de production d'énergie éolienne, avec 23 éoliennes.

Elles représentent un approvisionnement électrique potentiel pour près de 9 000 à 10 000 personnes.

- L'énergie solaire constitue un potentiel de production d'énergie important.

2 fermes photovoltaïques ont été construites à Sainte-Rose en 2009, totalisant 30 hectares pour une production de 15MWc. Elles ont été raccordées au réseau électrique en 2010.

- Un projet d'étude de la ressource géothermique a identifié un site au potentiel important à l'ouest du Piton de la Fournaise mais est actuellement en attente étant donné les enjeux en présence (situé Plaine des Sables dans le cœur du parc national de la Réunion).

Au regard des caractéristiques particulièrement favorables au développement des énergies renouvelables.

- *L'Ae recommande au maître d'ouvrage d'approfondir l'analyse et d'identifier spécialement les enjeux du projet de PLU pour favoriser le développement du potentiel d'exploitation des énergies renouvelables.*

■ Risques, pollutions et nuisances

- La commune est concernée par le risque inondation en raison de l'abondance des précipitations et de la multitude des ravines.

Il est également précisé que le risque est aggravé par les insuffisances du réseau « eaux pluviales » .

➤ *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de développer l'analyse relative à la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle du bassin versant pris dans sa globalité.*

- La plus grande partie du massif du Piton de la Fournaise étant située sur la commune de Sainte-Rose, le territoire et ses habitations sont exposés à des risques particuliers même si la majorité des éruptions récentes restent confinées dans la zone de l'enclos Fouqué.
- Les risques climatiques constituent une menace de premier ordre (cyclones et raz de marée) étant donné les trajectoires majoritairement Nord-Est – Sud-Ouest de ces perturbations.

➤ *L'Ae recommande au maître d'ouvrage*

– *de préciser les enjeux relatifs au risque cyclonique et submersion marine*

– *d'identifier les enjeux relatifs au risque « mouvements de terrain » étant donné l'absence de ce volet dans le PPR malgré son existence au Dossier Départemental des Risques.*

- Parmi les 13 sites susceptibles d'engendrer une pollution sur l'environnement, la décharge d'ordures ménagères du Grand Brûlé (3,5 hectares) référencée dans la base de données BASOL appelle à une action des pouvoirs publics. Un arrêté préfectoral n°2012-282/SG/DRCTCV du 1^{er} mars 2012 prescrit à la Cirest la mise en sécurité du site et la surveillance des eaux souterraines et du biogaz.

L'enjeu identifié au niveau du PLU réside dans la limitation de l'étalement urbain afin de favoriser la collecte des déchets.

■ La gestion des déchets

- Une station d'épuration est située à Sainte-Rose à proximité du secteur de Piton Sainte-Rose. Sa capacité de 6400 EH (équivalent habitant). Son point de rejet est la Pointe de Bellevue.

Peu d'informations sont produites sur le sujet, les enjeux ne sont pas identifiés.

➤ *L'Ae recommande au maître d'ouvrage d'identifier les enjeux du projet de PLU au regard de la question de l'assainissement (collectif/individuel) et des perspectives de croissance démographique (7000 habitants en 2026).*

- La planification, le traitement et l'organisation de la collecte des déchets sont présentés.

➤ *L'Ae recommande au maître d'ouvrage d'identifier les enjeux du projet de PLU relativement au sujet.*

3. Le projet communal

Les deux grands axes du PADD visent à (p. 10 à 12 RP Tome 2) :

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

Axe 2 : Structurer le Territoire

4. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions de substitution raisonnables

La partie 2 du rapport explique les choix retenus pour délimiter les différentes zones (p. 14).

La justification du projet est faite au regard de l'évolution des différentes zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles du PLU.

Cependant, la justification du projet « *au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution étudiées* », prévue à l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme est insuffisamment développée.

De nombreuses interrogations subsistent sur la justification du projet :

■ Concernant les zones urbaines (U)

La superficie des zones urbaines a légèrement augmenté au cours des 10 dernières années, passant de 251 à 262,9 hectares entre le PLU de 2006 et le projet de révision

19 % des zones à urbaniser (AU) ont été urbanisées et sont donc passées en zone urbaine (U).

■ Concernant les zones à urbaniser (AU)

Le rapport rappelle l'identification de 2 types de zones AU :

✓ les **zones 1AU (37,1 ha)** qui correspondent :

- aux zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU de 2006 : **33,7 ha**
- au TRH de Bois-Blanc : **1,6 ha**
- au redéploiement d'une zone en centre-ville : **1,8 ha**

LES ZONES 1AU héritées de PLU de 2006

Le PLU de 2006 ouvrait **59,8 hectares** à l'urbanisation parmi lesquels :

- **11,3 ha** ont été bâtis et classés en zone U

- **33,7 ha** restent en 1AU

31,7 ha à vocation résidentielle
2 ha à vocation économique

- **14,8 ha** sont déclassés

11,3 ha en zone A
3,5 ha en zone N

LES ZONES 1 AU du territoire rural habité (TRH) de Bois Blanc

En conformité avec la règle du SAR la superficie sera de 3 % de la superficie du TRH

1,6 ha

de Bois Blanc, soit :	
-----------------------	--

La ville souhaite redéployer au sein de la zone préférentielle d'urbanisation (ZPU) **12,7 ha** de zone AU à vocation « résidentielle » au PLU de 2006 déclassées en zone A ou N au projet de révision.

- La grande majorité de ces zones redéployées (**10,9 ha**) sont inscrites en zones **2 AU**
- Seule une zone de **1,8 ha** a été redéployée en zone 1 AU au centre-ville sur un terrain communal (dans l'emprise des 50 pas géométriques).

➤ *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de présenter la localisation et de justifier ce choix au regard des objectifs de protection de l'environnement et des autres solutions de substitution étudiées.*

2,1 ha de zone AU auparavant dédiées à l'activité économique de production déclassées en zone N au projet de révision, ne sont pas redéployées.

✓ les **zones 2 AU (15,9 hectares)** qui sont les nouvelles zones à urbaniser dans le cadre du projet de révision et correspondent à :

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

La superficie de ces zones est autorisée par le SAR en zone préférentielle d'urbanisation à hauteur de :

- 6 ha d'ici à 2020 pour la vocation résidentielle,
- 5 ha pour la vocation d'activité économique de production, sans obligation d'échéance.

La commune fait le choix de n'utiliser que 5 des 11 hectares offerts par le SAR.

Les zones 2 AU ne pourront être aménagées qu'après l'aménagement des zones 1 AU.

Concernant la délimitation et la justification des zones U et AU :

Au regard des conclusions du diagnostic, et notamment des perspectives de croissance démographique et des besoins en logements et équipements,

➤ *L'Ae recommande au maître d'ouvrage :*

– *d'un point de vue quantitatif : de démontrer la pertinence de reconduire l'équivalent de la superficie des zones 1AU non aménagées durant la mise en œuvre du PLU de 2006 (**37,1 ha**) ainsi que l'ajout de **16 ha** supplémentaire de zones 2AU,*

– *d'un point de vue qualitatif : de justifier la localisation de ces zones au regard des objectifs de protection de l'environnement et des autres solutions de substitution étudiées, y compris dans les zones préférentielles d'urbanisation (ZPU) du SAR.*

■ Justification des choix pour délimiter les zones agricoles (A)

✓ La zone agricole comprend :

- Des secteurs Acu qui correspondent aux zones de coupures d'urbanisation,
- Des secteurs Ai qui correspondent à des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

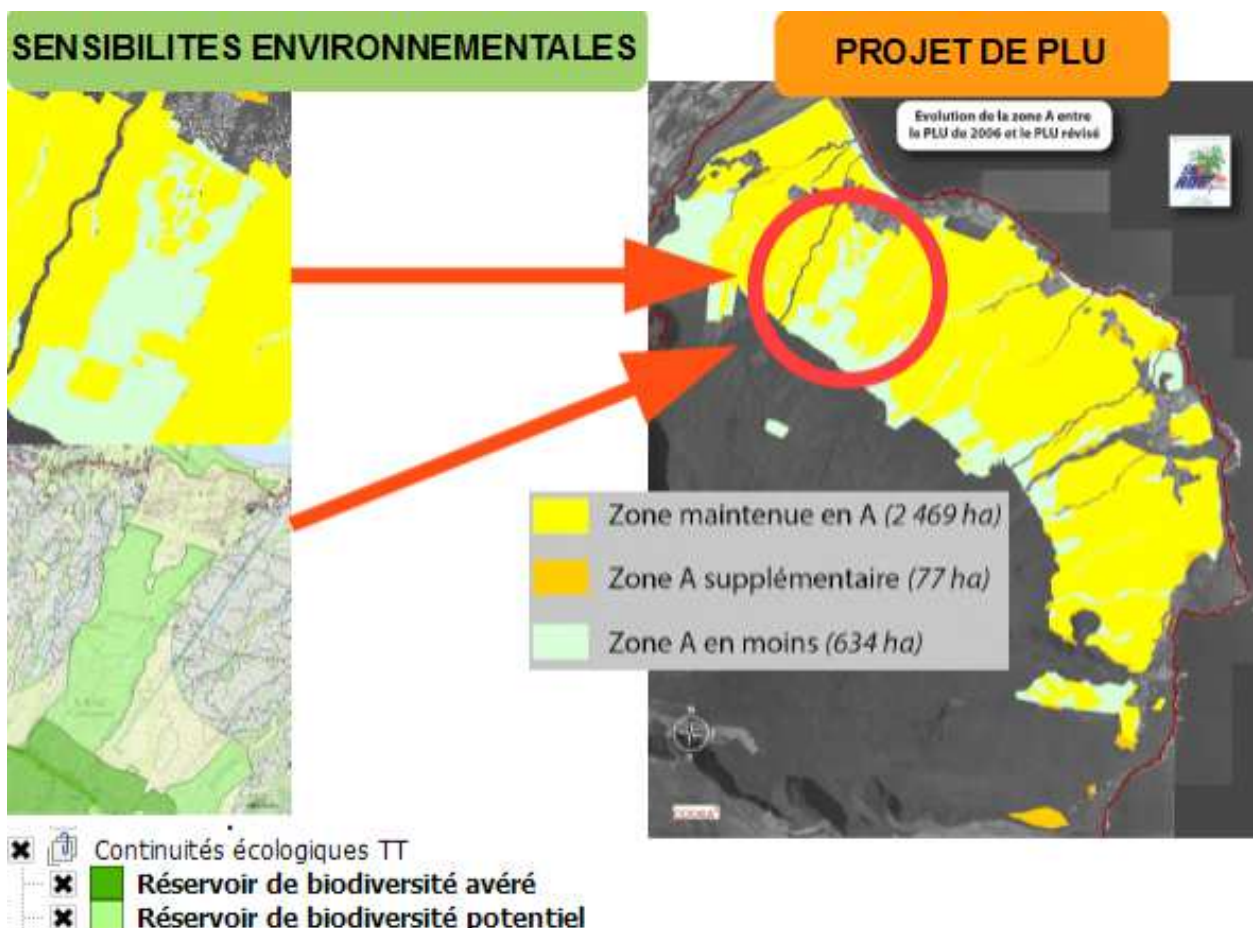
Le rapport indique (p. 28) notamment que :

- 77 hectares de zones cultivées non classées en zone agricole au PLU de 2006 sont dorénavant inscrites en zone A,
- 40 hectares de zones exploitées pour l'agriculture étaient classées en espaces boisés classés (EBC) au PLU de 2006.

Aucune justification concrète permettant au lecteur de constater les faits n'est apportée.

✓ Certaines zones agricoles semblent être situées dans des espaces naturels de continuité écologique :

- L'une des zones de continuité écologique potentielle est mitée par du zonage agricole alors qu'il s'agit dans les faits d'une zone forestière.



- Plusieurs nouvelles zones agricoles sont envisagées en réservoir de biodiversité (avéré et /ou potentiel) et en corridor écologique (avéré et/ou potentiel).

SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES



- ✘ ZNIEFF terrestres
 - ✘ Type 1
 - ✘ Type 2
- ✘ Continuités écologiques TT
 - ✘ Réservoir de biodiversité avéré
 - ✘ Réservoir de biodiversité potentiel
 - ✘ Corridor avéré
 - ✘ Corridor potentiel

PROJET DE PLU



- Zone maintenue en A (2 469 ha)
- Zone A supplémentaire (77 ha)
- Zone A en moins (634 ha)

- D'autres zones agricoles sont envisagées à la fois en ZNIEFF de type 1 et/ou 2 et dans le domaine protégé du Conservatoire du Littoral

SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES



- ✘ ENS
- ✘ ZNIEFF terrestres
 - ✘ Type 1
 - ✘ Type 2



- ✘ Conservatoire du Littoral
 - ✘ Domaine protégé (acquisition, affectation, transfert de gestion)
 - ✘ Périmètre d'intervention actuel

PROJET DE PLU



- Zone maintenue en A (2 469 ha)
- Zone A supplémentaire (77 ha)
- Zone A en moins (634 ha)

AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2018AREU9 adopté lors de la séance du 19 juillet 2018 par
La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion

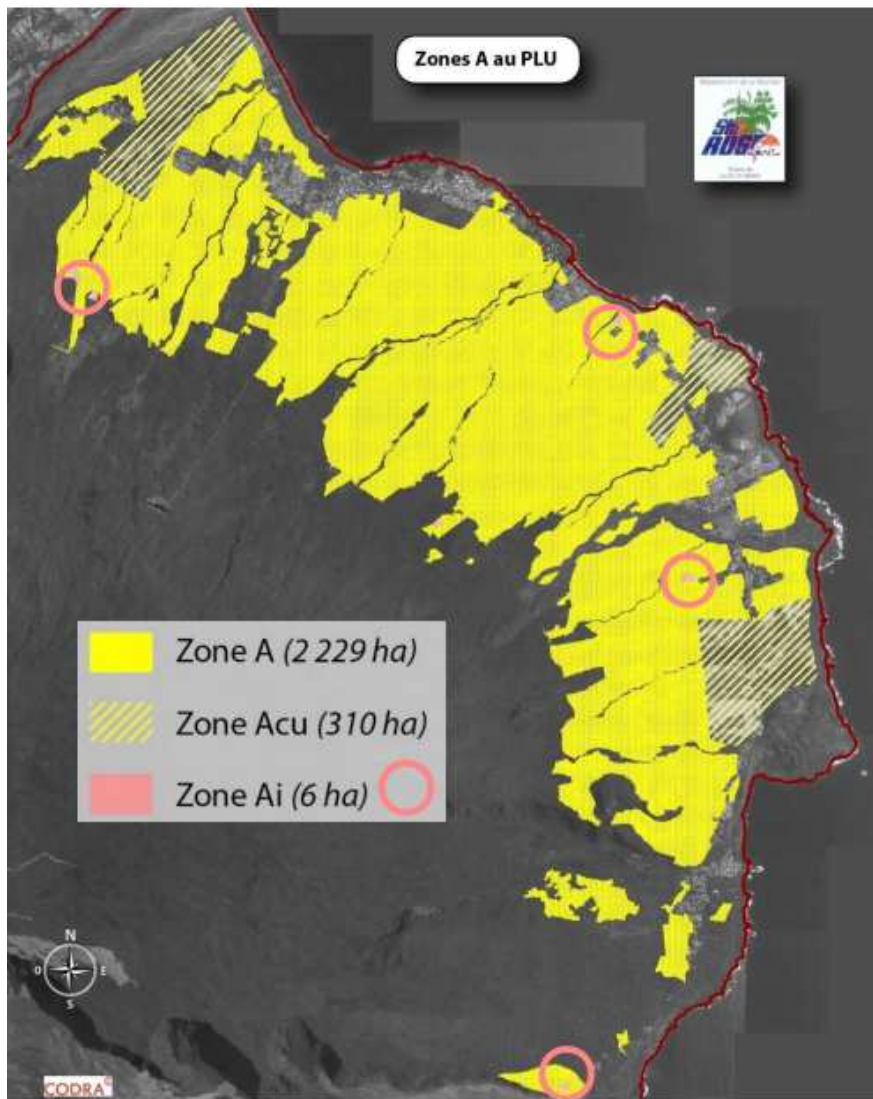
- *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de mettre en évidence ces différentes informations et de justifier ces choix au regard des objectifs de protection de l'environnement.*

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

Ceux-ci couvrent une superficie totale de 6 hectares.

De la même manière, aucune justification d'ordre environnemental n'est apportée sur le choix des localisations de ces secteurs. Par ailleurs l'argumentaire économique n'est pas davantage développé, ce qui n'informe pas précisément le lecteur sur les objectifs recherchés et les perspectives attendues en termes de plus-value touristique pour la commune.

- *L'Ae recommande maître d'ouvrage de justifier le choix ces localisations, au regard des préconisations économiques et environnementales.*



■ Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles (N)

✓ La cartographie présentée ci-dessous fait notamment apparaître certaines des zones agricoles présentées plus-haut et envisagées en zones naturelles, sans autres explications.

✓ Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement par l'outil STECAL au sein de la zone naturelle (p. 46 Tome 2)

Le projet prévoit l'aménagement du site naturel emblématique de l'Anse des Cascades.

Ainsi deux secteurs Nec et Nrev sont envisagés sur le secteur, ainsi qu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

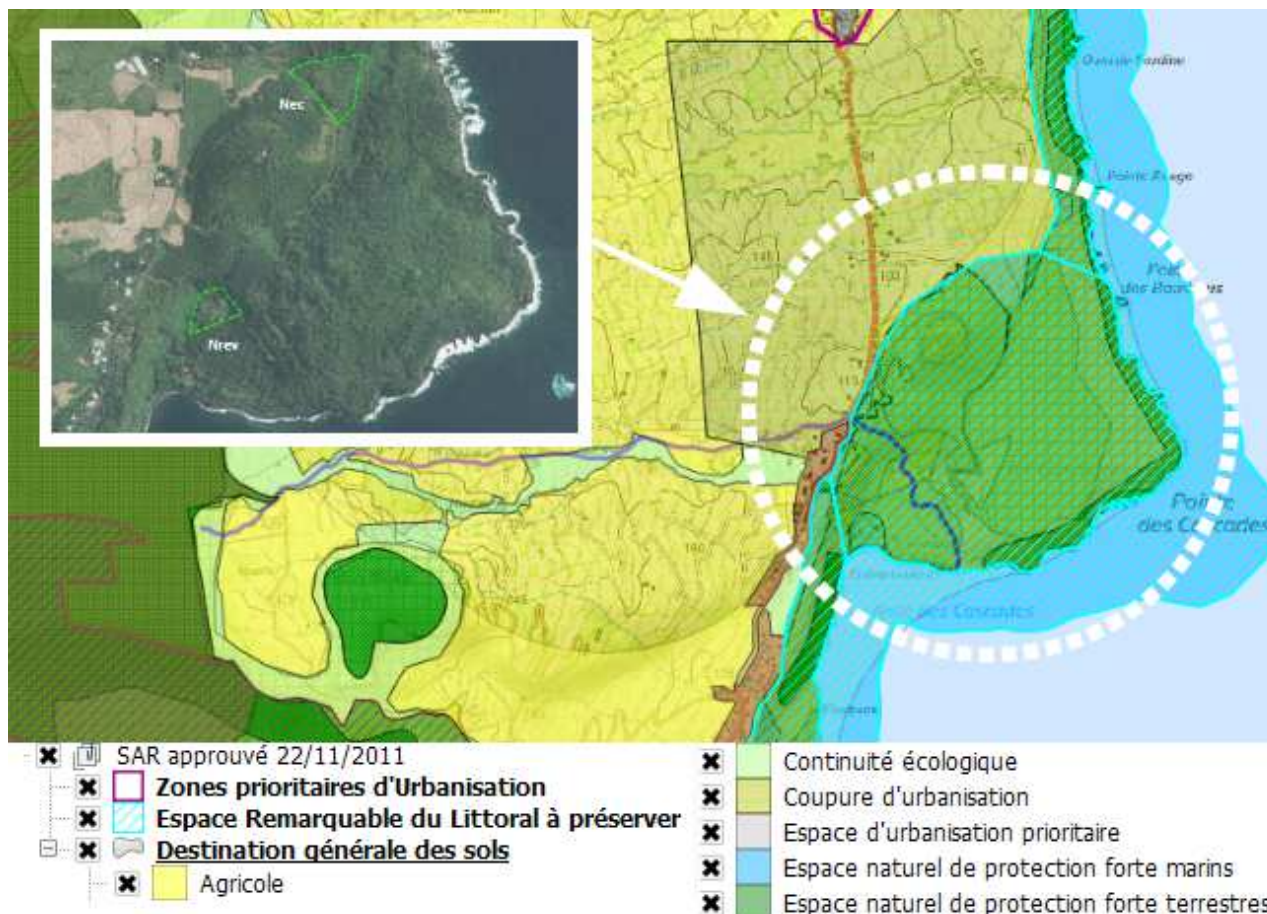
La ville souhaite créer un espace attractif intégré jouant le rôle de pôle économique et d'accueil (salle de réception, glacier, restauration, produits du terroir...).

– Le secteur Nrev est censé devenir un hameau nouveau afin de revitaliser l'Anse des

Cascades par la vocation d'activités commerciales.

Le règlement précise les conditions dans lesquelles peuvent être réalisées les constructions.

– Le secteur Nec est censé accueillir des hébergements à vocation touristique de type écolodge ainsi que les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement de l'hébergement touristique à savoir : restauration, spa, thalassothérapie, kiosques...



Bien que l'emprise de ces deux secteurs ne se trouve pas en limite des parties les plus sensibles de cette zone,

➤ L'Ae recommande au maître d'ouvrage

– de localiser les enjeux écologiques du site au moyen d'une cartographie suffisamment détaillée,

– de présenter les autres alternatives de développement envisagées, de mener une analyse comparative de ces différentes options et de justifier le choix réalisé au regard des objectifs de protection de l'environnement, en application de l'article R. 123-2-1 alinéa 4 du code de l'urbanisme.

5. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour les éviter, les réduire, les compenser

Une approche dite globale a été retenue pour l'analyse (RP, TOME 2, p. 100). Elle consiste à

mesurer les effets positifs ou négatifs du projet en s'appuyant sur 2 orientations stratégiques du projet de PLU :

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

Puis le rapport présente un tableau d'analyse indiquant en vert les effets positifs et en rouge les effets négatifs.

Le rapport souligne notamment les incidences négatives relatives au développement des activités touristiques et de loisirs sans cibler les sites concernés et sans réaliser l'analyse des incidences sur ces derniers.

Par ailleurs, le rapport confirme l'effet positif de la protection stricte des espaces naturels, alors que de nombreuses interrogations se posent à la lecture du rapport.

- *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de compléter la démarche par une analyse complète et suffisamment précise des incidences du projet sur chacun des secteurs à enjeux : évolution du zonage AU, introduction de zones agricoles dans des espaces naturels et/ou de continuités écologiques, création de STECAL en zones naturelles, agricoles, espace naturel remarquable du littoral à préserver, alimentation de la commune en eaux potable à partir du seul captage des Orgues...*

Les autres étapes de la démarche d'évaluation environnementale sont conditionnées par la réalisation :

- d'un état initial de l'environnement complet mettant clairement en exergue les enjeux environnementaux spécifiques à la commune de Sainte-Rose, et « *les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan* » en application de l'article R . 123-2-alinéa 2 du code de l'urbanisme,
 - d'une analyse suffisamment complète et précise des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur l'environnement (thématiques et/ou secteurs à enjeux), en application de l'article R . 123-2-alinéa 3 du code de l'urbanisme,
 - d'une justification appropriées du projet menée « *au regard des objectifs de protection de l'environnement et par rapport aux autres solutions envisagées ...* », en application de l'article R . 123-2-alinéa 4 du code de l'urbanisme.
- *L'Ae recommande au maître d'ouvrage de finaliser la démarche d'évaluation environnementale en présentant chacune des étapes constitutives décrites à articles R. 123-2-1 du code de l'urbanisme.*