



# Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Marie



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Prescrit le 3 juin 2021*

*Arrêté le 5 mars 2025*

*Approuvé le 26 novembre 2025*

## Table des matières

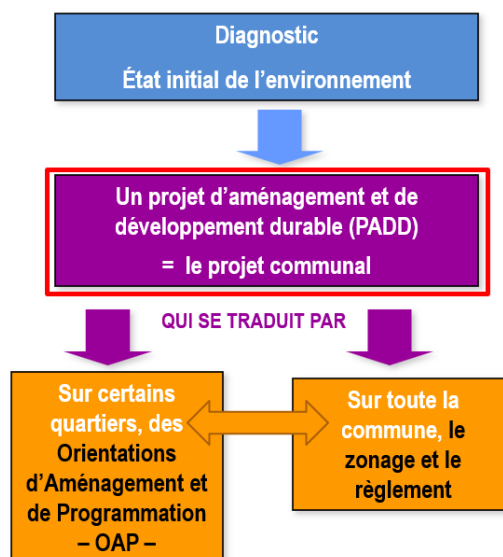
<b>I. Assurer un développement du territoire respectueux de ses richesses naturelles.....</b>	<b>4</b>
1. <i>Une protection et une valorisation des espaces naturels au profit de la biodiversité .....</i>	<i>4</i>
2. <i>La préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales .....</i>	<i>5</i>
<b>II. Protéger et valoriser l'activité agricole .....</b>	<b>7</b>
1. <i>La protection des terres à forte valeur .....</i>	<i>7</i>
2. <i>La diversification agricole .....</i>	<i>7</i>
<b>III. Répondre à la dynamique démographique et aux besoins en équipements de la population.....</b>	<b>9</b>
1. <i>La production de logements et le cadre de vie .....</i>	<i>9</i>
2. <i>La mixité fonctionnelle et les équipements publics .....</i>	<i>9</i>
<b>IV. Mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain .....</b>	<b>10</b>
1. <i>Renforcer l'attractivité du littoral .....</i>	<i>10</i>
2. <i>Structurer les mi-pentes .....</i>	<i>12</i>
3. <i>Maîtriser le développement des hauts .....</i>	<i>12</i>
<b>V. Participer à la dynamique économique de la micro-région Nord .....</b>	<b>13</b>
1. <i>La confirmation des pôles économiques / commerciaux existants .....</i>	<i>13</i>
2. <i>L'accueil de projets d'envergure régionale .....</i>	<i>13</i>
3. <i>La diffusion de l'activité sur tout le territoire.....</i>	<i>13</i>
<b>VI. Améliorer tous les déplacements .....</b>	<b>14</b>
1. <i>La création et le renforcement des infrastructures routières .....</i>	<i>14</i>
2. <i>L'enjeu des transports en commun et des mobilités actives .....</i>	<i>14</i>
<b>VII. Poursuivre la démarche de développement durable .....</b>	<b>16</b>
1. <i>S'appuyer sur les démarches urbaines innovantes .....</i>	<i>16</i>
2. <i>Lutter contre le réchauffement climatique et limiter les émissions de CO2 .....</i>	<i>16</i>
3. <i>Développer les potentiels des énergies renouvelables.....</i>	<i>16</i>
<b>Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....</b>	<b>18</b>
1. <i>Entamer concrètement la diminution du rythme de la consommation de l'espace et de l'artificialisation des sols : les objectifs chiffrés portés par le PADD.....</i>	<i>18</i>
2. <i>Encadrer cette consommation de l'espace.....</i>	<i>18</i>

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce obligatoire du dossier du plan local d'urbanisme (PLU), définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire.

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supra-communales, le PADD est aussi un **cadre de cohérence interne** au PLU. A ce titre, il guide l'élaboration des règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plans de zonage) du PLU.

Le PADD constitue également un **cadre de référence dans le temps**. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

- Le PADD, un document cadré par le code de l'urbanisme et qui **prend en compte** :
  - les enseignements du diagnostic
  - les documents cadres (SAR, SCOT...) et les servitudes
  - le projet de la Ville : « *Quel cadre voulons-nous donner à l'évolution de la ville à un horizon de 10-20 ans ?* »
- Le PADD **fonde et justifie les choix à venir** sur les moyens règlementaires à mettre en place : Orientations d'Aménagement et de Programmation, zonage et règlement



La commune est libre de retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Elle doit cependant répondre aux objectifs généraux fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

#### 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

#### 2° La **qualité** urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La **diversité des fonctions** urbaines et rurales et la **mixité sociale** dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

#### 4° La **sécurité** et la **salubrité publiques** ;

5° La **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des **pollutions** et des **nuisances** de toute nature ;

6° La **protection** des milieux naturels et des paysages, la **préservation** de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la **préservation** et la **remise en bon état** des continuités écologiques ;

6° bis La lutte **contre l'artificialisation** des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La **lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la **réduction des émissions de gaz à effet de serre**, **l'économie des ressources fossiles**, la **maîtrise de l'énergie** et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de **conception universelle** pour une **société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Plus spécifiquement, au titre de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le **projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Ainsi, le projet de Sainte-Marie s'inscrit donc autour de **sept grands axes** :

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

## I. Assurer un développement du territoire respectueux de ses richesses naturelles

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

### 1. Une protection et une valorisation des espaces naturels au profit de la biodiversité

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

#### A. Protéger les milieux les plus remarquables

Géographiquement, les milieux naturels les plus remarquables, faisant l'objet ou non de protections, sont constituées par :

- Le cœur du Parc national de La Réunion,
- Les ZNIEFF des mi-pentes du nord-Est
- Les forêts humides d'altitude des Hauts (ZNIEFF Plaine des Fougères),
- Les milieux aquatiques du littoral et des principales ravines (rivière des Pluies, ravine des Chèvres, etc.),
- Et les espaces remarquables du littoral en cohérence avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) (embouchure de la Rivières des Pluies, cordon littoral de la pointe des chèvres à la pointe de Bel Air sur Sainte-Suzanne).

Ces espaces constituent des noyaux de biodiversité qu'il est impératif de préserver afin de maintenir la biodiversité et de développer un réseau écologique qui s'appuie sur ces zones réservoirs.



#### B. Préserver et valoriser les ravines en tant que corridors écologiques

Le territoire communal est découpé par de très nombreuses ravines qui tiennent lieu de corridors écologiques entre les espaces naturels des Hauts et le littoral. Elles ont une vocation de zones refuges pour l'avifaune (oiseaux marins et de milieux agricoles) et constituent des milieux écologiques intéressants (flore, avifaune, etc.).

La préservation de ces corridors est le seul gage du maintien des continuités écologiques entre les différents espaces naturels de la commune. Ce sont des milieux naturels à protéger de tout aménagement afin d'assurer le maintien et la valorisation des fonctionnalités écologiques à l'échelle communale.

### C. Maintenir les coupures d'urbanisation

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

Au sein des coupures d'urbanisation, toute extension de l'urbanisation et toute implantation de bâtiments, quelle que soit leur nature ou leur vocation, est interdite. En revanche, la coupure d'urbanisation n'interdit en rien la mise en culture des terrains concernés, l'aquaculture ou l'exploitation forestière.

### D. Favoriser la biodiversité dans les pôles urbains

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

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

Les nouveaux projets urbains devront intégrer les sensibilités écologiques du site et la préservation des fonctionnalités écologiques identifiées. Aussi, dans la mesure du possible, ceux-ci devront être conçus en intégrant le végétal (concept d'urbanisme végétale lié aux régions tropicales) par des strates abusives qui permettent d'apporter de la fraîcheur, de l'ombre et mieux absorber l'eau de pluie.

### E. Favoriser la valorisation touristique des sites naturels

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

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

Les aménagements réalisés doivent être qualitatifs et répondre aux enjeux et exigences du Parc National lorsque ceux-ci sont prévus à l'intérieur du périmètre concerné.

## 2. La préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales

### A. Une gestion durable de la ressource en eau

Du fait du développement communal, les besoins en eau vont s'accroître, d'autant plus qu'avec les effets du changement climatique cette ressource devient de plus en plus précieuse.

Avec une ressource en eau disponible, mais très vulnérable aux risques de pollution, il est indispensable de préserver et de gérer durablement cette ressource dès aujourd'hui afin de pouvoir répondre aux besoins futurs en approvisionnement en eau potable.

Dans ce sens, la mise en œuvre d'un vaste programme de travaux se poursuit et vise à une meilleure exploitation de sa ressource à travers la sécurisation de l'alimentation en eau potable et l'amélioration du rendement de distribution. 3 unités de traitement des eaux potables ont été mises en service entre 2018 et 2019 - UTEP charpentier, UTEP Beaumont, UTEP Beaufond. D'autres travaux ont été effectués pour sécuriser la ressource en eau : la mise en œuvre de la 2<sup>ème</sup> chaîne de refoulement « Piton Cailloux » ainsi le nouveau réservoir de piton cailloux permettent de remonter l'eau de forage des bas vers les hauts de la commune (principalement alimentés par les eaux de captage).

Par ailleurs, le projet doit s'appuyer sur la préservation de la qualité et de la disponibilité à long terme de la ressource par :

- La poursuite de la mise en place de périmètres de protection relatifs à tous les captages,
- La préservation des espaces riverains des sources les plus pérennes (les Cafés, la Découverte, le Verger et Carreau Coton) de tout risque de pollution par la mise en œuvre de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement,
- L'amélioration de la qualité de l'eau distribuée,
- L'aménagement de nouvelles retenues collinaires sur les Hauts.

## B. Systématiser la gestion des eaux pluviales

Les systèmes de gestion des eaux pluviales doivent poursuivre plusieurs objectifs :

- Garantir une gestion optimale aussi bien d'un point de vue qualitatif que quantitatif par une régulation tout au long du chemin de l'eau (du bâtiment aux espaces publics) en privilégiant une hydraulique douce favorable à une dépollution « naturelle ».
- Améliorer le système d'évacuation des eaux pluviales qui occasionne des ruissellements.
- Sur les grands sites d'aménagement, la gestion de l'écoulement doit être gérée à l'échelle de l'opération d'ensemble.
- Favoriser la gestion des eaux en incitant les habitants à la préservation des ressources (foncières, nappes phréatiques...) et en développant le recueil des eaux pluviales (citernes de stockage, réseaux, etc.).
- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de privilégier une infiltration à la source.

## C. Renforcer la résilience du territoire face aux risques naturels

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

## II. Protéger et valoriser l'activité agricole

### 1. La protection des terres à forte valeur

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

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

En complément, l'objectif est de remettre en exploitation des friches agricoles afin de les valoriser et éviter leur perte.

Il convient également de lutter contre le mitage au sein de l'espace agricole en délimitant clairement les zones constructibles des zones exploitées.

Développer les retenues collinaires dans les Hauts pour préserver la ressource en eau tout en favorisant la mise en œuvre de couvertures photovoltaïques sur ces retenues.

Aussi, la collectivité a entamé un travail prioritaire avec la SAFER afin de travailler sur la valorisation et la remise en exploitation des friches agricoles de son territoire. La commune compte 214 ha de friches dont 100 ha en contact avec des exploitants au-delà de ligne des 400m. Ainsi, la politique de la collectivité est de multiplier les procédures « terres incultes » afin de reprendre la main sur ce foncier, le mettre en valeur et d'éviter sa perte.



### 2. La diversification agricole

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

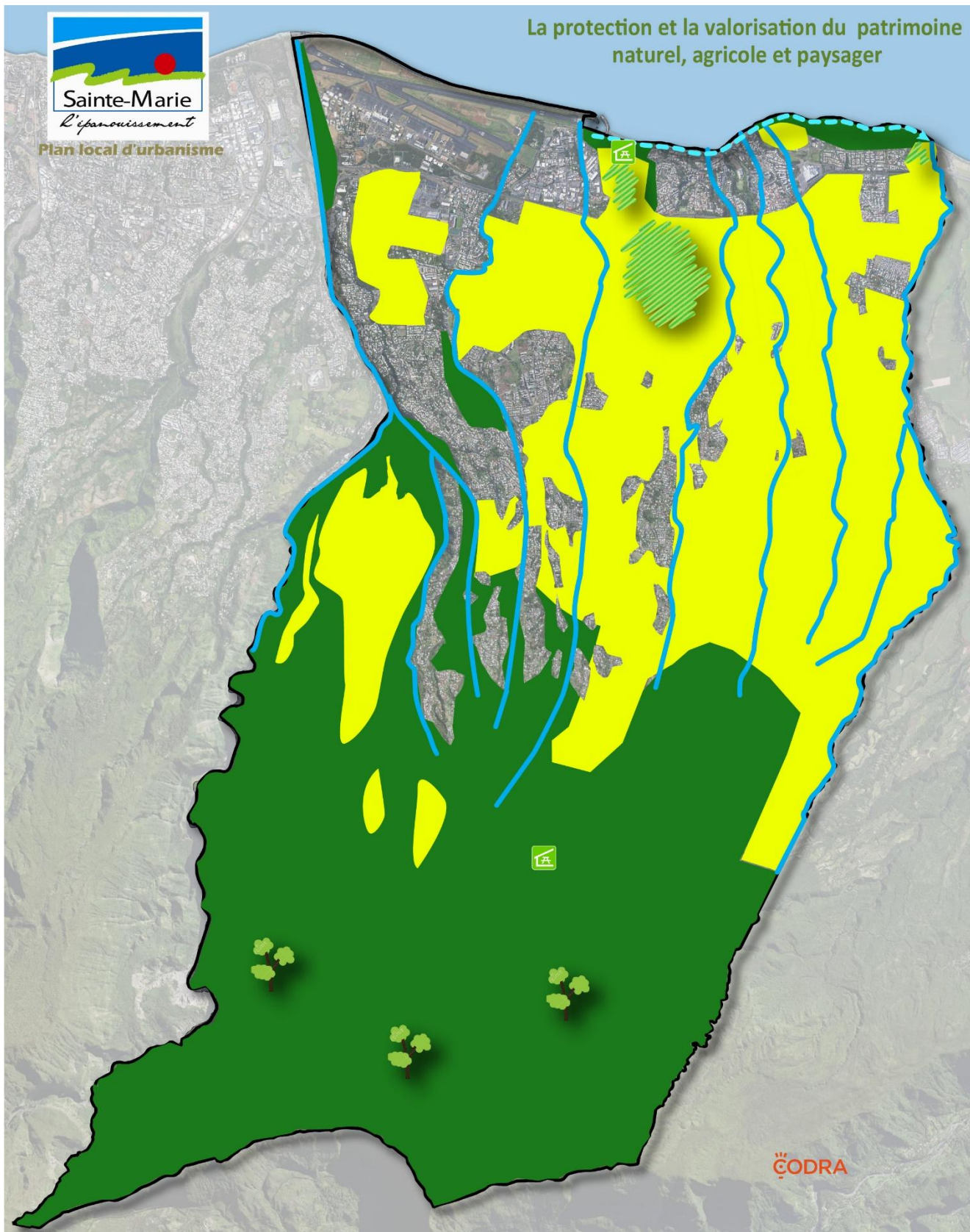
La Ville de Sainte-Marie souhaite privilégier les circuits courts en approvisionnant, notamment, sa cuisine centrale par les productions issues des terrains agricoles communaux ou des exploitants situés proche de la commune. De manière générale, les circuits courts favoriseront la vente directe de l'exploitant sur son terrain.

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



Plan local d'urbanisme

### La protection et la valorisation du patrimoine naturel, agricole et paysager



ÇODRA

**Conforter, protéger et valoriser les espaces naturels :**

- Les entités végétales et forestières
- Le parc national
- La trame bleue et les corridors
- Les espaces de loisirs
- Le littoral

**Affirmer le rôle économique, social et paysager des espaces agricoles :**

- Préserver et dynamiser les espaces de culture
- Maintenir les coupures d'urbanisation

### III. Répondre à la dynamique démographique et aux besoins en équipements de la population

#### 1. La production de logements et le cadre de vie

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



#### 2. La mixité fonctionnelle et les équipements publics

- Favoriser une ville mixte (logements, bureaux, commerces...) permettant à la population d'avoir un accès à pied ou à vélo aux différents services, équipements, loisirs, emplois...
- Le cimetière actuel étant saturé, il convient de prévoir un nouveau site d'environ 3 ha pour un cimetière paysager communal.
- Prévoir la réalisation d'écoles dans les zones de développement : Ravine des Chèvres, Duparc/Plaine de Gillot à terme.
- Réaliser des équipements de loisirs et récréatifs de proximité à Beauséjour.
- Compléter l'offre en déchetterie dans les secteurs défaillants en lien avec la CINOR.



## IV. Mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain

La primauté donnée à la densification et au renouvellement urbain impose une politique d'accompagnement ambitieuse. En complément des actions foncières incontournables pour sa mise en œuvre (implication de l'EPFR, veille foncière, mise en œuvre du droit de préemption urbain, déclaration d'utilité publique, négociation...), la commune doit utiliser les outils réglementaires que lui donne le PLU, comme :

- La définition d'emplacements réservés pour des voiries, des équipements publics et des logements sociaux.
- La création d'orientations d'aménagement pour le renouvellement de quartiers existants.
- L'écriture d'un règlement écrit permettant les opérations de densification (règle de hauteur par exemple).
- La protection du bâti présentant un intérêt patrimonial et culturel.



Cette thématique trouve un écho particulier à Sainte-Marie du fait de certaines spécificités locales qui peuvent compliquer la réalisation de ces objectifs :

- L'existence du Plan d'Exposition au Bruit encadre la densification du centre-ville et réduit donc d'autant les capacités de construction de logements dans cette zone urbaine existante.
- Le caractère récent des quartiers de Beauséjour, de la Convenance, des Gasparts et du Verger (habitat collectif et zone pavillonnaire de moins de 20 ans) ne permet pas d'envisager de densification ou de renouvellement.
- Les quartiers de la Rivière-des-Pluies et de Grande-Montée, qui présentent de réelles capacités sont handicapés par une absence de structure urbaine qui aboutit à créer des problèmes d'accessibilité de certaines zones présentant des potentiels d'aménagement et génère des difficultés de raccordement aux réseaux, notamment d'assainissement.

### 1. Renforcer l'attractivité du littoral

#### A. Le centre-ville et ses fonctions d'animation

Le PRU a permis une dynamique de rénovation urbaine et d'animation dont les résultats sont visibles : réaménagement de voiries, agrandissement de la médiathèque, aménagement du front de mer...

La bande littorale, outre ses qualités intrinsèques, possède déjà des pôles majeurs d'animation : le port, le parc de Bois-Madame, le sentier littoral, le front de mer réaménagé au droit du centre-ville... Afin d'impulser sur le Territoire Nord une dynamique en termes d'attractivité économique et touristique, les travaux d'agrandissement du port intercommunal de pêche et de plaisance de Sainte-Marie, portés par la CINOR en collaboration avec la Ville, ont permis d'augmenter sa capacité d'accueil et de mieux équiper celui-ci. Dans le prolongement de ceux-ci, en lien avec les partenaires concernés, la Ville de Sainte-Marie souhaite repenser la fonction du port de Sainte-Marie dans une stratégie de site touristique majeur mais également d'accueil logistique en lien avec le projet d'éoliennes en mer. Cet aménagement s'intégrera dans la zone d'aménagement liée à la mer définie dans le cadre du SAR.



Le projet de développement s'appuie sur ces éléments forts pour poursuivre la construction d'un pôle d'animation et de services qui, à la fois, répondent à des besoins de proximité et s'inscrivent dans un projet de plus grande envergure dans une perspective intercommunale.

## B. La naissance d'un nouveau pôle économique et urbain autour de Duparc

Le développement historique de l'agglomération s'est effectué par glissements successifs vers l'Est, occupant au fur et à mesure la bande littorale et le piémont. Dans la logique d'agglomération qui prévaut aujourd'hui, la rivière des Pluies n'est plus une frontière et cette tendance se poursuit logiquement, intégrant Saint-Denis et Sainte-Marie dans un ensemble urbain, dans lequel chacun peut cependant conserver son identité.

D'un point de vue environnemental, ce secteur possède une forte sensibilité liée à la présence de trois captages AEP. Il s'agira donc de mettre en place tous les moyens pour pérenniser cette ressource.

Parallèlement, le développement urbain du quartier de Duparc s'est poursuivi dans sa partie amont par l'aménagement du nouveau quartier Concorde reposant sur une opération mixte (logements – commerces – services – activités tertiaires) et une morphologie urbaine adaptée afin de faire accepter une densité assez élevée (collectifs – habitats intermédiaires - habitats individuels groupés et individuels libres).

Des terrains appartenant à l'Etat et la Commune sont encore disponibles dans ce secteur. Leur aménagement se fera dans l'objectif de renforcer le cœur de ce quartier.

Le secteur du Grand Prado est renforcé avec l'adjonction d'une extension pour la constitution d'un pôle environnemental.

## C. Le prolongement est (Convenance-La Réserve) et sa diversification

Le relief côtier, avec l'existence de la falaise, crée une coupure physique et fonctionnelle importante entre le centre-ville et le quartier de la Convenance qui rend délicates les continuités d'usage entre ces deux parties du littoral.

Historiquement, le développement urbain s'est réalisé sur la base d'une opération qui manquait de mixité fonctionnelle et ne permet pas aujourd'hui d'envisager une quelconque densification au regard de son caractère assez récent et de ses typologies ne favorisant pas les mutations.

Ce secteur s'est récemment développé par l'aménagement :

- de la zone commerciale de la Réserve qui abrite un hypermarché, un espace culturel et une vingtaine de boutiques
- d'une zone d'activités économiques sur 8 ha (commercialisation en cours de finalisation)

Le projet Actis II complètera l'offre existante en prolongement de la zone d'activités existante.

## D. La structuration du quartier des Cafés

Situé de l'autre côté de la RN2, mais relié à la Convenance par un pont franchissant la quatre-voies, ce petit quartier constitué d'habitat individuel et d'une zone d'activités en bordure de la RN2 bénéficie d'une situation favorable avec la proximité de l'échangeur de la ravine des Chèvres et du futur TCSP régional.

Impactée par les servitudes aéronautiques dites de dégagement de l'aéroport Roland Garros, rendant l'aménagement du périmètre concerné impossible, les droits à construire prévus initialement dans le PLU de 2013 ont été transférés sur de nouveaux terrains d'une surface équivalente (8,5 ha) entre les quartiers Les Cafés et Ravine des Chèvres les Hauts.

La poursuite de son développement viendrait compléter les capacités définies sur la Convenance-la Réserve, sur la base d'un aménagement mettant l'accent sur la mixité fonctionnelle (accueil d'équipements publics notamment) afin d'éviter de créer un quartier-dortoir.

La présence d'un captage impose des mesures de protection importantes pour garantir le maintien de la qualité de la ressource. En outre, l'exploitation actuelle des terres devra faire l'objet de mesures compensatoires propres à maintenir les tonnages actuels.

## 2. Structurer les mi-pentes

### A. La densification de la Rivière-des-Pluies et de Grande-Montée

La mutation de ces espaces est difficile à mettre en œuvre pour plusieurs raisons :

- le réseau viaire mal structuré et avec souvent de faible emprise ne permet pas toujours d'assurer des dessertes répondant aux exigences de trafic et de sécurité,
- les réseaux sont souvent insuffisamment dimensionnés, même si des investissements importants sont réalisés, notamment sur les eaux usées,
- la structure foncière est souvent complexe, avec des terrains enclavés, des indivisions,
- le PPR multirisques pour une section de la Rivière des Pluies.

Il convient néanmoins de moderniser l'espace public et le parking du secteur de la Vierge Noire en y créant une centralité pour le quartier de la Rivière des Pluies via un projet urbain à définir (mutation d'habitats individuels vers des petits collectifs avec des rez-de chaussée actifs notamment).

### B. Le pôle urbain de Beauséjour

Le quartier de Beauséjour revêt une importance de premier ordre dans l'armature urbaine des mi-pentes, mais aussi de Sainte-Marie dans son ensemble. Il offre une programmation mixte (équipements scolaires publics et privés, bureaux, siège de la CAF, supérette, commerces de proximité, logements de typologies variées) et installe une nouvelle centralité.

Ce pôle urbain a offert une réelle alternative au rabattement systématique sur le littoral et initie un nouveau mode de développement des mi-pentes associant habitat, services et activités dans une logique de proximité.

A terme, on peut envisager la poursuite de ce développement, en amont de Bois-Rouge, pour greffer La Confiance-les-Bas, La Ressource à ce nouveau cœur de ville.

## 3. Maîtriser le développement des hauts

Le diagnostic a mis en évidence le très fort mitage des zones agricoles des hauts. Les enjeux humains d'un côté, agricoles et environnementaux de l'autre sont dans ce contexte difficilement conciliables.

Si l'aspiration à trouver un logement à un coût raisonnable et dans un contexte social particulier (maintien des liens de proximité familiaux) est légitime, elle ne doit cependant pas remettre en cause l'activité agricole existante ou envisageable et ne doit pas avoir un coût environnemental trop élevé (problématique d'assainissement eaux pluviales, eaux usées, gestion des risques, modification du paysage...).

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

Sur la Commune de Sainte-Marie, le SCoT a identifié au titre de la loi ELAN 19 des « secteurs déjà urbanisés » (SDU). Afin de rendre possible uniquement les constructions au sein des « dents creuses », sans extension des ensembles bâtis sur les zones agricoles et naturelles voisines, le PLU définira le périmètre de ces secteurs. L'objectif est d'améliorer l'offre en logements ou hébergements et permettre l'implantation de services publics.

## V. Participer à la dynamique économique de la micro-région Nord

### 1. La confirmation des pôles économiques / commerciaux existants

Sainte-Marie possède aujourd'hui un tissu d'activités important et dynamique, dont les pôles majeurs sont :

- La zone aéroportuaire,
- La Mare,
- La zone commerciale de Duparc,
- La zone économique de la Convenance,
- Zone commerciale de la Réserve.



S'il existe encore des capacités au sein de ces zones, leurs extensions sont plus difficiles à envisager étant donné les différentes contraintes qu'elles connaissent, principalement physiques (routes, ravines, quartier existant...).

Pour des zones comme celle de La Mare et de Duparc, il convient de mener des réflexions pour mieux intégrer la question des déplacements doux, en lien avec l'arrivée du TCSP régional à proximité et le TCSP CINOR, afin de mettre en place une véritable chaîne de déplacements alternatifs.

### 2. L'accueil de projets d'envergure régionale

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

### 3. La diffusion de l'activité sur tout le territoire

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



## VI. Améliorer tous les déplacements

### 1. La création et le renforcement des infrastructures routières

Améliorer l'accès du secteur de Beauséjour à la 4 voies par la création d'un échangeur routier au niveau du futur pôle d'échange « Andre lardy » via l'aménagement d'une voirie pour véhicules légers et poids-lourds distincte de la voie bus existante (voie TCSP conservée).



### 2. L'enjeu des transports en commun et des mobilités actives

Sainte-Marie doit offrir des conditions propices au développement des transports publics, en cohérence avec l'objectif essentiel d'offrir une réelle alternative à la voiture individuelle pour :

- les déplacements internes à la commune,
- les déplacements en relation avec le centre de l'agglomération dyonisienne.

#### A. Favoriser les déplacements internes à Sainte-Marie en transports publics

- Intégrer obligatoirement la desserte en transports publics et la réalisation d'aménagements permettant de favoriser la circulation des bus dans les projets d'extension urbaine.
- Favoriser les conditions de circulation des bus dans la traversée du centre-ville de Sainte-Marie, en liaison avec le pôle d'échanges situé sur le front de mer.
- Améliorer l'offre en transport en commun dans les mi-pentes
- Améliorer les liaisons en transport en commun entre les Hauts et les Bas de la commune, notamment en complétant les portions existantes afin de les relier entre elles.



#### B. Favoriser les déplacements en transports publics en relation avec le centre de l'agglomération dyonisienne

- Comme déjà réalisées pour le PEM Duparc, prévoir des aires de stationnement (vélo et voitures) à proximité des pôles d'échanges et des transports en commun.
- Afin de réduire l'utilisation des VL, intégrer au fil des avancées les projets des autres collectivités : liaison ferrée, TCSP, transport par câbles...
- Au sein des Zones d'Aménagement et de Transition vers les Transports (ZATT) définis par le PDM de la CINOR (PEM Duparc et PEM centre-ville), les mesures suivantes devront être privilégiées :
  - L'apaisement des voiries
  - La réalisation d'infrastructures cyclables et la résorption des discontinuités,
  - La mise en accessibilité des cheminements modes actifs et leur jalonnement

### C. La définition d'un schéma des déplacements doux

Avec la piste cyclable aménagée sur l'emprise ou en bordure de l'ancienne RN2 et le sentier littoral en relation avec Sainte-Suzanne, Sainte-Marie bénéficie d'aménagements remarquables pour les cyclistes et piétons. Toutefois, ceux-ci sont essentiellement à vocation de loisirs.

La mise en œuvre de la nouvelle voie douce reliant Franche-Terre (Sainte-Suzanne) et La Convenance (Sainte-Marie) via l'aménagement d'un ouvrage d'art permet d'offrir un nouvel itinéraire sécurisé et adapté pour la pratique du vélo.

Ainsi, l'enjeu est de définir des mesures permettant de renforcer la marche-à-pied et de développer l'usage du vélo pour des déplacements au quotidien :

- Pacifier le centre-ville, en privilégiant les cheminements doux, en excluant les engins motorisés et en concentrant le flux sur des poches de parking prévues.
- Relier les centralités par les modes actifs : de La Ressource-Barau à la Rivière des Pluies en passant par Terrain Elisa, Beauséjour et Concorde/Duparc. Faire une ligne de liaison au niveau des 200 m.
- Offrir les aménagements nécessaires pour permettre des déplacements vélos sécurisés reliant le sentier du littoral jusqu'aux espaces habités des 250 m d'altitude.
- Réaliser des aires de stationnement vélos sécurisés, notamment aux abords des équipements publics.

### D. L'offre de stationnement

- Structurer les places de parkings publics. Actuellement, les politiques de stationnement dans les différentes communes de la CINOR sont disparates et nécessitent un fort besoin de régulation. Ainsi, à l'échelle de Sainte-Marie, une réflexion est à engendrer sur les conditions de stationnement afin de rationaliser et règlementer celui-ci.
- Créer des places et jardins publics dans chaque centralité accompagnés d'une offre de stationnement public encadrée.
- La ville de Sainte-Marie va lancer une étude de programmation de modernisation du centre-ville dont l'un des axes sera la piétonisation du centre-ville et la mise en place de poches de stationnements payants limitrophes.



## VII. Poursuivre la démarche de développement durable

### 1. S'appuyer sur les démarches urbaines innovantes

L'enjeu des pratiques durables implique des solutions innovantes et notamment :

- Encourager les techniques de constructions respectueuses de l'environnement et le développement d'un habitat présentant des caractéristiques techniques adaptées au climat tropical.
- Mettre en place une gestion et un traitement durable des déchets et autres rejets, favorisant notamment les actions de recyclage. Les nouvelles opérations urbaines devront intégrer la collecte des déchets dans le plan de composition afin faciliter la collecte.
- Desservir la commune par des réseaux de communication moderne et s'inscrire dans la transition numérique.
- Limiter les nuisances lumineuses nocturnes. L'éclairage devra être adapté selon les usages et les milieux notamment en termes d'intensité et de durée afin de satisfaire aux enjeux faunistiques. L'éclairage direct des continuités écologiques est à proscrire.



### 2. Lutter contre le réchauffement climatique et limiter les émissions de CO2

- Limiter les déplacements automobiles et privilégier les déplacements doux et transport en commun.
- Lutter contre les îlots de chaleur en favorisant les plantations végétales sur l'espace public/privé et en déminéralisant les aires de stationnement avec l'implantation de dalles perméables.
- Imposer des plantations d'arbres et de végétaux sur les façades et les toitures des bâtiments industriels et logements collectifs.

### 3. Développer les potentiels des énergies renouvelables

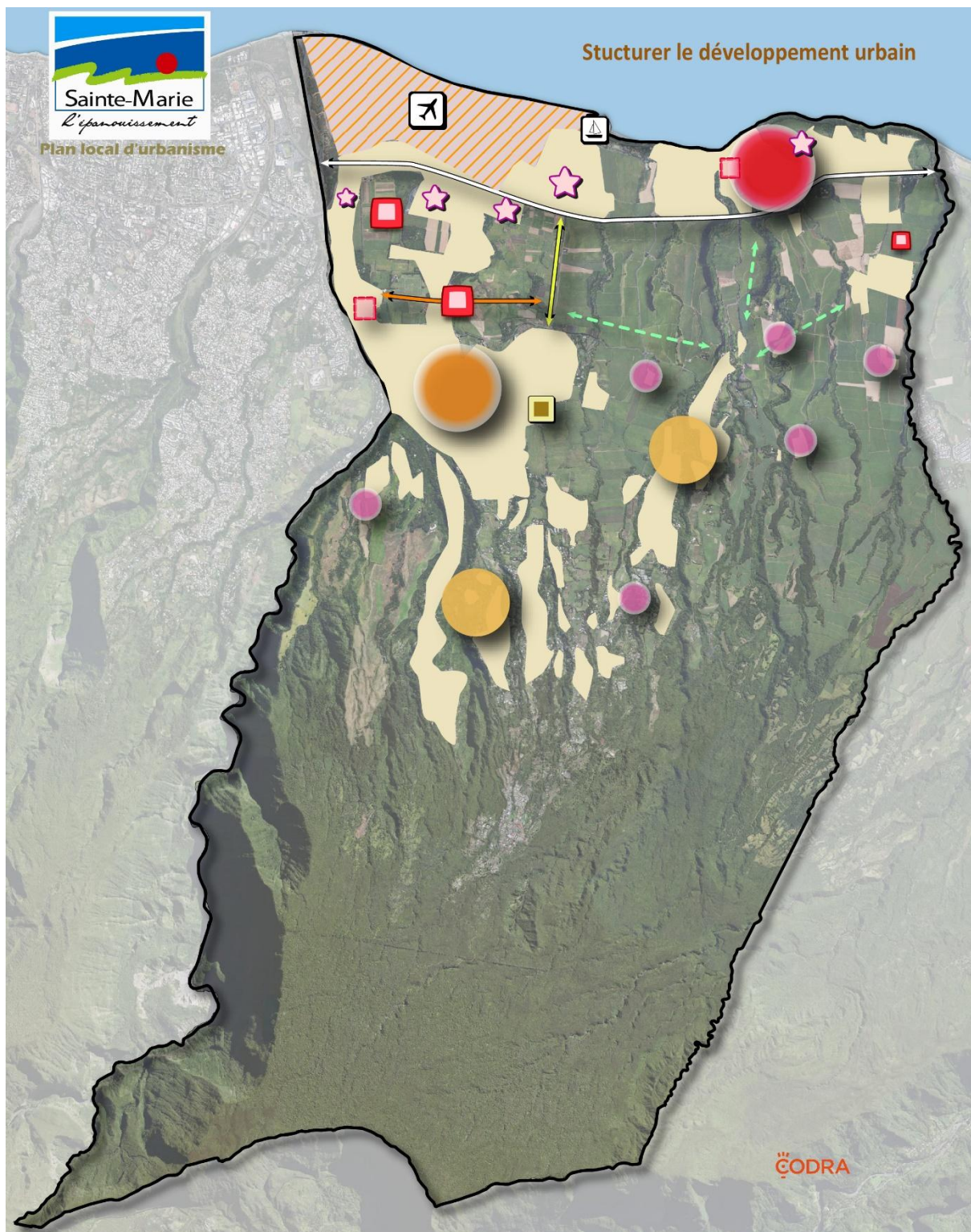
La commune de Sainte-Marie est couverte par un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CINOR. Les actions de la commune s'inscrivent donc dans les actions contenues au sein de ce plan.

Deux actions parallèles doivent être mises en œuvre :

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

Sur cette deuxième thématique, Sainte-Marie possède un potentiel intéressant avec :

- Un ensoleillement globalement favorable pour la production d'eau chaude solaire et photovoltaïque.
- La présence des alizés et d'un relief favorable pour l'énergie éolienne, principalement sur la façade est de la commune.
- Une agriculture développée pouvant participer à la production de biomasse.
- Une façade maritime porteuse de projet d'énergie thermique des mers, d'énergie houlomotrice et d'énergie hydrolienne (courants).



**Organiser l'armature urbaine :**

- Structurer le tissu urbain existant
- Conforter le pôle central
- Renforcer les pôles secondaires
- Affirmer les villages
- Encadrer les écarts agglomérés
- Créer/renforcer une centralité

**Assurer un développement harmonieux :**

- Zone centrale de développement urbain
- Zones d'activités économiques à conforter/développer
- Développement d'équipements récréatifs
- Loisirs à conforter
- Tenir compte des incidences de l'aéroport sur le territoire : servitudes, desserte, nuisances...
- Port à renforcer : tourisme, logistique

**Garantir le maillage du territoire :**

- Accès de Beauséjour à la RN2 (routier, TC, modes actifs)
- Axe de déplacements
- Liaisons modes actifs

## Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### 1. Entamer concrètement la diminution du rythme de la consommation de l'espace et de l'artificialisation des sols : les objectifs chiffrés portés par le PADD

Au regard de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers constatée entre 2011 et 2021 (+173 ha selon les données CEREMA), la commune entend réduire ce rythme de consommation puis entamer le processus de zéro artificialisation nette des sols.

**Le PLU de Sainte-Marie vise la réduction de 50% de son rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente, soit un objectif de consommation ne devant pas dépasser 86,5 ha.**

Le PLU peut d'ores et déjà planifier certaines zones d'urbanisation futures ou réserves foncières au-delà de 2031. Ainsi, à partir de cette date, le PLU **s'engage à poursuivre une réduction de 50% du rythme de consommation de l'artificialisation des sols pour la décennie 2031-2041 par rapport aux objectifs de la période 2021-2031, soit 43,2 ha.**

A l'horizon du PLU, qui est de dix ans soit 2035, cela donne une consommation de 64,8 ha (86,5 ha/2 pour la première décennie de 2025 à 2030, et 43,2 ha/2 pour la seconde décennie de 2031 à 2035).

### 2. Encadrer cette consommation de l'espace

#### A. Recourir à la technique dite de « redéploiement » en complément des possibilités du SCoT ...

**Le PLU doit être compatible avec les possibilités d'extensions urbaines autorisées à Sainte-Marie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CINOR**, que ce soit pour la vocation résidentielle (habitat, commerces, équipements...) ou l'économie de production (artisanat, industrie, entrepôt), en cohérence avec l'armature urbaine déterminée par ce SCoT.

De plus, le SCoT détermine des possibilités d'extension pour les Territoires Ruraux Habités, qui sont les espaces urbanisés insérés dans les espaces naturels et agricoles.

Toutefois, en complément ou préalablement au recours aux extensions urbaines autorisées par le SCoT, **il convient de déclasser en zone agricole et naturelle au PLU**, lorsque cela est pertinent et dans la mesure du possible :

- les terrains situés en zones ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé en 2013 **qui sont non artificialisés et sans projet urbain cohérent**. L'objectif est d'avoir un règlement adapté à la véritable fonction des zones concernées ;
- les terrains situés en zones urbaines ou en zones ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé en 2013 qui sont non artificialisés et **ayant ou pouvant avoir une vocation naturelle ou agricole, essentiellement ceux caractérisés par un aléa élevé ou très élevé au plan de prévention des risques naturels (PPRn)**.

En compatibilité avec le SCoT et sous réserve de respecter les objectifs de diminution du rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers fixés dans le présent PADD, **une surface équivalente des surfaces déclassées pourra être redéployée** pour des terrains à ouvrir à l'urbanisation sur des secteurs plus stratégiques.

#### B. ... en prenant en considération le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine existante...

La réponse aux besoins identifiés (logements, activités...) **est prioritairement à déterminer au sein de l'enveloppe urbaine existante** : comblement des dents creuses, remise sur le marché de logements vacants, mutation du tissu urbain, requalification de friches urbaines, capacité au sein des espaces urbains de référence du SCoT CINOR... **Les capacités de densification urbaine doivent tendre vers une production théorique d'au moins 50% des besoins en logements à l'échelle communale**, objectif pouvant évoluer au fil des ans et des opérations ainsi que différé selon les différentes polarités définies par le SCoT.

#### C. ... en dimensionnant la zone constructible au regard des besoins estimés...

Nonobstant les possibilités d'extensions urbaines, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles, la définition de nouvelles zones constructibles doit prioritairement être recherchée au regard des besoins réels du territoire. la Municipalité retient un PLU de Sainte-Marie dimensionné pour :

- accueillir une population de plus de 39 000 habitants à l'horizon 2035
- réaliser environ **490 logements par an** (en création et réhabilitation)

