

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

n°MRAe 2025AREU5

**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 révision du PLU, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le pétitionnaire et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte dans la procédure. Il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisation préalables, et n'est donc ni favorable, ni défavorable.**

**Porté à la connaissance du public, cet avis vise à proposer des améliorations pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux dans de la procédure de révision du PLU, et à favoriser la participation du public dans l'élaboration des décisions qui le concerne.**

La MRAe Réunion s'est réunie le 05 juin 2025.

Étaient présents et ont délibéré : M. Bertrand GALTIER, président, M<sup>me</sup> Sonia RIBES-BEAUDEMOULIN, membre associée, MM. Yves MAJCHRZAK et Olivier ROBINET, membres permanents.

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'élaboration du présent avis.

# Sommaire

<u>Introduction.....</u>	<u>3</u>
<u>Résumé de l'avis.....</u>	<u>5</u>
<u>Avis détaillé.....</u>	<u>7</u>
<u>I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION du projet.....</u>	<u>7</u>
<u>II. Analyse de la qualité du rapport environnemental et PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET.....</u>	<u>7</u>
<u>2.1. Articulation du projet de PLU avec les autres documents d'urbanisme et documents de planification.....</u>	<u>7</u>
<u>2.2. Les principaux éléments du diagnostic territorial.....</u>	<u>8</u>
<u>III. Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives de son évolution, analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine.....</u>	<u>14</u>
<u>3.1 Le milieu physique.....</u>	<u>14</u>
<u>3.1.1 La préservation de la ressource en eau indissociable de la qualité du service public d'alimentation en eau potable.....</u>	<u>14</u>
<u>3.1.2 L'absence de prise en compte dans le PLU du projet MEREN porté par le Conseil Départemental.....</u>	<u>15</u>
<u>3.1.3 Une gestion des eaux pluviales à mieux appréhender, notamment vis-à-vis des risques naturels.....</u>	<u>16</u>
<u>3.2 Milieu naturel.....</u>	<u>17</u>
<u>3.2.1 Un projet de ville fondé sur la qualité environnementale et paysagère de la commune.....</u>	<u>17</u>
<u>3.3 Milieu humain.....</u>	<u>17</u>
<u>3.3.1 Une ambition affichée pour améliorer la problématique de déplacement qui mérite d'être approfondie.....</u>	<u>17</u>
<u>3.3.2 Un projet de territoire axé sur la poursuite de la démarche du développement durable mais dont l'adaptation au changement climatique a été occultée.....</u>	<u>19</u>
<u>4. Traitement des déchets et impact sur l'environnement.....</u>	<u>19</u>

## 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 31 mars 2025, l'Autorité environnementale (Ae) a été saisie pour avis par la commune de Sainte-Marie sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en a accusé réception le 07 avril 2025. 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 01 avril 2025 sur le projet de révision générale du PLU en ce qui concerne la santé publique.

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**

La révision générale du PLU de la commune de Sainte-Marie a été arrêtée le 07 mars 2025. Conformément aux articles L.104-1 et R.104-11 du code de l'urbanisme, la révision est soumise à évaluation environnementale de manière systématique puisqu'elle porte sur un changement d'orientation du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

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 révisé.

Il est rappelé que, conformément à 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 révision. La mise à disposition du plan révisé 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-Marie dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 décembre 2013. Par délibération du conseil municipal du 03 juin 2021, la collectivité a prescrit la révision générale de son PLU.

Le dossier remis à l'Autorité environnementale est complet et comprend l'ensemble des pièces nécessaires à la rédaction de l'avis.

Les pièces écrites du PLU sont claires et permettent la compréhension des enjeux du territoire sainte-marien. La stratégie défendue dans le programme d'aménagement et de développement durables (PADD) ainsi que les principes énoncés dans le rapport de présentation du PLU affichent une volonté d'inscrire l'aménagement du territoire communal en s'appuyant sur les enjeux environnementaux.

La commune compte 34 344 habitants en 2021. Sa démographie tend à s'accroître au cours de ces dernières années. Les hypothèses retenues pour la révision du PLU sont établies à horizon 2035, mais méritent d'être précisées en ce qui concerne les projections de population et de logements/zones AU. Les évolutions envisagées pour la consommation d'espaces prévoient la réduction de 50 % de l'artificialisation des sols, même au-delà de 2031, ce qui correspond à une démarche ambitieuse et vertueuse pour le développement durable du territoire communal. Dans le cadre des zones d'activités économiques et des projets prévus, proches des axes routiers, le PLU devra prendre en compte la loi Barnier<sup>1</sup> pour les servitudes y afférentes.

L'analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences du PLU met en exergue les principaux enjeux suivants :

### ➤ **L'importance de préservation de la ressource en eau**

L'alimentation en eau potable sur la commune dépend des eaux souterraines et superficielles. Le réseau est toutefois défaillant, en raison notamment aux pertes élevées sur la commune (près de 40 %). Les orientations du PLU en vigueur mettent en avant la volonté de la commune de travailler sur la préservation de la ressource. Toutefois, l'adéquation entre besoins et ressources n'est pas prise en compte.

### ➤ **Une gestion des eaux usées à développer**

Les eaux usées de la commune sont collectées et traitées par la station du Grand-Prado. Le document relève le besoin de mise en conformité de l'assainissement non collectif émanant des dysfonctionnements, sans apporter de précisions. Le Conseil Départemental prévoit un projet de réutilisation des eaux usées traitées de la station du Grand Prado pour l'irrigation des parcelles agricoles « MEREN » (MEREN REUT) sur la commune. La collectivité doit l'intégrer à son PLU, compte tenu des enjeux attendus.

### ➤ **Une gestion des eaux pluviales à mieux appréhender**

Bien que le document prenne en compte la gestion des eaux pluviales et la résilience du territoire face aux risques naturels, certains points méritent d'être mieux appréhendés. Le PLU doit prendre en compte le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI), rivière des Pluies, mais aussi les effets du changement climatique. Il doit également établir

<sup>1</sup> Loi n°95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, introduit dans le code de l'urbanisme l'interdiction de construire dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation

un schéma directeur des eaux pluviales afin de définir les stratégies possibles pour le territoire communal.

➤ **Un patrimoine naturel remarquable protégé et un projet de ville basée sur la qualité environnementale et paysagère**

Le territoire comprend des espaces naturels d'envergure, des corridors et continuités écologiques remarquables (trames verte, bleue et noire). Le PLU vise la préservation de ces espaces, en apportant un équilibre entre leur valorisation et leur conservation, tout en conciliant développement urbain et préservation des milieux naturels.

➤ **Une démarche du développement durable traitée mais qui ne prend pas en compte l'adaptation au changement climatique**

Les axes du PADD s'appuient sur la démarche du développement durable en particulier le concept de l'urbanisme végétal, des modes de déplacements alternatifs mais aussi en privilégiant un cadre environnemental, agricole, paysager et la réduction des consommations énergétiques. Toutefois, la vulnérabilité du territoire face aux effets du changement climatique et les objectifs en matière de réduction de gaz à effet de serre ne sont pas traités dans le PLU.

➤ **Un cadre de vie qui passe par un nouveau modèle de développement urbain**

Sur certains secteurs de la commune, il s'agit de favoriser les logements sociaux tout en prévoyant des espaces verts et récréatifs pour la population. L'accent est mis sur l'attractivité du littoral, la structuration des mi-pentes et le développement des Hauts.

➤ **L'amélioration des déplacements**

Le projet de PLU prévoit l'amélioration des déplacements sur le territoire communal, sans toutefois traiter des problématiques de saturation des voies aux heures de pointes vers Gillot/Rivière des Pluies. Le PLU met en avant le développement des transports en commun, avec notamment deux projets d'envergure, sans toutefois prévoir les emplacements réservés à cet effet dans son règlement, ni prendre en compte le plan de déplacements urbains de la Communauté Intercommunal du Nord de la Réunion (CINOR).

➤ **Un emplacement non défini dans le PLU pour l'installation de stockage de déchets ultimes (ISDU) programmée par le Syndicat mixte de traitement des déchets (SYDNE)**

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

## Avis détaillé

### I. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de Sainte-Marie fait partie de la Communauté Intercommunale du Nord (CINOR) qui regroupe également les communes de Saint-Denis et Sainte-Suzanne.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Marie est en vigueur depuis le 27 décembre 2013. La commune a lancé la révision de son PLU en 2021. Celui-ci a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 05 mars 2025.

Le projet de territoire porté par la révision générale du PLU de Sainte-Marie est exprimé par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Celui-ci s'articule autour de sept axes qui décrivent les principales orientations stratégiques envisagées:

- assurer un développement du territoire respectueux de ses richesses naturelles ;
- protéger et valoriser l'activité agricole ;
- répondre à la dynamique démographique et aux besoins en équipements de la population ;
- mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain ;
- participer à la dynamique économique de la micro-région Nord ;
- améliorer tous les déplacements ;
- poursuivre la démarche de développement durable.

Pour mesurer les effets du PADD, le projet de PLU propose une approche autour de deux axes stratégiques :

- renforcer l'attractivité du territoire pour garantir un développement urbain harmonieux ;
- développer la commune avec la valorisation de ses ressources propres.

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

L'évaluation environnementale doit être menée dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes, et par l'article R.104-18 du code de l'urbanisme qui précise le contenu de l'évaluation environnementale.

Le dossier remis à l'Autorité environnementale est complet et comprend l'ensemble des pièces requises pour la rédaction de l'avis.

#### **2.1. Articulation du projet de PLU avec les autres documents d'urbanisme et documents**

## de planification

À partir de l'analyse des grandes orientations retranscrites dans le PADD et des dispositions figurant au règlement, le document met en exergue la compatibilité du projet de PLU avec les documents de planification suivants :

- les orientations du schéma d'aménagement régional (SAR) et du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CINOR ;
- le programme local d'habitat (PLH) de la CINOR pour la période 2019-2025 ;
- le plan de déplacement urbain (PDU) 2013-2023 et le plan de mobilité (PDM) 2020-2033 de la CINOR en cours d'élaboration ;
- le plan climat Air et énergie territorial (PCAET) de la CINOR pour la période 2019-2025 ;
- le plan de gestion des risques inondations (PGRI) de la Réunion ;

Le résumé non technique est clair et adapté à tout lecteur.

## 2.2. Les principaux éléments du diagnostic territorial

### ➤ Les données relatives à la population et au logement

#### ✓ Données de la population

Données relatives à la population		
Population	<b>2021</b>	<b>34 344<sup>2</sup>habitants</b>
Augmentation de la population	2008-2019	+ 3946 habitants
Taux de croissance annuel moyen (TCAM)	2015-2021	0,70 %
<i>TCAM CINOR</i>	2015-2021	0,80 %
Population estimée à	<b>2035</b>	<b>38 700 habitants</b>
Soit d'ici à 2035	400 nouveaux habitants par an	
avec un TCAM estimé	1,10 %	

La commune de Sainte-Marie connaît une croissance démographique constante, d'après le recensement de la population établi par l'Insee<sup>3</sup>. La population sainte-marienne évolue plus rapidement que les autres communes de la CINOR, dépassant même celle du chef lieu, Saint-Denis. Elle suit toutefois celle de la population réunionnaise. La population est jeune mais tend à vieillir, et on assiste à un changement de configuration de la taille des ménages. L'étude sur les besoins en logements à l'horizon 2050<sup>4</sup> réalisée dans le cadre du partenariat entre l'Insee et la Direction de l'environnement, de l'aménagement et du

2 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=DEP-974+COM-97418>

3 Voir les données de population légale sur le site de l'Insee : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=DEP-974+COM-97418>

4 [https://intra.deal-reunion.e2.rie.gouv.fr/fichier/pdf/deal-publication-bel-2024-a4-v3d\\_cle7f1e1f.pdf?arg=180931155&cle=67fd9955437b8c57b033103d15c44d6d1f882986b58bbd304dcf15fd08067573&file=pdf%2Fdeal-publication-bel-2024-a4-v3d\\_cle7f1e1f.pdf](https://intra.deal-reunion.e2.rie.gouv.fr/fichier/pdf/deal-publication-bel-2024-a4-v3d_cle7f1e1f.pdf?arg=180931155&cle=67fd9955437b8c57b033103d15c44d6d1f882986b58bbd304dcf15fd08067573&file=pdf%2Fdeal-publication-bel-2024-a4-v3d_cle7f1e1f.pdf)

logement (DEAL) de la Réunion, n'est pas reprise dans le cadre du PLU. La projection démographique se base sur deux hypothèses pour les dix ans à venir selon les données de l'INSEE et du SCoT en vigueur. Elle prend en compte la variation entre le solde naturel et le solde migratoire. Le SCoT révisé fait état des évolutions démographiques avec des prévisions en deçà de ce qui était prévu. Le taux de variation annuel est en baisse (0,4%) ainsi que le solde migratoire entre 2008-2018 (soit une baisse de -1,3 % et -1 %). La commune fait le choix d'un scénario avec une hypothèse d'évolution qui prévoit environ 38 700 habitants à l'horizon 2035, soit une évolution de 0,8 %. Or, l'hypothèse SCOT en cours est de 0,9 % soit une projection de population en 2035 de 39 291. Les projections faites par l'Insee dans le cadre de l'étude des besoins en logements en 2050, indique que le TCAM représente inférieur à 0,5 %. Ces dernières se rapprochent du diagnostic réalisé du SCoT révisé cité ci-dessus.

➤ **Afin de pouvoir apporter des précisions sur l'estimation de la population d'ici 2035, l'Ae recommande à la collectivité de :**

- **préciser l'hypothèse retenue de l'estimation de la population parmi celles présentées dans les documents ;**
- **justifier l'évaluation du nombre d'habitants en cohérence avec les données de l'Insee à travers l'étude des besoins en logements publié en 2024.**

✓ **Estimation des besoins en logements**

Données relatives au logement		
Parc de logements de la commune	2020	14 257 logements
Nombre de logements du parc locatif social	2023	3 792 logements
Nombre de logements insalubres	2017	555
Nombre de demande de logements sociaux	2022	1372 demandes
<hr/>		
Taux de logements sociaux loi SRU 20 %		
Besoins exprimés en tenant compte du renouvellement du parc, du desserrement des ménages, de la fluidité du parc et de la croissance démographique	<b>2035</b>	<b>4410 logements supplémentaires</b> (soit 441 <sup>5</sup> logements par an)

Le parc social est bien représenté sur la commune, notamment sur les Bas et vers la ZAC Beauséjour. La moitié des logements sont de type logements locatifs sociaux (LLS). Les demandes de logements sociaux ont tendance à augmenter sur ces dernières années. En 2022, 1372 demandes ont été recensées.

La diminution de la taille des ménages se traduit par de nouveaux besoins en logement, notamment des logements plus petits, en majorité pour les personnes seules, les couples sans enfants... et des logements plus grands pour les familles. L'estimation du besoin de 441 logements à construire ou réhabiliter par an doit répondre aux besoins liés au

5 Hypothèse INSEE, Rapport de présentation, Tome 1, P13

deserrement des ménages, à la croissance démographique, au renouvellement urbain et à la fluidité du parc.

Les éléments apportés dans le PLU ne permettent pas de comparaison avec les objectifs fixés par le PLH<sup>6</sup>. Toutefois, la commune de Sainte-Marie remplit ses obligations légales au titre de la loi SRU (qui impose 20% de logements sociaux dans le parc de logement de la commune), avec un taux de logements locatifs sociaux s'élevant à 29,67 %. Quant au besoin global estimé, plusieurs hypothèses sont évoquées (cf hypothèses INSEE (441/an) et SCoT<sup>7</sup>(403/an)), sans toutefois présenter celle qui est retenue pour les prochaines années. Le PADD<sup>8</sup> présente quant à lui un besoin en logements estimé à 490/logements/an, l'hypothèse de production en logement est jugé au-dessus des dynamiques observées. Les chiffres présentés dans les documents sont divergents, ce qui entraîne une confusion dans la compréhension sur le besoin réel en logements à horizon 2035. Les besoins de production de nouveaux logements d'ici 2050 selon les résultats de l'étude réalisée par l'Insee et la Deal, s'élèvent à 52 000 logements pour le territoire de la CINOR, soit une moyenne de 1800 logements par an.

- ***Afin de pouvoir répondre aux besoins en logements d'ici 2035, l'Ae recommande à la collectivité de revoir les hypothèses présentées dans les documents sur le besoin réel en logements par rapport aux dynamiques observées en cohérence avec les orientations du SCoT de la CINOR, du PLH de la CINOR et les projections mises en exergue dans l'étude des besoins en logements d'ici 2050 sur le territoire de la CINOR.***

#### ➤ **Analyse du potentiel de densification en logements**

Les capacités de densification sur la commune s'établissent à partir d'une étude menée sur les logements vacants, les friches urbaines, les dents creuses ainsi que l'intensification du tissu urbain :

- Logements vacants

Le taux de logement vacant est de 8 % sur Sainte-Marie, il est supérieur au taux considéré comme raisonnable (entre 6 et 7 %). Le taux de vacance est plus important dans le centre-ville et à la Ravine des Chèvres/Convenance. Les logements vacants privés sur le territoire de Sainte-Marie peuvent être estimés à 250 logements.

- Friches urbaines

Une friche urbaine est localisée sur le territoire communal de Sainte-Marie, sur le secteur de Duparc. Elle représente une superficie de 2,7 ha, pour un potentiel estimatif de 250 logements.

- Dents creuses

32,3 ha de dents creuses peuvent participer au développement urbain de la commune. Un potentiel de 578 logements y est estimé.

- Intensification urbaine ou mutabilité

Le PLU présente tous potentiels confondus de mutabilité du tissu urbain 108,2 ha du

<sup>6</sup> Rapport de présentation, Tome 1 P.12, il est fait mention que la caractéristique des logements doit tenir compte des besoins du PLH de la CINOR, sans pour autant reprendre les données

<sup>7</sup> Rapport de présentation, Tome 1, P.13

<sup>8</sup> PADD, P.9

territoire communal et environ 380 logements potentiels sont estimés en mutabilité du tissu urbain en dehors des dents creuses et des friches urbaines.

L'analyse fait ressortir un potentiel d'environ 1458 nouveaux logements en zone U du PLU en vigueur.

➤ **Évolutions envisagées pour la consommation d'espaces et les espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport au PLU en vigueur (sur les dix dernières années)**

✓ **Analyse de la consommation d'espace**

Les données du portail national sur l'artificialisation des sols<sup>9</sup> indiquent que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la commune de Sainte-Marie s'élève à 173 ha pour la période de référence 2011 et 2021 (dont 72,3% pour l'habitat et 23,4 % pour les activités économiques). Ces éléments montrent une artificialisation très importante des ENAF par comparaison à la planification du PLU approuvé en 2013 qui ne prévoyait que 141,1 ha ouvert à l'urbanisation (zones AU). Il est à noter que le bilan du PLU indique que 31 % des zones AU ne sont pas encore bâties, soit environ 47,3 ha, ce qui signifie que l'urbanisation s'est faite sur des secteurs qui n'étaient pas destinés à l'être, notamment les espaces agricoles.

Le projet de PLU tend à réduire de 50 % de la consommation de l'espace, respectant ainsi les orientations du SCoT d'ici 2025, et la poursuite de la réduction de l'artificialisation des sols à partir de 2031<sup>10</sup>. Le PADD fixe le même objectif de modération de la consommation d'espace pour les périodes 2021-2031 et 2031-2041 où le PLU s'engage sur une poursuite de réduction identique par rapport aux objectifs de la période actuelle 2021-2031, soit 43,2 ha.

S'agissant de l'évolution à venir de la consommation d'espace, un échéancier des ouvertures à l'urbanisation est proposé<sup>11</sup>.

Dans le cadre de la révision du PLU, la consommation d'espace prévue au titre du zonage AU (67,4 ha) se décompose ainsi :

- 38 ha de zones déjà ouvertes à l'urbanisation reconduites et de nouvelles zones ouvertes dès approbation du PLU ;
- 29,4 ha de zones ouvertes à l'urbanisation à partir de 2031.

La majorité d'entre elles sont à vocation économique et de production de logements. La zone AU permettra la construction de 1110 logements d'ici 2035. Il est précisé que ces zones AU sont desservies par les réseaux d'eau et d'assainissement, sans toutefois démontrer les capacités de ces dernières à pouvoir supporter ces nouvelles constructions. Toutefois, au regard de la consommation d'espace (période 2021-2031 de 43,2 ha et des 38 ha déjà ouvertes à la consommation), il existe une difficulté de compréhension sur ce qu'est devenu les 5 ha restant. Il est fait mention de 5 ha de nouvelles zones AU dans le rapport de présentation<sup>12</sup>, sans pouvoir en vérifier la correspondance.

➤ **L'Ae recommande à la commune de clarifier le bilan de la consommation des zones AU et de préciser leur devenir dans les zonages proposés dans le cadre de la révision du PLU.**

9 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

10 Rapport de présentation, Tome 3, P.19

11 PADD, P.19

12 Rapport de présentation, Tome 3, P.23

## ✓ Choix de délimitation des différentes zones

	PLU approuvé en 2019	Projet PLU	Evolution
Zone à urbaniser AU	1 411,1 ha	67,4 ha	- 73,7 ha
Zone agricole A	2 654 ha	2 736,5 ha	+ 82,5 ha
Zone naturelle N	4 763,9 ha	4 678,6 ha	- 85,3 ha
Zone urbaine U	1 276,5 ha	1 372,4 ha	+95,9 ha
<b>TOTAL</b>	<b>8 835,5 ha</b>	<b>8 854,9 ha</b>	<b>+ 19,4 ha</b>

Le PLU révisé propose 29,4 ha de nouvelles zones AU. La commune de Sainte-Marie a une vocation agricole manifeste avec 30 % de son territoire en zone A. La hausse de 82,5 ha correspond au classement en zone A des zones constructibles et naturelles du PLU en vigueur, compte tenu de la loi ELAN<sup>13</sup> et des contradictions avec le PLU en vigueur. La zone A est fortement impactée par les déclassements et le document n'identifie pas les terres à forte valeur ajoutée dont la préservation est indispensable. En effet, le PADD<sup>14</sup> indique uniquement la volonté communale de protéger les espaces agricoles à fort potentiel agronomique en tant qu'enjeu important, et qu'il convient de lutter contre le mitage en délimitant les zones constructibles des zones exploitées. Le déclassement de la zone mérite d'être analysé afin de voir l'impact réel sur les terres à grandes valeurs agricoles, au même titre que l'étude lancée par la commune en collaboration avec la Société d'aménagement et de développement de l'espace rural et péri-urbain (SAFER) concernant les espaces agricoles en friche.

Plus de 53 % de la commune sont classés en zone N. La baisse de 85,3 ha dans le PLU révisé correspond à des déclassements en zone A ou en zone U, là aussi pour se conformer aux contradictions de zonages du PLU en vigueur.

La zone U s'accroît de 95,9 ha en régularisant des zones A et N construites en dehors de la planification fixée par le PLU actuellement en vigueur. Ces évolutions corrigent le zonage urbain en se calant sur les limites parcellaires, du PPRn et la voirie. Mais ne sont pas sans conséquences sur les zones A et N impactées, mais aussi sur l'objectif de consommation des ENAF.

### ➤ **Au regard des changements de zonages,**

- **des précisions sur le déclassement de zone A en zonages U et AU doivent être apportées. Pour ce faire, l'Ae recommande à la commune de réaliser une étude**

<sup>13</sup> Loi portant évolution de l'aménagement, du logement et du numérique de 2018, prévoit, le périmètre des constructions autorisées à titre dérogatoire en zones agricoles, naturelles ou forestières. Une nouvelle disposition où les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement du PLU peut désormais autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production [l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme](#) sous réserve d'obtention d'un accord avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

<sup>14</sup> PADD, p. 7

*agronomique afin de s'assurer que les terres agricoles de grande valeur soient préservées par le projet de PLU.*

- *des précisions sur le déclassement de zone N doivent être apportées. L'Ae recommande à la commune de faire réaliser une étude écologique pour évaluer l'impact des activités humaines sur la faune et la flore dans le projet de PLU.*

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

Cinq zones d'activités économiques (ZAE) sont présentes sur la commune de Sainte-Marie. Elles regroupent des zones de production, des zones de fait et une zone commerciale, soit 128,09 ha. Le tissu économique de la ville est jugé attractif, d'autant qu'il s'insère dans le contexte intercommunal, de par sa proximité directe avec la ville de Saint-Denis. Le SCoT de la CINOR identifie les ZAE de Sainte-Marie en tête des communes de la CINOR pour l'accueil d'activités, en cohérence avec la présence de la zone aéroportuaire.

Les surfaces sont occupées sur plus de la moitié. Seules 9,96 ha de terrains sont en friches ou non occupées. En termes de superficie, la ZAE de la Mare constitue la zone d'activité la plus importante. La ZAE Pierre Lagourgue et la ZAE les Gaspards sont, quant à elles, sous-occupées.

La ZAE Pierre Lagourgue, en proximité immédiate de la zone aéroportuaire, est amenée à se développer.

Un projet d'extension de la zone commerciale de Duparc a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 15 décembre 2022<sup>15</sup>.

La ZAE du Grand-Prado est récente et occupée majoritairement par la station du traitement des eaux usées. Elle accueille des activités dédiées à l'énergie, l'eau et les déchets. Un projet d'extension est proposé pour recevoir des activités de services et l'artisanat. Celle-ci a fait l'objet d'une décision cas par cas<sup>16</sup> auprès de la Préfecture. Il est à noter que la zone de Duparc et du Grand Prado sont situés en entrée de ville et doivent donc respecter les dispositions réglementaires de la « loi Barnier ». Le PLU n'y fait pas référence, il conviendra de prendre en considération dans le règlement du PLU l'interdiction de construire dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

### **III. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES DE SON ÉVOLUTION, ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE**

Les enjeux environnementaux jugés prioritaires par l'Ae sont les suivants :

- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels ;
- la préservation de la ressource en eau et son adéquation avec les besoins ;

<sup>15</sup> Avis délibéré n°2022AREU 9, Révision allégée n°4 du PLU concernant le secteur de Duparc

<sup>16</sup> Arrêté n°2024-2313/SG/SCOPP/BCPE, non soumis à évaluation environnementale

AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2025AREU5 adopté lors de la séance du 05 juin 2025 par

La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion

- la gestion des eaux de ruissellement et la lutte contre l'imperméabilisation des sols ;
- la protection et valorisation de l'activité agricole ;
- la prise en compte du continuum terre-mer dans l'aménagement du territoire ;
- la prise en compte des risques naturels et technologiques ;
- la prise en compte de la santé publique ;
- la prise en compte des effets du changement climatique et le développement des énergies renouvelables.

### **3.1 Le milieu physique**

#### **3.1.1 La préservation de la ressource en eau indissociable de la qualité du service public d'alimentation en eau potable**

Le PLU révisé fait référence au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027, ses orientations, enjeux et objectifs. L'état écologique des masses d'eau cours d'eau et l'état global des eaux souterraines sont médiocres. La commune est concernée par les deux formations volcaniques du littoral Nord (FRG101) et de la Roche Ecrite (FRG114) qui sont considérées comme des masses d'eaux souterraines stratégiques. Le SDAGE comptabilise le forage « Les Cafés » comme l'un des 12 captages prioritaires de l'île et souligne la dégradation de la qualité de l'eau captée dans certains secteurs, en raison notamment de la concentration en nitrates et/ou de pesticides. L'eau prélevée subit des traitements avant distribution.

L'approvisionnement en eau potable sur la commune de Sainte-Marie est effectué dans les Bas par les eaux souterraines (8 forages et 1 captage) et les Hauts par des eaux de surface et mixtes (captage, bassin...). Par ailleurs, la présence d'un poste de refoulement permet de pallier aux quantités en période d'étiage. Trois unités de traitement des eaux potables sont présents pour permettre de sécuriser la ressource en eau. Un nouveau réservoir (Piton cailloux) permet de remonter l'eau des bas vers les hauts. Les captages et forages identifiés font l'objet d'un arrêté d'utilité publique.

Le réseau d'alimentation en eau potable présente un rendement de 60 % environ en 2022, traduisant un niveau de perte élevé sur la commune.

Les orientations du PADD montrent la volonté communale de travailler sur la préservation de la qualité et de la disponibilité de la ressource en eau, notamment de la mise en place des périmètres de protection relatifs aux captages ou encore l'amélioration de la qualité de l'eau distribuée.

En revanche, il n'est fait aucune mention sur l'adéquation entre les besoins à venir et la ressource dans le PLU révisé. Or, les nouvelles constructions vont occasionner une croissance des besoins en eau.

➤ ***Afin de pouvoir répondre aux besoins en eau potable d'une population communale estimée à plus de 39 000 habitants d'ici 2035, l'Ae recommande à la collectivité :***

- ***d'apporter des précisions sur l'adéquation besoins futurs et ressources ;***
- ***de préciser les dispositions techniques envisagées pour améliorer la qualité de l'eau distribuée aux habitants des quartiers de l'Espérance et de Montée Sano, afin de traduire les aménagements à réaliser (comme une usine de***

*potabilisation) dans le projet de PLU ;*

- *de renforcer les mesures du règlement du PLU en faveur de la protection des ressources en eau existante face aux pressions anthropiques grandissantes ;*
- *d'assurer que les aménagements ne contribuent pas à la dégradation et ou aggravation de la qualité (risques de pollutions) et de la disponibilité de l'eau potable.*

### **3.1.2 L'absence de prise en compte dans le PLU du projet MEREN porté par le Conseil Départemental**

La gestion de l'assainissement collectif sur la commune de Sainte-Marie relève de la compétence de la CINOR. Les eaux usées de la commune, comme celles de la commune de Saint-Denis sont collectées et traitées par la station du Grand-Prado. Sa capacité est de 160 000 équivalents habitants (EH) avec une possibilité d'extension à 235 000 EH.

Il est indiqué dans le rapport de présentation<sup>17</sup> que la gestion de l'assainissement non collectif, sa mise en conformité ainsi que le raccordement des habitations doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter les rejets dans le milieu naturel compte tenu des dysfonctionnements constatés, sans que ces derniers ne soient explicitement détaillés dans le document.

Par ailleurs, le projet MEREN du Conseil Départemental prévoit notamment la réutilisation des eaux usées traitées de la station du Grand Prado pour l'irrigation des parcelles agricoles. Ce projet n'est pas cité dans le projet de PLU alors que de nouveaux aménagements sont nécessaires à proximité directe de la station du Grand Prado.

- ***L'Ae demande à la municipalité de prendre en considération, le projet MEREN dans le PLU révisé par la création d'un emplacement réservé spécifique aux ouvrages envisagés par le Conseil Départemental.***

### **3.1.3 Une gestion des eaux pluviales à mieux appréhender, notamment vis-à-vis des risques naturels**

Le PADD inscrit la gestion des eaux pluviales et la résilience du territoire face aux risques naturels. Il met en avant les points du projet de PLU qui doivent être développés dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, tels que la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'amélioration du système d'évacuation des eaux pluviales. Le règlement<sup>18</sup> prévoit que tout aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et prendre les dispositions nécessaires au traitement des eaux pluviales avant rejet.

Le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) Sainte-Denis/Sainte-Marie en cours depuis 2007, en particulier sur les « zones urbanisées de Saint-Denis et Sainte-Marie concernées par les bassins versants de la rivière des Pluies, est arrivé au terme des études à mener.

Désormais, la commune doit tenir compte des futurs ouvrages à réaliser dans le cadre du PAPI et mettre en corrélation ses projets sur le centre-ville, en référence notamment à la volonté faite dans le PADD d'exclure un secteur du centre-ville de la zone rouge du Plan de

<sup>17</sup> Rapport de présentation, Tome 2, P.33

<sup>18</sup> Règlement, P. 14.

prévention des risques (PPR) pour y construire une cité administrative.

La quasi totalité des OAP se situent en dehors des zones à risques naturels. Quatre OAP sont soumis à un aléa ou à proximité d'aléa inondation et mouvements de terrain, les OAP n°2, 6, 7 et 9. Ces aménagements devront étudier la faisabilité des projets sur les zones concernées.

L'avis de l'Ae du 15 décembre 2022<sup>19</sup> relative à la révision allégée n°4 du PLU de Sainte-Marie relève les risques inondations de la zone aéroportuaire, qui peut être accentué par l'imperméabilisation des sols du projet d'extension de la zone de Duparc. Elle demandait la réalisation d'une étude hydraulique.

➤ **L'Ae recommande à la commune :**

- **d'expliciter les mesures prises dans le règlement du PLU et dans les OAP sur la gestion des eaux pluviales pour éviter l'aggravation des risques liés au ruissellement et aux débordements de la Rivière des Pluies ;**
- **de programmer la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales pour définir la stratégie de la commune en matière de gestion des eaux pluviales qui sera à annexer au PLU ;**
- **de réaliser l'étude de vulnérabilité du territoire communal afin d'anticiper les conséquences prévisibles des effets du changement climatique et définir les mesures d'adaptation à mettre en œuvre dans le PLU.**

**Au regard des risques naturels présents sur la commune, l'Ae recommande :**

- **de bien prendre en compte les enjeux des risques naturels dans les OAP ;**
- **de justifier le déclassement de la zone rouge du centre-ville de Sainte-Marie au regard des épisodes cycloniques majeurs qui ont impacté fortement le territoire communal, ainsi que les effets prévisibles du changement climatique.**

## **3.2 Milieu naturel**

### **3.2.1 Un projet de ville fondé sur la qualité environnementale et paysagère de la commune**

La protection de l'environnement et des ressources naturelles est prise en compte dans les orientations du PADD (et notamment dans l'Axe 1) et les OAP (mise en valeur des continuités écologiques). Il s'agit également de conforter et maintenir les coupures d'urbanisation au niveau des secteurs du Verger et de la Pointe des Hazières ; de favoriser l'utilisation des espèces végétales endémiques et la valorisation touristique des espaces naturels sur Beaumont les hauts, le parc de Bois Madame, les berges de la rivière des Pluies, tout en protégeant les sites d'intérêt environnemental.

Les espaces de continuités écologiques, trames verte, bleue et noire, sont pris en compte dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation qui propose des préconisations, notamment pour lutter contre les pollutions lumineuses (protection de l'avifaune marine) et mettre en œuvre de la démarche DAUPI<sup>20</sup> (plantation d'espèces

<sup>19</sup> Révision allégée n°4 du PLU de Sainte-Marie

<sup>20</sup> DAUPI : a été mise en œuvre à l'initiative de la DEAL afin de promouvoir l'utilisation des espèces végétales indigènes

AVIS DÉLIBÉRÉ N° 2025AREU5 adopté lors de la séance du 05 juin 2025 par

La mission régionale d'autorité environnementale de La Réunion

indigènes).

### **3.3 Milieu humain**

#### **3.3.1 Une ambition affichée pour améliorer la problématique de déplacement qui mérite d'être approfondie**

Le projet de PLU fait un état des lieux sur le maillage routier et met l'accent sur l'amélioration des déplacements à prévoir. Il planifie notamment la création et le renforcement des infrastructures routières menant à Beauséjour<sup>21</sup>. En revanche, le projet ne définit aucune étude ou alternative aux problématiques d'engorgement de la route nationale 2, et des routes internes congestionnées aux heures de pointes, portions de route située au niveau de Gillot / Rivière des Pluies, notamment. Le plan de déplacement urbain (PDU) de la CINOR identifie l'entrée ouest du territoire de la Cinor comme une aire de mobilité. Les contraintes circulatoires sont identifiées aux alentours de l'aéroport. La CINOR affiche la volonté d'améliorer le réseau de transport en commun.

Le PLU prévoit de développer les transports en commun en alternative à la voiture particulière à la fois pour la desserte interne au territoire que vers Saint-Denis. Le projet de PLU met en exergue deux projets<sup>22</sup> d'envergure :

- le TCSP, avec la réalisation d'un projet de Transport à Haut Niveau de Service (THNS) intitulé « Bus Aéroport Ouest Bus Aéroport Bocage » (BAOBAB). Connecté aux systèmes de transport par câbles, ce projet ambitionne de devenir un réseau de transport collectif plus performant.
- le projet de réseau régional de transport guidé (RRTG), le « Run-rail », perçu comme le pilier des transports en commun de l'île. Toutefois, le projet BAOBAB n'est pas retranscrit dans la liste des emplacements réservés et les documents graphiques du PLU. Pour rappel, le PDU de la CINOR développe une offre en transport en commun (dont une ligne à haut niveau de service (BHNS) reliant le Barachois à Quartier Français) et identifie comme enjeux de mobilité pour le territoire de la CINOR, des modes actifs ainsi que l'amélioration de la desserte au niveau de l'aéroport. Les orientations du SAR préconisent le renforcement du maillage routier et les transports collectifs urbains et interurbains avec la mise en place d'un réseau régional de transport guidé. Par ailleurs, dans le cadre des aménagements prévus sur le même secteur, il convient de prendre en considération les effets cumulés et des incidences sur l'environnement dans sa globalité. L'accent est mis également sur la nécessité d'inclure la question des déplacements doux dans les réflexions, notamment par l'arrivée du TCSP, et de retravailler sur la manière dont seront redéployés les activités sur le territoire.

Le PLU affiche également l'ambition d'un schéma des déplacements doux<sup>23</sup>, qui relève cependant de la compétence de l'intercommunalité (CINOR). La thématique des transports et déplacements ne fait pas l'objet d'une OAP spécifique, mais est traitée dans chacune des OAP.

➤ ***L'Ae recommande d'étudier les problématiques liées aux flux importants qui engorgent les axes routiers afin d'apporter des solutions pour l'ensemble du territoire***

---

dans les projets d'aménagement urbain (espaces urbains et péri-urbains). Plus de 200 espèces sont recensés pour permettre aux aménageurs de constituer une palette végétale adaptée à la localisation des projets

21 PADD, P.14

22 Rapport de présentation, Tome 1, P. 42

23 PADD, P.15

*communal. Elle recommande de préciser comment le PLU permettra de mettre en œuvre les projets BAOBAB et RRTG prévus sur le territoire de Sainte-Marie, par la retranscription des emplacements réservés du projet BAOBAB. Elle recommande de clarifier les modalités d'actions pour les projets impliquant plusieurs collectivités.*

- *L'Ae recommande d'apporter des précisions sur l'intégration et la mise en œuvre des préconisations de plan de déplacements urbains (PDU) de la CINOR (voire du Plan des Mobilités approuvé récemment par la CINOR) dans le projet de PLU de la commune de Sainte-Marie.*

### **3.3.2 Un projet de territoire axé sur la poursuite de la démarche du développement durable mais dont l'adaptation au changement climatique a été occultée**

Le projet de PLU de la ville de Sainte-Marie s'inscrit dans une démarche de développement durable. Son PADD s'appuie sur sept axes. Ces axes reposent sur le concept de l'urbanisme végétal et des modes de déplacements alternatifs, tout en privilégiant un cadre environnemental, agricole, paysager et en prônant la réduction des consommations énergétiques. Toutefois, le projet ne prend pas en considération la vulnérabilité du territoire face aux effets du changement climatique, ni des objectifs en matière de réduction de gaz à effet de serre. Les choix retenus ne démontrent pas la manière dont ont été pris en compte les enjeux climatiques.

- **L'Ae recommande :**
  - **conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, de présenter les ambitions de la collectivité en matière de réduction de gaz à effet de serre et d'adaptation du territoire face au changement climatique ;**
  - **d'analyser la situation actuelle des émissions de gaz à effet de serre au niveau du territoire communal en s'appuyant par exemple sur l'outil GES URBA<sup>24</sup> ;**
  - **de déterminer les enjeux du territoire communal au changement climatique afin de construire une stratégie d'adaptation appropriée aux spécificités de la commune en utilisant par exemple la démarche TACCT<sup>25</sup> développée par l'ADEME;**
  - **d'intégrer d'ores et déjà les perspectives des évolutions attendues du climat à La Réunion selon les projections faites par Météo France pour que le PLU tienne progressivement compte des niveaux de réchauffement jusqu'en 2100, ainsi que les effets sur la santé et les conditions de vie des habitants, sur l'approvisionnement en eau potable, sur l'agriculture et sur les risques naturels (inondation, mouvement de terrain, incendie, submersion marine, recul du trait de côte).**

#### **4. Traitement des déchets et impact sur l'environnement**

Le traitement des déchets sur la commune de Sainte-Marie est assuré par le syndicat mixte de traitement des déchets ménagers du nord et de l'est de la Réunion (SYDNE). Le projet fait l'état des lieux des traitements des déchets sur la commune. Le centre de tri de

---

24 Accessible en ligne à partir de l'adresse suivante : <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/applications/appli-ges-urba>

25 <https://tacct.ademe.fr/>

déchets non dangereux est exploité par la société VALOI, qui assure le tri et conditionnement des déchets recyclables avant évacuation vers les filières de valorisation, et les deux déchetteries. Les refus de tri sont évacués vers l'installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) sur la commune de Sainte-Suzanne.

Le projet de PLU ne fait cependant pas référence au projet du plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) du territoire réunionnais, pour lequel la Région est compétente. Le syndicat mixte de traitement de déchets SYDNE en tant qu'autorité organisatrice en matière de traitement des déchets, gère les projets, dont celui de l'installation de stockage de déchets ultimes (ISDU) qui doit prendre le relais à l'issue de l'exploitation de l'ISDND qui arrive à saturation à court terme. Le SYDNE a choisi une implantation sur le territoire communal sainte-marien<sup>26</sup> à Beaufond. Ce site doit faire l'objet d'investigations supplémentaires afin de valider sa compatibilité avec l'activité envisagée. Vingt-deux hectares doivent être réservés dans le PLU révisé pour la future ISDU. Bien que la commune de Sainte-Marie ait lancé un référendum citoyen pour demander l'avis de sa population, et dans l'attente de l'enquête publique attendue pour 2026, son projet de PLU ne prend pas en compte l'aménagement de cette ISDU sur le territoire communal. Or, il est important que la commune prenne en compte cet équipement le plus en amont possible afin de garantir la continuité du service public de gestion des déchets du territoire Nord et Est, malgré les incertitudes actuelles et les oppositions sur le choix.

- ***L'Ae recommande à la commune d'inscrire dans le PLU révisé l'emplacement de l'ISDU envisagé par le SYDNE et d'inscrire dans le règlement l'encadrement de cet équipement public afin de tenir compte des enjeux environnementaux, de l'intégration paysagère et du milieu humain notamment.***

---

26 Rapport n°2024/4-01 SYDNE - séance 6 septembre 2024 et Décision n°2024/4-01