

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

n°MRAe 2025AREU1

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 de la procédure d'évolution du 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 la procédure d'évolution du 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 de la procédure d'évolution du PLU dans la prise en compte des enjeux environnementaux, et à favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions.

La MRAe Réunion s'est réunie le 28 février 2025.

Étaient présents et ont délibéré : M. Bertrand GALTIER, président, et M^{me} Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN, membre associée.

En application du règlement intérieur de la MRAe de La Réunion adopté le 11 septembre 2020 et publié au bulletin officiel le 25 septembre 2020, 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.

AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2025AREU1 adopté lors de la séance du 28 février 2025 par
La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion

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.

Le 3 décembre 2024, l'Autorité environnementale (Ae) a été saisie pour avis par la commune de Sainte-Suzanne du projet de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en a accusé réception à cette même date. Le service régional de l'environnement qui apporte un appui à la MRAe est la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de La Réunion.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-21 du Code de l'environnement, l'Ae a consulté l'Agence Régionale de Santé (ARS) de La Réunion par courrier du 3 décembre 2024.

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. Conformément aux dispositions de l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, cet avis est transmis à la commune 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 publique.

Informations relatives aux références législatives et réglementaires

En application des articles L.104-1 et R.104-11 du code de l'urbanisme, la procédure de révision générale du PLU de Sainte-Suzanne fait l'objet d'une évaluation environnementale de manière systématique.

Le présent avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport d'évaluation environnementale établi par le bureau d'études CODRA ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article R.104-39 du code de l'urbanisme, la commune devra informer le public et l'Autorité environnementale de l'approbation de la modification. La mise à disposition du plan modifié approuvé comportera notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé, ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés, compte tenu des diverses solutions envisagées. Cette information et cette mise à disposition seront réalisées, le cas échéant, dans les conditions et selon les formalités particulières prévues pour assurer la mise à disposition du public de ces plans ou documents et pour assurer la publicité de l'acte les adoptant ou les autorisant.

Résumé de l'avis

La commune de Sainte-Suzanne fait partie de la Communauté d'agglomération du territoire nord de La Réunion (CINOR) qui regroupe les communes de Saint-Denis et de Sainte-Mairie.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Suzanne est en vigueur depuis le 22 mars 2017. En décembre 2021, un projet de révision de PLU a été arrêté, mais a été ensuite retiré par la commune.

Le 24 septembre 2024, la commune de Sainte-Suzanne a arrêté un nouveau projet de PLU. Les amendements apportés à ce projet de PLU portent principalement sur l'ajustement de la trajectoire de l'accroissement démographique plus élevé en 2024 qu'en 2022 à l'échelle communale, ainsi que sur la densification actuelle des espaces urbains, induisant une diminution des besoins d'ouverture de nouvelles surfaces destinées à l'urbanisation.

Le nouveau projet de PLU privilégie l'optimisation du foncier urbanisable, en cohérence avec les orientations nationales sur la lutte contre l'étalement urbain et les objectifs du SCoT de la CINOR.

Toutefois, l'évaluation environnementale du PLU mérite d'être approfondie sur les enjeux environnementaux tels que l'adaptation et la préservation des milieux (naturel, physique, urbain), la non aggravation des risques naturels pour les habitants de la commune, l'adéquation entre les besoins en eau et les ressources disponibles, le changement climatique et les énergies renouvelables.

L'ensemble des recommandations de l'Ae est présenté ci-après dans l'avis détaillé

Avis détaillé

I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Suzanne est en vigueur depuis le 22 mars 2017. À la suite du recours gracieux établi par le préfet de La Réunion en date du 24 mai 2017, le PLU de Sainte-Suzanne a été à nouveau prescrit le 28 février 2018.

La révision du PLU de Sainte-Suzanne a été arrêtée une première fois par délibération du conseil municipal le 14 décembre 2021. Elle a ensuite fait l'objet d'un avis de l'Ae établi le 22 avril 2022¹. Des réserves ont été émises par les services de l'État sur ce projet de PLU. La commune de Sainte-Suzanne a alors décidé de retirer son projet initial de PLU et de modifier son document d'urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2023.

Le présent avis de l'Ae porte sur les évolutions apportées dans le projet de PLU arrêté le 24 septembre 2024 par le conseil municipal de la commune de Sainte-Suzanne.

Le projet de territoire du PLU de Sainte-Suzanne révisé conserve les 2 axes du projet de révision de PLU de 2021 et de son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), à savoir :

- renforcer l'attractivité du territoire et garantir un développement urbain harmonieux
- développer la commune avec la valorisation de ses ressources propres et le renforcement de son attractivité.

L'avis rendu par l'Ae le 22 avril 2022 rappelait que certains objectifs du PADD ne relevaient pas de la compétence communale. Il recommandait de mettre en perspective les orientations du PADD avec les stratégies territoriales des collectivités compétentes en fonction de leurs attributions. Le document révisé a repris certains points de l'avis de l'Ae. La prise en compte des objectifs du SCoT de la CINOR par le PLU de Sainte-Suzanne nécessitera une nouvelle procédure d'évolution pour tenir compte des nouvelles orientations qui seront inscrites dans le SCoT actuellement en cours de révision.

¹ Voir l'avis référencé 2022AREU4 sur le site de la MRAe de La Réunion : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-de-a1193.html>

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

2.1. Compatibilité au regard des autres documents d'urbanisme

À partir des objectifs du projet de PLU décrits dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le rapport procède à une vérification de la compatibilité avec les orientations du schéma d'aménagement régional (SAR), du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CINOR, du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), du programme local de l'habitat (PLH), du plan des déplacements urbains (PDU) et plan climat air énergie territorial (PCAET) de la CINOR. L'analyse du PLU prend en compte les orientations du SCoT de la CINOR approuvé en décembre 2013. Les pièces du PLU proposent des orientations et réglementations tendant vers les objectifs du SCoT en vigueur.

Le PLU arrêté prévoit une extension de l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) situées hors zone préférentielle d'urbanisation² (ZPU) ou en limite de ces dernières, comme c'est le cas vers les secteurs de la Grande Montée Bagatelle, Commune Ango, la rue Marchande et la Marine. Le SCoT en vigueur reprend les ZPU du SAR. Ces secteurs représentent environ 13 ha.

2.2 Les principaux éléments du diagnostic territorial

✓ Les données relatives à la population et au logement

Données relatives à la population		
Population	2020	24 086 habitants
soit	11 % de la population de la CINOR	
Augmentation de la population	2009-2020	+1 649 habitants
Taux de croissance annuel moyen (TCAM)	2014-2020	1,20 %
TCAM de La Réunion	2014-2020	0,40 %
Population estimée à	2034	✓ 28 000 habitants
Soit d'ici à 2034	+ 280 nouveaux habitants par an	

La commune de Sainte-Suzanne fait partie des communes de La Réunion qui connaissent un fort dynamisme démographique, même si une baisse a été observée entre 2009 et 2014. La projection de la population se base sur trois hypothèses pour les 10 ans à venir. Pour ce faire, elle prend en compte la variation entre le solde naturel et le solde migratoire. La commune fait le choix de prendre une hypothèse d'évolution démographique moyenne et prévoit une population d'environ 28 000 habitants à l'horizon 2034.

² Zone préférentielle d'urbanisation (ZPU) est déterminée par le schéma d'aménagement régional (SAR) et entièrement repris par le SCoT de la CINOR délimite les périmètres dans lesquels des zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de respecter certaines conditions (surfaces, densité des opérations...)

Données relatives au logement		
Parc de logement de la commune	2020	9451 logements
Densité moyenne à l'échelle des zones urbaines	2023	16 logements par hectare
Nombre de logements du parc locatif social	2023	2 172 logements
Part de logements social / ensemble du parc	2023	25,00 %
Nombre de logements insalubres	2017	546 logements
Besoins exprimés (démographie, desserrement des ménages, fluidité du parc, renouvellement)	2034	250 logements par an

L'estimation du besoin de 250 logements à construire ou réhabiliter par an doit répondre au besoin démographique, au desserrement des ménages, à la fluidité du parc et au renouvellement du parc. Les besoins en logements sont plus importants à la CINOR qui rassemble 26 % des résidences principales de l'île en 2021. Le besoin en nouvelles constructions devrait être particulièrement important, 52 200 nouveaux logements seraient à construire entre 2021 et 2050, soit une moyenne de 1800/an. La croissance du nombre de ménages y est en effet plus dynamique qu'ailleurs (+ 1,3 % en moyenne par an), sous l'effet notamment de l'arrivée de jeunes actifs.

✓ Analyse des capacités d'accueil en logements

Au PLU en vigueur, 62 ha étaient ouverte à l'urbanisation. Le bilan montre qu'environ 64 % des zones AU ont déjà été urbanisées ou sont en cours d'aménagement. L'essentiel des zones AU non utilisées correspondent aux zones d'activités économiques.

	Utilisées	Non bâties mais avec permis de construire	Non occupées	Total
Superficie des zones AU au PLU en vigueur	40 ha	1 ha	21 ha	62 ha
%	64 %	2 %	34 %	100,00 %

✓ Potentiel de construction dans les dents creuses

Environ 40 ha de dents creuses sont identifiées à Sainte-Suzanne, dont 22,3 ha considérés comme un potentiel de développement à terme. L'analyse des zones bâties permet d'estimer environ à 450 le potentiel de logements réalisables au niveau des dents creuses. Ce potentiel se décline ainsi :

Armature urbaine	Potentiels dents creuses		
	Superficie	Ratio densité du SCoT	Potentiel logements
Pôles centraux (Centre-ville et	6,9	30 lgts/ha	207

péphérie : Marine, Bel Air, Quartier Français, Commune Bègue			
Pôles secondaires (Bagatelle, Deux Rives)	9	20 lgts/ha	180
Territoires Ruraux Habités (Commune Caron, Commune Ango, Bras Pistolet, Chane Kane...)	6,4	10 lgts/ha	64
TOTAL	22,3	-	451

Cependant, toutes ces dents creuses ne peuvent être aménagées dans leur globalité, compte tenu du fait que certains projets relèvent d'initiative privée.

✓ **Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis**

Le rapport de présentation parle d'intensification³ du tissu urbain plutôt que de densification. L'analyse du tissu urbain et les obligations réglementaires impactant l'aménagement du territoire concluent à un potentiel de 1330 nouveaux logements. La majorité de ces logements potentiels se situent au niveau des pôles centraux. Le centre-ville de Sainte-Suzanne a une densité d'environ 15,4 constructions par hectare². Les secteurs urbains de Quartier Français, Bagatelle et Deux Rives, avec 17,6 constructions par hectare, ont une densité plus élevée .

La recommandation de l'Ae dans son avis de 2022 relative au potentiel de densification des actuelles zones urbaines a été prise en compte en prévoyant des prescriptions dans le règlement du PLU. En effet, il est spécifié qu'à travers le règlement du PLU et les capacités de desserte du territoire, il est possible d'évaluer la mutation des espaces. Les mutations de terrains bâtis contribuent à l'utilisation optimale du foncier et donc à une densité plus élevée (démolition/constructions nouvelles, surélévation de l'existant, redistribution des usages...).

La densification par la mobilisation de logements vacants représente 6,1 % de logements sur Sainte-Suzanne, et reste limitée. Tous les logements vacants ne sont pas mobilisables. En effet, des travaux de mise aux normes ou de réhabilitation sont nécessaires pour répondre aux besoins du marché. Une hypothèse de 150 logements peuvent être estimés dans l'effort de densification de la zone urbaine de Sainte-Suzanne à l'échelle du PLU, notamment dans le centre-ville. Outre ces logements vacants, la commune de Sainte-Suzanne dispose d'une friche urbaine⁴ sur son territoire, s'inscrivant dans une dynamique

3 Intensification : densifier en ajoutant des constructions, par u meilleur usage du bâti existant
Densification : ajouter une quantité sur une même surface ou par réduction de la surface pour une même quantité

4 Les friches urbaines correspondant à des espaces dépourvus d'un usage officiel mais situés en zone urbaine permettent le renouvellement urbain

de renouvellement urbain. Le site de l'ancienne usine de Quartier Français sera réhabilité pour accueillir des services administratifs et un centre culturel..

✓ **Choix délimitation des zones à urbaniser**

Zonage du PLU	PLU en vigueur	PLU arrêté en 2024	Évolution
Zones urbaines (U)	581 ha	622,4 ha	+ 41,4 ha
Zones à urbaniser (AU)	61,8 ha	50,2 ha	- 11,6 ha
Zones agricoles (A)	2971,8 ha	2927,8 ha	- 44 ha
Zones naturelles (N)	2175,9 ha	2184,6 ha	+8,7 ha
Total	Environ 5 800 ha (5785)		-5,5 ha

Les zones AU sont affectées aux logements, à destination mixte (équipements, commerces, services, activité économique). Un tableau détaillé⁵ présente les différents zonages, leurs destinations, leurs superficies ainsi que leurs objectifs. Il en ressort qu'entre 2011 et 2021⁶, la consommation globale d'espace urbain est de 95 ha sur tout le territoire communal, répartis entre habitat et activités. La majorité des constructions est destinée à de l'habitat et secondairement aux activités. On constate une diminution de 11,6 ha de la superficie des zones à urbaniser entre le PLU en vigueur et le PLU révisé. Le PLU en vigueur ouvrait 61,8 ha à l'urbanisation.

Les densités minimales prévues respectent les orientations du SCoT en vigueur et du SAR allant de 10 logements à 30 logements par hectare en fonction de la zone. Un échéancier prévisionnel a été mis en place. Il prévoit une urbanisation à court terme sur des zones qui sont déjà ouvertes à l'urbanisation (1AU) ou qui le seront dès approbation du PLU, et une urbanisation à moyen terme, sur une zone qui sera ouverte à partir de 2031 (2AU). Une OAP spécifique est créée pour la requalification de l'ancienne usine de Quartier-Français afin de favoriser un pôle d'activités commerciales, tertiaires et d'équipements dans un secteur stratégique et historique de Sainte-Suzanne. Une autre OAP définit des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Le document d'orientation porte également d'autres mesures préconisant les végétations préférentielles et des éclairages limitant les incidences sur l'environnement.

Il aurait été souhaitable que les OAP du projet de PLU précisent les attentes de la collectivité sur l'évolution du territoire au droit des secteurs concernés. L'implantation de ces opérations ne permet pas, dans bon nombre de cas, de voir comment seront desservies ces zones, ni de savoir si les réseaux (eaux, routes...) seront en capacité

⁵ Rapport de présentation, Tome 2, page 24

⁶ Données CEREMA, 2024, Rapport présentation, Tome 1, P53

d'accueillir du flux supplémentaire et comment seront gérés les contraintes (exemple du bruit routier, risques...).

➤ **L'Ae recommande :**

- *d'apporter des précisions au niveau de chaque OAP en termes de description de chaque site, son occupation, son usage, ses enjeux ;*
- *d'en prendre en compte des contraintes de chaque secteur ;*
- *de préciser comment seront gérés les flux supplémentaires sur les réseaux et connexions (routiers, eaux...)*

✓ **Analyse de l'évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le PADD met en exergue le seuil de 30 ha fixé par le SCoT en vigueur pour les nouvelles extensions urbaines pour l'activité économique. Le PADD précise que les extensions des pôles centraux et secondaires doivent être localisées au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SCoT en vigueur et en continuité des espaces urbanisés existants, mais doivent être modulées avec les objectifs du zéro artification nette (ZAN) d'ici 2050.

Les possibilités d'extensions autorisées par le SCoT et consommées au PLU en vigueur s'élèvent à 9,4 hectares.

En application de la loi dite « climat et résilience »⁷, le PADD fixe l'objectif de réduire de près de 50 % la superficie des zones AU d'ici 2031 par rapport à la période 2011 à 2020, soit 47,4 ha. Cet objectif ne se traduit pas concrètement dans le PLU qui prévoit 50,2 ha de zone AU d'ici 2031.

Le PLU arrêté ne respecte pas l'obligation réglementaire d'objectif de modération de consommation des ENAF effective sur les 10 dernières années.

➤ *En l'absence de trajectoire définie par la Région en matière de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'Ae recommande de revoir à la baisse les objectifs du PLU de déclasser de nouvelles parcelles actuellement placées en espaces naturel, agricole ou forestier afin de respecter les obligations de la loi Climat et Résilience.*

✓ **Analyse des capacités d'accueil pour les activités économiques et commerciales**

Les activités économiques présentes sur le territoire sont essentiellement des activités commerciales, les transports et la construction. La commune de Sainte-Suzanne dispose de deux zones d'activités :

⁷ Voir la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/1ORFTEXT000043956924>

- la zone d'activités de Quartier-Français sur 3,9 hectares créée pour redynamiser l'ancien site de l'usine sucrière qui contient essentiellement des entreprises liées au bâtiment et qui comprend également la zone commerciale « Grand Est » ;
- la zone d'activités économiques de Commune Bègue sur 7,6 hectares (bâtiment, garages automobiles, ...).

Le rapport n'apporte aucune précision sur les taux d'occupation effectifs de ces zones d'activités, ni sur leurs complémentarités à l'échelle communale comme à l'échelle de la CINOR. Il est à noter que le PADD prévoit des orientations pour la zone d'activités de la Marine.

3. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION, ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

L'Ae identifie prioritairement les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la biodiversité, des milieux naturels ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la gestion des eaux usées, pluviales et la lutte contre l'imperméabilisation des sols ;
- la gestion des déplacements et de la mobilité ;
- la prévention des risques ;
- la sobriété énergétique ainsi que l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.

3.1. Le milieu naturel et la biodiversité

✓ Un riche patrimoine naturel

La commune de Sainte-Suzanne dispose d'un patrimoine naturel remarquable.

La partie haute de la commune (803 ha) est incluse dans le cœur du Parc national, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Elle regroupe des milieux forestiers bien conservés et riches en biodiversité (forêts de Bois de couleurs des hauts, et en particulier celles de la Plaine Fougères, fourrés humides à Pandanus, une formation végétale unique au monde). Ces milieux sont favorables aux espèces végétales et animales indigènes et endémiques. Le territoire communal est propice, notamment, au Papangue (*Circus maillardii*) et au Lézard vert des hauts (*Phelsuma borbonica*).

La commune dispose également d'un espace naturel sensible (ENS), le Bras de Fer.

La plaine des Fougères et les cours d'eau qui traversent la commune (rivière Sainte-Suzanne, grande et petite rivière Saint-Jean, ravine Emmanuel) sont classés en ZNIEFF de type I. Les ravines constituent des corridors écologiques s'intégrant dans les trames vertes et bleues. Cependant, la rivière Saint-jean et la rivière Sainte-Suzanne sont soumises à une forte pression en termes de fertilisation des sols ainsi qu'à une forte pression exercée par la pêche en eau douce (tout particulièrement la pêche aux bichiques).

Les mi-pentes du Nord-Est et le littoral sont des ZNIEFF de type II. L'espace littoral et les embouchures des rivières Saint-Jean et Sainte-Suzanne constituent des réservoirs de biodiversité avérés. Ils sont identifiés au SMVM (schéma de mise en valeur de la mer) comme des espaces remarquables du littoral à préserver.

La commune, susceptible d'être survolée par les oiseaux marins sensibles à la pollution lumineuse, prévoit dans son règlement un dispositif pour limiter les intensités lumineuses. Il n'est cependant pas précisé que ces éclairages doivent répondre aux recommandations de la SEOR. La zone naturelle s'étend sur 2 185 ha, représentant 38 % du territoire communal. Il est à noter que la superficie a été ajustée aux réalités de terrain et dernières données cartographiques (augmentation de 9 ha de la zone N, 276 ha de surfaces de supprimer et 36,3 ha d'ajouter).

La rivière Saint Jean est classée en zone N afin de prendre en compte la présence d'une ZNIEFF de type I et le rôle de corridor de la ravine.

On note une volonté de protection des espaces agricoles et naturels dans le PLU. Il faut toutefois signaler l'étalement urbain qui diminue les zones tampons avec les milieux naturels. Les activités humaines (activités sportives, tourisme, loisirs) affectent les fonctionnalités écologiques pouvant amener à la disparition de la faune et de la flore. La maîtrise de l'étalement urbain permet de limiter les impacts de l'urbanisation et de protéger des zones agricoles et naturelles.

➤ ***L'Ae recommande de prévoir des dispositions dans le règlement du PLU en faveur de la préservation de la fonctionnalité écologique des zones tampons pour la survie des espèces faunistiques et floristiques.***

Les méandres des rivières Sainte-Suzanne et Saint-Jean forment un écosystème remarquable unique à échelle régionale, le « Bocage », une végétation dominée par le bambou et des formations humides typiques. Ce paysage de rivières en eaux calmes est unique dans l'île. Ces méandres sont fréquentés par de nombreuses espèces de poissons, d'oiseaux d'eaux comme la Poule d'eau, le Héron vert et de libellules qui animent le paysage. Le site de Bassin La Paix fait partie des grands sites naturels de l'île. Le long de la rivière, plusieurs bassins se succèdent jusqu'au Bassin la Mer et ses deux cascades remarquables. La pointe des Haziers, la rivière Saint-Jean et le littoral de Sainte-Suzanne sont identifiés en espaces remarquables du littoral au schéma d'aménagement régional. La zone humide du bocage a été prise en compte et le secteur Nt du PLU en vigueur diminue au profit d'une zone N.

Le classement en zone N de la zone humide du Bocage ne permet pas de préserver ses fonctionnalités écologiques. Le PLU doit mettre en place un zonage qui offre davantage de protection à ce secteur. De plus il est recommandé de s'assurer de l'identification des zones humides dans le projet de PLU.

- *L'Ae recommande de compléter le PLU par un zonage spécifique identifiant la zone humide du Bocage afin de proposer des prescriptions permettant une réelle préservation de la biodiversité spécifique à ce milieu naturel unique à La Réunion.*

✓ **Les espaces boisés classés**

Les évolutions apportées au projet de PLU sont les suivantes :La superficie des EBC a été revue pour répondre, là aussi, aux réalités de terrain et aux nouvelles données SIG. Elle passe de 1929 ha au PLU en vigueur à 1920,3 ha dans le présent PLU révisé, soit une diminution de 8,7 ha. Parmi les évolutions notables, 5000 m² sont supprimés et classés en zone N, afin de permettre la création d'un jardin social et solidaire à Bras Pistolet et 9,9 ha sont créés en continuité d'EBC existant (ZNIEFF).

- *L'Ae recommande de réaliser une étude de la fonctionnalité écologique du secteur déclassé à Bras-Pistolet afin d'assurer les continuités écologiques à travers les différentes pièces du PLU.*

3.2. Milieu physique

✓ **L'alimentation en eau potable**

La région Est dispose d'un important réseau hydrographique.

Le PLU révisé fait référence au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 en énumérant les orientations, enjeux et objectifs de ces documents et en dressant l'état des masses d'eau la commune de Sainte-Suzanne (état défini en 2019 et appuyé par une cartographie des différentes ressources en eau).

Le SAGE de 2013 identifie les enjeux majeurs pour la micro-région Est et liste les dispositions concernant les documents d'urbanisme et la ressource en eau. Il identifie les milieux aquatiques qui présentent des enjeux de restauration. À Sainte-Suzanne, il s'agit du forage de Sainte-Vivienne et des aires d'alimentation de captage du Bras d'Ouyère qui présentent une qualité dégradée.

Plusieurs captages et forages alimentent la commune de Sainte-Suzanne pour l'alimentation en eau potable, l'irrigation agricole et l'usage industriel. Les forages de Bel Air, des Trois Frères et de Sainte-Vivienne pompent dans la nappe souterraine et assurent 74% des besoins de la commune. Ils font l'objet de périmètres de protection réglementairement instaurés par arrêté préfectoral (Déclaration d'Utilité Publique).

La commune de Sainte-Suzanne dispose de deux unités de potabilisation et de six unités de distribution. La qualité de l'eau destinée à la consommation humaine est jugée satisfaisante sur l'ensemble des réseaux (ARS 2023⁸).

⁸ Cf rapport de présentation, Tome 1, P.84

L'évaluation des nouvelles zones AU sur la ressource en eau concerne un périmètre protégé.

Pour répondre à une augmentation de la population, le PLU prévoit la construction de 250 nouveaux logements/an jusqu'en 2034. Le développement urbain nécessite un réseau et une gestion adaptée de la ressource. Il est rappelé que l'alimentation en eau potable conditionne les capacités d'aménagement et de développement d'un territoire. Elle doit être prise en compte dans les projets d'aménagement. La région Est est confrontée aux problématiques d'alimentation en eau potable. Les coupures sont récurrentes. Le changement climatique impacte la gestion en eau de la zone. Or, le rapport ne précise pas la projection de la consommation en eau de la commune jusqu'en 2034.

L'ARS rappelle que les déclarations d'utilité publique instituant les servitudes d'utilité publique relatives à la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine doivent être annexés au PLU.

- ***L'Ae recommande de compléter le dossier par des précisions sur la stratégie envisagée pour assurer l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau en intégrant au PLU :***
 - ***les besoins nécessaires aux nouvelles habitations ;***
 - ***les besoins nécessaires aux différentes activités actuelles et à venir destiner à dynamiser l'attractivité du territoire communal ;***
 - ***les effets prévisibles du dérèglement climatique.***

✓ **La gestion des eaux usées**

La gestion de l'assainissement collectif sur la commune de Sainte-Suzanne est de la compétence de la CINOR qui délègue la collecte des eaux usées à la CISE Réunion et leur traitement à la sté Terres des 3 frères.

L'unique station d'épuration communale (les 3 Frères) a été dimensionnée pour une capacité de traitement de 25 000 équivalent habitants (EH) avec une possibilité d'extension pouvant aller jusqu'à 37 500 EH en 2035

L'assainissement non collectif de la commune est géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), qui réalise les diagnostics de conformité des dispositifs autonomes de la commune.

39 % de la population sont raccordés au réseau d'assainissement collectif, le reste de la population, soit 61 %, disposent d'un système d'assainissement autonome.

✓ **La gestion des eaux pluviales**

Sur la commune de Sainte-Suzanne, l'évacuation des eaux pluviales apparaît problématique du fait notamment du régime pluvial tropical à l'origine d'épisodes pluvieux intenses. Lors des fortes pluies, certains secteurs de la commune sont inondés, créant des problèmes d'évacuation. L'évacuation incontrôlée de ces eaux peut entraîner la pollution du milieu marin.

Comme pour les eaux usées, la gestion des eaux pluviales relève de la compétence de la CINOR. Celle-ci s'est engagée en 2024 dans des investigations de reconnaissances des

réseaux pour notamment définir l'architecture des réseaux d'eaux pluviales à l'échelle communale et produire un schéma directeur de gestion des eaux pluviales urbaines d'ici fin 2025.

- *L'Ae demande de compléter le rapport de présentation en fonction des préconisations de la CINOR sur :*
- la description des infrastructures existantes d'assainissement des eaux pluviales ;*
 - l'identification des enjeux environnementaux et des incidences négatives susceptibles d'être occasionnées par les eaux de ruissellement plus particulièrement sur la ressource en eau, la biodiversité, la qualité des eaux littorales, ainsi que les risques pour les habitants ;*
 - des prescriptions spécifiques sur la gestion des eaux pluviales, adaptées aux différents secteurs géographiques à insérer dans le règlement du PLU et permettant de répondre de manière efficiente aux enjeux qui auront été préalablement identifiés et territorialisés.*

Les espaces carrières

Les activités industrielles, notamment les carrières, peuvent être source de nuisance pour les riverains : pollutions sonores et visuelles, poussières, voire pollutions d'hydrocarbures. Le zonage de ces carrières reprend les périmètres prévus dans le schéma départemental des carrières. Aucune analyse n'a été réalisée sur l'exploitation de ces matériaux et sur leurs incidences.

L'implantation et les prélèvements des carrières sont autorisés, sous réserve que la remise en état du site après extraction permette notamment la continuité de l'activité agricole préexistante.

- *L'Ae recommande de prévoir des prescriptions particulières pour encadrer les nuisances occasionnées pendant la phase d'exploitation des carrières à l'appui d'une analyse de l'état initial de l'environnement pour chacun des espaces carrières identifiés et en veillant à la cohérence avec le projet de territoire et les nouvelles zones à urbaniser prévues dans le projet de PLU.*

3.3. Milieu humain

✓ Les déplacements et la mobilité

Le plan de déplacements urbains de la commune reprend les cinq axes du Plan De Mobilité (PDM) de la CINOR pour 2023-2033, arrêté le 07 décembre 2023 et les intègre en grande partie dans les orientations du PADD.

Le réseau routier est bien articulé. Toutefois, le trafic s'intensifie⁹, et les conditions de circulation se dégradent avec, notamment, l'engorgement de la RN2. Le PLU prévoit

⁹ Cf Rapport de présentation, Tome 2, P.64

l'aménagement d'une liaison entre Bagatelle et Deux Rives par la Route des mi-pentes. Un projet d'envergure régionale prévu à moyen/long terme.

L'offre en stationnement est déficitaire sur la commune, notamment en centre-ville. Elle nécessite une véritable gestion du stationnement (intégrée dans les orientations figurant dans le PADD). Ce manque de stationnement est à mettre au regard d'un taux d'équipement en voiture des ménages qui habitent la commune plus élevé (77,2 %) que celui du Département(72,9 %).

Aussi, est-il nécessaire d'améliorer et de développer le réseau de transport en commun. La Région Réunion est l'Autorité Organisatrice des Transports en commun (AOT) pour les transports interurbains (cars jaunes). La CINOR est l'AOT pour la commune de Sainte-Suzanne (réseau CITALIS).

La CINOR projette la réalisation d'un TCSP « BAOBAB » (Bus Aéroport Ouest Bus Aéroport Bocage), projet de Transport à Haut niveau de service (THNS) avec des pôles d'échanges et une connectivité avec l'ensemble des réseaux de la micro-région Nord. L'objectif est rendre les transports en commun plus performants et compétitifs par rapport au mode individuel que représente la voiture (84 % des déplacements motorisés sur la commune de Sainte-Suzanne).

En corollaire, la proportion d'actifs se déplaçant à pied ou à vélo (5,9 %) est moins élevée à Sainte-Suzanne qu'à La Réunion (8,6 %). Aussi, la piétonisation et les déplacements à vélo constituent-ils un enjeu de développement important pour la commune, notamment pour les déplacements entre le centre-ville et les quartiers.

En application du PDU, le plan Vélo de la CINOR, prévoit pour la commune :

- un sentier littoral qui relie Quartier Français à Saint-Denis (Barachois), avec un prolongement prévu vers le site de la Cascade Niagara,
- deux liaisons transversales (Ravine des Chèvres-Bagatelle, Deux-rives)
- une desserte interne du centre-ville.,

➤ ***L'Ae demande de préciser comment vont s'articuler les préconisations du Plan de Mobilité (PDM) de la CINOR dans le projet de PLU.***

✓ **La prise en compte de l'énergie et du climat dans les documents présentés**

Les sources d'énergie renouvelable sont bien représentées sur la commune. Avec le parc éolien de La Perrière, dont le renouvellement est en cours, le biogaz produit par la centrale ISDND et le solaire, Sainte-Suzanne est l'une des communes leaders en matière de développement des énergies renouvelables à la Réunion. Elle est la 1^{re} commune de l'île à être autonome en énergie.

Le PADD affiche l'ambition de conforter l'autonomie énergétique à l'échelle du territoire communal (axe 2.3), notamment en termes de respect des orientations des documents cadres en matière d'énergie (Plan Climat Energie Territorial, Plan Climat Air Energie

Territorial), de réduction de la consommation d'énergie, d'accompagnement à l'émergence de nouvelles filières d'énergies renouvelables, de poursuite des productions des énergies solaires.

Le règlement prescrit les destinations et usages des sols, notamment pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, qui doivent s'insérer dans le milieu environnant; la qualité urbaine et architecturale, notamment pour le captage des énergies solaires, doit être prise en compte. En ce qui concerne les économies d'énergie, des dispositions figurent dans le règlement concernant l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions en recourant notamment à l'utilisation de techniques économies en énergies, en évitant les surfaces bitumées et le béton...

Le Plan Climat Air énergie Territorial (PCAET) de la CINOR approuvé en 2019, prévoit un plan d'action en 6 axes stratégiques. L'objectif pour 2030 est une réduction de 32 % de GES (gaz à effet de serre).

Sur ces thématiques, le PLU a pris en compte les recommandations émises par l'Ae dans son avis d'avril 2022.

✓ **La prise en compte des risques**

Dans le cadre de l'OAP ZAE de la Marine, la prise en compte des risques naturels est essentielle. La ZAE de la Marine, bien que située dans une zone AU, est exposée à la submersion marine, étant située en dessous du niveau de la mer. Le changement climatique risque d'accroître la vulnérabilité de la zone, notamment par l'élévation du niveau de l'océan (+ 1 m dans les cas extrêmes d'ici 2100) et de la houle. Cela accroîtra le risque de submersion marine et l'érosion côtière de la zone. L'Ae rappelle que le projet envisagé prévoit le déblaiement d'un secteur pour compenser le volume d'apport manquant de certains lots. Le profil altimétrique du secteur d'étude forme une excavation qui risque d'aggraver le risque de submersion marine, notamment avec les liaisons hydrauliques s'y greffant. Par ailleurs, les nouvelles études réalisées dans le cadre du Programme d'Action de Prévention contre les Inondations (PAPI), montrent que le PPRN en vigueur sur la commune de Sainte-Suzanne sous-estime les aléas inondation sur le secteur de La Marine. Le secteur présente également un point de sortie du bassin versant pour les eaux pluviales via le Ruisseau La Vigne.

Le règlement du PLU révisé dans le cadre de la prise en compte des zones d'aléas soumises aux risques naturels met en exergue l'aléa inondation sur le secteur de La Marine et Quartier Français en préconisant de s'y référer pour l'utilisation et l'occupation des sols. Toutefois, les documents du PLU ne reprennent pas les recommandations de l'Ae sur la faisabilité de réaliser la ZAE sur les terrains concernés par le projet.

- **Comme dans son avis émis en mai 2024 sur la ZAE de la Marine, l'Ae recommande de démontrer la faisabilité de réaliser le projet de la ZAE, en considération des aléas naturels en présence et compte tenu du PAPI en cours d'évolution et des recommandations applicables (endiguement, règles constructives, études de vulnérabilité, ...)**

4. TRAITEMENT DES DÉCHETS ET IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

La zone Ndé, zone naturelle spécifique de la commune, a été créée pour le centre d'enfouissement technique et de traitement des déchets, projet d'extension de l'installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND). Celle-ci doit permettre de prendre en compte les besoins d'extension du centre existant. Dans le secteur Ndé, les constructions, ouvrages et travaux liés à la production d'énergie renouvelable sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le fonctionnement du centre d'enfouissement technique et du centre de traitement des déchets et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le zonage Ndé jouxte les zones urbaines du quartier de Jacques-Cargot. L'ISDND constitue une nuisance olfactive majeure pour le territoire. Aucune analyse des incidences potentielles causées par ses nuisances n'a cependant été menée pour les habitants. Le règlement ne présente pas non plus des mesures adaptées au zonage Ndé.

- **L'Ae recommande à la commune :**

- d'analyser l'ensemble des impacts occasionnés par le zonage Ndé sur les zones habitées susceptibles d'être impactées par les activités de traitement des déchets et de proposer des mesures dans le PLU en faveur des riverains et des habitants de la commune ;**
- de préciser pour la zone Ndé, les dispositions à respecter en termes d'intégration paysagère des différentes installations de l'ISDND..**

5. DISPOSITIF DE SUIVI

Un tableau traitant l'ensemble des thématiques est présenté avec une série d'indicateurs de suivi généraux¹⁰ qui ne tiennent pas compte des modifications demandées par l'Ae dans son avis de 2022. Ces indicateurs ne semblent pas en mesure de permettre un suivi de l'incidence de la mise en œuvre du projet de PLU sur les enjeux environnementaux identifiés, ni d'apprécier si les objectifs du projet PLU seront atteints.

- **L'Ae demande de proposer des mesures de suivi permettant de mesurer leurs mis en œuvre, leurs évolutions, et d'apporter des ajustements en fonction.**

¹⁰ Voir pages 86 à 89 du tome 2 du rapport de présentation