

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Prescrit le 28 février 2018

Arrêté le 24 septembre 2024

Approuvé le 29 septembre 2025

Table des matières

AXE 1. RENFORCER L’ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE POUR GARANTIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX 3

- 1. STRUCTURER LES ZONES URBAINES POUR UNE GESTION ECONOMIQUE DE L’ESPACE 3
- 2. DIVERSIFIER L’OFFRE EN LOGEMENTS..... 3
- 3. POURSUIVRE L’EQUIPEMENT DES QUARTIERS 3
- 4. FACILITER LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL 4
 - 4.1. *Faciliter la traversée du territoire* 4
 - 4.2. *Développer la mobilité au sein du territoire communal* 4
- 5. SATISFAIRE AUX EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET TECHNOLOGIQUES POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN DE QUALITE 4

AXE 2. DEVELOPPER LA COMMUNE AVEC LA VALORISATION DE SES RESSOURCES PROPRES 6

- 1. AFFIRMER L’IDENTITE AGRICOLE DE SAINTE-SUZANNE 6
- 2. SOUTENIR L’IMPLANTATION D’ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES..... 6
- 3. CONFORTER L’AUTONOMIE ENERGETIQUE DE SAINTE-SUZANNE..... 6
- 4. PROTEGER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE 7
 - 4.1. *Protéger les espaces naturels* 7
 - 4.2. *Développer un tourisme vert* 7
 - 4.3. *Se réapproprier l’eau et la mer* 7

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ETALEMENT URBAIN 8

- 1. ENCADRER LA CONSOMMATION DE L’ESPACE 8
 - 1.1. *Rappel des objectifs du SCoT de la CINOR dans le PLU de Sainte-Suzanne*..... 8
 - 1.2. *... mais favoriser dans la mesure du possible la technique dite de « redéploiement »* ... 9
 - 1.3. *... en prenant en considération le potentiel de densification de l’enveloppe urbaine existante*..... 9
 - 1.4. *... en dimensionnant la zone constructible au regard des besoins estimés*..... 9
 - 1.5. *... et en assurant une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zone à urbaniser*..... 10
- 2. ENTAMER CONCRETEMENT LA DIMINUTION DU RYTHME DE L’ARTIFICIALISATION DES SOLS : LES OBJECTIFS CHIFFRES PORTES PAR LE PADD 11

Axe 1. Renforcer l'attractivité du territoire pour garantir un développement urbain harmonieux

1. Structurer les zones urbaines pour une gestion économe de l'espace

- ⊙ **Poursuivre la requalification et le développement du centre-ville** avec l'Opération « Cœur de Ville », afin d'offrir un cadre de vie urbain de qualité.
- ⊙ **Poursuivre la structuration du pôle de Bagatelle** (conforter le caractère de centralité avec une véritable mixité urbaine, renforcer le réseau routier pour faciliter les déplacements des habitants, etc.).
- ⊙ **Structurer et développer le pôle de Deux-Rives.**
- ⊙ **Renforcer les quartiers des mi-pentes.**
- ⊙ **Encadrer l'urbanisation des quartiers des Hauts**, notamment Bras Pistolet, l'Esperance, Chane-Kane.

2. Diversifier l'offre en logements

- ⊙ **Favoriser la réalisation de logements mixtes (privés/aidés)** dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- ⊙ **Privilégier les logements intermédiaires et privés en centre-ville.**
- ⊙ **Favoriser la construction de logements répondant aux besoins de publics spécifiques** (handicapés, personnes âgées...) dans le cadre des opérations d'ensemble.
- ⊙ **Concevoir des logements peu consommateurs d'énergie** en intégrant notamment les dispositions de la Réglementation Thermique DOM.

3. Poursuivre l'équipement des quartiers

- ⊙ **Intégrer le concept de la « Ville du Quart d'heure »** (accessibilité pour tous de tout à moins de 15 minutes) dans les projets d'aménagement et opérations d'ensemble.
- ⊙ **Favoriser l'implantation d'équipements de proximité dans les quartiers** (salle culturelle de Bagatelle, salle omnisport à Deux-Rives, etc.).
- ⊙ **Structurer et diversifier le pôle de Quartier-Français** avec l'accueil d'un centre culturel et d'une maison de services.
- ⊙ **Conforter le pôle sportif du Bocage/La Marine** : centre de Moringue, centre nautique avec les bassins en eaux vives, construction d'un centre d'hébergement international.
- ⊙ **Installer la caserne de pompiers à La Marine** pour optimiser l'action des secours sur le territoire communal, grâce à un accès rapide aux différents quartiers via la RN2 notamment.
- ⊙ **Finaliser la réalisation de la Zone d'Activités de la Marine.**
- ⊙ **Répondre à l'augmentation des effectifs scolaires** par la construction de nouveaux établissements.
- ⊙ **Aménager un cimetière intercommunal** pour répondre aux besoins liés aux saturations des cimetières observées à Sainte-Suzanne et sur le territoire de la CINOR.

4. Faciliter les déplacements sur le territoire communal

4.1. Faciliter la traversée du territoire

- ⊙ **Faire évoluer la traversée du centre-ville**, notamment par la requalification de la RN2002.
- ⊙ **Favoriser l'implantation d'un pôle multimodal et d'un réseau de TCSP efficace.**
- ⊙ **Favoriser la création d'une voie de développement des Hauts de l'Est.**
- ⊙ **Sécuriser les raders Maya, Bassin de Boue, Marencourt et Victor Bellier.**

4.2. Développer la mobilité au sein du territoire communal

- ⊙ **Assurer la liaison des quartiers des Hauts.**
- ⊙ **Développer et conforter le transport collectif** sur le territoire dans la logique de la politique intercommunale de transports.
- ⊙ **Développer le réseau cyclable.**
- ⊙ **Conforter l'aménagement du sentier littoral** avec notamment un prolongement vers le site de la Cascade Niagara.
- ⊙ **Finaliser l'aménagement de la Route des Hauts** avec des travaux de connexion entre Bagatelle (Chemin Decotte) et Bras Pistolet, pour la création d'un cheminement touristique de découverte des paysages du territoire (aménagement de points de vue, aires d'accueil, départ de randonnée...).
- ⊙ **Aménager trois bretelles de sortie au droit de la RN2** : sortie Carrefour Sainte-Vivienne vers Deux-Rives, sortie Entrée de Ville vers Bagatelle, accès direct vers l'usine multifilières de tri biomécanique des déchets.

5. Satisfaire aux exigences environnementales et technologiques pour un développement urbain de qualité

- ⊙ **Prendre en compte les risques et aléas** (inondation, mouvement de terrain, érosion littorale...) dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la définition des zones constructibles.
- ⊙ **Converger vers une économie circulaire et les circuits courts.**
- ⊙ **Optimiser l'évacuation et l'infiltration des eaux pluviales**, notamment en amont et le long des routes, et anticiper cette problématique dans l'aménagement du territoire (gestion préalable au développement modéré du quartier de la Marine).
- ⊙ **Assurer la protection des biens et des personnes impactés par la Grande Rivière Saint-Jean.**
- ⊙ **Garantir une ressource sécurisée en eau potable** sur tout le territoire par la mise en place de périmètres de protection, forages sécurisés, etc.
- ⊙ **Proposer de nouvelles sources d'eau potable** par la réalisation et l'équipement du forage de Deux-Rives/Ango.
- ⊙ **Garantir la desserte en assainissement collectif** du tissu urbain aggloméré et **améliorer les capacités d'assainissement individuel** des eaux usées dans les secteurs non desservis.

- ⊙ **Optimiser la collecte des déchets et leur traitement** (tri sélectif multifilières, déchèteries, ressourcerie).
- ⊙ **Favoriser la démocratisation des nouvelles technologies de télécommunications** par la diffusion du haut débit et l'émergence du très haut débit numérique.
- ⊙ **Assurer un éclairage durable** favorable au développement de l'éclairage public solaire mais également à la préservation de la trame noire.

Axe 2. Développer la commune avec la valorisation de ses ressources propres

1. Affirmer l'identité agricole de Sainte-Suzanne

- ⊙ **Promouvoir le développement d'une agriculture raisonnée** afin de limiter l'impact des cultures sur l'environnement, en poursuivant les démarches engagées auprès des associations d'agriculteurs.
- ⊙ **Préserver les grands espaces cultivés** qui constituent les paysages les plus remarquables du territoire.
- ⊙ **Mettre en valeur le terroir local et anticiper les mutations de l'économie agricole** en diversifiant les cultures, développant le tourisme rural notamment avec la réalisation d'une maison de l'agriculture.
- ⊙ **Valoriser la production locale.**
- ⊙ **Favoriser une agriculture de proximité** pour répondre aux besoins de la commune et de ses habitants, pour la restauration scolaire, avec la création de jardins solidaires et de marchés de production.
- ⊙ **Créer un pôle de transformation innovant** afin de répondre à une tendance de consommation basée sur une alimentation saine.

2. Soutenir l'implantation d'activités artisanales et commerciales

- ⊙ **Soutenir l'implantation d'activités artisanales** avec la création de nouvelles zones économiques et artisanales.
- ⊙ **Poursuivre l'aménagement des friches industrielles** de Quartier-Français avec la création d'un centre artistique et culturel, et d'un pôle administratif.
- ⊙ **Permettre l'aménagement d'un écopôle.**

3. Conforter l'autonomie énergétique de Sainte-Suzanne

- ⊙ **Aspirer à un aménagement respectueux des orientations des documents cadres en matière d'énergie (PCET/PCAET).**
- ⊙ **Tendre à la réduction de la consommation d'énergie.**
- ⊙ **Garantir la distribution d'électricité** en renforçant le réseau conventionnel et en développant les énergies renouvelables.
- ⊙ **Poursuivre la production des énergies solaires** (chauffe-eau-solaire, chauffage solaire dans les Hauts et énergie photovoltaïque) dans les équipements publics, les opérations de logements et chez les particuliers.
- ⊙ **Accompagner l'émergence de nouvelles filières d'énergies renouvelables.**

4. Protéger et valoriser la trame verte et bleue

4.1. Protéger les espaces naturels

- ⊙ **Préserver la trame verte** qui englobe notamment l'ensemble des espaces naturels appartenant au Conseil Départemental, pour partie, et au cœur du parc national de la Réunion.
- ⊙ **Protéger le corridor écologique de la Rivière Sainte-Suzanne.**
- ⊙ **Protéger la faune et flore forestière des Hauts de Sainte-Suzanne**, dans la continuité écologique de la Plaine des Fougères.

4.2. Développer un tourisme vert

- ⊙ **Relier la Route des Hauts comme cheminement touristique de découverte des paysages** de Sainte-Suzanne également porte d'entrée du parc national de la Réunion (reconstruire le pont, aménager des points de vue, des aires d'accueil, des sites de départ de randonnée...).
- ⊙ En partenariat avec le Conseil Départemental, **développer les Espaces Naturels Sensibles** dans les Hauts de la commune afin de valoriser la forêt de Bois de couleur.

4.3. Se réappropriier l'eau et la mer

- ⊙ **Aménager le littoral** avec des promenades et points de vue en prenant en compte les enjeux liés au recul du trait de côte.
- ⊙ **Conforter l'aménagement du sentier littoral Nord**, en assurant sa continuité avec le sentier littoral Est.
- ⊙ **Aménager un bassin de baignade** alimenté en eau de mer sur le littoral Ville/Village Desprez.
- ⊙ **Poursuivre l'aménagement du Bocage**, poumon vert du centre-ville.
- ⊙ **Promouvoir les loisirs d'eaux vives par l'aménagement des berges de rivières** pour organiser l'accueil des visiteurs (Cascade Niagara, Bocage, bassins).

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

1. Encadrer la consommation de l'espace

1.1. Rappel des objectifs du SCoT de la CINOR dans le PLU de Sainte-Suzanne...

Le PLU doit être compatible avec les possibilités d'extensions urbaines autorisées à Sainte-Suzanne 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).

Dès le PLU approuvé en 2017, la Ville a fait le choix de regrouper ses possibilités d'extension dans une logique d'armature urbaine déterminée dans le SCoT, à savoir Pôles centraux (Centre-ville / Quartier Français) et Pôles secondaires de mi-pentes (Bagatelle / Deux Rives).

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.

La superficie totale autorisée par le SCoT de la CINOR approuvé le 18 décembre 2013⁽¹⁾ pour Sainte-Suzanne en faveur de nouvelles extensions urbaines pour la vocation résidentielle est de :

- 1^{ère} tranche horizon 2020 :
 - ⇒ 10 ha pour les « Pôles centraux » (Centre-Ville, Quartier Français), dont 5,6 ha déjà consommés au PLU approuvé le 22 mars 2017
 - ⇒ 13 ha pour les « Pôles secondaires des mi-pentes » (Bagatelle et Deux Rives), dont 3,8 ha déjà consommés au PLU approuvé le 22 mars 2017
- 2^{ème} tranche horizon 2030 :
 - ⇒ 23 ha pour les « Pôles centraux » (Centre-Ville, Quartier Français)
 - ⇒ 9 ha pour les « Pôles secondaires des mi-pentes » (Bagatelle et Deux Rives).
- Territoires ruraux habités identifiés en tant que village de rang 2 (sans conditionnement de tranche) : 3 ha

La superficie totale autorisée par le SCoT pour de nouvelles extensions urbaines à Sainte-Suzanne pour la vocation d'activités économiques de production est de 30 ha.

Pour les pôles centraux et les pôles secondaires, les extensions doivent être localisées, dans une notion de compatibilité, au sein de la zone préférentielle d'urbanisation du SCoT et doivent être en continuité des espaces urbanisés existants.

Ces possibilités sont toutefois à moduler au regard des objectifs de diminution du rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers issus de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui prévoit une trajectoire visant à atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 par tranche de 10 ans (voir chiffres détaillés pour Sainte-Suzanne ci-après).

⁽¹⁾ A noter qu'au moment de la rédaction du présent PADD, le SCoT de la CINOR est en cours de révision générale et redéfinira nécessairement les possibilités d'extensions présentées ici. En attendant l'approbation de ce document et même si par anticipation le présent PADD a tenu compte des premiers travaux issus de cette révision générale, le PLU de Sainte-Suzanne doit être compatible juridiquement avec le SCoT de 2013.

1.2. ... mais favoriser dans la mesure du possible la technique dite de « redéploiement » ...

Avant d'engager les possibilités d'extensions urbaines, 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 2017 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 2017 qui sont non artificialisés et ayant une réelle vocation naturelle ou agricole, 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.

1.3. ... 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 de la CINOR... Les capacités de densification urbaine doivent permettre **une production théorique d'au moins 50% des besoins en logements**, chiffre pouvant évoluer au fil des ans et des opérations.

1.4. ... 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.

1.4.1. L'hypothèse de croissance démographique à l'horizon 2034

Selon le dernier recensement INSEE, la population de la commune de Sainte-Suzanne compte 24 086 habitants en 2020. Le taux de croissance démographique est relativement important. Après un ralentissement, ce taux connaît un net regain depuis 2014 (+1,2% par an).

Parmi les différentes hypothèses étudiées dans le rapport de présentation, la municipalité retient une légère réduction des indicateurs INSEE (2014-2020) qui consiste aux évolutions suivantes :

- Un solde naturel positif de +0,9% tenant compte du tassement de la croissance,
- Un solde migratoire +0,2% par an en continuité des données fournies par l'INSEE sur la période 2014-2020.

Par conséquent, **il est attendu à l'horizon 2034 une population d'environ 28 000 habitants.**

Ce scénario n'est pas un objectif à atteindre mais une hypothèse de travail à prendre en compte pour organiser le développement de la ville.

1.4.2. L'estimation des besoins en logements à l'horizon 2034

Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant trois composantes :

- Les besoins des ménages en résidences principales : c'est le résultat le plus direct de l'accroissement démographique et concomitamment de l'évolution des structures familiales (réduction du nombre de personnes par ménage) ;
- Les besoins du marché : c'est la traduction de l'évolution des logements vacants nécessaires à la fluidité du marché, et celle des résidences secondaires ;
- Les besoins du parc : c'est-à-dire les besoins liés au renouvellement du parc ancien.

Parmi les différentes hypothèses étudiées dans le rapport de présentation, la municipalité **retient un besoin de 250 logements par an environ à l'horizon 2034** (en création et réhabilitation)

Le PLU de Sainte-Suzanne est ainsi dimensionné pour :

- Atteindre une population de **28 000 habitants** environ à l'horizon 2034,
- Construire environ **250 logements par an** sur la période,
- Répondre aux **autres besoins** (équipements, structures touristiques, activités économiques).

1.5. ... et en assurant une densité minimale des opérations et des constructions au sein des zones à urbaniser

Des objectifs différenciés de densité minimale, selon les secteurs et les types de projets, sont à définir pour les zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU) :

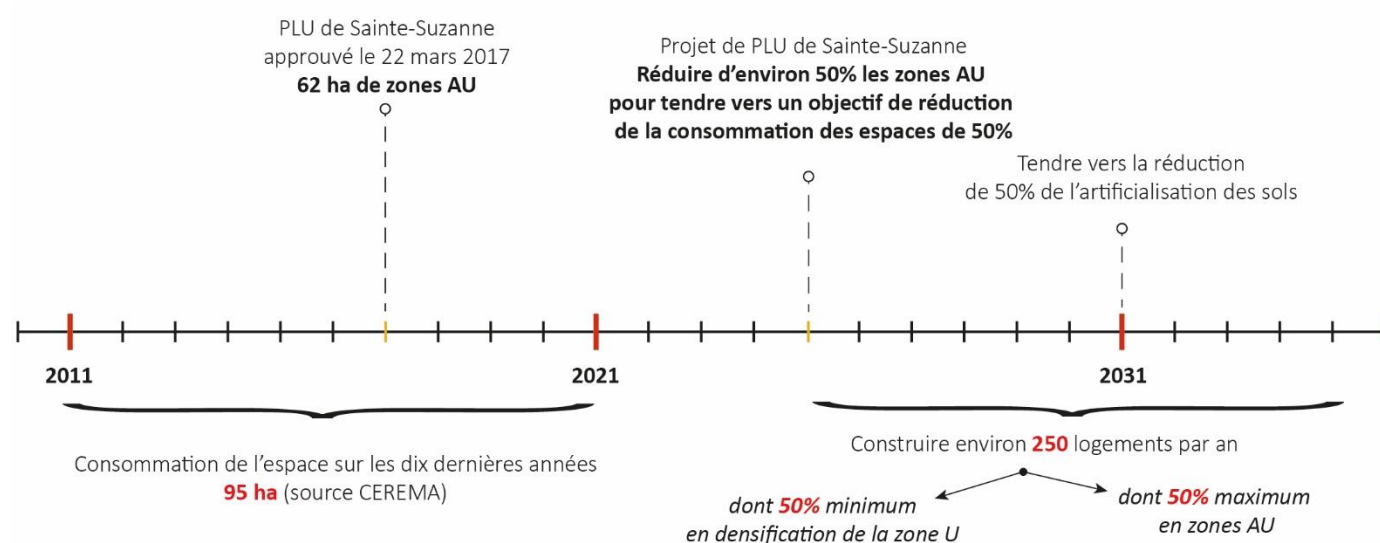
- **30 logements par hectare minimum** pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans les secteurs du Centre-ville et Quartier Français qui intègrent l'armature urbaine « Pôles centraux » du SCOT. Le règlement du PLU peut inscrire des objectifs supérieurs ;
- **20 logements par hectare minimum** pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans les secteurs de Bagatelle et Deux Rives qui intègrent l'armature urbaine « Pôles secondaires de mi-pentes » du SCOT. Le règlement du PLU peut inscrire des objectifs supérieurs ;
- **10 logements par hectare minimum** pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans les Territoires Ruraux Habités définis dans le SCOT. Le règlement du PLU peut inscrire des objectifs supérieurs.

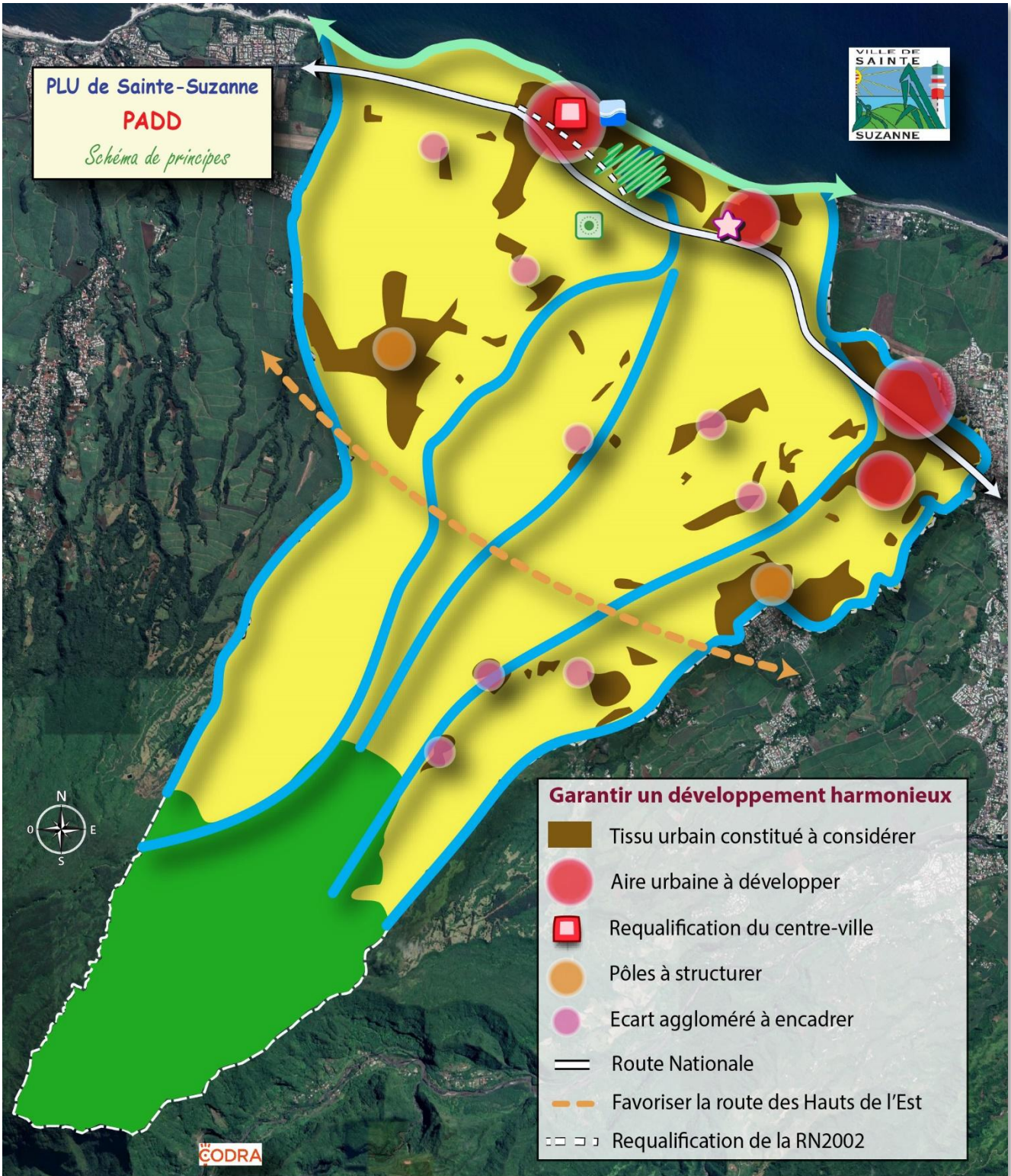
2. Entamer concrètement la diminution du rythme de l'artificialisation des sols : les objectifs chiffrés portés par le PADD

Sur la base de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers constatée au cours des dernières années identifiée par le CEREMA (+95 ha entre 2011 et 2020), la commune entend réduire ce rythme de consommation puis entamer le processus de zéro artificialisation nette des sols.

Le PLU de Sainte-Suzanne approuvé le 22 mars 2017 prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 62 ha (zones AU). Si de nombreuses zones ont été bâties depuis l'entrée en vigueur du document, certaines sont toujours en attente d'aménagement, particulièrement pour l'activité économique.

Pour contribuer à la **réduction de 50% du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers portée par le présent PADD, le projet de PLU tendra à réduire de près de 50% la superficie des zones AU d'ici 2031 par rapport au PLU de 2017, et poursuivra cette tendance globale après cette première échéance.** Ainsi, le PLU peut d'ores et déjà planifier certaines zones d'urbanisation futures ou réserves foncières au-delà de 2031 en respectant les objectifs tendant à la réduction de 50% de l'artificialisation des sols.





PLU de Sainte-Suzanne
PADD
Schéma de principes



Garantir un développement harmonieux

- Tissu urbain constitué à considérer
- Aire urbaine à développer
- Requalification du centre-ville
- Pôles à structurer
- Ecart aggloméré à encadrer
- Route Nationale
- Favoriser la route des Hauts de l'Est
- Requalification de la RN2002

Valoriser ses ressources propres

- Développer/finaliser les zones d'activités économiques
- Assurer l'espace agricole
- Préserver les entités naturelles des Hauts
- Protéger la trame bleue
- Valoriser le sentier littoral
- Conforter le poumon vert Bocage-Niagara
- Aménager un bassin de baignade
- Considérer le centre d'enfouissement technique et de traitement des déchets