



Commune de Salazie
Département de la Réunion

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation
Tome 2

Explications et justifications des choix retenus
Evaluation environnementale

Prescrit le 23 août 2012

Arrêté le 27 octobre 2020

Approuvé le 24 mai 2022

Table des matières

PREAMBULE	4
PARTIE 1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	5
1. UN PROJET QUI RESPECTE LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	5
2. UN PROJET EN REPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DE LA COMMUNE	6
2.1. <i>Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic territorial</i>	6
2.2. <i>Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic environnemental</i>	8
3. LA DECLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD ET LES RAISONS DES CHOIX RETENUS.....	9
PARTIE 2 - LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES URBAINES	11
1. ZONE UA – LIEUX DE CENTRALITE DE SALAZIE	13
2. ZONE UB – ZONE MIXTE AGGLOMEREE DES LIEUX DE CENTRALITE	14
3. ZONE UC – TERRITOIRES RURAUX HABITES DE SALAZIE.....	15
4. ZONE UT – EQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET HOTELIERS.....	16
PARTIE 3 - LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES A URBANISER	17
1. ANALYSE ET DEFINITION DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION (AU).....	18
1.1. <i>Bilan et traitement des zones AU du PLU de 2006</i>	18
1.2. <i>Les zones AU par redéploiement</i>	18
1.3. <i>Les vocations des zones AU et le potentiel hypothétique</i>	19
2. LE BILAN DE L'EVOLUTION DES ZONES CONSTRUCTIBLES (ZONES U ET AU).....	20
PARTIE 4 - LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES AGRICOLES	22
1. L'EVOLUTION DE LA ZONE AGRICOLE ENTRE LE PLU DE 2006 ET LE PLU REVISE	23
2. LA REGLEMENTATION DE LA ZONE AGRICOLE	24
3. UN SECTEUR ABA POUR LA PRISE EN COMPTE D'UN MILIEU RURAL HABITE.....	24
3.1. <i>La particularité du développement en milieu rural à Salazie</i>	25
3.2. <i>Les critères de définition des STECAL en milieu rural</i>	25
PARTIE 5 - LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES NATURELLES	31
1. L'EVOLUTION DE LA ZONE NATURELLE ENTRE LE PLU DE 2006 ET LE PLU REVISE	32
2. LA HIERARCHISATION REGLEMENTAIRE DE LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS.....	33
2.1. <i>La protection du cœur du parc national</i>	33
2.2. <i>Les autres espaces naturels à fort enjeux de protection et les corridors écologiques</i>	33
2.3. <i>La nature ordinaire et poumons verts</i>	33
PARTIE 6 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	34
PARTIE 7 - LA JUSTIFICATION DE L'INSERTION DE DISPOSITIONS PARTICULIERES	35
1. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE NATUREL	35
2. LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE URBAIN ET NATUREL	35
2.1. <i>La protection du patrimoine bâti</i>	35
2.2. <i>Les espaces boisés classés</i>	36
3. LES EMPLACEMENTS RESERVES	41
4. LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES DE PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU	41
PARTIE 8 - L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	42
1. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL	42
2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	54
3. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS	54
4. LE SDAGE ET LE SAGE	56
5. LE PARC NATIONAL DE LA REUNION.....	59
6. LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL	59
7. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI)	60
PARTIE 9 - LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LES CONSEQUENCES EVENTUELLES DU PLU.....	62

1. GARANTIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX	62
2. PRESERVER LES RESSOURCES ET L'ENVIRONNEMENT.....	65
3. VALORISER LE PATRIMOINE ET DEVELOPPER LES ACTIVITES TOURISTIQUES.....	66

PARTIE 10 - LES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER68

1. LES ZONES CONSTRUCTIBLES (ZONES U ET AU)	68
1.1. <i>Structuration urbaine et paysage</i>	68
1.2. <i>Nuisances et risques</i>	69
1.3. <i>Climat, air et énergie</i>	69
1.4. <i>Réseaux et protection de la ressource eau</i>	69
2. LES ZONES NATURELLES (N) ET AGRICOLES (A)	69
2.1. <i>Constructibilité en zones agricole et naturelle</i>	69
2.2. <i>Protection des espaces naturels</i>	70
2.3. <i>Nuisances et risques</i>	70
2.4. <i>Réseaux et protection de la ressource eau</i>	70

PARTIE 11 - LES INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR ANALYSER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....71

PARTIE 12 - LE RESUME NON TECHNIQUE ET LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE74

1. LE RESUME NON TECHNIQUE.....	74
1.1. <i>Les choix retenus pour établir le PADD</i>	74
1.2. <i>Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines</i>	75
1.3. <i>Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser</i>	76
1.4. <i>Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles</i>	76
1.5. <i>Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles</i>	77
1.6. <i>Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	77
1.7. <i>La justification de l'insertion de dispositions particulières</i>	78
1.8. <i>Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les conséquences éventuelles du PLU</i>	79
1.9. <i>Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser</i>	81
2. LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE	83

Préambule

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.
- Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement.
- Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
- Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Partie 1 - Les choix retenus pour établir le PADD

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.

1. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la Ville à moyen/long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage et règlement notamment).

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économique et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti urbain et paysager, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature...

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Salazie.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économique et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « actifs » de déplacement.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être conformes / compatibles / prendre en compte selon les obligations du code de l'urbanisme notamment les documents suivants :

- ⇒ le Plan de Prévention des Risques (PPR)
- ⇒ le Schéma d'aménagement régional (SAR) et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)
- ⇒ le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- ⇒ le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Est
- ⇒ le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)
- ⇒ le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- ⇒ le Plan Régional d'Elimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS) et le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)
- ⇒ la Charte du parc national de La Réunion

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de Salazie sont développés dans le diagnostic du territoire. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de ville.

2. Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

L'élaboration du projet de PLU de Salazie résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Ainsi, l'ensemble des orientations et scénarios envisagés dans le cadre du PLU de Salazie traduisent les choix stratégiques émergés lors des différentes réunions de travail et de pilotage avec les techniciens et les élus de la Ville, lors des réunions avec les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées (PPA) concernant le diagnostic/enjeux/PADD/projet de PLU arrêté, lors de réunions publiques ou lors de la mise en débat du PADD en conseil municipal (mai 2019).

2.1. Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic territorial

2.1.1. La démographie

- Depuis 2007, Salazie connaît une croissance démographique positive (+0,2% par an), avec un tassement de la population depuis 2012. Le solde naturel positif compense légèrement le solde migratoire déficitaire.
- Une perspective entre 7 200 habitants et 7 600 habitants en 2030.
- Une tendance au vieillissement global qui va impliquer de nouvelles réflexions pour répondre aux besoins des ménages : logements, équipements, commerces, services, transports...

2.1.2. Le logement

- Le nombre de logements à Salazie connaît une augmentation non négligeable, identique en proportion à la moyenne régionale.
- La taille des ménages tend à diminuer (2,8 personnes contre 4,2 en 1990) entraînant des besoins en logements plus importants.
- Un nombre de maisons individuelles qui demeure prépondérant (96% de l'ensemble du parc), avec toutefois une proportion d'appartement qui augmente légèrement.
- Un parc social très limité (1% du parc de logements). La loi Egalité et Citoyenneté exempte Salazie des obligations de production de logement social au titre des contraintes d'urbanisation qui s'imposent à son territoire.
- Dans le cadre de son Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), la CIREST estime que 446 logements insalubres en 2015 à Salazie nécessiteront des interventions plus ou moins lourdes selon les cas.
- Le rythme de construction s'élève en moyenne à 48 logements autorisés chaque année avec un pic pouvant conduire jusqu'à une centaine de logements.
- Entre 45 et 65 nouveaux logements estimés doivent être construits chaque année pour répondre aux besoins, notamment démographique, au desserrement des ménages, à la fluidité du parc et au renouvellement urbain.
- Dans le cadre d'un programme d'ampleur de relocalisation des habitants actuellement situés en zone à risque au PPR (environ 400 logements), des besoins supplémentaires en logements sont à prévoir hors zone à risque.
- Les besoins en équipements, services, commerces, économie et autres activités présentielle ont conduit à produire environ 13 équivalents logement par an ces dernières années.

2.1.3. L'agriculture

- L'agriculture représente le principal moteur économique du secteur primaire de Salazie.
- Cependant, la superficie agricole utilisée (SAU) a diminué de manière significative depuis 1988 (-47,5%), même si cette baisse est clairement ralentie depuis 2000. Ce phénomène s'expliquant notamment par une relève d'exploitation parfois non assurée et une progression de la tâche urbaine.
- La moitié de l'activité agricole est liée à du maraîchage ou de l'horticulture, un tiers à l'élevage et à la polyculture.
- Une ambition et une stratégie agricole traduites dans la chartre de développement agricole adopté en décembre 2010.

2.1.4. L'économie et l'emploi

- Une prédominance des ouvriers et des exploitants agricoles par rapport aux moyennes de référence.
- Un taux de chômage très important (44%) supérieur aux moyennes de la CIREST et de La Réunion, et qui tend à augmenter (+2,6 points depuis 2010).
- Une économie à Salazie dite « présentielle », soit une économie essentiellement liée à la vie quotidienne de la commune.
- Seulement 27% des salaziens travaillent en dehors de Salazie.
- Un tissu d'entreprises essentiellement lié à l'activité commerciale de proximité.
- Une seule petite zone d'activités économiques à vocation de production/distribution de 0,3 ha à Mare à Poule d'Eau.
- Une activité touristique comme secteur économique non négligeable qui présente un fort potentiel de développement.
- Une attractivité qui passe par la diversification de l'hébergement touristique en relation avec les besoins, le développement de projets touristiques intégrés en milieu rural et naturel en complémentarité de projets structurants, la conservation du patrimoine bâti et architectural authentique, le traitement des constructions...

2.1.5. Les équipements collectifs

- Un niveau d'équipement administratif et culturel globalement satisfaisant à l'échelle de la commune.
- Des besoins en équipements scolaires qui tendent à ralentir.
- Des équipements culturels globalement cohérents au regard des caractéristiques démographiques de la commune.
- Un manque d'offre médicale structurante et de profession spécialisée.
- Un niveau d'équipements sportifs très satisfaisant, supérieure à la moyenne de la CIREST et réunionnaise.
- Le vieillissement de la population implique de réfléchir à la création de nouvelles structures, notamment pour les personnes âgées.

2.1.6. Transport et mobilité

- Un réseau routier qui apparaît bien hiérarchisé et adapté au type de trafic.
- Un enjeu fort de sécuriser les axes structurants, notamment la RD48, et de réfléchir à la mise en place de solutions de transport innovantes notamment en cas d'incident provoquant une coupure de route et ne pouvant être traité dans un délai raisonnable (transport de marchandises et de personnes, via du transport par câble par exemple).
- Une commune qui ne connaît pas de véritables problèmes de stationnement.
- Des transports en commun qui restent limités et très peu utilisés.
- Des modes actifs qui doivent trouver une place plus prépondérante en lien avec la structuration des bourgs, surtout au regard d'une proportion d'actifs important se rendant au travail à pied (21%).

2.1.7. Le tissu urbain

- Un patrimoine bâti et architectural très important, caractéristique de l'histoire réunionnaise et de la commune, qu'il convient de préserver. Cette qualité architecturale et paysagère est particulièrement marquée à Hell-Bourg.
- Une tâche urbaine qui évolue.
- Un habitat individuel traditionnel dominant et quelques dents creuses potentiellement évolutifs, mais des capacités de mutation du tissu urbain qui reste limitées puisque le plan de prévention des risques (PPR) approuvé le 1er août 2019 rend inconstructible environ 100 ha de zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur (95 ha de zones U et 5 ha de zones AU), dont plus de la moitié ne sont pas bâties.

2.2. Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic environnemental

2.2.1. Le milieu physique

- Le climat de Salazie se distingue selon la saison et l'altitude. Même si les précipitations sont importantes sur l'ensemble de la commune, certaines zones doivent être surveillées, à cause du risque qu'elles peuvent engendrer (érosion, éboulement). Salazie reste le cirque le plus humide de l'île.
- Les conditions climatiques, géologiques et hydrologiques du cirque de Salazie en font un territoire singulier. Le développement et l'aménagement du territoire doivent tenir compte de ces conditions notamment à travers les nouveaux modes de conception de construction et la maîtrise de l'activité agricole.
- La commune possède un relief très contrasté, contraignant fortement l'urbanisation sur une grande partie du territoire.
- La commune se localise sur une masse d'eau souterraine en bon état, identifiée par le SDAGE 2016-2021 : la formations volcano-détritiques du Cirque de Salazie.
- Les zones humides des mares doivent être préservées.

2.2.2. Le milieu naturel

- Le milieu naturel de Salazie présente incontestablement une richesse patrimoniale et environnementale imposante. Des sites tels que le Voile de la Mariée ou encore le Piton d'Enchaing apparaissent comme autant d'éléments naturels et paysagers dont le développement et l'aménagement doivent tenir compte.
- Pour la plupart, leur protection est en partie encadrée par des outils comme les zones humides ou des entités réglementaires tels que le Parc National. L'enjeu du PLU est de trouver l'équilibre entre la valorisation et la conservation de ces espaces naturels, qui font partie de l'identité de la commune.
- Cependant, certaines mesures comme le classement d'espaces en EBC au PLU en vigueur peuvent engendrer des conflits, notamment avec certaines zones agricoles.

2.2.3. La gestion de l'eau

- Des documents cadres de gestion de l'eau à prendre en considération dans l'aménagement du territoire.
- Un enjeu de sécurisation des captages nécessaires à l'alimentation en eau potable.
- Un objectif d'amélioration de rendement en eau potable devant conduire la demande en eau à diminuer.
- Une capacité de production actuelle en situation d'étiage qui devrait permettre de répondre au besoin en eau projeté.
- Une réactualisation du schéma directeur qui permet à Salazie de disposer d'un programme adapté à ses objectifs et ses moyens financiers et organisationnels.
- Les études techniques réalisées ont démontré que la géographie du cirque ne se prêtait pas à la réalisation d'une station d'épuration et d'un assainissement collectif.

2.2.4. La gestion de l'énergie

- La gestion de l'énergie est un enjeu important pour la commune de Salazie, un des trois cirques de la Réunion, et plus globalement pour l'ensemble du territoire réunionnais.
- Sa situation énergétique est plutôt satisfaisante même si les conditions climatiques impactent sur la présence ou la production de certaines énergies alternatives (ex : panneaux solaires). Ces consommations devront davantage s'inscrire dans le programme d'autonomie énergétique de l'île, à savoir :
 - diminuer les consommations énergétiques (réflexion énergétique pour les futurs projets de la commune, bâtiments communaux respectant une démarche environnementale de l'urbanisme) ;
 - favoriser les énergies renouvelables (encourager les équipements individuels, préserver des zones susceptibles d'accueillir des équipements collectifs de production d'électricité).

2.2.5. Les risques, pollutions et nuisances

- Divers risques naturels sont présents sur la commune de Salazie, dont le risque très impactant du mouvement de terrain. Cela introduit la mise en œuvre de documents réglementaires (PPR...) qui servent à définir, en fonction des aléas, les zones inconstructibles du territoire ou celles qui doivent respecter une certaine réglementation.
- Un site pollué et quatre potentiellement pollués ont été identifiés sur le territoire communal. Avant tout travaux d'aménagement, des études de pollution des sols devront être réalisées sur les sites potentiellement pollués pour confirmer ou infirmer cette pollution. Des travaux de dépollution des sols seront eux à mener sur le site recensé comme pollué.
- De manière générale, les nuisances sont assez restreintes sur la commune de Salazie. Toutefois, des actions seront à mettre en place (dans le PLU ou en dehors du PLU) pour limiter la pollution de l'air, du sol et lumineuse :
 - en matière de déplacements et de limitation de la circulation automobile ;
 - en matière d'économie d'énergie avec un recours à des procédés de construction plus économiques (ex : isolation) et aux énergies renouvelables pour éviter les processus de combustion ;
 - en limitant les éclairages artificiels pour des raisons énergétiques et environnementales.

2.2.6. La gestion des déchets

- La Commune de Salazie a engagé des actions visant à réduire sa production de déchets, en corrélation avec les actions conduites par l'intercommunalité, notamment pour la collecte et le traitement des déchets des professionnels. La collectivité devra ainsi poursuivre ses efforts.
- En termes de développement et d'aménagement du territoire, il est également nécessaire de limiter l'étalement urbain qui rend difficile et coûteuse la collecte des déchets.

2.2.7. Les réseaux de communication

- Si la couverture de Salazie est limitée concernant la fibre optique, le territoire urbanisé est couvert à la fois par un réseau de téléphonie mobile (2G, 3G et 4G) et par la radio. Cette couverture constitue un atout pour le développement, notamment économique et touristique, du territoire communal.

3. La déclinaison des orientations du PADD et les raisons des choix retenus

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la ville et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

Ainsi, le projet de Salazie s'inscrit autour de trois grands axes :

- ⇒ Axe 1 : Garantir un développement urbain harmonieux :
- ⇒ Axe 2 : Préserver les ressources et l'environnement
- ⇒ Axe 3 : Valoriser le patrimoine et développer les activités touristiques

Le lancement des études du schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales, les besoins en logements sociaux, la prise en compte des enjeux du développement durable, le projet de la collectivité de relancer la télécabine existante qui reliait Mare à Poule d'Eau au site du Bélouve, la pertinence de certains emplacements réservés au regard de l'organisation du quartier sur lesquels ils sont situés, ont poussé la collectivité à lancer la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et à traduire ces objectifs dans son PADD.

Le contexte géologique particulier de Salazie implique nécessairement des réponses adaptées en termes d'accueil de population.

Le PADD a été ainsi l'occasion d'aborder les sujets de densification de quartiers, de structuration (mise en accessibilité, stationnement des véhicules, modes actifs de déplacement, aménagement urbain, etc), ou encore de requalification de quartier. Par exemple, le positionnement du village de Mare à Citron, qui accueille déjà le collège Auguste Lacaussade, et, à terme, deux équipements d'envergure (piscine municipale et salle polyvalente) est affirmé entre deux bourgs importants : Mare à Vieille Place et Salazie village. Le PADD de Salazie a été conçu à permettre ensuite de définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace dans les pièces réglementaires pour permettre un développement harmonieux de la commune pour l'avenir en tenant compte des évolutions démographiques, sociales, économiques et technologiques, ainsi que l'ensemble des contraintes géologiques qui affectent et complexifient le territoire. Il s'agit d'aménager et développer de manière prioritaire les zones géographiques non soumises aux risques et aléas naturels du territoire.

L'héritage d'un développement urbain à l'opportunisme peu planifié induit de nombreux dysfonctionnements en matière de réseaux, de voiries, de transports en commun et d'équipements souvent mal dimensionnés. La solution consistant à reproduire ce modèle n'a pas été consolidée.

Il importait également que la Commune puisse réfléchir sur ses orientations en matière d'aménagement, tout en préservant la qualité architecturale du bâti notamment sur Hell-Bourg où une attention toute particulière est à apporter et affirmée dans le PADD. Bien que des dispositions réglementaires existent déjà dans le PLU en vigueur allant dans ce sens, la solution validée a été d'encadrer encore davantage dans le PLU révisé les éléments bâtis remarquables à préserver.

Ce sont ces raisons qui justifient le choix opéré par la Municipalité dans le cadre de la définition des pièces réglementaires du PLU de Salazie. La solution alternative consistant à conserver encore pour des années le PLU en vigueur n'a pas été retenue, puisque celui-ci ne répond plus aux réalités de terrain ni aux exigences et évolutions du code de l'urbanisme, de l'environnement et de documents supra-communaux s'imposant à la commune, en termes de conformité ou de compatibilité.

Par exemple, le Plan de Prévention des risques (PPR), approuvé le 1^{er} août 2019 montre qu'environ 100 hectares de zones constructibles au PLU en vigueur comprenant environ 400 logements sont en zone à risque. Il convenait donc de redessiner les perspectives et de prioriser les secteurs de développement au regard de ce PPR, afin de réduire le nombre d'habitants exposés aux risques.

De même, la topographie difficile et complexe du cirque a souvent conduit à considérer l'environnement de Salazie comme une contrainte. Cette solution raisonnée et simple à appliquer consistant à s'opposer à son propre environnement, ne peut être retenue, ne répondant pas aux objectifs sociaux, économiques et de sensibilisation à la protection écologique. L'enjeu est de préserver cette richesse patrimoniale et d'en faire un véritable atout de son développement, notamment touristique. Ainsi, la mise en valeur du territoire s'appuie sur des solutions durables d'aménagement garantissant la valorisation du patrimoine et la protection de l'environnement.

Partie 2 - Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines

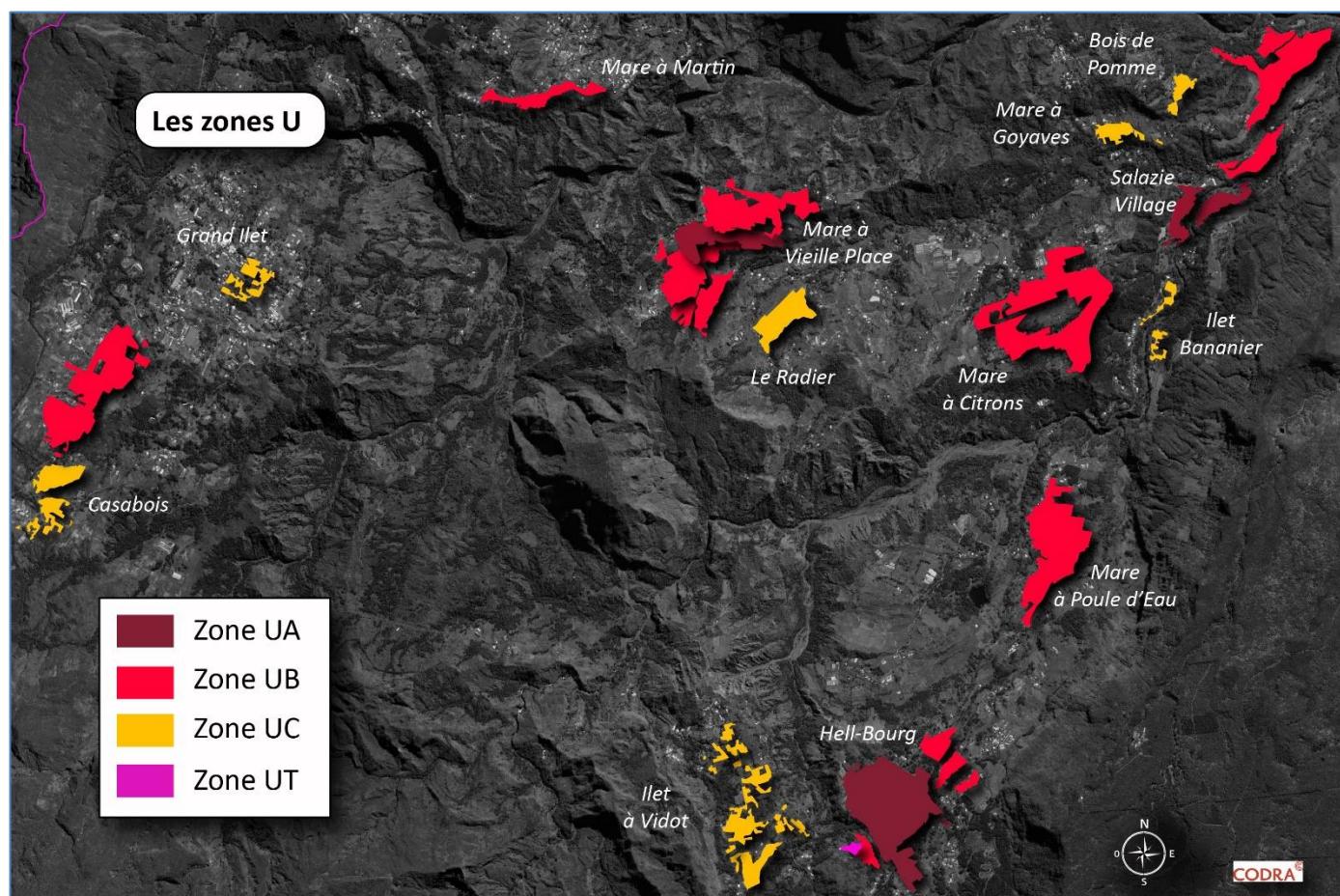
Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

La commune de Salazie s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme le 13 juillet 2006.

De ce fait, les prescriptions réglementaires de ce document ne répondent plus au contexte actuel. Le règlement et le zonage retenus pour le PLU résultent d'une **volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur le territoire**. La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites.

Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il existe quatre zones urbaines repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » :

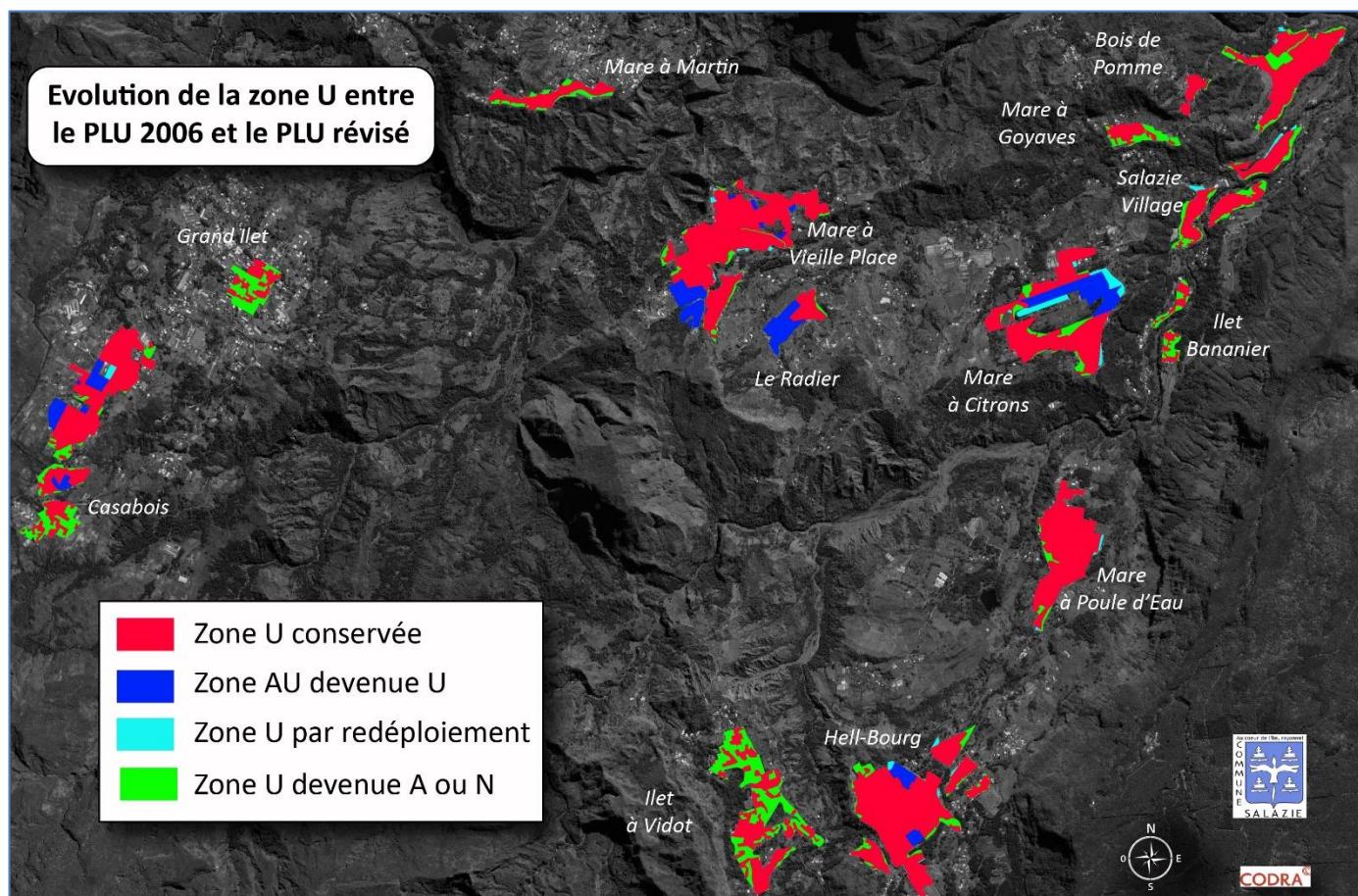
Zone	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
UA	Lieux de centralité de Salazie	51,1 ha	0,5%
dont UA1	Centre d'Hell-Bourg	33,4 ha	0,3%
UB	Zone agglomérée des lieux de centralité	153,6 ha	1,5%
UC	Territoires ruraux habités	42,5 ha	0,4%
UT	Zone à vocation touristique et hôtelière	0,8 ha	0,01%
TOTAL	Zones U	248 ha	2,4%



La superficie des zones urbaines (zones U) a diminué entre le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé, passant de 263,8 ha à 248 hectares, soit 15,8 hectares en moins. Cette évolution s'explique par le fait que :

- **48,1 ha de zones U non bâties au PLU de 2006 ont été déclassés en zone agricole (A) ou naturelle (N) au PLU révisé** (19,7 ha en bourg de proximité ; 28,4 ha en territoires ruraux habités), afin de garantir la vocation agricole ou naturelle des sites, de favoriser le rôle de corridors écologiques de ravines et cours d'eau, mais aussi de limiter le nombre d'habitants exposés aux risques naturels, ces terrains étant essentiellement situés en zone rouge « interdiction » au plan de prévention des risques naturels ;
- **26 ha de zones à urbaniser (AU) du PLU de 2006** ont été bâties ou sont en cours d'aménagement, et **sont par conséquent légitimement basculés en zone U** au PLU révisé ;
- **6,3 ha de zones U déclassés en zone A ou N** sont **redéployés pour classer de nouveaux terrains en zone U**, intégralement en bourg de proximité, sur des secteurs jugés davantage stratégiques pour le développement urbain du territoire. 18,2 ha de zones U non bâties au PLU de 2006 déclassés en zone A ou N au PLU révisé sont redéployés en zone AU (*voir chapitre suivant « Partie 3 - Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser »*) ;

La croissance de la zone urbaine intègre donc le développement légitime du territoire au cours de ces dernières années et les ambitions de développement portées par la Municipalité.



1. Zone UA – Lieux de centralité de Salazie

La zone **UA** correspond aux lieux de centralité de Salazie. Il s'agit du centre-ville et du centre de Mare à Vieille Place. Cette zone regroupe les principaux équipements (mairie, écoles, établissements sportifs et de loisirs, gendarmerie...). Elle est caractérisée par un tissu urbain continu et aéré.

L'objectif est de créer des pôles urbains structurés et animés. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant l'habitat afin de répondre aux besoins démographiques recensés, mais également en développant les commerces, services, activités et équipements pour jouer un rôle attractif.

Le secteur spécifique **UA1** couvre le centre d'Hell-Bourg, dans un objectif de conservation du caractère patrimonial et architectural du quartier.

En outre, le PLU a pour objectif d'inciter à une certaine mutabilité de ce tissu tout en conservant les caractéristiques traditionnelles du bourg.

Pour satisfaire aux objectifs de la zone, les principales dispositions règlementaires retenues prévoient notamment :

- Les constructions dont la destination est incompatible avec le caractère de la zone sont interdites. C'est notamment le cas des constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ainsi que des constructions à usage d'élevage et forestier.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de la voie avec une distance minimale de 3 mètres. Cette règle permet de conserver un front bâti structuré et homogène, cohérent au paysage de centre-ville et propice à l'implantation d'activités commerciales ou de services en rez-de-chaussée des constructions. L'implantation en recul autorisée permet d'agrémenter la marge de recul de plantations visibles de la voie publique et limiter l'impression de densité.
- Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Cette liberté d'implantation prend en compte les caractéristiques hétérogènes du tissu urbain des centralités de Salazie. Les distances de retrait minimales (au moins 3 mètres) permettent de réaliser un aménagement paysager, d'éviter les passages trop étroits par rapport aux clôtures et d'instaurer des marges d'isolement entre propriétés riveraines. Les constructions peuvent être implantées sur la limite de fond de terrain offrant une possibilité de densification supplémentaire.
- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, de manière à permettre une certaine verticalité des constructions sans pour autant dénaturer le paysage du bourg. La règle de hauteur du PLU est ainsi augmentée de 2 mètres par rapport à la règle du PLU en vigueur, permettant une possibilité de densification dans les centre-bourgs plutôt que dans les territoires ruraux habités. Afin d'encadrer strictement la réglementation des hauteurs et surtout de la rendre cohérente avec le contexte urbain et architectural du secteur patrimonial de Hell-Bourg, la hauteur maximale des constructions en secteur UA1 est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, sans dépasser R+1.
- Au minimum 10% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable, reprenant ainsi la réglementation du PLU en vigueur. Cette disposition permet la densité prioritaire recherchée dans ces secteurs centraux de la commune. Toutefois, afin d'éviter une surdensification, de nouvelles prescriptions sont intégrées comme l'obligation de maintenir en espaces libres les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% ou l'aménagement d'une aire de jeux et de loisirs en cas de réalisation d'une surface de plancher supérieure à 800 m² générée par une opération. De même, des dispositions règlementaires nouvelles sont insérées afin de garantir la préservation des espèces végétales et boisées remarquables et garantir l'introduction de plantations de qualité et cohérentes avec le contexte environnemental salazien.
- Le PLU réglemente davantage l'aspect extérieur des constructions par rapport au PLU de 2006, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les façades, les toitures et les clôtures. Les dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâties, de renforcer la qualité architecturale et urbaine. Dans un objectif de conservation du caractère patrimonial et architectural du quartier de Hell-Bourg, en plus des nombreuses constructions identifiées dans le PLU dont la restauration fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des dispositions règlementaires spécifiques portant sur le traitement des ouvertures, des toitures et des clôtures sont appliquées pour le secteur UA1.
- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- « Répondre aux besoins en logements par une offre adaptée et diversifiée » ;
- « Reloger les personnes résidant dans des zones à risque vers les secteurs sécurisés » ;
- « Développer en priorité les bourgs de Mare à Citrons, le Radier, Mare à Vieille Place, Casabois et Hell-Bourg » ;
- « Améliorer l'offre en équipements » ;
- « Conserver les caractéristiques volumétriques et architecturales du tissu urbain actuel » ;
- « Conforter Hell-bourg dans la démarche qualité des « Villages Créoles » » ;
- « Maîtriser le développement d'Hell-Bourg afin de conserver un cadre paysager conforme au label de « plus beau village de France » » ;
- « Protéger et mettre en valeur le bâti présentant un intérêt patrimonial et culturel, en particulier à Hell Bourg ».

2. Zone UB – Zone mixte agglomérée des lieux de centralité

La zone **UB** correspond à la zone mixte agglomérée des lieux de centralité. Il s'agit d'espaces urbains équipés destinés à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités compatibles.

La zone est caractérisée par une densité moyenne, parfois issue d'une urbanisation contemporaine. Elle doit assurer la mixité des fonctions et sa densité doit permettre une transition harmonieuse entre le tissu urbain des centralités et des territoires ruraux habités, d'une densité plus faible. Elle intègre notamment les anciennes zones à urbaniser du même type et/ou présentant les mêmes caractéristiques qui ont été réalisées depuis 2006.

La zone UB doit permettre l'accueil de constructions à destination d'habitat mais aussi toutes constructions permettant de développer l'économie résidentielle, c'est-à-dire commerces, services, équipements, hébergement hôtelier et l'artisanat lorsque l'activité est compatible avec un voisinage résidentiel.

En outre, le PLU a pour objectif d'inciter à une certaine mutabilité de ce tissu tout en conservant les caractéristiques traditionnelles du bourg.

Pour satisfaire aux objectifs de la zone, les principales dispositions règlementaires retenues prévoient notamment :

- Les constructions dont la destination est incompatible avec le caractère de la zone sont interdites. C'est notamment le cas des constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ainsi que des constructions à usage d'élevage et forestier.
- Les constructions doivent être implantées en recul de la voie avec une distance minimale de 3 mètres. Cette implantation permet d'agrémenter la marge de recul de plantations visibles de la voie publique et limiter l'impression de densité. Cette règle permet de conserver un front urbain homogène. Accessoirement, la marge de recul de 3 m peut permettre de garer un véhicule sur la parcelle devant la construction, et éviter ainsi le stationnement sur la voie publique.
- Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales seulement pour les terrains dont la largeur sur voie est inférieure à 15 mètres pour éviter la surdensification. Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait. Cette liberté d'implantation prend en compte les caractéristiques hétérogènes du tissu urbain des bourgs de Salazie. Les distances de retrait minimales (au moins 3 mètres) permettent de réaliser un aménagement paysager, d'éviter les passages trop étroits par rapport aux clôtures et d'instaurer des marges d'isolement entre propriétés riveraines.
- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, de manière à permettre une certaine verticalité des constructions sans pour autant dénaturer le paysage du bourg. Il s'agit de permettre une possibilité de densification dans les bourgs de proximité plutôt que dans les territoires ruraux habités.
- Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable. Cette disposition permet la densité dans ces secteurs de la commune tout en garantissant une emprise au sol dégressive par rapport aux centralités plus denses de la zone UA. Afin d'éviter une surdensification, de nouvelles prescriptions sont intégrées comme l'obligation de maintenir en espaces libres les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% ou l'aménagement d'une aire de jeux et de loisirs en cas de réalisation d'une surface de plancher supérieure à 800 m² générée par une opération. De même, des dispositions règlementaires nouvelles sont insérées afin de garantir la préservation des espèces végétales et boisées remarquables et garantir l'introduction de plantations de qualité et cohérentes avec le contexte environnemental salazien.

- Le PLU réglemente davantage l'aspect extérieur des constructions par rapport au PLU de 2006, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les façades, les toitures et les clôtures. Les dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine.
- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- « Répondre aux besoins en logements par une offre adaptée et diversifiée » ;
- « Reloger les personnes résidant dans des zones à risque vers les secteurs sécurisés » ;
- « Développer en priorité les bourgs de Mare à Citrons, le Radier, Mare à Vieille Place, Casabois et Hell-Bourg » ;
- « Améliorer l'offre en équipements » ;
- « Conserver les caractéristiques volumétriques et architecturales du tissu urbain actuel ».

3. Zone UC – Territoires ruraux habités de Salazie

La zone **UC** correspond aux territoires ruraux habités de Salazie, secteurs résidentiels, pavillonnaires et agglomérés de la commune.

Elle concerne notamment une partie de Casabois, le Bélier, Grand Ilet, Le Radier, Bois de Pomme, Mare à Goyaves, Ilet Bananier et Ilet à Vidot. Elle couvre une partie de la zone UB du PLU de 2006.

La zone a une vocation mixte et doit permettre en priorité l'accueil de constructions à destination d'habitat mais aussi toutes constructions permettant de développer l'économie résidentielle, c'est-à-dire commerces, services, équipements, hébergement hôtelier et l'artisanat lorsque l'activité est compatible avec les espaces ruraux attenants. Il s'agit d'une zone urbaine mais à caractère rural.

Pour satisfaire aux objectifs de la zone, les principales dispositions règlementaires retenues prévoient notamment :

- Les constructions dont la destination est incompatible avec le caractère de la zone sont interdites. C'est notamment le cas des constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôt ainsi que des constructions à usage d'élevage et forestier.
- Les constructions doivent être implantées en recul de la voie avec une distance minimale de 3 mètres. Cette implantation permet d'agrémenter la marge de recul de plantations visibles de la voie publique et limiter l'impression de densité. Cette règle permet de conserver un front urbain homogène. Accessoirement, la marge de recul de 3 m peut permettre de garer un véhicule sur la parcelle devant la construction, et éviter ainsi le stationnement sur la voie publique.
- Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales seulement pour les terrains dont la largeur sur voie est inférieure à 15 mètres pour éviter la surdensification. Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait. Cette liberté d'implantation prend en compte les caractéristiques hétérogènes du tissu urbain des bourgs de Salazie. Les distances de retrait minimales (au moins 3 mètres) permettent de réaliser un aménagement paysager, d'éviter les passages trop étroits par rapport aux clôtures et d'instaurer des marges d'isolement entre propriétés riveraines.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, pour conserver un tissu résidentiel d'habitat individuel compatible avec le caractère rural environnant.
- Au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable, afin de permettre une densité plus aérée recherchée dans ce type de zone. Afin d'éviter une surdensification, de nouvelles prescriptions sont intégrées comme l'obligation de maintenir en espaces libres les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% ou l'aménagement d'une aire de jeux et de loisirs en cas de réalisation d'une surface de plancher supérieure à 800 m² générée par une opération. De même, des dispositions règlementaires nouvelles sont insérées afin de garantir la préservation des espèces végétales et boisées remarquables et garantir l'introduction de plantations de qualité et cohérentes avec le contexte environnemental salazien.
- Le PLU réglemente davantage l'aspect extérieur des constructions par rapport au PLU de 2006, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des

éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les façades, les toitures et les clôtures. Les dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine.

- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- « Répondre aux besoins en logements par une offre adaptée et diversifiée » ;
- « Reloger les personnes résidant dans des zones à risque vers les secteurs sécurisés » ;
- « Développer en priorité les bourgs de Mare à Citrons, le Radier, Mare à Vieille Place, Casabois et Hell-Bourg » ;
- « Conforter le lieu de vie actuel de Grand Ilet compte tenu des contraintes naturelles et agricoles » ;
- « Conserver les caractéristiques volumétriques et architecturales du tissu urbain actuel » ;
- « Conforter Grand Ilet dans la démarche qualité des « Villages Créoles » » ;
- « Protéger et mettre en valeur le bâti présentant un intérêt patrimonial et culturel, également sur Mare à Citron et Grand Ilet ».

4. Zone UT – Equipements touristiques et hôteliers

La zone **UT** a pour objectif l'aménagement d'équipements touristiques et hôteliers.

Au regard d'un besoin d'animation et de développement d'équipements touristiques et hôteliers relativement important sur un site stratégique, une zone UT de 0,8 ha a été inscrite en continuité directe avec le quartier de Hell-Bourg. Cette zone est en cohérence avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) qui identifie Salazie comme « secteur d'aménagement à vocation touristique » ainsi qu'avec le Parc National qui recense Salazie comme Porte de parc.

Ne sont admises essentiellement que les occupations et utilisations du sol destinés à la pratique de sports, de loisirs, de la détente et du tourisme (restauration, bar, spa, thalasso, points d'arrêts, kiosques, mobilier urbain, terrains de jeux, etc.) ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, etc.) dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- « Assumer l'ambition touristique de Salazie dans l'aire d'adhésion du parc national et dans la démarche « Porte du parc national » par un véritable projet de territoire » ;
- « Faciliter l'implantation d'activités hôtelières » ;
- « Conforter Hell-bourg dans la démarche qualité des « Villages Créoles » ».

Partie 3 - Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser

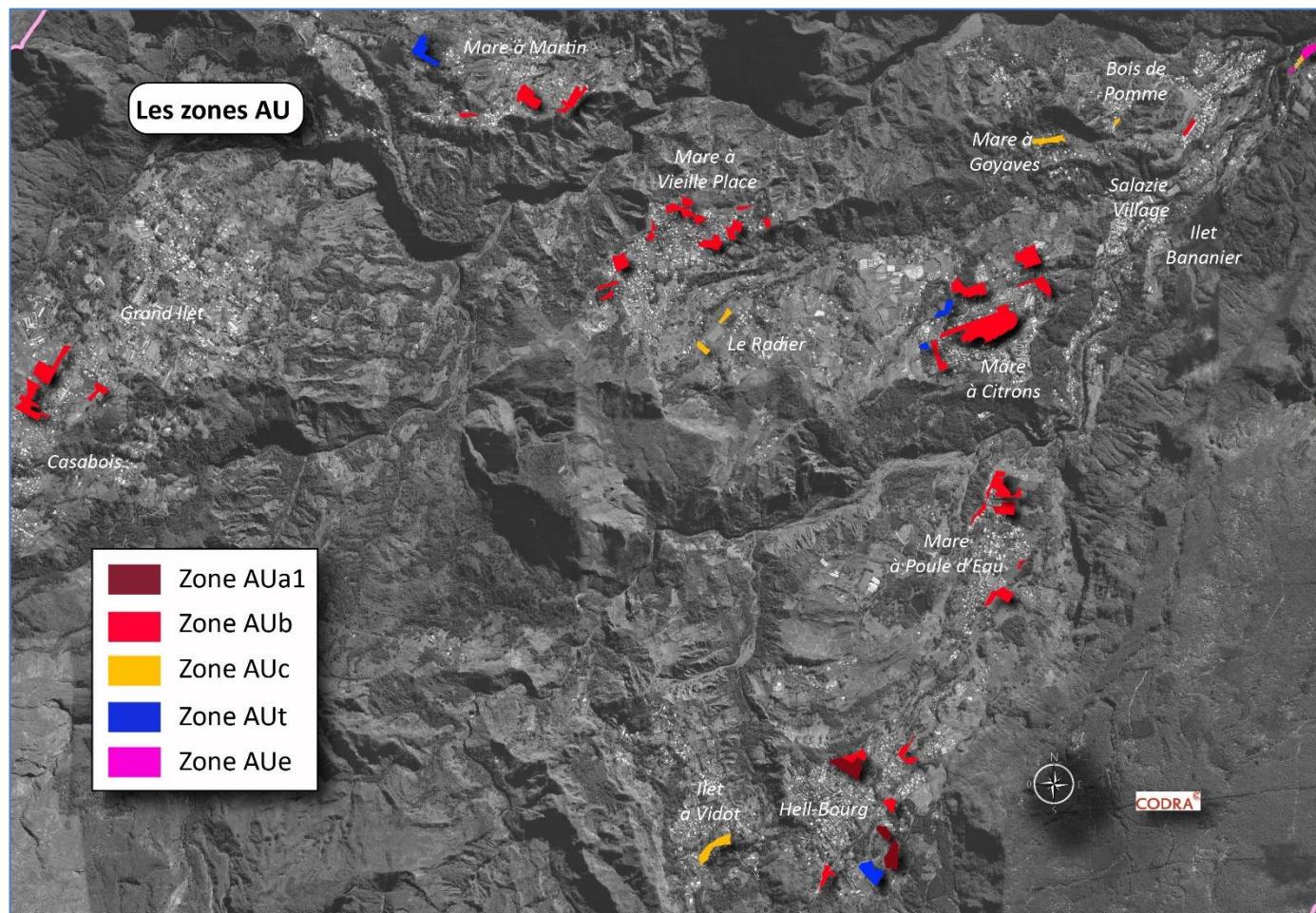
Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par le sigle « AU ».

Dans ces zones AU, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Pour appliquer le règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes.

Afin de respecter les orientations du SAR, une densité de 20 logements par hectare minimum devra être respectée dans le bourg de proximité (zones AUa et AUb) et 10 logements par hectare minimum en territoire rural habité (zone AUc).

Zone	Ha	% du territoire
AUa1	4,2	0,04%
AUb	37	0,35%
AUc	3,7	0,04%
AUe	0,9	0,01%
AUt	4,2	0,04%
Total AU	50,1	0,5%



1. Analyse et définition des zones ouvertes à l'urbanisation (AU)

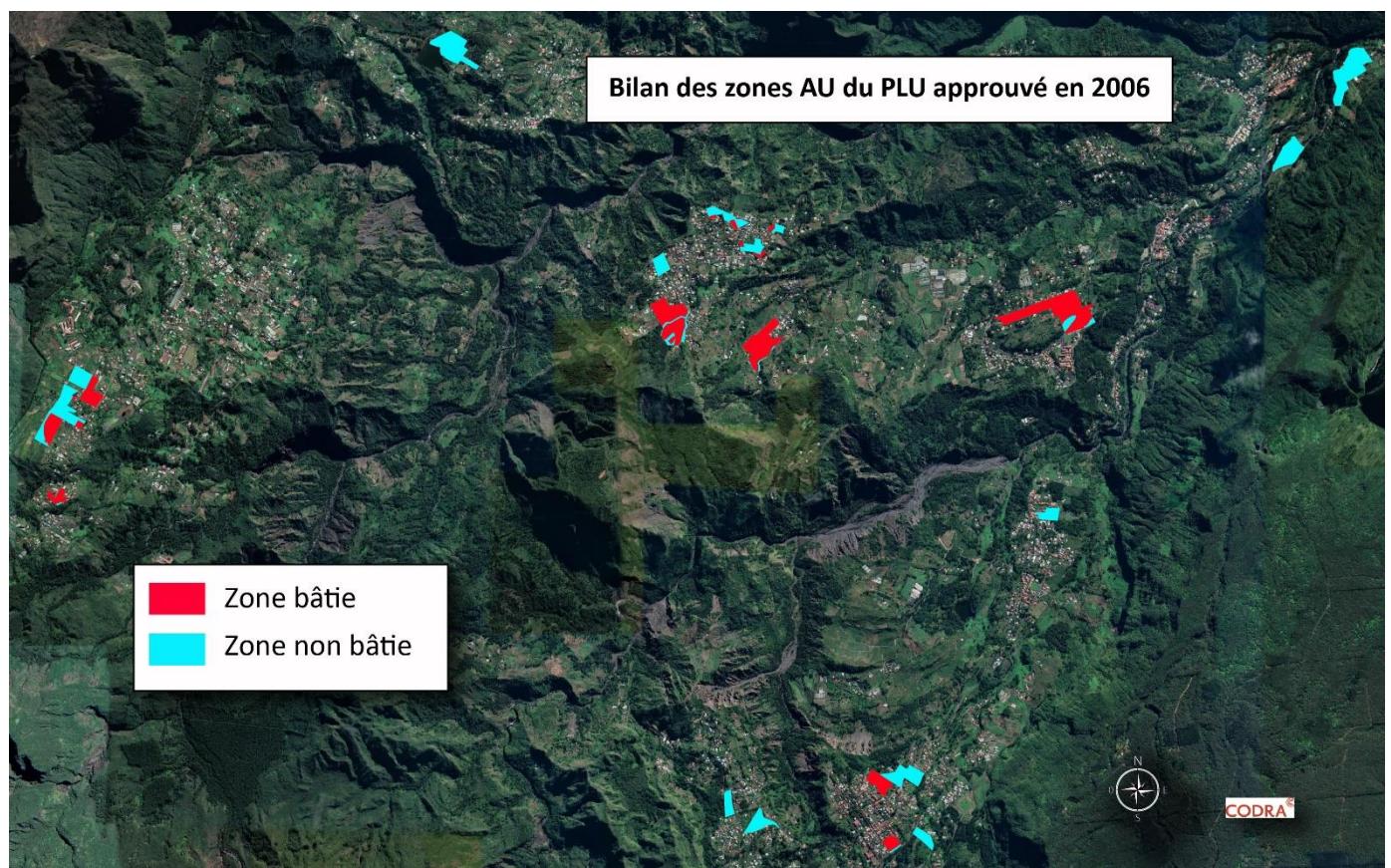
1.1. Bilan et traitement des zones AU du PLU de 2006

Le PLU approuvé en 2006 ouvrait 58 ha à l'urbanisation.

26 ha (45% des zones AU de 2006) ont été bâtis, partiellement bâtis ou sont en cours d'aménagement, et par conséquent classés en zone U au PLU révisé.

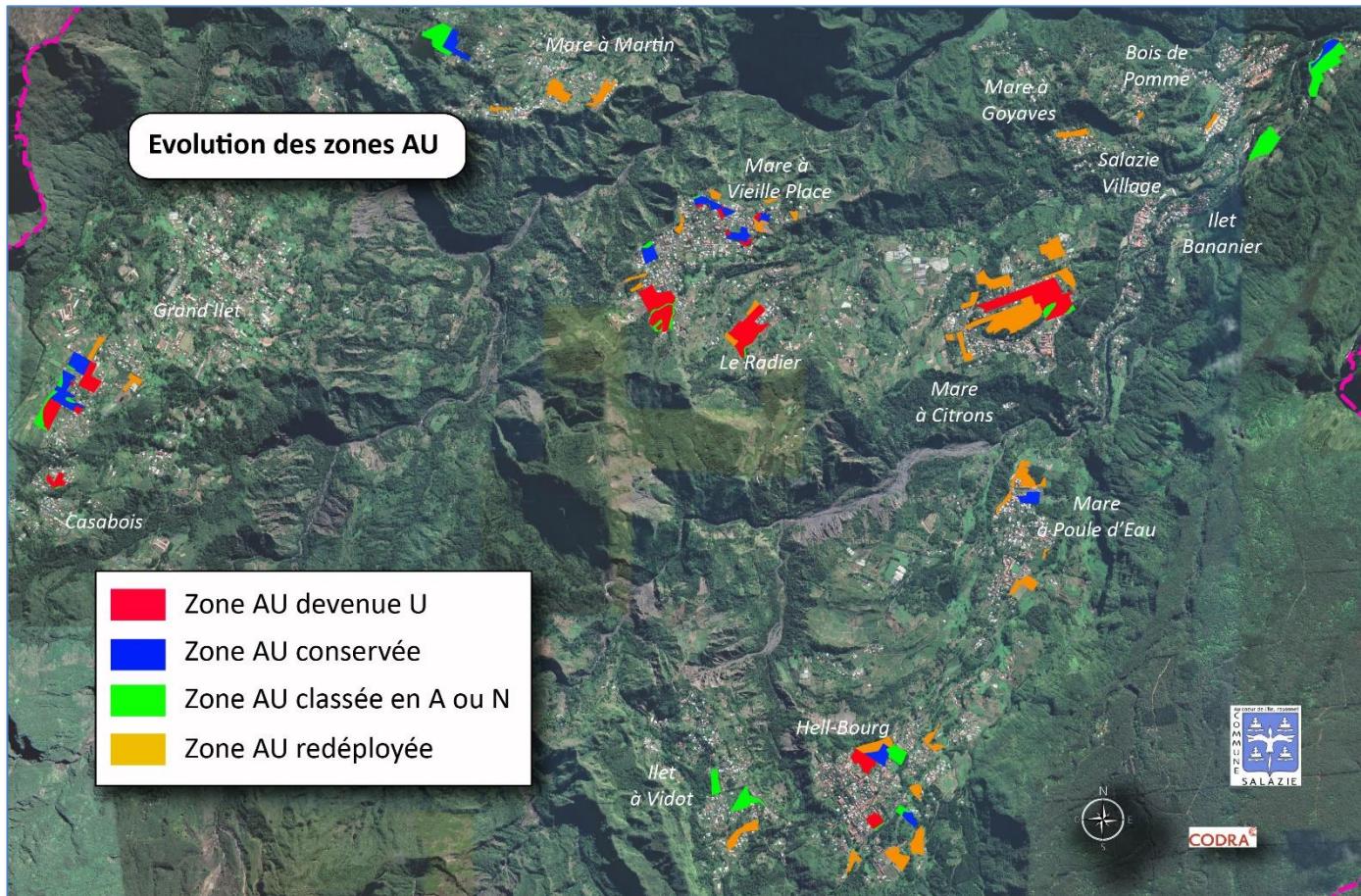
A contrario, 32 ha (55% des zones AU de 2006) n'ont pas été bâtis. Ces zones sont traitées de la manière suivante dans le PLU révisé :

- **14 ha sont conservés** au PLU révisé, étant toujours considérés comme opportuns pour le développement de la commune ;
- **18 ha sont déclassés en zone A ou N** au PLU révisé (8 ha en bourg de proximité ; 10 ha en territoires ruraux habités), afin de garantir la vocation agricole ou naturelle des sites ne faisant pas l'objet de projets urbains connus, de favoriser le rôle de corridors écologiques de ravines et cours d'eau, mais aussi de limiter le nombre d'habitants exposés aux risques naturels. Ces surfaces déclassées sont redéployées en zone AU sur des secteurs jugés davantage stratégiques pour le développement urbain du territoire et moins exposés au risque (*voir chapitre suivant « Les zones AU par redéploiement »*).



1.2. Les zones AU par redéploiement

En compatibilité avec les orientations du SAR, 36,2 ha de zones U et AU du PLU de 2006 déclassés en zone A ou N au PLU révisé sont redéployés en zone AU sur des secteurs jugés davantage stratégiques pour le développement urbain du territoire. Dans une logique d'aménagement, de proximité des réseaux et des services et de réduction de l'exposition des habitants en zone à risque, le choix de redéploiement est orienté essentiellement vers les bourgs de proximité (32,6 ha de redéploiement en bourg de proximité ; 3,6 ha en territoires ruraux habités).



1.3. Les vocations des zones AU et le potentiel hypothétique

Le PLU prévoit la délimitation de zone à urbaniser soit par maintien de zones AU du PLU de 2006, soit par redéploiement (cf. chapitres ci-avant).

Près de 9 zones AU sont déterminées pour une vocation intégralement ou partiellement autre que l'habitat (économie, équipements, loisirs, tourisme...), soit à travers un zonage spécifique approprié (zone AUe réajustée du PLU en vigueur pour l'économie de production à Plateau Wickers ; zone AUt pour l'aménagement d'équipements touristiques et hôteliers à Hell-Bourg, Mare à Martin et Mare à Citrons), soit à travers un emplacement réservé.

Les autres zones AU permettent, en théorie et de manière très hypothétique, de prévoir la réalisation d'environ 600 à 750 logements et équivalents logements, dont 90% environ en bourg de proximité et 10% en TRH. Près de 100 logements aidés minimum sont estimés.

Ces logements potentiels sont envisageables de la manière suivante, de manière indicative et non prescriptive :

- Près de 150 logements à Hell-Bourg
- Près ou plus de 100 logements à Mare à Vieille Place, à Mare à Citrons, à Mare à Poule d'eau et à Casabois
- Plus de 50 logements à Mare à Martin
- Près de 20 logements à Bois de Pomme

Les destinations attendues sur les zones AU sont confortées par une orientation d'aménagement et de programmation « vocation et projets », notamment à travers des zooms par polarité.

2. Le bilan de l'évolution des zones constructibles (zones U et AU)

Bien que le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) autorise pour la commune de Salazie des possibilités d'extensions urbaines supplémentaires de 10 ha d'ici 2030 en bourg de proximité et de 2,3 ha en territoire rural habité (TRH), la tâche urbaine **réglementairement constructible** (zones U et AU – espaces urbains à densifier, espaces d'urbanisation prioritaire et territoires ruraux habités au SAR) **diminue nettement entre le PLU de 2006 et le PLU révisé**.

En effet, 66,1 ha de zones U ou AU du PLU 2006 sont déclassés en zone A ou N au PLU révisé : 27,7 ha en bourg de proximité ; 38,4 ha en TRH.

En compatibilité avec les orientations du SAR, sur ces 66,1 ha déclassés, 42,5 ha sont redéployés en zone U ou AU sur des terrains classés en zone A ou N au PLU 2006, estimés par la Ville davantage pertinents pour le développement du territoire : 38,9 ha en bourg de proximité, 3,6 ha en TRH. Ces nouvelles zones constructibles doivent répondre notamment :

- Aux **besoins en logements annuels** estimés entre 45 et 65 nouveaux logements liés à la croissance démographique, au desserrement des ménages, à la fluidité du parc et au renouvellement du parc ;
- A la **perte d'environ 100,5 ha de zone constructible du PLU en vigueur** (zones U et AU) **par l'approbation du PPR** approuvé le 1^{er} août 2019, dont 53,3 ha de terrains non bâtis et, de fait, à la **participation à la relocalisation hors zone à risque des habitants** des 400 logements concernés estimés ;
- Aux **besoins classiques en équipements, services, commerces, économie et autres activités présentielles** qui ont conduit à produire environ 13 équivalents logement par an ces dernières années ;
- Aux **besoins spécifiques liés au tourisme, à l'industrie et aux équipements traduits dans le PLU par un zonage dédié** (zones AUt et Ue) et des emplacements réservés.

Pour rappel, à titre indicatif et non prescriptif, les besoins en logements estimatifs à réaliser dans les 10 ans à venir sont les suivants à l'échelle de la commune (des besoins supérieurs sont à prévoir à un horizon plus lointain) :

Besoins classiques desserrement, démographie, fluidité, renouvellement (<i>Hypothèse moyenne</i>)	Besoins en équivalents logements	Logements en zone à risque à délocaliser	TOTAL
520	130	400	1 050

A titre indicatif et non prescriptif, la répartition estimative dans le projet de PLU de Salazie pour répondre à ces besoins en logements est la suivante :

En zone U, dont dents creuses	En zones AU Zones AU du PLU 2006 conservées et redéploiement	TOTAL
300	750	1 050

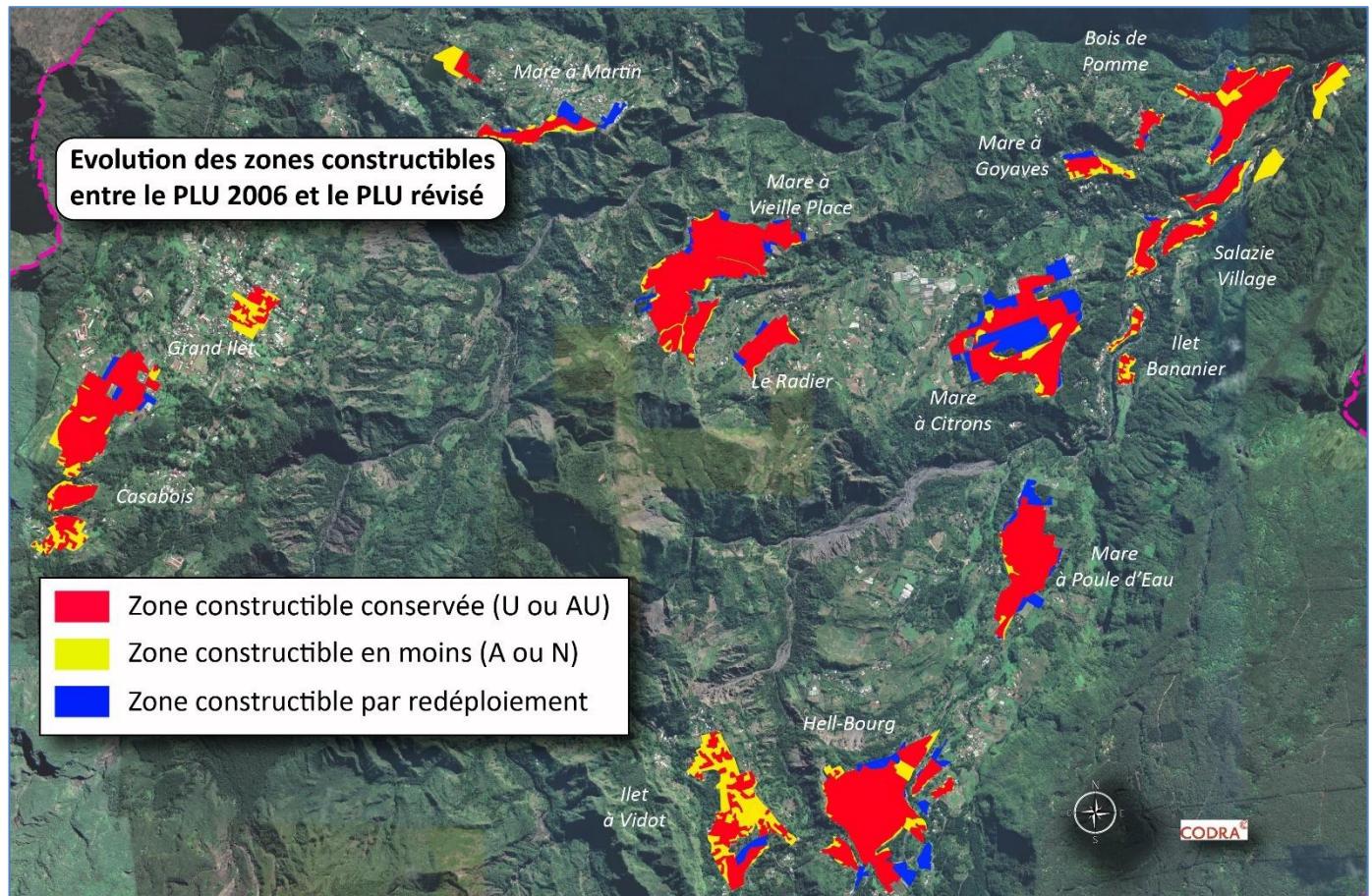
Au regard de la volonté de contenir la croissance urbaine, de préserver les terres agricoles de qualité et le patrimoine naturel sensible et, de manière générale, mettre en place une politique d'aménagement du territoire raisonnable au regard des besoins exprimés, **la Ville a fait le choix de ne pas utiliser d'ores et déjà dans cette présente révision de PLU l'ensemble de ses possibilités de redéploiement** autorisées par le Schéma d'Aménagement Régional (SAR - prescription n°6 du chapitre IV), et de les envisager potentiellement lors de procédures ultérieures au regard de nouveaux besoins ou projets qui seraient alors identifiés.

En outre, le PLU révisé de Salazie n'utilise pas non plus dès à présent les quotas de nouvelles extensions urbaines offerts par le SAR à l'horizon 2030.

Par conséquent, **la tâche urbaine constructible globale diminue de 23,6 ha** (-34,8 ha pour les TRH), cohérente avec les orientations du PADD suivantes :

- « Répondre aux besoins actuels de la population en garantissant une production de logements de l'ordre de 45 à 65 logements par an environ » ;
- « Reloger les personnes résidant dans des zones à risque vers les secteurs sécurisés. Dans le cadre d'un programme d'ampleur de relocalisation des habitants, des besoins supplémentaires en logements sont à prévoir. » ;
- « Développer en priorité les bourgs de Mare à Citrons, le Radier, Mare à Vieille Place, Casabois et Hell-Bourg qui demeurent les secteurs les moins exposés aux risques de mouvements de terrains à l'échelle du cirque » ;
- « Améliorer l'offre en équipements » ;
- « Créer de nouveaux emplois, plus particulièrement dans le secteur du tourisme et des services liés ainsi que les emplois de service à la personne » ;

- « Mettre en œuvre la zone d'activités artisanales à Plateau Wickers, mutualisée avec la zone commerciale de la CIREST » ;
- « Prendre en compte les risques et aléas, mouvements de terrains particulièrement, dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la définition des zones constructibles » ;
- « Favoriser le relogement des personnes résidant dans des zones à risque vers les secteurs sécurisés » ;
- « Limiter l'étalement urbain ».

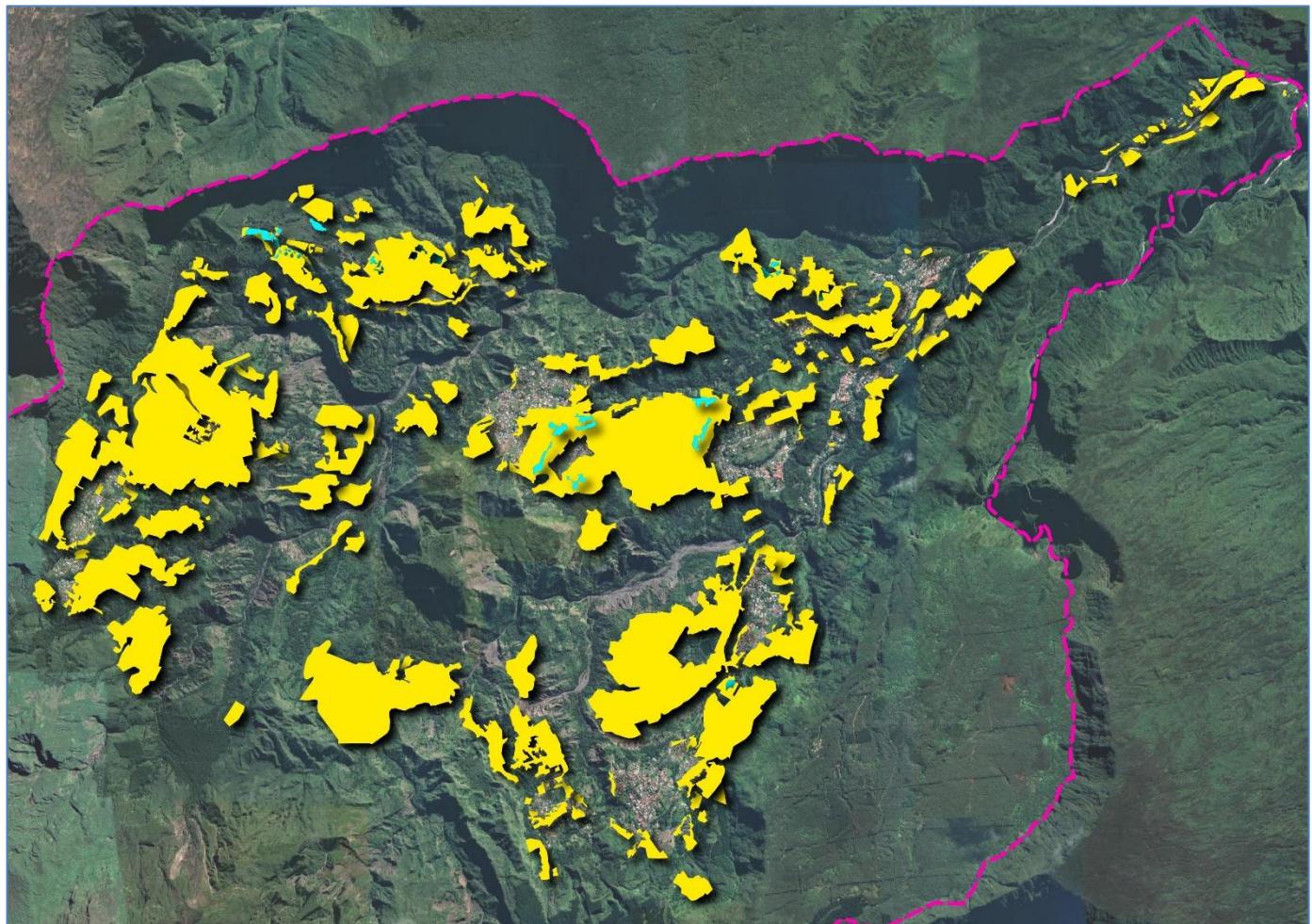


Partie 4 - Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

Les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». La zone agricole de Salazie comporte un secteur spécifique, le secteur Aba, dans lequel conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares	% du territoire
A	Zone agricole	1 281,1 ha	12,3%
Aba	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en milieu rural habité	18,8	0,2%
Total	Zones A	1 301 ha	12,5%



1. L'évolution de la zone agricole entre le PLU de 2006 et le PLU révisé

Avec une superficie de 1 300 ha correspondant à 12,5% de la surface communale, la zone A est la seconde zone la plus vaste du PLU de Salazie. **Sa superficie a diminué de 110 hectares environ par rapport au PLU de 2006.**

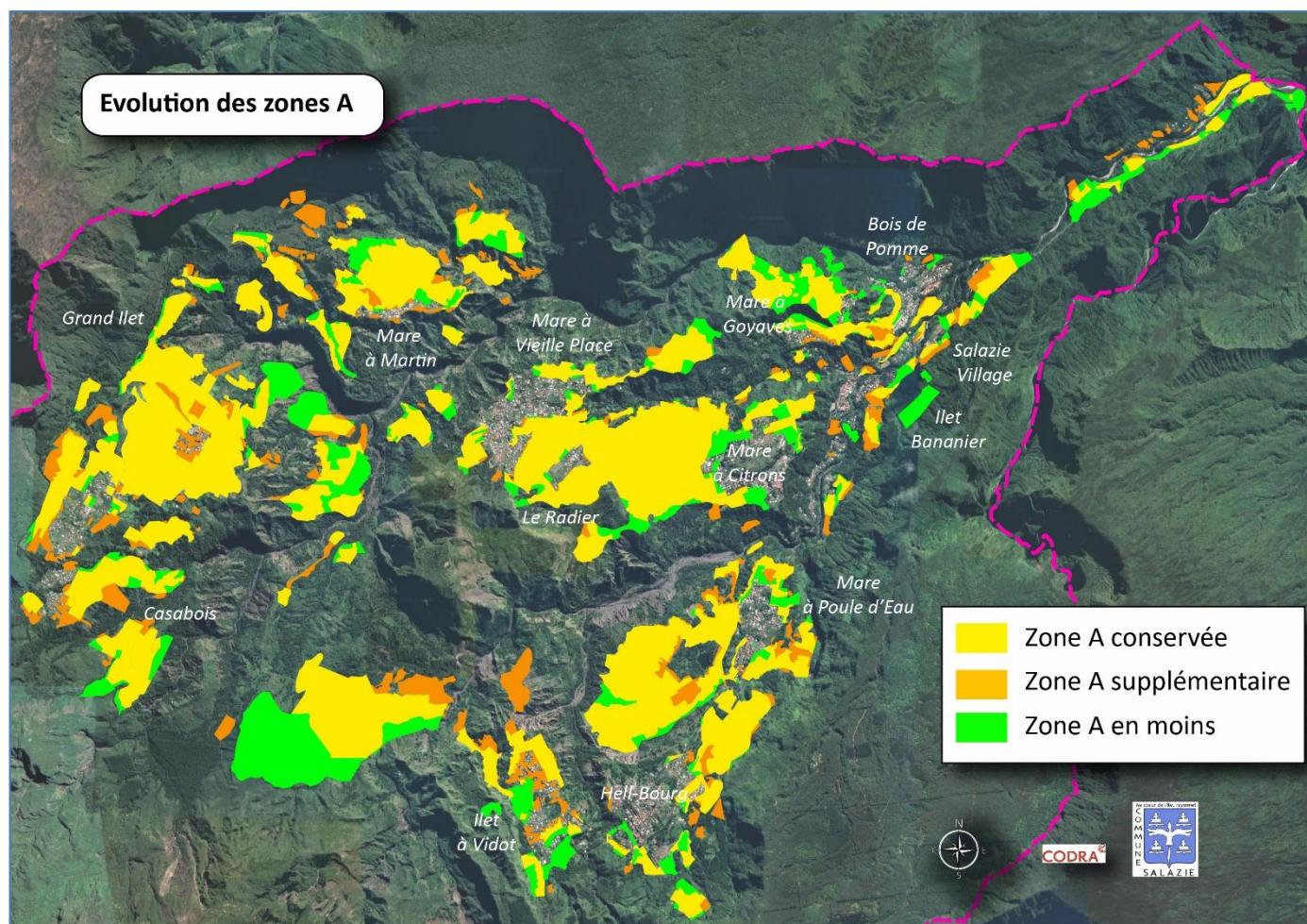
Cette baisse est notamment due au fait que le PLU de 2006 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole.

De fait, la présente révision de PLU re classe **294 ha de terrains en zone naturelle (N) ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole, qui pourtant avait été classés en zone A au PLU de 2006**, et dont la qualité environnementale est notamment :

- règlementairement reconnue par la loi et les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU : parc national de la Réunion, espaces naturels sensibles, réserves biologiques ;
- inventoriée en raison de son caractère remarquable : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 ;
- identifiée par les travaux de la DEAL Réunion : réservoirs de biodiversité avérés et potentiels ; corridors potentiels.

A contrario, **le PLU de 2006 avait classé de nombreux terrains cultivés sans caractère naturel manifeste en zone N**. De fait, la présente révision de PLU re classe en zone agricole (A) environ 179 ha de terrains faisant l'objet d'une exploitation agricole ou au potentiel agricole, dont 100 ha sont recensés par la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF. Par ailleurs, environ 31 ha de zones urbaines ou ouvertes à l'urbanisation non bâties au PLU approuvé en 2006, ont été déclassés en zone agricole.

En conclusion, une diminution de la zone A est observée en termes « surfacique de zonage PLU ». En réalité, les terres réellement cultivées sont dans l'ensemble maintenues dans le PLU révisé et font l'objet d'un classement en zone A contrairement au PLU précédent. Le classement du zonage agricole est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra aux exploitations existantes d'avoir un règlement davantage adapté à leur vocation et à leur développement. En parallèle, cela permet une amélioration de la protection de zones naturelles à forte valeur écologique.



2. La réglementation de la zone agricole

Les constructions admises dans cette zone sont strictement encadrées et concernent notamment :

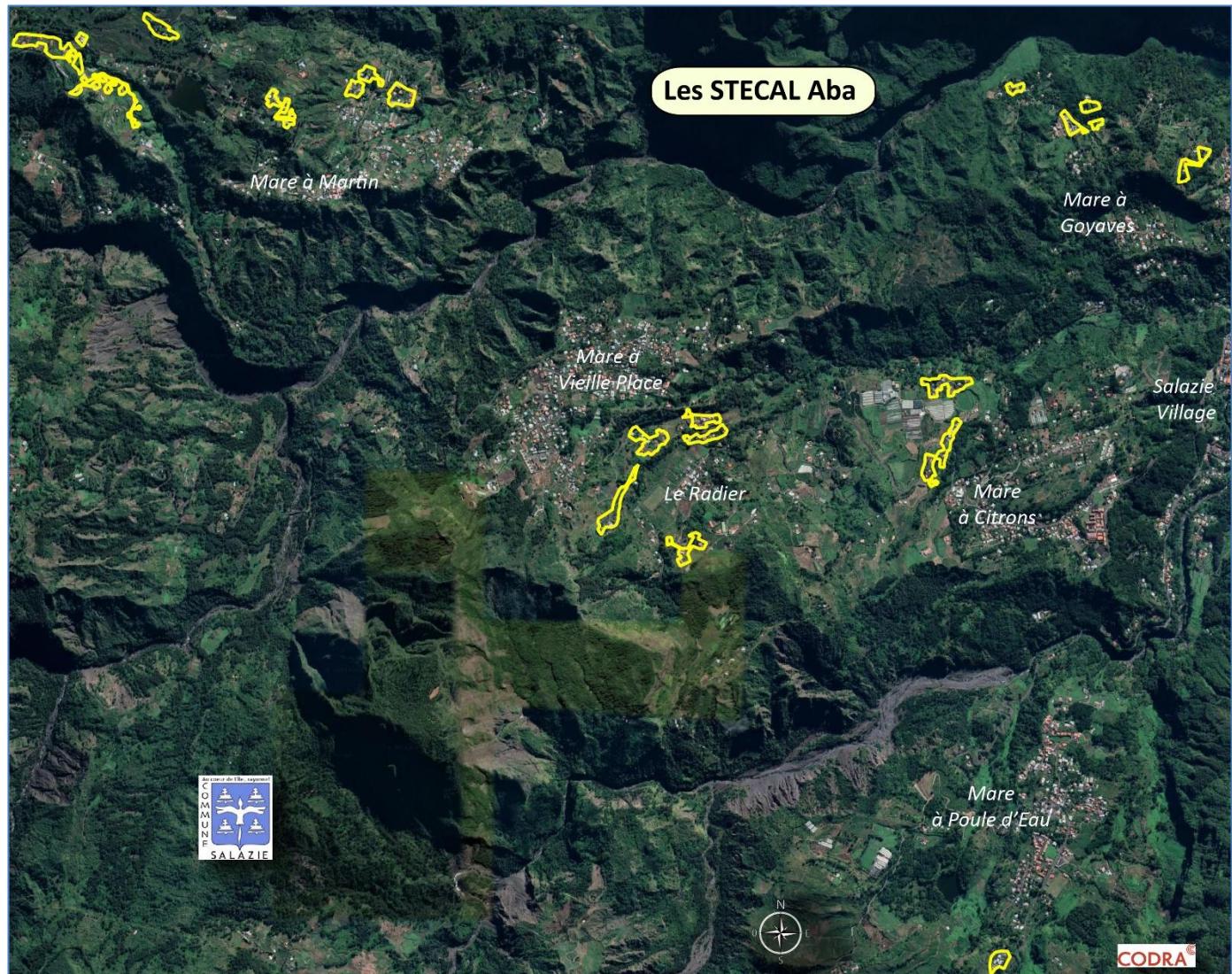
- Les bâtiments techniques agricoles et leurs annexes
- Le logement, extensions et annexes des habitations existantes
- Les bâtiments accueillant une activité de diversification d'une exploitation agricole
- Les ouvrages d'intérêt général ou collectif
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre

L'importance de l'agriculture traduite dans les documents réglementaires est cohérente avec les orientations du PADD suivantes :

- « *Faire de Salazie un cirque bio* »,
- « *Développer l'activité agricole qui constitue le moteur historique et principal de l'économie de Salazie* »,
- « *Désenclaver les secteurs de Bé Cabot les Hauts et Mare d'Affouches* »,
- « *Récupérer les terres en friches* ».

3. Un secteur Aba pour la prise en compte d'un milieu rural habité

Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU de Salazie présente un secteur spécifique **Aba**, où les constructions à vocation d'habitat peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.



3.1. La particularité du développement en milieu rural à Salazie

La commune de Salazie couvre une surface de plus de 10 380 ha. Elle se compose de huit "grands" villages répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, en juillet 2006, le seul document d'urbanisme opposable était le Plan Local d'Urbanisme Directeur (PUD), approuvé en 1965. Ce document ne reconnaissait que le village de Salazie et celui d'Hell-Bourg comme périmètre d'agglomération. Les autres quartiers étaient considérés comme zones rurales.

La géologie si particulière de Salazie, avec le consentement des pouvoirs publics, a voulu que plusieurs petits hameaux se développent dans ces différents quartiers que nous connaissons aujourd'hui : à savoir les villages de Mare à Citron qui a bénéficié de la construction d'un collège en 2000, Mare à Vieille Place, Grand Ilet, Mare à Martin, Mare à Poule d'Eau et Ilet à Vidot. En périphérie de ces quartiers, de petites zones habitées se sont également développées.

Les permis de construire étaient délivrés par la Direction Départementale de l'Équipement dans les agglomérations du PUD ainsi que dans les zones rurales. Ainsi, la délivrance de permis de construire, notamment pour les habitations des zones rurales, a eu comme conséquence la création de hameaux plus ou moins concentrés en zone agricole du PLU actuel. Cet étalement urbain a été effectué en bordure des routes départementales ou communales puisque les réseaux d'eaux potable et électrique étaient disposés le long des voies au contraire des extensions urbaines réalisées sous forme de cercles concentriques.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité a souhaité ainsi classer ces hameaux en STECAL. Le but n'étant pas de créer de nouveaux villages mais de reconnaître et circonscrire ces poches d'habitat.

3.2. Les critères de définition des STECAL en milieu rural

Les STECAL pour l'habitat du PLU de Salazie se limitent aux espaces déjà bâties avec quelques terrains vierges interstitiels. Des habitations existent depuis plusieurs décennies, bénéficiant d'une desserte routière satisfaisante et d'une alimentation en eau potable et électricité. La logique ne consiste pas à encourager la densification de tels écarts, mais de faciliter les travaux d'entretien, de mise aux normes des logements existants et d'autoriser une structuration mesurée de ces lieux de vie pour mieux lutter contre le mitage.

La délimitation des zones Aba a été envisagée selon les critères suivants :

- existence d'un ensemble bâti préexistant depuis de nombreuses années (globalement entre 5 et 10 maisons d'habitations sur un espace réduit) : ce sont des surfaces non affectées à l'agriculture et qui ne retourneront pas à l'agriculture,
- affirmation de la vocation résidentielle de la zone bâtie : très peu de parcelles sont répertoriées dans la Base d'Occupation des Sols (BOS – *en rayure orange sur les extraits ci-après*) de la DAAF, faible impact au regard des enjeux écologiques, patrimoniaux, paysagers,
- ne pas remettre en cause la vocation agricole et/ou naturelle de la zone environnante, notamment si celle-ci dispose d'infrastructures permettant sa valorisation,
- ne pas être exposé à des risques naturels majeurs (inondations, mouvements de terrain, etc.),
- dans une logique de cohérence avec le Schéma d'Aménagement Régional, il est préférable d'être localisé en dehors de la Zone Préférentielle d'Urbanisation (ZPU) : les zones Aba sont, dans la mesure du possible, globalement éloignées de la zone urbaine ou à l'extérieur de la ZPU.

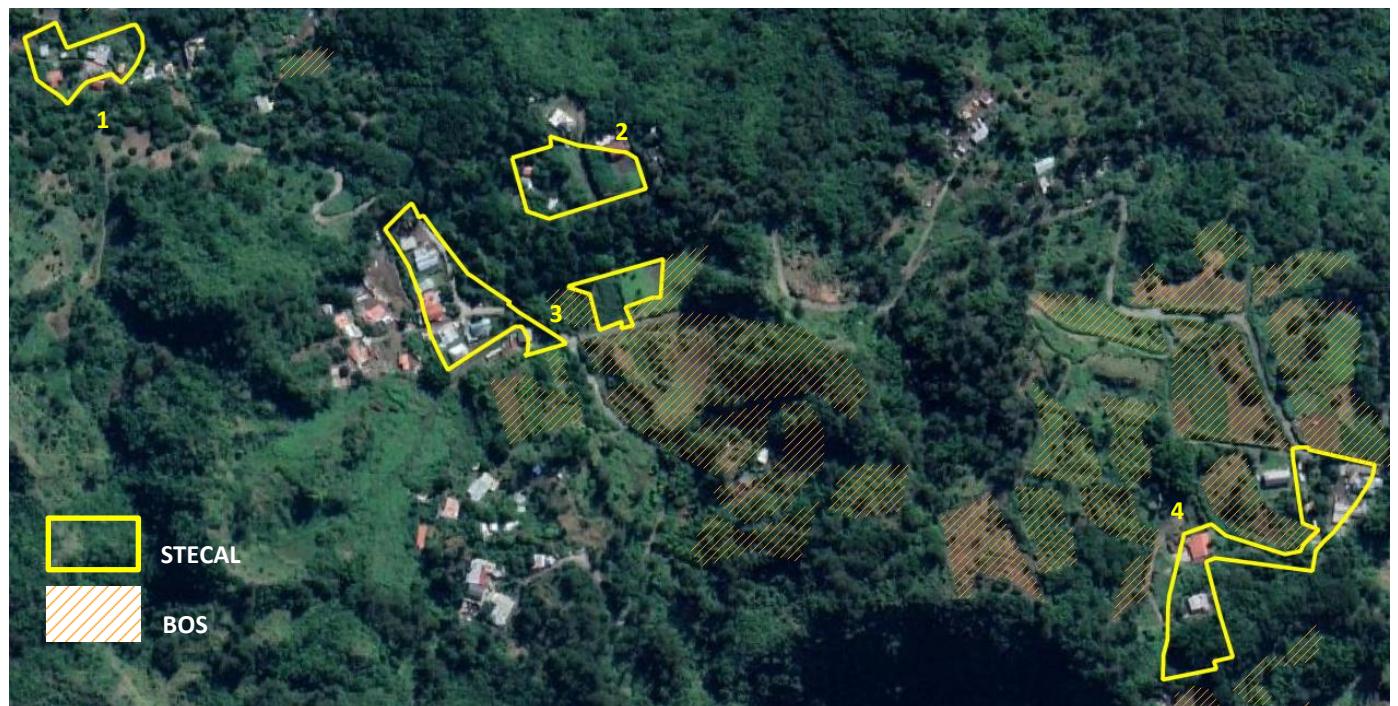
Afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et d'y réduire l'impact, plusieurs normes exigeantes complètent le règlement spécifiquement pour le secteur Aba :

- seules sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation dans la limite totale de 150 m² de surface de plancher (*article 2*) ;
- toutes les constructions citées préalablement doivent s'intégrer dans leur environnement sans le dénaturer et ne pas porter pas atteinte à la préservation des sols naturels, agricoles et forestiers (*article 2*) ;
- les distances de recul de 3 mètres minimum obligatoire par rapport à la voie et par rapport aux limites séparatives garantissent des marges suffisantes permettant des plantations visibles de la voie publique, des parcelles voisines et des activités agricoles (*articles 6 et 7*) ;
- la distance minimale entre constructions sur le même terrain est imposée avec un minimum de 3 mètres alors qu'elle n'est pas réglementée pour le reste de la zone A (*article 8*) ;
- comme pour le reste de la zone A, la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, avec une possibilité supplémentaire de 9 m au faîte, garantissant une verticalité limitée des constructions (R+1+C maximum – *article 10*) ;

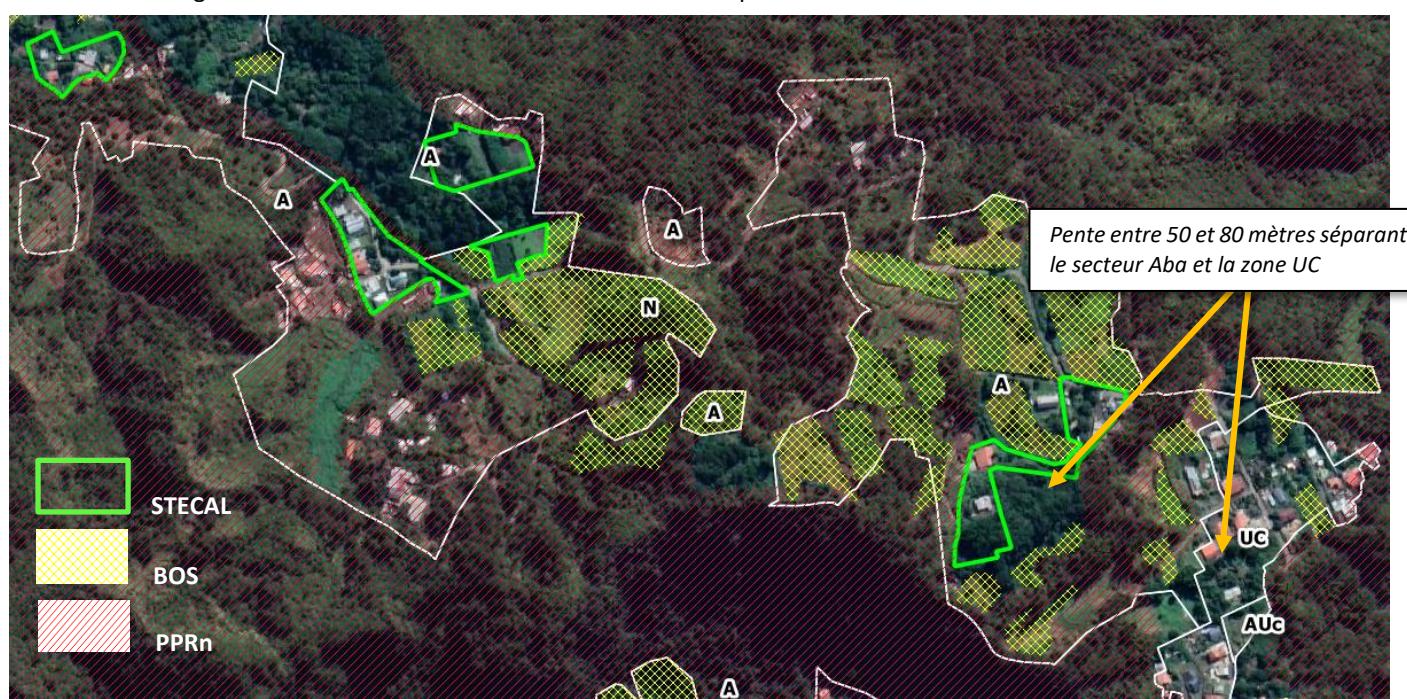
- au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et, sous réserve de ne pas nuire à un espace agricole cultivé, devant recevoir un traitement paysager, alors que cela n'est pas réglementé pour le reste de la zone A (article 13).

3.2.1. Les secteurs Aba de Mare à Goyaves

Ces STECAL sont tous situés en périphérie du secteur de Mare à Goyaves. Les habitations sont en bordure de la route principale et sont par conséquent desservies par les différents réseaux. Ces poches d'habitats sont une résultante de la géologie (zones à risque) ou de la topographie de ce bourg. Il s'agit bien souvent de la même famille qui a édifié ses logements dans ces poches. La Commune a veillé à délimiter les périmètres de ces zones au plus près de l'enveloppe déjà bâtie et en zone non à risque ou au sein de la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF. Une requalification des périmètres a été réalisée pour la prise en compte de ces aspects.



Les STECAL sont essentiellement séparés de la zone urbaine la plus proche (zone UC) par des limites naturelles marquées par la végétation et une pente relativement nette recensée comme terrains à risque au PPRn, ainsi que par des exploitations agricoles identifiées par la BOS et classées en zone A au PLU. Le classement naturel et agricole accompagné d'un zonage contraignant du PPRn assurent réglementairement une inconstructibilité et une coupure urbaine entre les STECAL et les zones U.



Secteur	Superficie	Nb de constructions existantes	Densité actuelle	Potentiel hypothétique estimé de constructions nouvelles	
				En nombre de logements	En % de capacité
1	3 198 m ²	4	12,5 lgts/ha	1	20%
2	4 158 m ²	3	7,2 lgts/ha	1	25%
3	7 734 m ²	9	11,6 lgts/ha	3	25%
4	7 978 m ²	5	6,3 lgts/ha	1	17%
Total STECAL Mare à Goyaves	23 068 m²	21	9,1 lgts/ha	6	22%

3.2.2. Les secteurs Aba de Mare à Citrons

Ces STECAL correspondent à des ensembles d'habitations où la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) a autrefois délivré des autorisations d'urbanisme. Ces poches sont situées à proximité du village de Mare à Citrons. Ces secteurs à vocation d'habitat présentent les caractéristiques jugées pertinentes pour être classés en STECAL à la fois par le nombre de maisons, la continuité du bâti et l'organisation viaire. Ces STECAL sont desservis en eau et électricité. L'objectif poursuivi par la municipalité n'est pas d'étendre les hameaux existants mais de les circonscrire au bâti déjà présent, quitte à rendre constructible des terrains vierges interstitiels. Le principe est de permettre une structuration mesurée de ces bassins de vie permettant de mieux lutter contre le mitage du territoire.

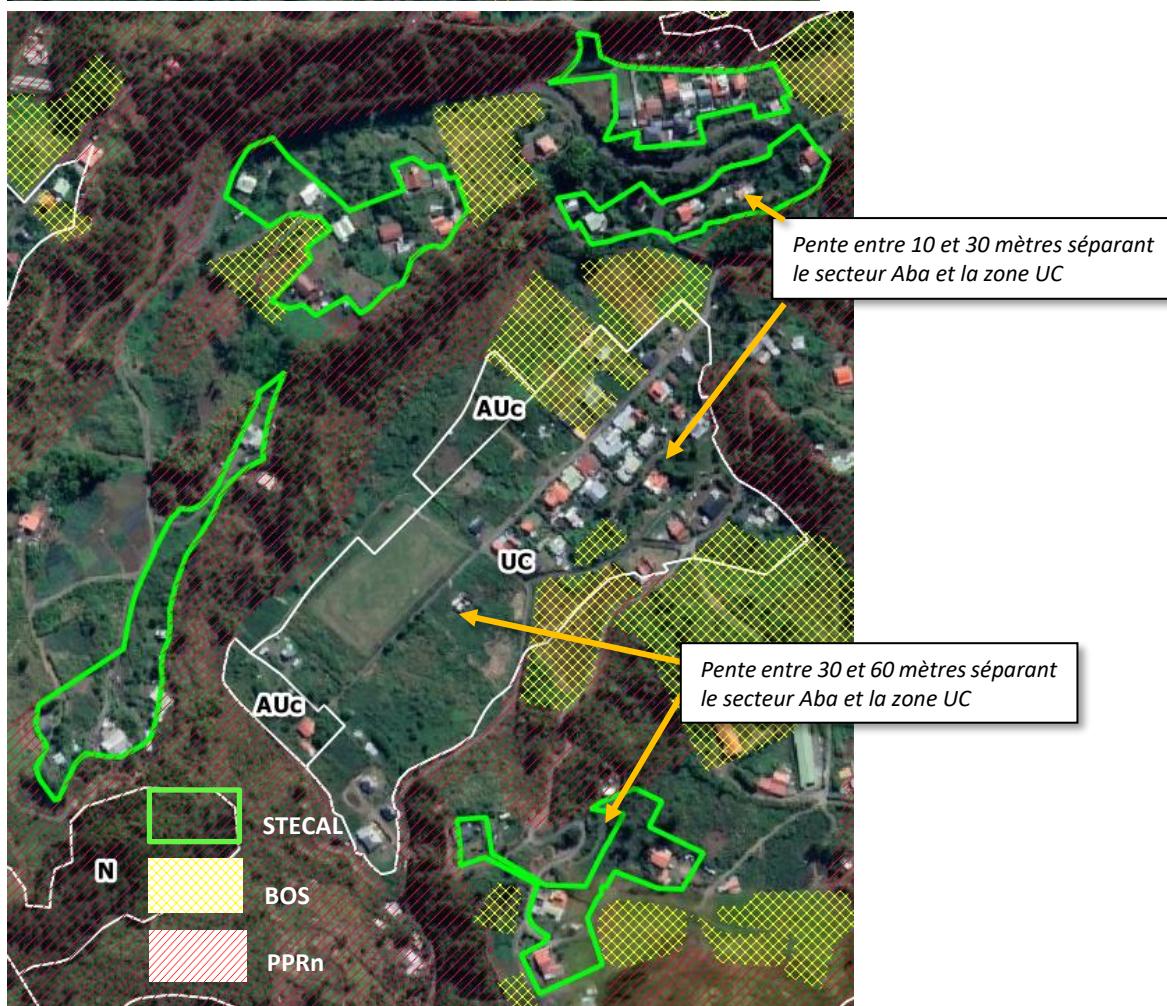
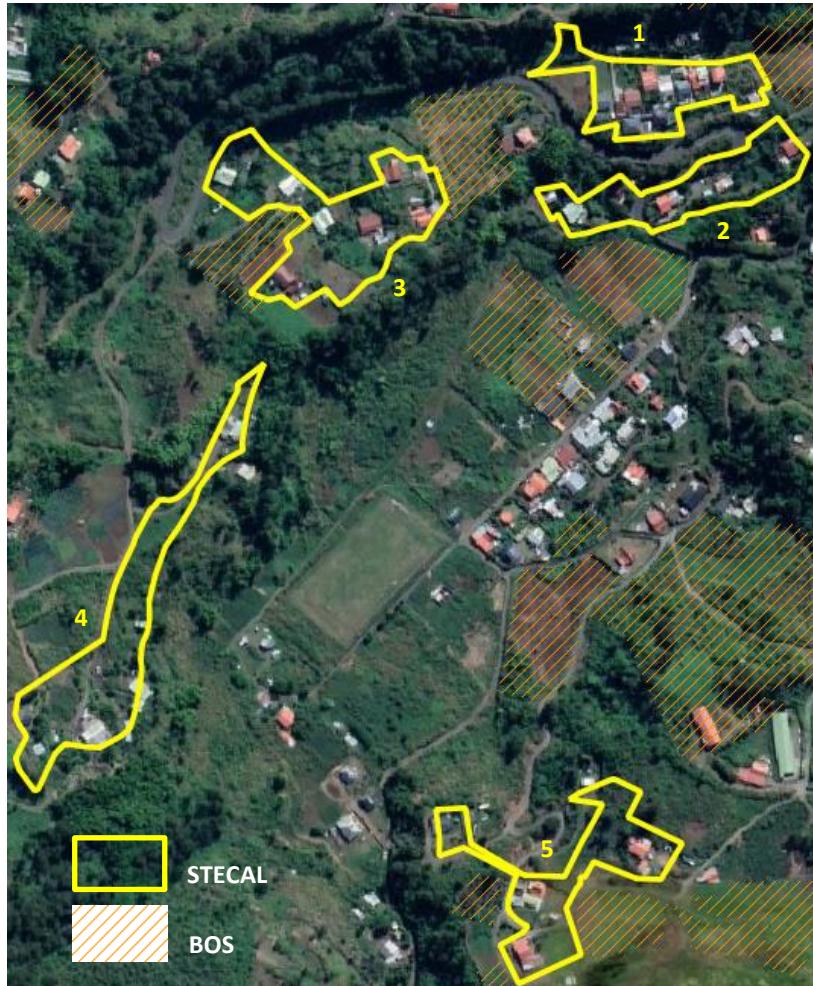
Secteur	Superficie	Nb de constructions existantes	Densité actuelle	Potentiel hypothétique estimé de constructions nouvelles	
				En nombre de logements	En % de capacité
1	14 727 m ²	9	6,1 lgts/ha	1	10%
2	16 322 m ²	14	8,6 lgts/ha	2	12,5%
Total STECAL Mare à Citrons	31 049 m²	23	7,4 lgts/ha	3	11,5%



3.2.3. Les secteurs Aba de Mare à Vieille Place – Le Radier

Ces STECAL sont situés entre le quartier du Radier et celui de Mare à Vieille Place. Ils sont desservis pour partie par la route Départementale 52 et par des routes communales. Ces poches d'habitat sont desservies par les différents réseaux. Ces petits hameaux sont tous situés autour d'une zone d'habitat plus dense classée au PLU en zone UC. Ce petit village dispose d'équipement public. De nombreuses constructions, notamment des logements sociaux bénéficiant de la Ligne Budgétaire Unique (LBU) ont été édifiées avec des autorisations d'urbanisme avant l'approbation du PLU en juillet 2006.

Les STECAL sont essentiellement séparés de la zone urbaine la plus proche (zone UC) par des limites naturelles marquées par la végétation et une pente relativement nette recensée comme terrains à risque au PPRn, ainsi que par des exploitations agricoles identifiées par la BOS et classées en zone A au PLU. Ce classement accompagné d'un zonage contraignant du PPRn assurent réglementairement une inconstructibilité et une coupure urbaine entre les STECAL et les zones U. En application de la loi Montagne, aucun STECAL n'est situé dans un périmètre de réciprocité lié à la présence d'un bâtiment d'élevage.



Secteur	Superficie	Nb de constructions existantes	Densité actuelle	Potentiel hypothétique estimé de constructions nouvelles	
				En nombre de logements	En % de capacité
1	7 791 m ²	10	13 lgts/ha	2	16%
2	8 122 m ²	7	9 lgts/ha	2	22%
3	13 752 m ²	7	5 lgts/ha	3	30%
4	12 926 m ²	6	4,5 lgts/ha	2	25%
5	9 447 m ²	5	5 lgts/ha	2	29%
Total STECAL Mare à Vieille Place-Le Radier	52 038 m²	35	6,7 lgts/ha	11	24%

3.2.4. Les secteurs Aba de Mare à Martin 1

Ces STECAL sont tous situés en périphérie du village de Mare à Martin. Le STECAL 4 est localisé en amont du village. Les habitations sont en bordure de routes communales et sont par conséquent desservis par les différents réseaux. Ces poches d'habitats sont une résultante de la géologie (zones à risque) de ce bourg. Une requalification des périmètres a été réalisée pour la prise en compte des zones à risque recensées au Plan de Prévention des Risques naturels

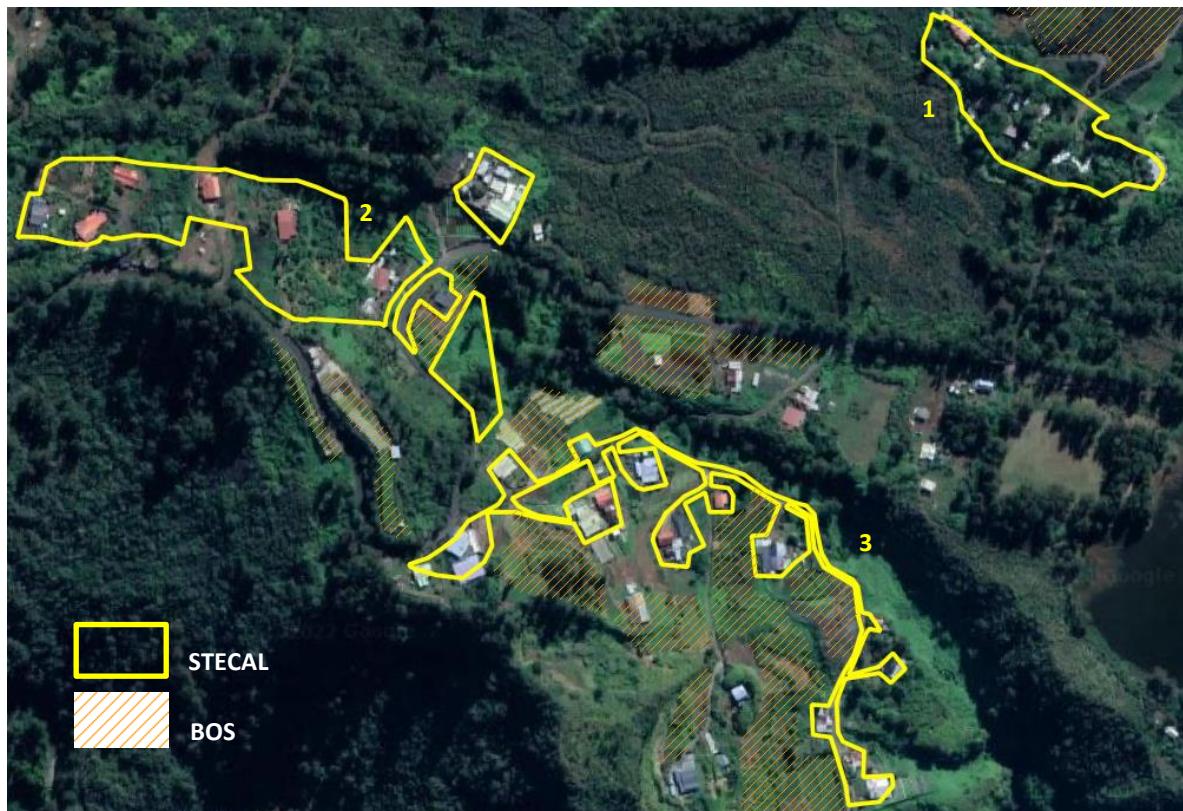


Le secteur n°4 est à proximité d'une zone AUt. Cette zone est déjà matérialisée au PLU approuvé en 2006 mais a été réduite de moitié dans le cadre de la présente révision générale. La zone AUt de Mare à Martin est destinée à de l'hébergement hôtelier intégré et des ouvrages destinés à la pratique de sports, de loisirs, de la détente et du tourisme dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites, sauf pour du gardiennage et à la surveillance des installations autorisées dans la limite de surface de 50 m² d'emprise au sol. De fait, le secteur n°4 n'a pas pour objectif de réaliser une continuité urbaine avec la zone AUt avoisinante, les vocations étant complètement différentes et le potentiel de constructibilité très limité. L'ambition est notamment de préserver les terres agricoles et naturelles environnantes en circonscrivant le STECAL au bâti existant facilitant sa requalification.

Secteur	Superficie	Nb de constructions existantes	Densité actuelle	Potentiel hypothétique estimé de constructions nouvelles	
				En nombre de logements	En % de capacité
1	10 924 m ²	9	8 lgts/ha	3	27%
2	5 765 m ²	6	10 lgts/ha	2	25%
3	5 338 m ²	5	9 lgts/ha	2	28%
4	8 802 m ²	9	10 lgts/ha	1	10%
Total STECAL Mare à Martin 1	30 829 m²	29	9,5 lgts/ha	8	21,5%

3.2.5. Les secteurs Aba de Mare à Martin 2

Ces STECAL correspondent à des ensembles d'habitations où la Direction départementale de l'Équipement (DDE) a délivré autrefois des autorisations d'urbanisme. Ces poches sont situées en amont du village de Mare à Martin et notamment en bordure de la route principale. Ces secteurs à vocation d'habitat présentent les caractéristiques jugées pertinentes pour être classés en STECAL à la fois par le nombre de maisons, la continuité du bâti et l'organisation viaire. La Ville s'est attachée dans le cadre de la révision de son PLU à délimiter les périmètres de ces zones au plus près de l'enveloppe déjà bâtie pour participer à la lutte contre le mitage et en zone non à risque. Une requalification des périmètres a été réalisée pour la prise en compte de cet aspect.



Secteur	Superficie	Nb de constructions existantes	Densité actuelle	Potentiel hypothétique estimé de constructions nouvelles	
				En nombre de logements	En % de capacité
1	9 643 m ²	11	11,5 lgts/ha	4	27%
2	23 115 m ²	11	4,5 lgts/ha	5	31%
3	11 014 m ²	17	15 lgts/ha	2	10%
Total STECAL Mare à Martin 2	43 772 m²	38	9 lgts/ha	12	24%

3.2.6. Le secteur Aba de Hell-Bourg

Ce STECAL est situé en bordure de la route Départementale 48 à Hell-Bourg et représente un petit hameau de six logements. Ces logements sont desservis par les différents réseaux. Une requalification du périmètre a été réalisée pour la prise en compte des zones à risque recensées au Plan de Prévention des Risques naturels. Ce STECAL est circonscrit par la route et la topographie de la zone.

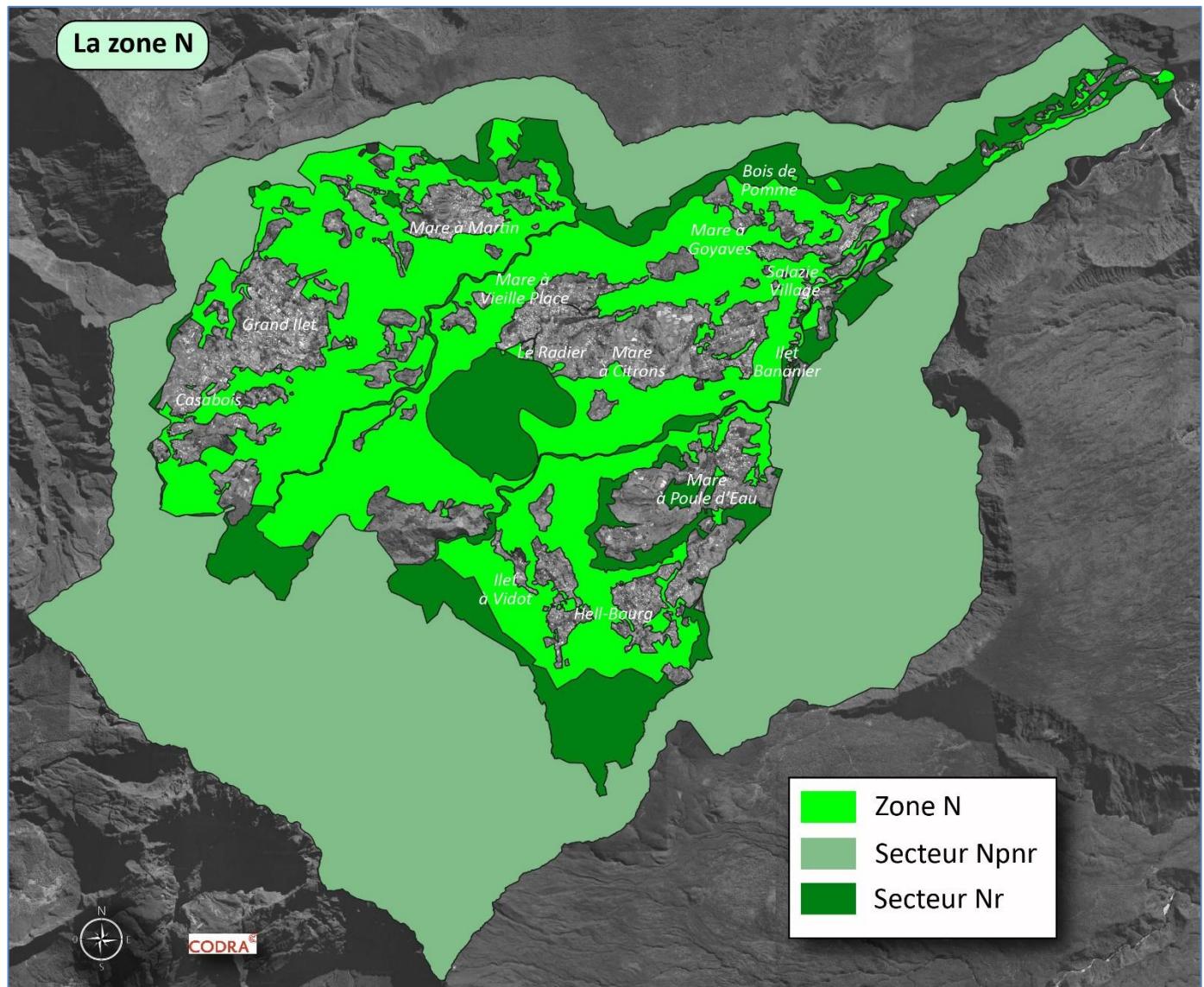


Partie 5 - Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le règlement.

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares	% du territoire
N	Cette zone couvre tous les espaces naturels et forestiers du territoire communal qu'il convient de protéger.	2 493,7	24%
Npnr	Ce secteur correspond aux espaces situés dans le Cœur du Parc National de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.	5 206,4	50,1%
Nr	Ce secteur correspond aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues.	1 093,4	10,5%
Total	Zones N	8 793	84,6%



1. L'évolution de la zone naturelle entre le PLU de 2006 et le PLU révisé

Avec une superficie de **8 793 ha**, la **zone naturelle** représente environ **85%** du territoire communal, soit nettement la zone la plus vaste de Salazie.

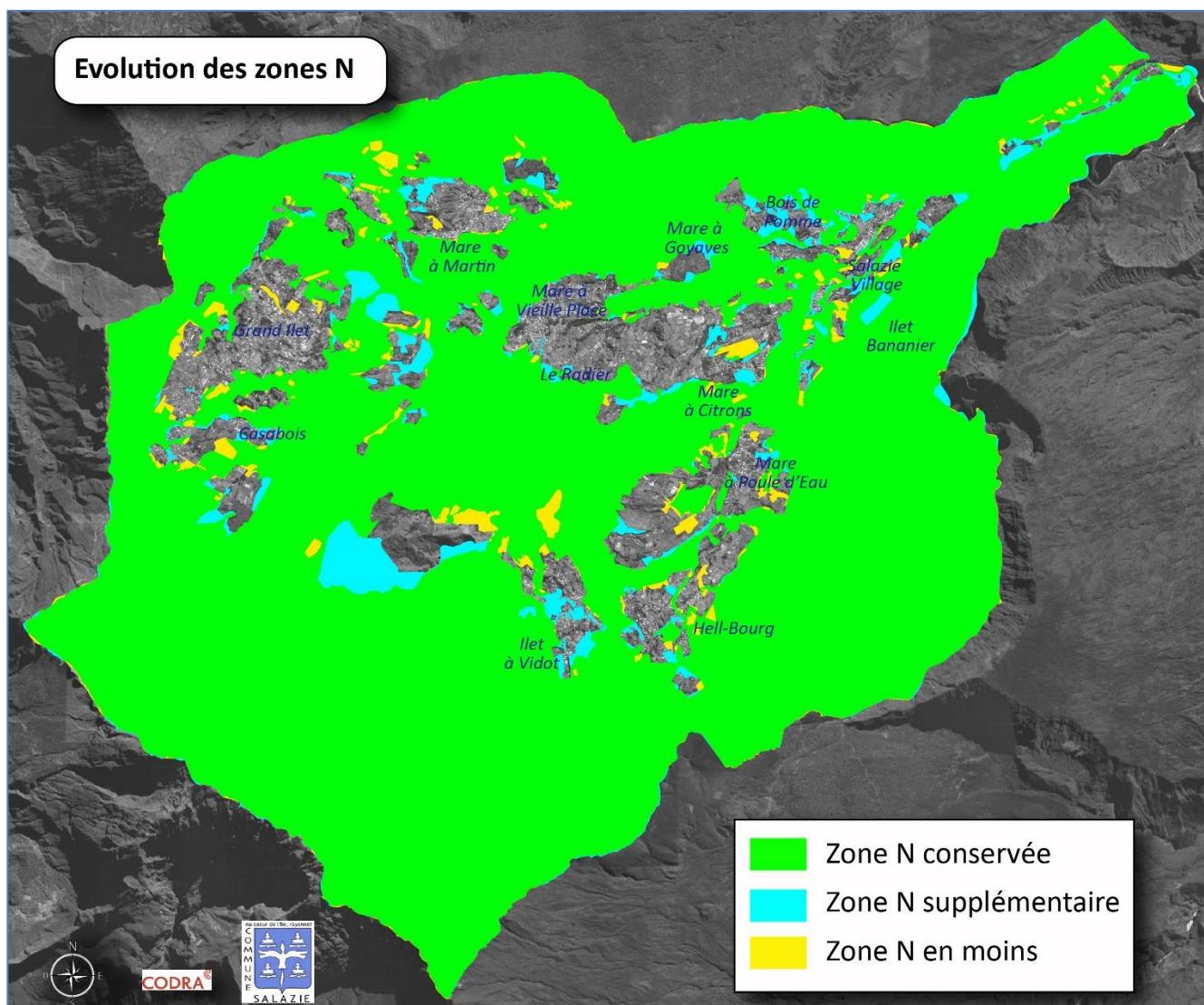
La superficie de la zone naturelle a augmenté de **144 ha** entre le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé.

Cette hausse est notamment due au fait que le PLU de 2006 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone naturelle (N) les terrains ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole, qui pourtant ont été classés en zone A, et dont la qualité environnementale est :

- règlementairement reconnue par la loi et les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU : parc national de la Réunion, espaces naturels sensibles, réserves biologiques ;
- inventoriée en raison de son caractère remarquable : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2 ;
- identifiée par les travaux de la DEAL Réunion : réservoirs de biodiversité avérés et potentiels ; corridors écologiques avérés et potentiels.

A contrario, le PLU de 2006 avait classé de nombreux terrains cultivés sans caractère naturel manifeste en zone N. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone agricole (A) environ **179 ha** de terrains faisant l'objet d'une exploitation agricole ou au potentiel agricole, dont **100 ha** sont recensés par la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF (voir chapitre précédent « Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles »).

Par ailleurs, près de 35 ha de zones urbaines ou ouvertes à l'urbanisation non bâties au PLU approuvé en 2006 ont été déclassés en zone naturelle permettant de garantir la vocation naturelle et écologique des sites.



2. La hiérarchisation règlementaire de la protection des espaces naturels

Une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique. De fait, les zones naturelles les plus sensibles, représentant la grande majorité de la zone N, sont davantage protégées règlementairement dans le PLU révisé.

La forte volonté de protéger et valoriser les espaces naturels et paysagers de la commune dans les documents règlementaires, notamment par une hiérarchisation des protections, est cohérente avec les orientations du PADD suivantes :

- « *Conserver des éléments biologiques remarquables constitués par les milieux indigènes* » ;
- « *Préserver les remparts classés au patrimoine mondial de l'UNESCO* » ;
- « *Préserver les massifs forestiers originels afin de répondre aux attentes sociales en termes d'équipements récréatifs et de paysage* » ;
- « *Créer des forêts communales afin de garantir la production de bois de chauffage et de matières premières* » ;
- « *Maintenir des coupures d'urbanisation* ».

2.1. La protection du cœur du parc national

Les espaces situés dans le **Cœur du parc national de la Réunion** sont repérés en secteur Npnr et couvrent 5 206 ha, soit 50% du territoire communal. Dans ce secteur, aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale du Parc National. Des espaces boisés classés (EBC) couvrent les forêts et entités boisées du cœur du parc national, assurant une protection supplémentaire.

2.2. Les autres espaces naturels à fort enjeux de protection et les corridors écologiques

Les espaces les plus remarquables hors parc national de la Réunion sont inscrits en secteur Nr représentant 1 093 ha.

Il s'agit notamment des espaces qui :

- correspondent aux réservoirs à biodiversité et autres espaces naturels sensibles. On retrouve principalement des espaces naturels de protection forte identifiés par le SAR, les ZNIEFF de type 1 ainsi que les milieux de très grand intérêt sur le plan écologique ou paysager dont l'intégrité doit être préservée et dans lesquels les possibilités de valorisation sont pour l'essentiel très strictement encadrées par les dispositions réglementaires.
- participent directement à la trame verte et bleue du territoire. Elle se fonde sur les espaces de continuité écologique identifiés au SAR qui sont complétés par d'autres espaces naturels repérés qui peuvent garantir le même objectif, à savoir relier les sites importants pour la préservation de la biodiversité, essentiellement les espaces naturels de protection forte. Ils forment des « corridors écologiques » facilitant les échanges et déplacements nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage, permettant ainsi de diminuer la vulnérabilité de la faune et de la flore qui résulte de la fragmentation des habitats naturels et des habitats d'espèces.

Enfin, la zone N avec une superposition d'espaces boisés classés (EBC) correspond aux espaces de continuité appartenant à la même unité naturelle que les espaces recensés ci-dessus et qui sont par conséquent réputés avoir le même caractère significatif, essentiellement identifiée par les inventaires comme les ZNIEFF de type 2 ou les corridors/réservoirs potentiels. Cette zone N avec EBC couvre 1 615 ha.

Au total et en comptabilisant le secteur Npnr, le PLU révisé de Salazie protège de manière stricte 7 914 hectares, soit 89% de la zone naturelle et 76% de la commune.

2.3. La nature ordinaire et poumons verts

La zone N « simple » hors EBC, d'une superficie de 879 ha, couvre par défaut les espaces naturels ordinaires, qui jouent le plus souvent un rôle de zone tampon entre des sites naturels remarquables et des zones agricoles, voire avec les zones urbanisées. Elle forme ainsi des coupures d'urbanisation essentielles au maintien de la biodiversité et à la préservation des paysages naturels caractéristiques de Salazie.

Partie 6 - Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme et au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.

Conformément aux articles R.123-1 et L123-1-4 du code de l'urbanisme, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. ».

Afin d'intégrer les projets portés par la **Ville en termes d'ambition de production de logements, notamment de logements aidés, et de projets variés (tourisme, équipements, commerces, déplacements...)**, une OAP affiche les vocations attendues sur les zones à urbaniser (zones AU) inscrites dans le PLU. Il s'agit ainsi de maîtriser l'urbanisation sur ces terrains stratégiques pour le développement du territoire de Salazie.

De même, il s'agit de prévoir les aménagements à requalifier ou à valoriser en zone urbaine afin de structurer chacun des bourgs et d'affirmer la vision de développement du territoire portée par la Municipalité pour l'ensemble des pôles de vie de la commune.

Cette OAP répond notamment aux orientations du PADD suivantes :

- « Répondre aux besoins en logements par une offre adaptée et diversifiée » ;
- « Améliorer l'offre en équipements » ;
- « Développer les services et les activités économiques » ;
- « Développer les infrastructures en faveur des transports collectifs et des modes de déplacements actifs » ;
- « Assurer une desserte du territoire en complétant le réseau actuel » ;
- « Etoffer l'attractivité touristique ».

Partie 7 - La justification de l'insertion de dispositions particulières

1. La prise en compte du risque naturel

Le PLU de Salazie **transcrit sur le plan de zonage la cartographie du plan de prévision du risque naturel (PPRn)** approuvé le 1^{er} août 2019 sur l'ensemble du territoire communal. Ce PPRn présente les deux risques naturels prévisibles que sont les inondations et les mouvements de terrain. L'objectif de ce document est de délimiter les zones exposées aux risques naturels. Le PPR définit des zones globales d'aléas sur lesquelles pèse une servitude réglementaire.

En plus de nombreux déclassements en zone agricole ou naturelle au PLU révisé de zones urbaines et à urbaniser en zone à risque au PLU en vigueur, le règlement du PLU renvoie au règlement du PPR pour toutes les zones (notamment aux dispositions générales et à l'article 1). Les occupations et utilisations des sols comprises dans ces périmètres devront respecter le règlement y afférent, nonobstant les dispositions du présent PLU. Par ailleurs, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est interdite lorsque celui-ci est implanté dans un secteur soumis à un risque naturel et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain (article 2). Enfin, toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques en vigueur et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparencies pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain (article 11).

Ces dispositions répondent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- « Prendre en compte les risques et aléas, mouvements de terrains particulièrement, dans l'aménagement du territoire, et notamment dans la définition des zones constructibles. » ;
- « Installer des pièges à galets dans les zones sensibles pour se prémunir des chutes de pierres » ;
- « Favoriser le relogement des personnes résidant dans des zones à risque vers les secteurs sécurisés » ;
- « Endiguer les ravines sujettes au débordement et recalibrer les émissaires pluviaux naturels (ravines) ou artificiels (caniveaux, canaux) » ;
- « Entretenir et contrôler l'écoulement des ravines : création d'exutoire, pose de drains ».

2. La protection des éléments de patrimoine urbain et naturel

2.1. La protection du patrimoine bâti

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, **le PLU de Salazie complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**. En effet, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

La préservation d'éléments bâties d'intérêt patrimonial permet de soumettre les travaux entraînant leur destruction à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Ces dispositions permettent de maîtriser l'évolution de ces éléments. Au-delà de ce régime d'autorisation, l'identification et la localisation des éléments paysagers et patrimoniaux doivent permettre de gérer les autorisations de construire dans le respect des paysages existants, de sorte à éviter leur destruction ou dénaturation.

Salazie porte les traces des évolutions architecturales et historiques de la Réunion, notamment, en plus des monuments inscrits et classés au titre des Monuments Historiques, à travers un patrimoine bâti local remarquable, notamment repéré dans les centres urbains de Grand-Ilet et surtout à Hell-Bourg. Hell-Bourg est ainsi particulièrement emblématique de ce patrimoine remarquable et constitue un atout et un enjeu incontournables pour la commune notamment en termes d'image et de tourisme.

Parmi toutes les formes d'habitat existantes à Salazie, un certain nombre de cases sont identifiées comme remarquables, en raison du témoignage à l'architecture créole, de leur intérêt patrimonial, parce qu'elles ont marqué la vie sociale créole, par leurs formes ou encore leurs couleurs. Les cases créoles traditionnelles anciennes jouent des rôles fondamentaux dans l'image du quartier et de la Réunion en général. Ce sont les témoins d'une phase de l'histoire de l'architecture locale. Elles créent des événements dans le paysage et arrêtent le regard des visiteurs. Pour cela, cette image de la case créole traditionnelle est souvent

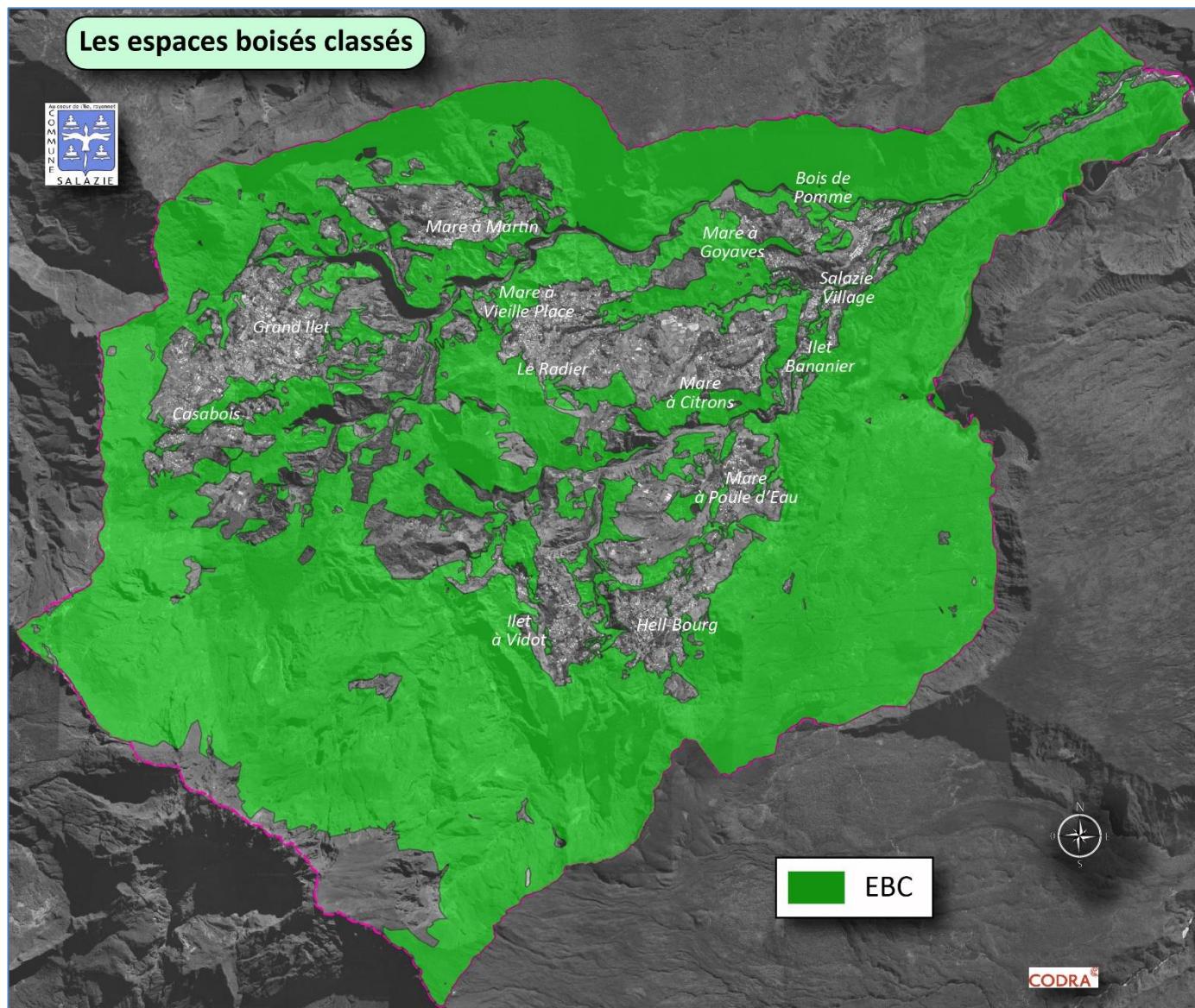
utilisée dans la communication touristique. De même, lieux de culte, vieilles boutiques, clôtures, ou éléments vernaculaires ou autre patrimoine construit, commémorent également l'histoire, la culture et les coutumes salaziennes

Ces éléments sont identifiés au document graphique et certains sont détaillés dans le tome 1 du rapport de présentation. Au total, **79 bâtiments remarquables sont ainsi protégés**. Par ailleurs, **1,1 ha de terrains est recensé au titre des éléments patrimoniaux du paysage à protéger**, afin d'y garantir la qualité paysagère des jardins remarquables en zone urbaine à Hell-Bourg. Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD suivantes :

- « *Conserver les caractéristiques volumétriques et architecturales du tissu urbain actuel pour préserver l'image rurale de Salazie, support de l'activité touristique* » ;
- « *Conforter Hell-bourg et Grand Ilet dans la démarche qualité des « Villages Créoles »* » ;
- « *Maitriser le développement d'Hell-Bourg afin de conserver un cadre paysager conforme au label de « plus beau village de France »* » ;
- « *Protéger et mettre en valeur le bâti présentant un intérêt patrimonial et culturel, en particulier à Hell Bourg mais également sur Mare à Citron et Grand Ilet* ».

2.2. Les espaces boisés classés

Une protection particulière est prévue par le classement d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ils sont repérés aux documents graphiques par une trame spécifique (cf. légende du plan). Cette protection édictée au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme se superpose au zonage prévu et interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il s'agit d'une protection très rigoureuse qui ne peut être remise en cause que par une procédure de révision du PLU.



Le PLU de Salazie approuvé en 2006 couvrait 5 029 hectares d'EBC. **Avec 7 491 ha d'EBC, le PLU révisé propose une augmentation de 2 462 ha d'EBC.**

L'élaboration du PLU a permis de redessiner à la marge le périmètre des EBC à partir de travail de terrain, des photographies aériennes récentes (Orthophoto IGN / google maps 2020), des limites du parc national de la Réunion, des données SIG de la DEAL notamment concernant les ZNIEFF, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, ainsi que des éléments identifiés sur le terrain.

De plus, le PLU s'est également appuyé sur « *l'Etude des Espaces Boisés Classés (EBC) dans le cadre de la révision générale du PLU* » réalisée par le bureau d'études Biotope en novembre 2018. Cette étude avait pour objectif d'identifier les enjeux écologiques (habitats, flore et faune) et les enjeux paysagers afin d'évaluer les impacts potentiels d'un déclassement d'éventuels EBC identifiés au PLU 2006. Cette expertise a permis d'évaluer la naturalité des milieux de chaque parcelle, en tenant compte de critères tels que le pourcentage de recouvrement par des espèces exotiques, l'état de conservation des habitats naturels, la présence d'espèces indicatrices et/ou patrimoniales.

La commune a souhaité classer tous les espaces boisés significatifs du territoire afin d'en permettre la préservation et la mise en valeur dans le cadre d'un développement durable du territoire. Il s'agit plus particulièrement de protéger les espaces suivants, pouvant se recouper¹ :

- les massifs forestiers remarquables ;
- le périmètre communal boisé compris dans le cœur naturel du parc national de la Réunion. Une grande partie de ce boisement n'avait pas été classée en EBC au PLU 2006, et correspond à la majeure partie des EBC supplémentaires ;
- les espaces naturels sensibles ;
- les ZNIEFF de type I et les ZNIEFF de type II pour partie lorsqu'elles correspondent à des espaces boisés appartenant à la même unité de boisement ou forestière que des espaces remarquables classés EBC, et qui sont par conséquent réputés avoir le même caractère significatif. Le PLU révisé améliore ainsi la protection de certaines franges en limite du cœur du parc national par un classement en EBC de certains massifs boisés ;
- les ravines les plus importantes et boisées, véritables poumons de la commune, jugées pertinentes dans l'élaboration de la trame verte et bleue de la commune. Ainsi, le PLU révisé améliore la protection des corridors écologiques par ce classement en EBC ;
- les espaces naturels boisés présentant un intérêt environnemental particulier notamment identifié par les travaux de la DEAL Réunion en termes de continuités écologiques : réservoirs de biodiversité avérés ou potentiels, corridors potentiels.

De fait, 2 697 ha d'EBC nouveaux ont été classés sachant que le PLU révisé conserve aussi 4 794 ha d'EBC déjà présents au PLU de 2006. L'ensemble des EBC d'intérêt et sensibles recensés par l'étude « Espace Boisé Classé » ont été conservés (identifiés par des enjeux modérés mais avec présence d'espèces patrimoniales, enjeux moyens, enjeux forts avec régénération difficiles ou enjeux forts).

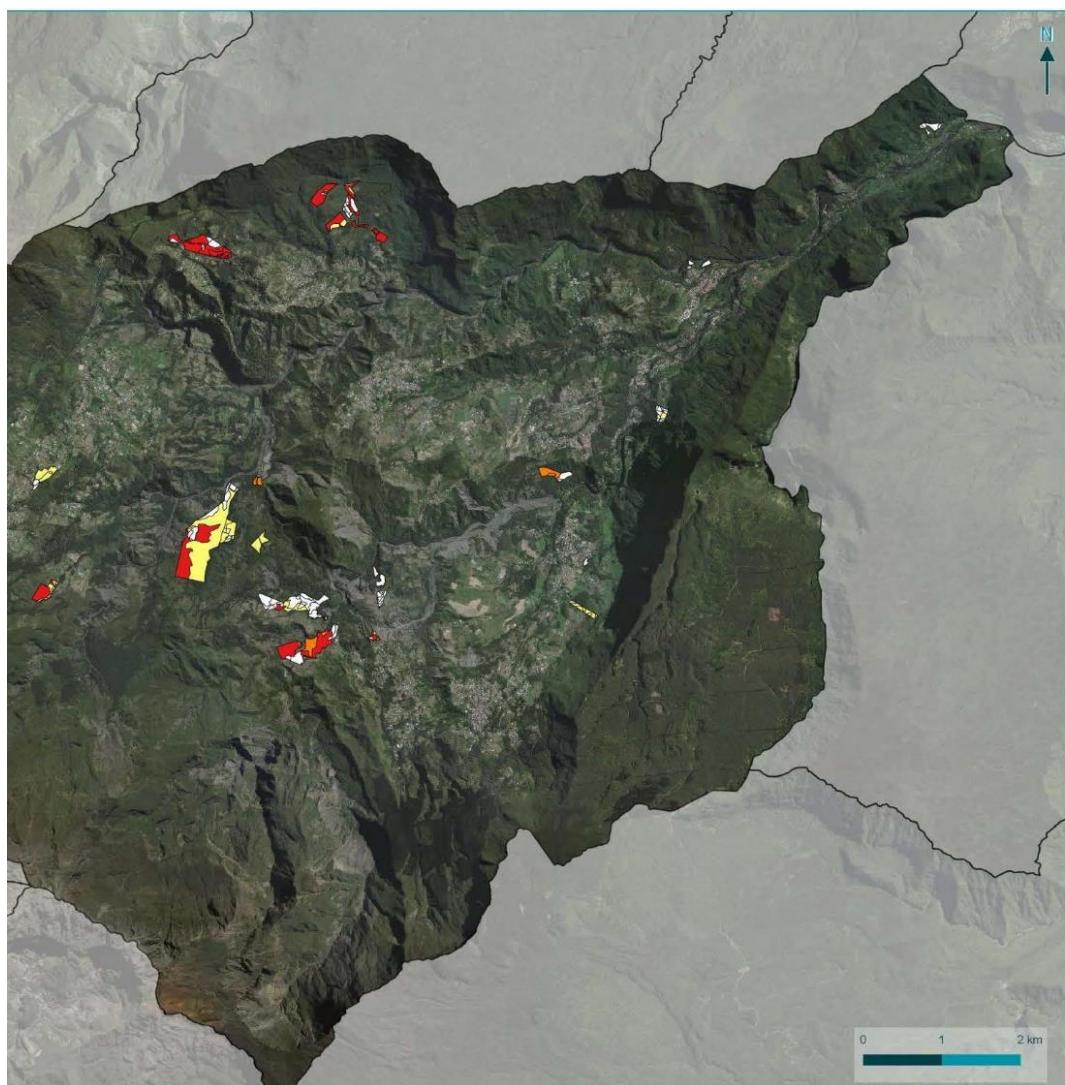
Par ailleurs, si des espaces naturels d'intérêt patrimonial et écologique sont avérés, mais non boisés et donc légitimement non classés en EBC, leur zonage naturel au PLU accompagné d'un règlement strict, leur confère une protection assurée.

Ces dispositions sont notamment cohérentes avec les orientations du PADD :

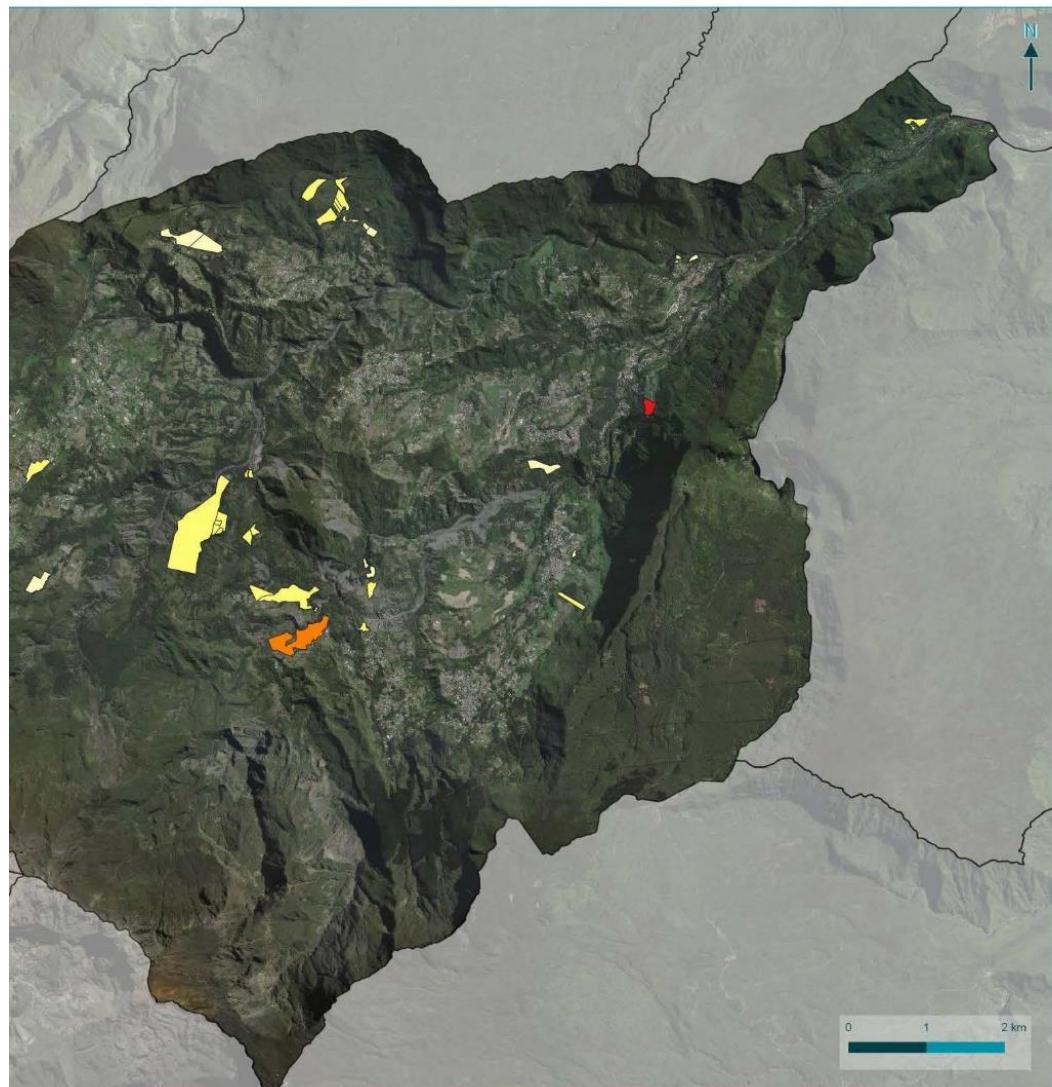
- « *Conserver des éléments biologiques remarquables constitués par les milieux indigènes* » ;
- « *Préserver les remparts classés au patrimoine mondial de l'UNESCO* » ;
- « *Préserver les massifs forestiers originels afin de répondre aux attentes sociales en termes d'équipements récréatifs et de paysage* » ;
- « *Maintenir des coupures d'urbanisation* ».

A l'inverse, **212 ha d'EBC du PLU de 2006 ont été supprimés au PLU révisé**. En effet, **certaines erreurs du PLU approuvé en 2006 ou des changements de situation** ont pu conduire à des adaptations afin de coller au plus près de la réalité et de concorder avec les planches cadastrales numérisées, **le but étant de bien cibler les secteurs à enjeux et ne pas conduire à une perte de lisibilité et de crédibilité du classement EBC**. Dans cette logique, certains EBC au niveau d'impact écologique ou paysager faible identifiés par l'expertise écologique de Biotope ont pu faire l'objet d'un déclassement. De même pour les EBC superposant des lits de rivière non boisés. De plus, les EBC qui figuraient au PLU de 2006 sur des espaces agricoles et exploités ont été retirés au PLU révisé. De la sorte, **125 ha d'EBC ont été supprimés et classés en zone A**, dont 69 ha recensés par la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF.

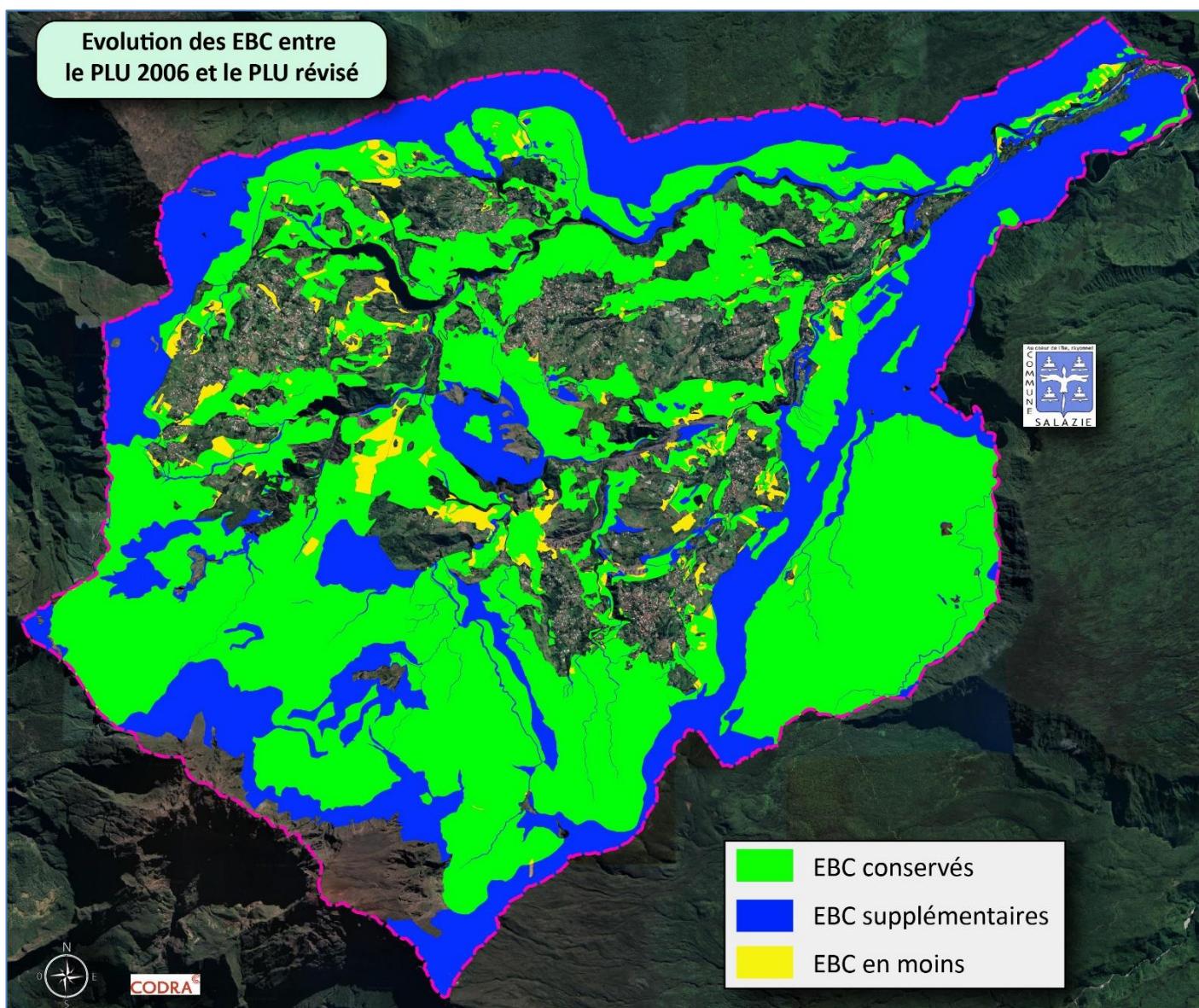
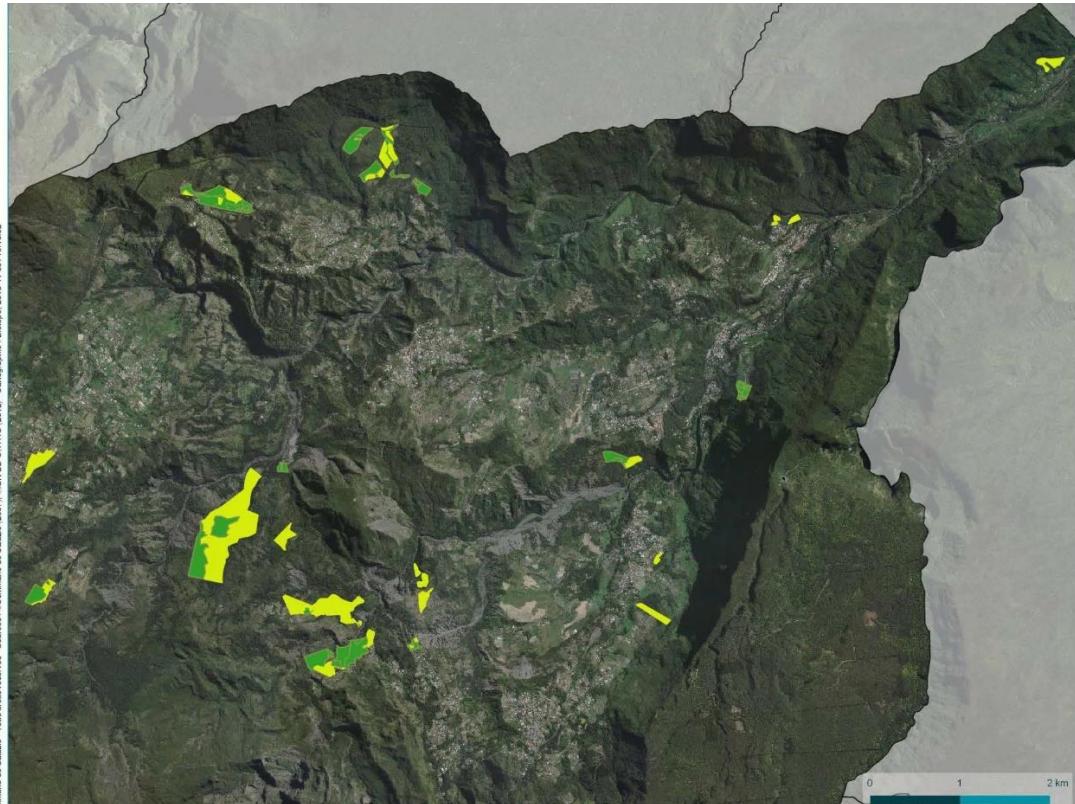
¹ Il convient de se référer à la partie 2 « L'état initial de l'environnement » du tome 1 du rapport de présentation pour les caractéristiques précises de ces entités écologiques et paysagères classées en EBC



Nul	Le déclassement de l'entité n'entrainera pas de perte d'habitats naturels ou semi-naturels (occupation du sol caractérisé par des aménagements urbains et/ou des habitats anthropiques)
Faible	Le déclassement de l'entité entraînerait la perte d'habitats secondarisés ou anthropiques présentant peu d'intérêt pour la faune patrimoniale.
Moyen	Le déclassement de l'entité entraînerait la perte d'habitats semi-naturels contenant localement des espèces végétales patrimoniales et/ou des habitats favorables à la faune indigène
Fort	Le déclassement de l'entité entraînerait la perte d'habitats naturels remarquables favorables à la faune et la flore patrimoniales



Négligeable	Le déclassement de l'EBC n'est pas perceptible dans le paysage ou le sera depuis des endroits reculés et inaccessible aux observateurs
Faible	Le déclassement de l'EBC ne modifie pas les qualités paysagères présentes et ce, depuis des endroits peu reconnus.
Moyen	Le déclassement de l'EBC est perceptible dans le paysage depuis un lieu fréquenté ou reconnu. Il peut également exister une covisibilité avec un élément patrimonial (monument historique, site classé).
Fort	Le déclassement de l'EBC est très visible dans le paysage et ce depuis de nombreux points de vue fréquentés et reconnus. Il peut exister des covisibilités importantes avec des éléments patrimoniaux.



3. Les emplacements réservés

Le plan local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Les emplacements réservés (ER) sont repérés aux documents graphiques et listés en annexe du dossier.

Le PLU de Salazie est composé de 89 emplacements réservés, institués essentiellement au bénéfice de la commune, et ont les destinations suivantes :

- la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation, de carrefours, à l'aménagement d'espace public, de trottoirs, de liaisons, de parkings ;
- la production de logements aidés ;
- la réalisation d'équipements publics (déchetterie, cimetière, extension du champ de foire...) et d'activités touristiques ;
- la création de parcs et d'espaces verts ;
- la gestion de l'eau (exutoire, réservoir d'eau...).

Conformément aux articles L151-11, R151-48 et R151-50 du code de l'urbanisme, certains emplacements réservés sont localisés au sein de la zone agricole (A) et naturelle (N). Toutefois, en cohérence avec les exigences du code de l'urbanisme mais également afin de limiter l'impact des emplacements réservés dédiés aux équipements, voies et réseaux, le règlement du PLU révisé autorise ces constructions, ouvrages et travaux à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole.

Un cimetière est envisagé à Plateau Wickers, seul endroit disponible pour cet équipement pour la commune, favorisé par les prises d'eau à proximité. Bien que situé en zone à risque au PPRn, en zone R1 sont autorisées les installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Ce sera au projet, ultérieurement, de prévoir des aménagements qui ne soient pas de nature à aggraver les risques et leur effet et de ne pas en créer de nouveaux, en conformité avec les dispositions du PPRn.

Ces ER répondent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- « *Ne pas concentrer les opérations de logements sociaux dans les mêmes secteurs et favoriser la production de logements intermédiaires* » ;
- « *Prévoir les équipements structurants à rayonnement communal* » ;
- « *Mettre en place les systèmes d'assainissement collectif ou semi collectif dans les bourgs où un assainissement non collectif par logement ne sera pas possible* » ;
- « *Poursuivre l'enfouissement des réseaux* » ;
- « *Créer un cimetière communal* » ;
- « *Créer ou conforter les itinéraires inter-quartiers adaptés aux modes actifs de déplacement* » ;
- « *Assurer une desserte du territoire en complétant le réseau actuel* » ;
- « *Offrir des aires de stationnement supplémentaires sur Salazie village* » ;
- « *Offrir des aires de stationnement sur Hell Bourg pour contenir la fréquentation automobile de ce haut lieu touristique* » ;
- « *Optimiser l'évacuation et l'infiltration des eaux pluviales sur le territoire communal (récupération des eaux pluviales, déversoirs, bassins d'orage...) et anticiper cette problématique dans l'aménagement du territoire* » ;
- « *Protéger les captages d'alimentation en eau potable* » ;
- « *Rechercher de nouvelles ressources d'eau potable* » ;
- « *Remettre aux normes ou créer un nouveau réservoir à Casabois* » ;
- « *Mettre en place une gestion et un traitement durable des déchets et autres rejets.* »

4. La prise en compte des servitudes de protection des ressources en eau

Le PLU identifie les servitudes de protection des ressources en eau. Le plan de zonage reprend les points de captage et de forage, ainsi que les périmètres de protection rapprochée et les zones de surveillance rapprochée.

L'article 1 du règlement du PLU pour l'ensemble des zones indique que dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent.

Les annexes du PLU reportent les arrêtés préfectoraux concernés.

Partie 8 - L'articulation du PLU avec les autres documents

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

1. Le Schéma d'Aménagement Régional

La loi n°84-747 du 2 août 1984 relative aux compétences des Régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de La Réunion confère aux conseils régionaux des régions d'outre-mer des compétences particulières en matière de planification et d'aménagement du territoire. Elle leur demande notamment d'adopter un schéma d'aménagement régional (SAR) qui fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement et comprend un chapitre particulier, le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), permettant l'application de la loi littoral. Il s'impose aux SCOT et aux PLU qui doivent être compatibles avec ses prescriptions.

Par ailleurs, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CIREST, approuvé le 14 octobre 2004, a été mis en révision depuis le 15 décembre 2010. Toutefois, le projet de SCOT révisé, arrêté le 18 février 2016, a fait l'objet d'un avis défavorable de l'État en date du 3 juin 2016. Son approbation n'interviendra pas avant celle du PLU. Or, si le PLU doit normalement être compatible directement avec le SCOT, ce dernier, au regard de son ancienneté (2004), est devenu obsolète et incompatible avec les orientations du Schéma d'Aménagement Régional (SAR), approuvé en 2011, document de planification de rang supérieur. Par conséquent, les travaux d'élaboration du PLU de Salazie s'appuient directement sur les prescriptions du SAR, et non sur celles du SCOT de la CIREST de 2004, qui ont été écartées.

Le tableau suivant expose pour chacune des prescriptions fixées par le SAR, en quoi le projet de PLU le respecte dans un rapport de compatibilité.

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Salazie prévoit
N°1. Prescriptions relatives aux espaces naturels de protection forte	
Prescription générale applicable à tous les espaces naturels de protection forte	
Les espaces naturels de protection forte identifiés dans la « Carte de destination générale des sols » doivent être maintenus dans leur vocation. En conséquence, ils recevront dans les documents d'urbanisme locaux un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de leur vocation naturelle.	<i>Le PLU classe en zone N les espaces naturels de protection forte. Cette protection réglementaire est en outre le plus souvent assortie de l'inscription en espaces boisés classés afin d'interdire tout défrichement pour les boisements les plus significatifs. Le PLU classe 7 914 ha en zone N à protection très forte (zone N avec EBC, secteurs Npnr et Nr).</i>
Toutes les constructions et tous les aménagements dont la réalisation a été autorisée doivent être conçus et implantés de façon à minimiser leur impact écologique et paysager, notamment dans leur localisation et leur aspect.	<i>Le règlement du PLU encadre strictement les possibilités de construire dans les zones N en interdisant les constructions nouvelles à l'exception de quelques secteurs strictement encadrés.</i>
Il revient aux documents d'urbanisme locaux de fixer les règles qui mettront en œuvre l'obligation de principe faite aux constructions nouvelles et aux aménagements d'avoir un impact écologique et paysager très réduit notamment dans leur localisation et leur aspect.	<i>Le règlement du PLU fixe des obligations de compatibilité avec le caractère naturel de la zone pour tout nouvelle construction.</i>
Prescriptions applicables aux espaces du Cœur du Parc National	
Les possibilités d'aménagement dans le Cœur du Parc sont encadrées par l'article L.331-4 du code de l'Environnement et l'article 9 du décret du 5 mars 2007 : il résulte de ces dispositions que les travaux, constructions et installations sont interdits dans le Cœur du Parc, sauf autorisation spéciale de l'établissement public du Parc délivrée après avis de son Conseil Scientifique.	<i>La totalité du cœur du Parc national de la Réunion est inscrit en secteur Npnr dans le PLU. Ce secteur correspond aux espaces situés dans le Cœur du Parc National de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale. Il couvre une superficie de 5 206 ha.</i>
Cette autorisation spéciale peut être accordée notamment pour les constructions et installations indispensables à l'approvisionnement en eau et en énergie géothermique, ainsi que pour les installations ou constructions légères touristiques.	<i>Le règlement du secteur Npnr autorise uniquement les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc.</i>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Salazie prévoit
Les projets qui contribuent à la réalisation des orientations de valorisation et d'exploitation des énergies renouvelables et de développement d'un tourisme durable sont mis en œuvre dans le Cœur du Parc National dans la mesure où ils sont compatibles avec les impératifs de protection de ces espaces. Il en sera de même des travaux de réhabilitation des structures d'accueil et d'hébergement touristiques existantes, ainsi que ceux visant à l'amélioration de l'habitat et au développement raisonnable de l'offre d'hébergement touristique dans les îlets du cœur habité.	<p><i>Le règlement du secteur Npnr autorise uniquement les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc.</i></p>
Prescriptions applicables aux espaces naturels remarquables du littoral à préserver	
Les espaces naturels remarquables du littoral qui présentent un intérêt régional, en application de l'article R.146-1 du code de l'Urbanisme, sont répertoriés dans un inventaire qui figure dans le chapitre valant SMVM et sont identifiés en tant que tels dans les cartes de ce chapitre.	
Les dispositions qui sont applicables dans ces espaces sont celles des articles L.146-6 et R.146-2 du code de l'urbanisme.	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
Prescriptions applicables aux sites classés et inscrits	
Pour les sites classés, ces dispositions interdisent la destruction des sites et toute modification de leur état ou de leur aspect, sauf autorisation spéciale du ministre chargé des sites.	<p><i>Un site classé « Le voile de la Mariée » est recensé à Salazie. Il est recouvert en secteur Npnr au plan de zonage avec superposition d'EBC, garantissant ainsi sa protection de manière très stricte.</i></p>
Pour les sites inscrits, il est fait obligation aux propriétaires de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.	<p><i>Un site inscrit « Mare à Poule d'eau » est recensé à Salazie. En dehors de sa partie cultivée, il est entièrement classé en secteur Nr au plan de zonage avec superposition d'EBC, garantissant ainsi sa protection de manière très stricte.</i></p>
Prescriptions applicables aux espaces classés « espaces naturels sensibles » par le Département	
Les espaces naturels sensibles sont des espaces identifiés et le cas échéant acquis par le Département qui dispose d'un droit de préemption spécifique afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels.	<p><i>Des espaces naturels sensibles sont recensés à l'entrée de la commune. Ils sont essentiellement classés en secteur Npnr pour la partie située dans le cœur du parc national, et secteur Nr pour la partie hors parc national.</i></p>
Prescriptions applicables aux Zones d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF1)	
En égard à l'intérêt écologique spécifique du patrimoine existant dans les ZNIEFF de type I, il importe d'assurer une protection effective forte de ces espaces. Les ZNIEFF de type I sont intégrées dans la « Carte de destination générale des sols » dans les espaces naturels de protection forte. Il reviendra aux documents d'urbanisme locaux de procéder, le cas échéant, à une délimitation plus précise de ces zones. L'urbanisation y est donc interdite.	<p><i>Le territoire de la commune de Salazie comprend tout ou partie des ZNIEFF de type I. Ces espaces sont classés en zone naturelle, essentiellement de manière stricte (secteurs Npnr, Nr et N essentiellement avec EBC).</i></p>
Peuvent y être réalisés des aménagements liés à leur mise en valeur touristique ou à leur ouverture au public selon la vocation de ces espaces tels que des chemins de randonnées et sentiers de découverte et des équipements publics légers de type kiosque ou abris.	
Peuvent y être réalisés sous réserve de la pré-existence d'un accès, des structures d'hébergement légères de type « éco-lodge » en nombre limité, et à condition que leur impact écologique et paysager soit minimal notamment dans leur implantation et leur aspect ;	<p><i>Le règlement du PLU encadre strictement les possibilités de construire dans les zones N en autorisant uniquement les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement, et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Salazie prévoit
N°2. Prescriptions relatives aux espaces de continuité écologique	
Prescription générale applicable à tous les espaces naturels de continuité écologique	
<p>Les espaces naturels de continuité écologique identifiés dans la Carte de destination générale des sols doivent être maintenus dans leur vocation. Ils recevront dans les documents d'urbanisme locaux un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de leur vocation.</p>	<p><i>Les espaces naturels de continuité écologique sont classés en zone naturelle dans le PLU.</i></p>
<p>En conséquence :</p> <p>1°) La réhabilitation des bâtiments d'habitation existants est autorisée sous réserve qu'elle ne s'accompagne pas d'extension et que son impact environnemental et paysager soit réduit.</p>	<p><i>Le règlement du PLU encadre strictement les possibilités de construire dans les zones N en autorisant les travaux d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes, sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU de plus de 30%, dans la limite de 60m² et sans pouvoir excéder une surface totale finale de 150 m² de surface de plancher.</i></p>
<p>2°) Toute construction nouvelle y est interdite, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'implantation ou l'extension des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, lorsque celle-ci existe ou peut être envisagée ; - des constructions et des aménagements à vocation touristique, notamment pour l'hébergement, situés de préférence en continuité des zones agglomérées ; - de la création d'équipements dont la vocation scientifique justifie l'installation dans ces espaces ; <p>Ces constructions doivent avoir un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect.</p>	<p><i>Les aménagements légers à vocation touristique et de loisirs ouverts au public, sans hébergement et permettant la libre circulation des piétons ou des cycles sont autorisés dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant</i></p>
<p>3°) Peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation de ces espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations et les équipements nécessaires à la production d'énergie électrique renouvelable à partir de panneaux photovoltaïques au sol, ces installations ne devront pas utiliser une superficie cumulée supérieure à 250 ha. - l'exploitation des carrières dans les sites identifiés. 	<p><i>Les espaces naturels de continuité écologique à Salazie ne sont pas concernés par ces prescriptions.</i></p>
Prescriptions applicables aux espaces de continuité écologique à usage agricole	
<p>L'inclusion dans les espaces de continuité écologique de parcelles exploitées pour l'agriculture ou dont l'exploitation peut être envisagée ne fait pas obstacle aux pratiques agricoles.</p>	<p><i>Les études menées sur le terrain, par photo aérienne et en tenant compte de la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF, a permis de délimiter à la marge des nouveaux contours de la zone agricole, avec une intégration en zone A de terres réellement cultivées ou sans réel intérêt écologique devant faire l'objet d'une reconquête agricole.</i></p>
<p>La reconquête des friches agricoles qui figurent au sein des espaces agricoles identifiés par le présent schéma dans la « Carte de destination générale des sols » doit être préférée à l'ouverture des espaces de continuité écologique à l'activité agricole.</p>	
<p>Cette mise en valeur agricole d'espaces de continuité écologique est subordonnée à la condition de ne pas compromettre leurs fonctions de préservation de la biodiversité, de bassins d'expansion de crues et d'élément de continuité paysagère.</p>	<p><i>Seul le secteur d'Hell-Bourg est concerné par ce dispositif, qui respecte les conditions définies au chapitre concerné.</i></p>
Prescriptions applicables aux espaces de continuité écologique inclus dans des zones préférentielles d'urbanisation	
<p>Par dérogation au principe de préservation de ces espaces, les espaces de continuité écologique inclus dans les zones préférentielles d'urbanisation, peuvent recevoir dans les documents d'urbanisme locaux un zonage permettant d'y effectuer des extensions urbaines dans les limites et les conditions définies au présent chapitre.</p>	<p><i>Seul le secteur d'Hell-Bourg est concerné par ce dispositif, qui respecte les conditions définies au chapitre concerné.</i></p>
N°3. Prescriptions relatives aux coupures d'urbanisation	
<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>	

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Salazie prévoit
N°4. Prescriptions relatives aux espaces agricoles	
Prescriptions applicables à l'ensemble des espaces agricoles	
<p>Les espaces agricoles identifiés dans la « Carte de destination générale des sols » doivent être maintenus dans leur vocation. En conséquence, ils recevront dans les documents d'urbanisme locaux un classement approprié, faisant obstacle à tout changement d'affectation non compatible avec le maintien de l'exploitation à des fins de production agricole.</p>	<p><i>Le PLU prévoit une zone agricole couvrant environ 1 300 ha. Des adaptations ont été effectuées pour tenir compte de la vocation naturelle affirmée de certains secteurs, et, à contrario, d'une intégration de terres cultivées en zone A ou devant faire l'objet d'une reconquête agricole.</i></p>
<p>L'extraction de matériaux de carrières et l'implantation d'installations de concassage peut y être envisagée en dehors des périmètres d'irrigation actuelle et future, sous réserve que les espaces en cause puissent recouvrer à terme leur vocation agricole avec une bonne valeur agronomique. En application du Schéma Départemental des Carrières, des exceptions pourront être autorisées.</p>	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>Aucune construction nouvelle n'est possible dans les espaces agricoles. Peuvent toutefois être autorisées l'extension et l'implantation des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole.</p>	<p><i>En application des nouveaux dispositifs législatifs, le règlement du PLU déroge à cette prescription en autorisant certaines constructions sous conditions.</i> <i>Ainsi, en zone A sont autorisées les constructions à usage de logement et de diversification strictement liées et nécessaires aux besoins des exploitations agricoles dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles.</i></p>
<p>Dans les espaces agricoles peuvent être autorisés, sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'était envisageable à un coût économique ou environnemental supportable pour la collectivité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les infrastructures de transport et les réseaux des technologies de l'information et de la communication ; - les installations de production et de stockage d'énergie électrique ; - la réalisation d'infrastructures de transports d'énergie ; - les unités de traitement des déchets ultimes ; - les installations de distribution ou de stockage de l'eau, ainsi que celles nécessaires au traitement des eaux usées implantées de préférence en continuité des espaces urbanisés. 	<p><i>En zone A, sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i></p>
Prescriptions particulières aux espaces agricoles inclus dans des zones préférentielles d'urbanisation	
<p>Les espaces agricoles inclus dans les zones préférentielles d'urbanisation définies à la prescription n°7 et représentées sur la « Carte de destination générale des sols » peuvent être ouverts à l'urbanisation, dans les limites et les conditions définies au présent chapitre.</p>	<p><i>Le PLU utilise cette possibilité pour délimiter certaines zones AU en compatibilités avec les orientations fixées par le SAR.</i></p>
<p>Enfin, dans les zones préférentielles d'urbanisation, dès lors que les droits ouverts à l'extension d'urbanisation seront traduits dans les documents d'urbanisme, les espaces agricoles situés dans ladite zone mais non mobilisés devront voir leur vocation agricole être confirmée de façon stricte.</p>	<p><i>Le PLU classe en zone agricole les espaces non prévus pour l'extension urbaine au sein de la zone préférentielle d'urbanisation.</i></p>
N°5. Prescriptions relatives aux espaces urbains à densifier	
<p>Ce sont ces espaces centraux qui seront en priorité restructurés pour offrir des possibilités nouvelles de construction.</p> <p>Au moins 50 % des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être réalisés dans les espaces urbains à densifier identifiés.</p>	<p><i>L'habitat individuel traditionnel dominant et quelques dents creuses peuvent potentiellement évoluer, mais les capacités de mutation du tissu urbain reste limité puisque le plan de prévention des risques (PPR) approuvé le 1er août 2019 rend inconstructible environ 100 ha de zone « constructible au sens réglementaire » du PLU en vigueur (95 ha de zones U et 5 ha de zones AU), dont plus de la moitié n'était pas bâtie. Néanmoins, le règlement du PLU des zones urbaines offre une nette possibilité d'intensification afin de tendre vers l'objectif du SAR.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Salazie prévoit
<p>Les densités minimales à atteindre par ces opérations sont fixées selon le type de centralité dont ces espaces relèvent et compte tenu de leur éventuelle desserte par le réseau régional de transport guidé ou les TCSP.</p> <p>La densification s'accompagnera de politiques de renouvellement urbain en particulier dans les secteurs desservis par une offre de transport en commun compétitive</p>	<p><i>Le PLU prévoit des formes urbaines différentes selon les niveaux de centralité des quartiers. Il s'agit de confirmer la hiérarchisation des secteurs de la manière suivante : le centre-ville, le centre d'Hell-Bourg et le centre de Mare à Vieille Place dont la densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées ; la zone mixte agglomérée des lieux de centralité recouvrant des espaces à structurer, qui présente un tissu urbain aéré de densité moyenne mutable ; et enfin les territoires ruraux habités de Salazie, secteurs résidentiels, pavillonnaires et agglomérés de la commune, où une densification harmonieuse et maîtrisée est attendue. La densité minimale est essentiellement déterminée à partir de la typologie de l'habitat existant et d'une réglementation autorisant des formes urbaines qui favorisent la densification au regard d'une commune à dominante pavillonnaire.</i></p>
N°6. Prescriptions relatives aux espaces d'urbanisation prioritaire	
<p>Ces espaces, qui ne sont pas urbanisés mais dont la vocation urbaine est affirmée dans les documents d'urbanisme locaux, accueilleront les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.</p> <p>À cet effet, l'ensemble de l'aménagement de ces espaces d'urbanisation prioritaires devra avoir été, sinon achevé, à tout le moins entrepris, pour que puissent être ouverts à l'urbanisation des espaces nouveaux dans les zones préférentielles d'urbanisation.</p>	<p><i>Les espaces d'urbanisation prioritaire correspondent aux zones AU déterminées dans le PLU approuvé en 2006. Ces zones sont traitées de la manière suivante dans le PLU révisé :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>26 ha ont été bâties et sont légitimement classés en zone U ;</i> • <i>14 ha de zones AU sont conservés, étant toujours considérés comme opportuns pour le développement de la commune ;</i> • <i>18 ha de zones AU sont déclassées en zone A ou N, afin de garantir la vocation agricole ou naturelle des sites ne faisant pas l'objet de projets urbains connus, de favoriser le rôle de corridors écologiques de ravines et cours d'eau, mais aussi de limiter le nombre d'habitants exposés aux risques naturels.</i>
<p>Les densités minimales à atteindre par ces opérations sont fixées selon le type de centralité dont ces espaces relèvent et compte tenu de leur éventuelle desserte le réseau régional de transport guidé ou les TCSP.</p>	<p><i>Le règlement du PLU a fixé des prescriptions de densité minimale selon la typologie de la zone à urbaniser. Les zones doivent respecter les densités suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>20 logements par hectare minimum en bourgs de proximité ;</i> • <i>10 logements par hectare minimum en territoires ruraux habités.</i>
<p>Les espaces d'urbanisation prioritaire peuvent se voir conférer en tout ou partie un zonage agricole ou naturel sous réserve de démontrer qu'ils ne sont pas artificialisés et qu'ils peuvent effectivement être réaffectés à un usage agricole ou recouvrir une vocation naturelle.</p>	<p><i>Le PLU a réaffecté environ 18 ha de zones AU du PLU approuvé en 2006 en zone agricole ou naturelle. Ces espaces ont fait l'objet d'une analyse spécifique permettant de juger de leur véritable caractère agricole ou naturel.</i></p>
<p>La collectivité concernée aura alors la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation, au sein des seules zones préférentielles d'urbanisation, des espaces d'une surface équivalente qui s'ajouteront aux extensions urbaines accordées.</p>	<p><i>Le PLU utilise cette stratégie de redéploiement pour de nouvelles zones à urbaniser.</i></p>
N°7. Prescriptions relatives aux zones préférentielles d'urbanisation	
<p>Les zones ouvertes à l'urbanisation doivent être situées dans le périmètre des zones préférentielles d'urbanisation.</p>	<p><i>Le PLU respecte ce principe de compatibilité.</i></p>
<p>Elle ne peut excéder les possibilités d'extension urbaine reconnues aux centralités sous réserve des possibilités de redéploiement permises par les prescriptions.</p>	<p><i>Le projet de PLU respecte les possibilités d'extension urbaines du SAR.</i></p>
<p>Les densités minimales que doivent atteindre les opérations dans les zones préférentielles d'urbanisation sont fixées, selon le type de centralité auxquelles ces zones se rattachent ou de leur éventuelle desserte par le réseau régional de transport guidé ou les TCSP, par la prescription n°9.</p>	<p><i>Le PLU respecte la hiérarchisation urbaine du SAR puisque celui-ci distingue Salazie uniquement en Bourg multi-sites. Les zones à urbaniser doivent respecter une densité de 20 logements par hectare minimum en bourgs de proximité.</i></p>
N°8. Prescription relative à la densité des projets de construction dans les territoires ruraux habités	
<p>La densité minimale des projets d'urbanisation est de 10 lgts par ha dans les TRH. Cette densité est applicable à l'ensemble des TRH qu'ils soient déjà construits ou non. Elle doit inclure les espaces dévolus aux équipements et aux services.</p>	<p><i>Le PLU respecte cette prescription en exigeant pour les zones d'extension urbaine situées dans les territoires ruraux une densité minimale de 10 logements par hectare minimum.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Salazie prévoit
N°8. Prescription relative à la densité des projets de construction dans les territoires ruraux habités	
La densité minimale des projets d'urbanisation est de 10 logements par hectare dans les territoires ruraux habités. Cette densité est applicable à l'ensemble des territoires ruraux habités inscrits au SAR qu'ils soient déjà construits ou non. Elle doit inclure les espaces dévolus aux équipements et aux services.	Le PLU respecte cette prescription en exigeant pour les zones d'extension urbaine situées dans les territoires ruraux une densité minimale de 10 logements par hectare minimum.
N°9. Prescriptions relatives à l'armature urbaine	
La hiérarchie établie entre les différentes catégories de centralités et la vocation propre à chacune de ces catégories doivent être respectées.	Le PLU respecte la hiérarchisation urbaine du SAR puisque celui-ci distingue Salazie uniquement en Bourg multi-sites. Une hiérarchisation est néanmoins affinée par le PLU, puisque celui-ci introduit des règles différentes les secteurs de la ville : les centralités en zone UA plus dense ; la zone mixte agglomérée des lieux de centralité en zone urbaine intermédiaire ; les territoires ruraux habités en zone UC moins dense (combler et contenir l'espace bâti pour préserver l'identité rurale de ces villages avec une densité minimale de 10 lgts/ha).
Prescriptions relatives aux densités des projets d'urbanisation dans les centralités de l'armature urbaine	
La densité minimale des projets d'urbanisation est, quel que soit le niveau de centralité, dans un rayon de 500 m autour des gares et des stations du réseau régional de transport guidé ou des TCSP, de 50 logements par hectare.	Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.
En dehors de ces secteurs, la densité minimale est : - dans des pôles principaux et secondaires de 50 logements par hectare ; - dans des villes relais de 30 logements par hectare ; - dans des bourgs de proximité de 20 logements par hectare. Ces densités sont applicables tant dans les espaces urbains à densifier et les espaces urbains prioritaires que dans les zones préférentielles d'urbanisation. Elles doivent inclure les espaces dévolus aux équipements et aux services.	Le PLU respecte la hiérarchisation urbaine du SAR puisque celui-ci distingue Salazie uniquement en Bourg multi-sites. Les zones à urbaniser doivent respecter une densité de 20 logements par hectare minimum en bourgs de proximité.
N°10. Prescriptions relatives à la répartition des possibilités d'extension urbaine au sein de l'armature urbaine	
Prescription générale	
Le volume total des espaces nécessaires à l'accueil des constructions à usage d'habitation et de services est réparti sous forme de possibilités maximales d'extension urbaine entre les différentes centralités en fonction du nombre prévisionnel de logements à produire par bassin de vie, de l'armature urbaine proposée et des densités différencierées : - Salazie : 10 ha	Le PLU n'utilise pas ce volume. En effet, le développement du territoire est effectué uniquement par le redéploiement de zones U ou AU du PLU en vigueur déclassées en zone A ou N au PLU révisé.
Prescriptions relatives à la redistribution des possibilités d'extension urbaine	
En lien avec la prescription relative à la hiérarchisation de l'armature urbaine, les possibilités d'extension fixées par le tableau peuvent faire l'objet, dans les documents d'urbanisme locaux, d'une redistribution entre les villes-relais et les bourgs de proximité situés sur leur territoire, tant au sein de chacune de ces catégories qu'entre ces deux catégories.	En compatibilité avec le SAR, le déclassement en zone A ou N de 38,4 ha de zones constructibles au PLU de 2006 dans les territoires ruraux habités a conduit à en redéployer une partie en privilégiant essentiellement les bourgs de proximité, dans une logique d'aménagement du territoire et de préservation des risques naturels.
Cette redistribution ne peut toutefois conduire à dépasser les possibilités d'extension globalement dévolues à ces deux catégories de centralités par le SAR ni à remettre en cause le principe de hiérarchisation de l'armature. Cette faculté de redistribution ne peut être utilisée pour la réalisation d'opérations d'aménagement prévues au chapitre valant SMVM.	Le PLU de Salazie est compatible avec cette orientation.

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Salazie prévoit
Prescriptions particulières relatives aux possibilités d'extensions urbaines dans les bourgs de proximité	
<p>Les extensions dans les bourgs de proximité sont consacrées prioritairement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux besoins de la décohabitation locale, de l'équilibre social et du renouvellement du parc dégradé ; - aux besoins du développement touristique et artisanal. 	<p><i>Le PLU priviliege le développement de zones à vocation résidentielle mais autorise la mixité fonctionnelle afin de favoriser une vie sociale et économique pour tous les quartiers de la commune.</i></p>
<p>Dans les bourgs de proximité multi-sites figurant en tant que tels sur le « Schéma de synthèse », les possibilités d'extension d'urbanisation peuvent être réparties dans les PLU entre les différents quartiers les composant.</p>	<p><i>Le PLU de Salazie est compatible avec cette orientation.</i></p>
<h3>N°11. Prescriptions relatives aux possibilités d'extension dans les territoires ruraux habités</h3>	
<p>Les possibilités d'extension accordées au niveau du bassin de vie, soit 36 hectares, doivent faire l'objet d'une répartition entre les différents territoires ruraux habités par les SCOT. En l'absence de SCOT, dans les PLU, ces extensions pourront atteindre 3% de la surface des territoires ruraux habités existants de la commune considérée.</p>	<p><i>Alors qu'un potentiel d'extension urbaine est accordé à hauteur de 2,3 ha en territoires ruraux habités, le PLU n'utilise pas ce volume. En effet, le développement du territoire est effectué uniquement par le redéploiement de zones U ou AU du PLU en vigueur déclassées en zone A ou N au PLU révisé, en privilégiant les bourgs de proximité.</i></p>
<p>L'ouverture à l'urbanisation d'espaces en extension est subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces classés constructibles aux documents d'urbanisme locaux et non bâties soit, a minima, en cours de réalisation.</p>	<p><i>Le PLU de Salazie est compatible avec cette orientation.</i></p>
<h3>N°12. Prescriptions relatives à l'utilisation des extensions urbaines</h3>	
<h4>Prescriptions relatives au « phasage » de l'extension de l'urbanisation</h4>	
<p>L'ouverture à l'urbanisation d'espaces situés dans les zones préférentielles d'urbanisation des centralités est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - subordonnée à la condition que l'aménagement de l'ensemble des espaces d'urbanisation prioritaires de la même centralité soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation ; - limitée, entre 2010 et 2020, à 40% des possibilités d'extension urbaine ; - soumise pour les 60% restants à la condition que l'aménagement de l'ensemble des extensions précédemment effectuées soit, sinon achevé, du moins en cours de réalisation. 	<p><i>Le PLU n'utilise pas ce volume. En effet, le développement du territoire est effectué uniquement par le redéploiement de zones U ou AU du PLU en vigueur déclassées en zone A ou N au PLU révisé.</i></p>
<h4>Prescriptions relatives au choix des espaces à ouvrir à l'urbanisation</h4>	
<p>Au sein des zones préférentielles d'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée :</p> <p>1°) au classement des espaces considérés par les plans de prévention des risques naturels, ou à la connaissance des risques, dans des secteurs d'aléas faibles ou modérés, en excluant les secteurs soumis à des aléas forts. Dans les zones d'aléas modérés, des dispositions particulières applicables aux opérations d'aménagement préviendront les risques d'aggravation des aléas qui pourraient résulter de l'urbanisation et s'attacheront à garantir la protection des personnes et des biens contre les aléas identifiés, en anticipant dans la mesure du possible les effets des changements climatiques.</p>	<p><i>Les zones à urbaniser sont délimitées en excluant les secteurs soumis à un aléa naturel. Toutefois, si certaines zones ont pu inclure une telle servitude, cela correspond à un double objectif. Le premier est d'assurer une homogénéité dans l'aménagement global de la zone permettant d'effectuer les travaux de sécurisation et de réduction des risques. Le second est de préserver les transparences hydrauliques et de garantir un traitement paysager de ces talwegs. Quoiqu'il en soit, le règlement du PPR en vigueur s'applique et dans l'attente de sa révision les terrains concernés demeurent inconstructibles.</i></p>
<p>2°) à la condition que les espaces considérés soient situés en continuité des espaces urbanisés existants, ou, dans le périmètre du chapitre valant SMVM, dans les secteurs concernés par des opérations d'aménagement identifiées dans les espaces proches du rivage, et permettent en outre, de réaliser les opérations d'un seul tenant pour éviter le morcellement des extensions.</p>	<p><i>La localisation des zones à urbaniser répond à cette prescription, toutes les zones AU sont situées en continuité immédiate des espaces urbanisés existants.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Salazie prévoit
<p>3°) à l'existence des réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'alimentation en énergie et d'information et de la communication, ou à la réalisation de ces réseaux de manière concomitante à l'opération d'aménagement.</p> <p>Dans les territoires ruraux habités et les bourgs de proximité où le raccordement à un réseau d'assainissement collectif est financièrement ou techniquement impossible, l'assainissement non collectif est considéré comme satisfaisant à cette condition, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation. Il en va de même de solutions d'assainissement innovantes agréées, sous réserve qu'elles soient conformes aux exigences sanitaires et que les rejets soient acceptables pour le milieu récepteur.</p>	<p><i>La localisation des zones à urbaniser répond à ces préoccupations pré-opérationnelles. Il convient de rappeler que la majorité des zones à urbaniser se situent en bourgs de proximité.</i></p>
<p>4°) à l'existence d'une offre de transport en commun d'une capacité correspondant aux besoins des futurs habitants ou devant être mise en place à mesure de la réalisation de l'opération d'aménagement.</p>	<p><i>L'aménagement des zones à urbaniser répond à cet enjeu de desserte par les transports en commun, dont la compétence est supracommunale.</i></p>

N°13. Prescriptions relatives au contenu des projets urbains

Prescription en matière de production de logements aidés

<p>Les objectifs de production de logements aidés, inscrits dans les documents qui doivent être compatibles avec le SAR, ne doivent pas être inférieurs à 40% des logements nouveaux à construire.</p>	<p><i>Rappelons qu'au titre de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, Salazie est exemptée des obligations de production de logement social au titre de la loi SRU, faisant partie des quelques communes de France dont plus de la moitié du territoire urbanisé est grevée par une inconstructibilité (plan de prévention des risques pour Salazie).</i></p> <p><i>Toutefois, 8 emplacements réservés sont positionnés sur le territoire par le PLU révisé, pour des opérations de logements aidés.</i></p>
--	---

Prescriptions relatives aux caractéristiques des projets urbains

<p>Les opérations d'aménagement nouvelles, qu'elles soient réalisées dans les espaces urbains à densifier, les espaces d'urbanisation prioritaire ou les zones préférentielles d'urbanisation, doivent :</p> <p>1°) être intégrées à des projets prenant en compte les quartiers limitrophes ;</p> <p>2°) être structurantes à l'échelle du quartier et, le cas échéant, à l'échelle de la centralité en permettant de requalifier les quartiers environnants ;</p> <p>3°) participer à la mixité fonctionnelle de la centralité en associant services, activités, logements et loisirs ;</p> <p>4°) veiller à la qualité des formes et des paysages urbains, des espaces publics, à la présence d'espaces verts et au traitement des fronts urbains en lisières ;</p> <p>5°) limiter, réduire ou compenser les effets de l'imperméabilisation des sols, notamment les surdébits pluviaux, en particulier dans les bassins versants qui ont comme exutoire les zones récifales.</p>	<p><i>Le PLU respecte ces dispositions. En effet, la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements, hôtels, artisanat si non nuisant) est favorisée dans l'ensemble des zones urbaines. De plus, des prescriptions sont inscrites en article 11 afin de garantir une qualité de l'aspect extérieur des constructions et des aménagements de leurs abords, en règlementant notamment les façades, les toitures, les clôtures et murs et les enseignes et façades commerciales. Enfin, une obligation minimale de surface perméable pour l'ensemble des zones constructibles affirme une volonté de réduire les effets de l'imperméabilisation des sols.</i></p>
---	--

N°14. Prescriptions relatives aux zones d'activités

Prescriptions générales applicables aux zones d'activités

<p>Le volume total des espaces nécessaires à l'accueil des activités économique de production</p>	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>En premier lieu, l'utilisation des possibilités d'extension d'urbanisation à vocation économique est subordonnée à l'aménagement des espaces d'urbanisation prioritaire à vocation économique relevant de la même centralité qui doit, sinon être achevé, du moins être en cours de réalisation.</p>	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Salazie prévoit
<p>En second lieu, l'utilisation de l'ensemble des espaces à vocation économique, aussi bien en espaces d'urbanisation prioritaire qu'en extension d'urbanisation, doit respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les extensions urbaines destinées à l'implantation de nouvelles zones d'activités ne pourront être réalisées en « corridor » le long des axes de transport. Elles devront être implantées au sein des zones préférentielles d'urbanisation ; - la réalisation de logements est interdite dans les zones d'activités ; - les zones d'activités ont vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles, logistiques, technologiques, portuaires et aéroportuaires ainsi que les activités de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique ; - l'implantation des équipements et activités commerciales et de services est limitée à 5% de la superficie de la zone d'implantation. - l'aménagement et les constructions des zones d'activités doivent faire l'objet d'une approche urbanistique et architecturale soignée afin de s'intégrer dans le paysage urbain ou naturel. 	<p><i>Le PLU prévoit une zone AUe à Plateau Wickers, déjà existante au PLU en vigueur et réajustée au PLU révisé. Il s'agit d'espaces destinés à accueillir des activités industrielles ou artisanales à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution. En outre, les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces ne doivent pas dépasser 5% de la superficie de la zone d'implantation.</i></p>
Prescriptions complémentaires applicables aux pôles d'activités à vocation régionale	
Les pôles d'activités à vocation régionale bénéficieront de 50% des possibilités d'extension urbaine à vocation économique.	<i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i>
N°15. Prescriptions relatives aux zones de vigilance touristique	
<p><i>Ces zones, matérialisées dans le « Schéma de synthèse » par des hachures vertes.</i></p> <p>Il revient aux documents d'urbanisme, à leur échelle, d'identifier les paysages présentant un intérêt patrimonial particulier et d'édicter les règles permettant cette protection, en veillant également à minimiser les impacts visuels des constructions et aménagements des espaces environnants.</p>	<p><i>Salazie est concernée par ce dispositif.</i></p> <p><i>L'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser autorisent les constructions et aménagements touristiques.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le PLU détermine des zones urbaines et à urbaniser dédiées spécifiquement au tourisme (zones UT et AUT).</i></p> <p><i>Enfin, le cœur du Parc national de la Réunion, identifié en zone de vigilance touristique, est préservé par un secteur Npnr spécifique au cœur du parc national, autorisant uniquement les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc.</i></p>
N°16. Prescriptions relatives aux secteurs d'aménagement à vocation touristique	
<p><i>Il s'agit principalement des bourgs de proximité à vocation touristique, du centre-ville historique de Saint-Pierre et des zones d'aménagement littoriales, mais aussi les zones à forte valeur culturelle et mémorielle ou les vestiges du patrimoine industriel. Ces secteurs sont identifiés dans le « Schéma de synthèse » par une étoile verte.</i></p> <p>Il incombera aux collectivités de veiller à ce que leurs documents d'urbanisme contiennent les dispositions permettant de réhabiliter et de réaliser des équipements à vocation touristique et en particulier des structures d'accueil et d'hébergement.</p> <p>Dans ces zones, les constructions s'inséreront harmonieusement dans le milieu urbain ou naturel environnant et les équipements qui en pénalisent l'attractivité touristique y seront proscrits, à l'exception de ceux nécessaires aux activités extractives.</p>	<p><i>Salazie est concernée par ce dispositif.</i></p> <p><i>L'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser autorisent les constructions et aménagements touristiques.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le PLU détermine des zones urbaines et à urbaniser dédiées spécifiquement au tourisme (zones UT et AUT).</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Salazie prévoit
N°17. Prescriptions particulières au développement du tourisme dans certains espaces naturels	
Dans les espaces naturels de protection forte	
Lorsque les dispositions législatives et réglementaires permettent de l'envisager, des structures d'hébergement légères de type « éco-lodge » peuvent être autorisées en nombre limité, sous réserve de la préexistence d'un accès, et à condition que leur impact écologique et paysager soit minimal notamment dans leur implantation et leur aspect.	
Dans le cœur du Parc National, les travaux de réhabilitation des structures d'accueil et d'hébergement touristiques existantes ainsi que ceux visant à l'amélioration de l'habitat et au développement raisonnable de l'offre d'hébergement touristique dans les îlets du cœur habité seront mis en œuvre dans la mesure où ils sont compatibles avec les impératifs de protection des espaces du cœur du Parc.	<p><i>Le cœur du Parc national de la Réunion est inscrit en secteur Npnr dans le PLU. Le règlement y autorise uniquement les travaux, constructions et installations ayant reçus une autorisation spéciale de l'établissement public du Parc.</i></p>
Dans les zones de continuité écologique	
En application de la prescription n°2.1, les documents d'urbanisme peuvent autoriser dans les zones de continuité écologique les structures d'hébergement touristique. Cette autorisation ne doit pas se traduire par dévoiement complet de la vocation naturelle de la zone. Les documents d'urbanisme doivent imposer des règles qui garantissent que ces constructions auront un impact écologique et paysager réduit notamment dans leur localisation et leur aspect.	<p><i>Le PLU ne prévoit pas de secteurs dédiés à l'hébergement touristique en continuité écologique.</i></p>
Dans les zones de continuité écologique	
N°18. Prescriptions relatives aux centres hospitaliers	
Pour le pôle régional hospitalier, les espaces nécessaires à la restructuration et aux extensions nécessaires de l'hôpital dans la perspective de la création du CHU régional seront préservés.	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
N°19. Prescriptions relatives aux implantations universitaires	
L'éclatement des sites universitaires à La Réunion est proscrit. Les équipements projetés devront donc s'insérer dans ou à proximité des sites existants et les conforter de façon à disposer de pôles de compétence complémentaires.	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
N°20. Prescriptions relatives à l'aéroport de Pierrefonds	
L'aéroport de Pierrefonds conservera son emprise actuelle mais les aménagements de la zone environnante ne devront pas hypothéquer la possibilité de son extension à long terme.	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
N°21. Prescriptions relatives aux exploitations de matériaux de carrières	
Prescriptions relatives aux espaces d'extraction de matériaux et aux installations de concassage	
Dans les secteurs identifiés par le Schéma départemental des carrières, les documents d'urbanisme locaux ne pourront pas faire obstacle à l'extraction de matériaux de carrière. Toutefois, lorsqu'un de ces secteurs est situé dans une zone d'urbanisation prioritaire ou une zone préférentielle d'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation pourra être réalisée après l'exploitation du site, voire préalablement ou concomitamment pour permettre celle-ci.	
Les installations de concassage d'importance régionale seront implantées dans les emplacements prévus au Schéma de synthèse. Elles doivent être situées à proximité des sites d'extraction sous réserve de garantir un retour à la vocation initiale des sites.	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Salazie prévoit
N°22. Prescriptions relatives au traitement des déchets	
<p>Les unités d'élimination des déchets ultimes prévues au PDEDMA peuvent être réalisées dans les espaces à vocation urbaine, et, dans les conditions définies par les prescriptions n°4.1, dans les espaces agricoles. La répartition des équipements de traitement des déchets devra viser à ce que chaque bassin de vie soit en mesure de gérer sur son territoire les déchets qu'il produit, sous réserve de possibilités de mutualisation des équipements justifiant une autre répartition.</p>	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>Les autres équipements de traitement des déchets doivent être implantés dans les zones à vocation urbaine. À cet effet, les documents d'urbanisme locaux ne peuvent pas interdire la réalisation des équipements de traitement des déchets dans les zones à vocation urbaine sur l'ensemble de leur territoire.</p>	<p><i>Au sein des différentes zones urbaines ou à urbaniser, le règlement du PLU n'interdit pas l'implantation d'équipements de traitement des déchets.</i></p>
N°23. Prescriptions relatives aux stations d'épuration	
<p>En application des prescriptions n°2.1 et 4.1, les stations d'épuration seront implantées de préférence en continuité des zones à vocation urbaine.</p>	<p><i>Le projet de PLU ne prévoit pas l'implantation de nouvelles stations d'épuration.</i></p>
N°24. Prescriptions relatives aux énergies	
Prescriptions relatives aux énergies fossiles	
<p>Les documents d'urbanisme doivent ménager la possibilité de réaliser des extensions de l'usine thermique du Gol. Toutefois, ces extensions ne devront être envisagées que dans le cas où le développement des énergies renouvelables serait insuffisant pour répondre aux besoins de la population.</p>	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
Prescriptions relatives à la production, au stockage et au transport d'énergies renouvelables	
<p>L'utilisation de l'énergie solaire sera réalisée par la généralisation des couvertures en panneaux photovoltaïques des toitures, des parkings, des voiries et des délaissés urbains.</p>	<p><i>Le règlement du PLU des différentes zones n'interdit pas l'implantation de panneaux photovoltaïques.</i></p>
<p>Des panneaux photovoltaïques au sol peuvent être implantés dans les espaces agricoles et les espaces de continuité écologique. La superficie cumulée de ces installations devra être au plus de 250 hectares à l'horizon de ce schéma. Ce maximum comprend les surfaces des espaces agricoles ou naturels déjà affectés à cet usage à la date d'approbation du SAR.</p>	<p><i>Au sein des différentes zones naturelles, le règlement autorise les constructions, ouvrages et travaux liés à la production et à la distribution d'énergie, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant et qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.</i></p>
<p>La valorisation énergétique de la mer est autorisée en application des dispositions du SAR et de son chapitre individualisé valant SMVM.</p>	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>Est également autorisée la réalisation d'installations de stockage de l'énergie particulières permettant de transformer les énergies renouvelables intermittentes en énergie de base.</p>	<p><i>Le règlement du PLU des différentes zones n'interdit pas la réalisation d'installations de stockage de l'énergie.</i></p>
N°25. Prescriptions relatives aux ouvrages de protection contre les risques naturels	
<p>L'implantation des ouvrages de protection contre les inondations est permise dans les sites pour lesquels ces études concluent à leur nécessité, nonobstant toute prescription contraire du présent schéma.</p>	<p><i>Le règlement du PLU des différentes zones n'interdit pas la réalisation des ouvrages de protection contre les inondations.</i></p>
<p>En outre, le chapitre valant SMVM identifie précisément les sites dans lesquels peuvent être réalisés les équipements destinés à prévenir les risques qui ont un lien étroit avec la mer.</p>	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Salazie prévoit
N°26. Prescriptions relatives aux transports en commun	
Prescriptions relatives au réseau régional de transport guidé	
<p>Tout aménagement qui hypothèquerait la capacité de réaliser le réseau régional de transport guidé est interdit. À cet effet, le « Schéma de synthèse » indique un fuseau dans lequel s'inscrit le tracé de principe de cette infrastructure en mode TCSP dans une première phase, puis en mode ferré par la suite.</p>	
<p>Les collectivités doivent réserver dans leurs documents d'urbanisme les emplacements nécessaires à la réalisation de pôles multimodaux, des parcs de stationnement centraux et des parcs de stationnement « relais » destinés aux usagers du réseau régional de transport guidé et les TCSP y compris ceux en rabattement compte tenu des options prises par les plans de déplacements urbains.</p>	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>Lorsque l'infrastructure traverse des espaces naturels de protection forte ou de continuité écologique, elle devra respecter des règles de transparence écologique et préserver ou restaurer les fonctions assurées par ces espaces.</p>	
Prescriptions relatives à la promotion des modes de transport « doux »	
<p>En particulier en centre-ville, les documents d'urbanisme doivent encourager l'usage des modes doux.</p>	<p><i>Le PLU comporte plus d'une trentaine d'emplacements réservés destinés à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation. Ces travaux permettront notamment de favoriser les modes doux.</i></p>
N°27. Prescriptions relatives au réseau routier	
Prescriptions relatives aux composantes du réseau routier	
<p>Les liaisons qui doivent être réalisées sont représentées, dans leur principe et non dans leur tracé, sur le « Schéma de synthèse », et hiérarchisées de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les projets prioritaires ; - les projets à court et moyen terme ; - les projets à long terme. 	<p><i>Le territoire de Salazie est concerné par le principe de sécurisation de la RD48. Ce dispositif devra être appliqué lors de la réalisation des travaux.</i></p>
<p>S'agissant des voies qui ne relèvent pas du réseau primaire, sont autorisées les liaisons routières devant être réalisées à court et moyen termes. Il s'agit des barreaux de liaisons qui permettent de meilleures interrelations entre les bas et les hauts à l'échelle des bassins de vie ou les principes de liaisons entre Saint-Joseph, Le Tampon, L'Étang-Salé et Saint-Pierre.</p>	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
<p>La réalisation d'autres liaisons pourra être autorisée dès lors qu'elle s'avère compatible avec l'armature urbaine et justifiée sur le plan environnemental. Ces projets devront prioritairement privilégier la requalification et la mise à niveau des infrastructures existantes.</p>	<p><i>Le PLU détermine des emplacements réservés destinés à la réalisation de voiries de liaison au sein des différents quartiers et entre ceux-ci. L'objectif est de favoriser les déplacements internes à la commune.</i></p>
<p>Enfin le principe d'une liaison de transit à long terme est maintenu dans les mi-pentes du Sud-Est comme complément à la structuration du réseau littoral. Tout aménagement qui remettait en cause de manière irréversible la possibilité de réaliser ces infrastructures est interdit.</p>	<p><i>Le territoire communal de Salazie n'est pas concerné par ce dispositif.</i></p>
Prescriptions relatives à la réalisation des infrastructures	
<p>Les aménagements routiers, tant les nouveaux projets d'infrastructure routière que les projets de restructuration et d'amélioration, doivent prendre en compte la priorité donnée aux transports en commun.</p>	<p><i>Le PLU comporte plus d'une trentaine d'emplacements réservés destinés à la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation. Ces travaux permettront notamment de favoriser les transports en commun.</i></p>
<p>Lorsque ces projets traversent des espaces naturels de protection forte ou de continuité écologique, ils devront respecter des règles de transparence écologique et préserver ou restaurer les fonctions assurées par ces espaces.</p>	<p><i>Ce dispositif devra être appliqué lors de la réalisation des travaux.</i></p>

Ce que le SAR détermine	Ce que le PLU de Salazie prévoit
N°28. Prescriptions relatives aux lignes électriques	
Le renforcement des lignes à haute tension existantes et la création de nouvelles lignes sont permis dans les espaces naturels et agricoles sous réserve de respecter les dispositions des prescriptions 1, 2, 3 et 4.	<i>En zones agricoles et naturelles, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>
N°29. Prescriptions relatives aux réseaux d'eau	
Le présent schéma autorise les équipements structurants qui permettent l'interconnexion des réseaux et des bassins de vie. Sont autorisés les travaux nécessaires à la connexion des différents bassins de vie, en particulier dans les Hauts, sous réserve qu'ils respectent les règles générales imposées par les prescriptions n° 1, 2 et 3 pour la réalisation d'aménagements dans les espaces naturels.	<i>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>

2. Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CIREST impose à l'échelle intercommunale la production annuelle d'au moins 800 logements dans les 6 ans (2019-2024), dont 29% de logements locatifs sociaux.

Pour Salazie, les objectifs sont fixés à 26 logements minimum par an, dont 49% de logements locatifs sociaux.

Néanmoins, rappelons qu'au titre de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, Salazie est désormais exemptée des obligations de production de logement social au titre de la loi SRU, faisant partie des quelques communes de France dont plus de la moitié du territoire urbanisé est grevée par une inconstructibilité (plan de prévention des risques pour Salazie). Toutefois, le PLU révisé positionne 8 emplacements réservés sur le territoire pour des opérations de logements aidés.

Par ailleurs, la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, ont précisé au 3° du nouvel article L131-6 du code de l'urbanisme que « *Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.* » Conformément à la législation et au regard du rythme de construction de logements assez régulier ces dernières années (près de 50 logements autorisés par an en moyenne), d'un regain démographique et d'un besoin de redéploiement de zones constructibles gelées par le plan de prévention des risques afin de reloger les habitants en zone à risque, des besoins en logements supplémentaires sont estimés dans le PLU.

3. Le Plan de Déplacements Urbains

Le Plan de Déplacements Urbains de la CIREST, a été arrêté en conseil communautaire du 18 décembre 2018 et fait l'objet d'enquête publique du 30 septembre au 4 novembre 2019.

Voici les principaux enjeux dégagés :

- requalifier l'image des transports collectifs
- augmenter leur niveau de service (fréquence, amplitude, confort, ponctualité...)
- développer les réseaux locaux secondaires sur l'ensemble des communes
- assurer leur rabattement sur le TCSP (pôles d'échanges)
- développer l'intermodalité :
 - avec Car Jaune (gares routières existantes, nouveaux pôles d'échanges)
 - entre le TCSP et les autres lignes du réseau
 - de la voiture et du vélo sur le TCSP (parcs relais)
- réorganiser la circulation et le stationnement en fonction du nouveau TCSP
- mettre en place une nouvelle politique de stationnement dans les centres urbains visant à la fois à :
 - dissuader l'usage de la voiture pour les migrants venant travailler et stationnant en longue durée
 - augmenter l'accessibilité pour les visiteurs, clients des commerces, usagers des services publics,
 - stationnant en courte durée

- intégrer les besoins de déplacements des personnes handicapées et à mobilité réduite, à tous les niveaux de la chaîne des déplacements (transports, voirie, espaces publics, ERP)
- développer les autres alternatives à la voiture :
 - le vélo pour les petits déplacements (moins de 5 km)
 - la marche à pied pour les trajets terminaux dans les centres urbains (moins de 500 m), ce qui nécessite une requalification des espaces publics hypercentraux
 - le covoiturage (augmentation du taux d'occupation des véhicules, aujourd'hui faible)
 - les nouveaux services à la mobilité (auto-partage, vélos en libre service, véhicules électriques et hybrides, etc...)
- mieux organiser le transport des marchandises et les livraisons dans les centres urbains
- favoriser la densification des espaces urbains, notamment le long du TCSP, et la mixité des fonctions dans les opérations d'urbanisme (interface PDU / SCOT)

Afin d'y répondre, 26 fiches actions sont déclinées au sein des 8 objectifs suivants :

- Développement de la performance du réseau de transports urbains et de son attractivité
- Repenser l'accès automobile aux centres urbains et les conditions de stationnement
- Repenser l'intermodalité
- Définir un réseau hiérarchisé de voirie d'agglomération
- Organiser les transports de marchandise pour en améliorer l'efficacité et en réduire les impacts
- Développer les modes doux et l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
- Assurer une meilleure prise en compte de la problématique des déplacements dans la politique de la ville et le développement urbain
- Viser une optimisation globale des coûts, une utilisation plus rationnelle des énergies et une réduction des nuisances de la circulation automobile

Le PLU met en œuvre plusieurs actions dans le sens du PDU :

- le PADD affirme plusieurs orientations pour des déplacements alternatifs à l'automobile :
 - « *Créer des dessertes et des cheminements piétons pour permettre la réappropriation des bourgs aux habitants.*
 - *Créer ou conforter les itinéraires inter-quartiers adaptés aux modes actifs de déplacement : marche à pied, vélo.*
 - *Aménager une gare relais sur Salazie.*
 - *Augmenter la fréquence de passage des bus et créer de nouveaux arrêts dans les bourgs les plus denses comme par exemple à Mare à Citrons ».*
 - *Mettre en place des stations de vélos électriques pour inciter les usagers à pratiquer les modes de circulations actives*
 - *Mettre en place des stations de recharge pour les voitures électriques »*
- le zonage oriente la localisation des nouveaux logements et concentre les zones constructibles préférentiellement en continuité des pôles sur des zones équipées en infrastructures de mobilités.
- Le règlement des pôles de centralité, secteurs mieux desservis par les transports en commun, permet d'assurer une densité plus importante que dans les bourgs agglomérés ou les territoires ruraux habités.
- le règlement et le zonage renforcent les aménagements qualitatifs favorisant les circulations actives notamment par de nombreux emplacements réservés et par une réglementation en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) obligeant les voies publiques ou privées, lorsqu'elles desservent plus de cinq habitations ou 10 locaux d'activités générés par un projet, à être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent.
- Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.
- De nombreux emplacements réservés sont destinés à de la création/élargissement de voirie devant améliorer à la fois la traversée des bourgs mais également la connexion entre eux.

4. Le SDAGE et le SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Réunion a été approuvé par arrêté du 8 décembre 2015. Il arrête le programme pluriannuel des mesures prévues pour le bassin de la Réunion pour la période 2016-2021.

Déroulant de la mise en œuvre de la directive 2000/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2000 qui vise à établir un cadre pour la gestion et la protection des eaux, il a fixé des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (continentales et côtières) et souterraines d'ici 2021.

Des objectifs de qualité ont été déterminés pour chaque masse d'eau en se basant sur :

- l'évaluation des pressions actuelles (nature et intensité),
- les tendances prévisibles à la hausse ou à la baisse,
- les dires d'experts.

A partir de l'ensemble des enjeux prioritaires et des objectifs environnementaux, les Orientations Fondamentales qui structurent le SDAGE 2016-2021 ont ainsi été dégagées :

1. Préserver la ressource en eau dans l'objectif d'une satisfaction en continu de tous les usages et du respect de la vie aquatique en prenant en compte le changement climatique
2. Assurer la fourniture en continu d'une eau de qualité potable pour les usagers domestiques et adapter la qualité aux autres usages
3. Rétablir et préserver les fonctionnalités des milieux aquatiques
4. Lutter contre les pollutions
5. Favoriser un financement juste et équilibré de la politique de l'eau notamment au travers d'une meilleure application du principe pollueur payeur
6. Développer la gouvernance, l'information, la communication et la sensibilisation pour une appropriation par tous des enjeux
7. En liaison avec le Plan de gestion du risque d'inondation : gérer le risque inondation

Les dispositions du SDAGE concernant les documents d'urbanisme et la ressource eau sont les suivantes :

- ⇒ 1.1.2 : Améliorer les rendements des réseaux de distribution en eau potable
- ⇒ 2.1.1 : Achever la mise en place des périmètres de protection de captages
- ⇒ 2.1.3 : Soutenir les actions relatives à la maîtrise foncière dans les périmètres de protection des ouvrages de prélèvement
- ⇒ 2.4.1 : Adapter le traitement à la ressource
- ⇒ 3.11.1 : Intégrer la trame verte et bleue dans la planification de l'aménagement du territoire
- ⇒ 3.11.2 : Favoriser la protection des zones humides, des espaces remarquables du littoral (art. R-146,1 du code de l'Urbanisme), des espaces naturels marins de protection forte et de la réserve de pêche de Ste Rose
- ⇒ 4.2.2 : Etablir les zonages d'assainissement (eaux pluviales)
- ⇒ 4.2.3 : Favoriser la dépollution à la parcelle (eaux pluviales)
- ⇒ 4.7.2 : Planifier l'assainissement des aménagements futurs
- ⇒ 4.7.3 : Coordonner le développement urbain avec l'extension des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Est, est élaboré par une Commission Locale de l'Eau à l'échelle de la micro région Est pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Traduction locale du SDAGE, il a été approuvé le 21 novembre 2013.

Les enjeux majeurs identifiés sont :

- La gestion et la protection des milieux aquatiques remarquables ;
- La valorisation optimale de la ressource en eau dans le respect des enjeux écologiques ;
- L'amélioration de la distribution et la qualité de l'eau à destination de la population ;
- La maîtrise des pollutions ;
- La prévision des risques naturels et la protection des zones habitées ;
- L'amélioration de la gouvernance.

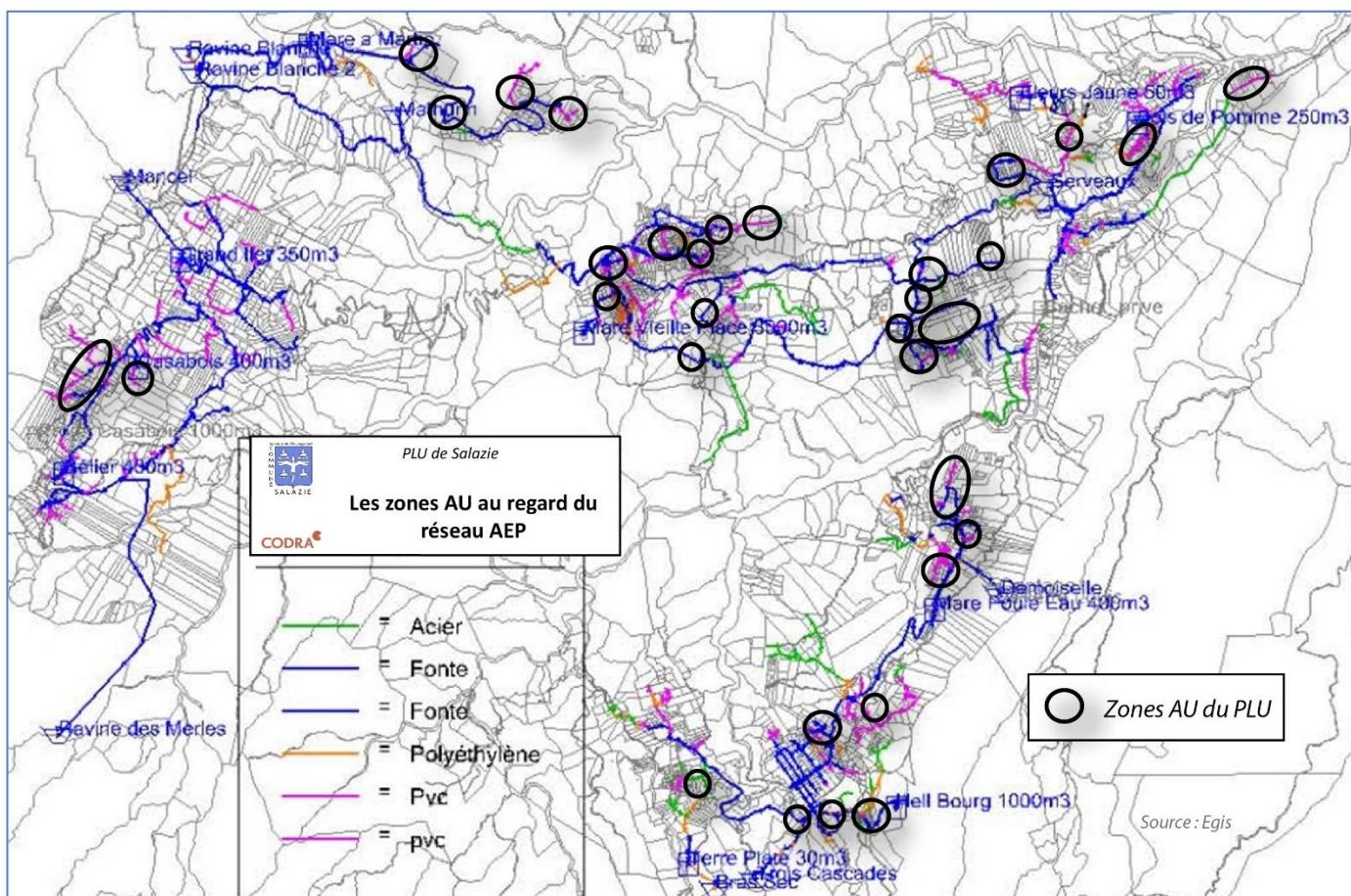
Les dispositions du SAGE Est concernant les documents d'urbanisme et la ressource eau sont les suivantes :

- ⇒ Disposition 2.1.B : définir et mettre en œuvre les périmètres de protections en prenant en compte les usages antérieurs
- ⇒ Disposition 4.1.D : prévoir dans les documents d'urbanismes une densification des zones urbanisées "prioritaires" dans les zones déjà desservies par le réseau d'assainissement collectif
- ⇒ Disposition 5.2.A : afin de maîtriser et contrôler l'urbanisation en zone inondable, rappeler l'obligation de retranscrire les Plans de Prévention des Risques dans les documents d'urbanisme, intégrer un règlement lié à la gestion des eaux pluviales en annexe des PLU et mettre en place des contrôles du respect de ces dispositions.

Le PLU ne remet pas en cause l'ensemble des orientations du SDAGE et du SAGE. Le document de planification prend en compte particulièrement les points suivants :

- Le PADD détermine plusieurs orientations pour la gestion et la protection des eaux :
 - « *Endiguer les ravines sujettes au débordement et recalibrer les émissaires pluviaux naturels (ravines) ou artificiels (caniveaux, canaux).*
 - *Entretenir et contrôler l'écoulement des ravines : création d'exutoire, pose de drains*
 - *Optimiser l'évacuation et l'infiltration des eaux pluviales sur le territoire communal (récupération des eaux pluviales, déversoirs, bassins d'orage...) et anticiper cette problématique dans l'aménagement du territoire.*
 - *Viser l'amélioration de la qualité de l'eau distribuée.*
 - *Protéger les captages d'alimentation en eau potable.*
 - *Rechercher de nouvelles ressources d'eau potable.*
 - *Remettre aux normes ou créer un nouveau réservoir à Casabois ».*
- Le PLU reporte dans son document graphique les périmètres de protection de captage alimentant la population salazienne auxquels s'ajoutent les périmètres de protection relatifs à des ouvrages exploités par une commune limitrophe. Dans le règlement, il est systématiquement précisé, pour chacune des zones, que « *dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent.* ». Par ailleurs, les arrêtés de déclarant d'utilité publique des périmètres de protection des captages figurent en annexe du PLU.
- Le classement en zone N complété par un règlement davantage restrictif en secteur sensible (coeur du parc national, réserves de biodiversité...) permet de protéger les masses d'eau cours d'eau et les masses d'eau souterraine.
- Les zones humides, recensées dans le diagnostic du PLU, sont classées en zone N restrictive (secteur Nr notamment) permettant ainsi leur préservation.
- Les réservoirs et les corridors de biodiversité identifiés sont classés en zone naturelle (N), dont majoritairement en zone N indiquée comprenant des protections réglementaires fortes (Npnr, Nr) ainsi qu'en espaces boisés classés.
- L'aléa « inondation » est inséré au PLU par la prise en compte du plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 1er août 2019 :
 - Le positionnement des zones constructibles prend en considération le PPR. A ce titre et afin de réduire l'exposition des habitants à un risque naturel et de garantir la vocation agricole ou naturelle des sites, la Ville a fait le choix de reclasser en zone agricole (A) ou naturelle (N) au PLU révisé des zones urbaines (U) au PLU approuvé en 2006 qui sont non bâties et soumises à un aléa élevé au PPR. Dès lors, ces terrains réintégrés à l'agriculture ou au monde naturel peuvent concernés de grandes plaques ou franges des zones U à risque au PLU de 2006, voire parfois participés au développement de la trame verte et bleue au sein du tissu urbain. De cette manière, près de 65 ha de zones constructibles au PLU approuvé en 2006 ont été déclassés au PLU révisé. Les territoires ruraux habités, plus exposés aux risques naturels, sont les plus concernés par ce déclassement.
 - l'article 2 du règlement du PLU renvoie au règlement du PPR.
 - l'article 2 indique que « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sauf disposition contraire du plan de prévention des risques, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain (article 2)* »
 - l'article 11 du règlement impose que « *toutes les clôtures doivent comporter des transparencies pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain* »
- La Ville prévoit dans son PLU de nombreux emplacements réservés destinés à la réalisation d'ouvrages en faveur du réseau d'assainissement et de l'écoulement des eaux pluviales, ainsi que pour la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation qui pourront aussi faire l'objet d'une amélioration du réseau de traitement des eaux.
- La Ville prévoit dans son PLU de nombreux emplacements réservés en faveur de la création et la gestion de réservoirs d'alimentation d'eau potable et d'extension de station d'épuration.
- L'ouverture des zones à urbaniser (zones AU) est conditionnée dans le PLU, entre autres, par leur desserte par les réseaux, même si cela est déjà le cas pour l'ensemble des zones AU proposé dans le PLU révisé (voir notamment ci-après la cartographie des zones AU au regard du réseau AEP).
- Le réseau d'alimentation en eau potable est annexé au PLU.
- L'article 4 du règlement du PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement :

- L'alimentation en eau potable : « *Sauf impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.* - Les eaux usées : « *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé. En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.* - Les eaux pluviales : « *Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera ainsi qu'en fonction de la sensibilité du milieu. Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.*



5. Le Parc National de La Réunion

Le parc national de La Réunion a été créé par décret ministériel le 5 mars 2007. Il comprend un cœur protégé de 105 000 ha, aux limites fixées par le décret de création et ses cartes annexes, et une aire d'adhésion évolutive qui sera redéfinie tous les dix ans à l'intérieur d'un périmètre maximal, lors de la révision de la charte du Parc.

Sur la commune de Salazie, le cœur du Parc s'étend sur 5 200 ha soit 50% du territoire communal. Cette portion du territoire est ainsi soumise à la réglementation du Parc National et ne peut ainsi pas faire l'objet d'aménagements lourds. Le Cœur regroupe les espaces à forte valeur patrimoniale et forts enjeux écologiques.

Le reste du territoire de Salazie intègre l'aire d'adhésion du parc. Elle correspond à une zone périphérique au Cœur dont la limite externe correspond à l'ancienne limite administrative des Hauts, élargie aux principales ravines. L'aire d'adhésion est un espace de développement durable fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine naturel, culturel et paysager. C'est un espace de solidarité et de partenariat entre le Parc et les acteurs locaux. Dans cette aire, les orientations de protection et de développement durable de la Charte seront mises en œuvre contractuellement entre l'établissement public du parc national, la commune et les autres partenaires du territoire, par le biais de conventions d'application.

Dans le PLU, les espaces situés dans le Cœur du parc national de la Réunion sont repérés en secteur Npnr. Dans ce secteur très restrictif, aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale du Parc National. Les espaces forestiers sont couverts d'espaces boisés classés (EBC) afin d'assurer une protection supplémentaire.

6. Le Plan Climat Energie Territorial

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de la CIREST a été approuvé le 12 décembre 2013. Il assure une déclinaison plus opérationnelle des réponses aux enjeux « climatiques ». Il fixe notamment un objectif de réduction de 6 % des gaz à effet de serre d'ici à 2020 (par rapport aux émissions de 2009) et porte un certain nombre d'actions dont :

- promouvoir la maîtrise de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables et l'installation de chauffe-eau solaire (action n°24) ;
- favoriser la valorisation énergétique des déchets et le développement d'unité de méthanisation (action n°14) ;
- la reconquête agricole avec la valorisation des friches et la protection des meilleurs potentiels agricoles ;
- promouvoir les jardins familiaux (action n°11) ;
- s'assurer que la densification soit indissociable d'une desserte en transport en commun adaptée en imposant une densité plus importante autour du TCSP et en limitant le stationnement (action n°2).

Le PCET du Conseil Départemental de la Réunion a été adopté le 17 décembre 2014. Il comprend :

- les résultats du diagnostic climat énergie dont l'analyse de vulnérabilité du territoire face aux effets probables du changement climatique et les enjeux territoriaux identifiés au regard de ses compétences ;
- la stratégie et les objectifs à atteindre en matière de lutte contre le changement climatique sur le territoire réunionnais ainsi que sur le patrimoine et les politiques publiques ;
- le plan d'actions pour la période 2014-2020, ses effets attendus et le budget correspondant ;
- le dispositif de suivi et d'évaluation.

Le PLU met en œuvre plusieurs actions dans le sens des PCET, notamment en limitant les déplacements des personnes :

- le PADD affirme plusieurs orientations pour des déplacements alternatifs à l'automobile :
 - « *Créer des dessertes et des cheminements piétons pour permettre la réappropriation des bourgs aux habitants.*
 - *Créer ou conforter les itinéraires inter-quartiers adaptés aux modes actifs de déplacement : marche à pied, vélo.*
 - *Aménager une gare relais sur Salazie.*
 - *Augmenter la fréquence de passage des bus et créer de nouveaux arrêts dans les bourgs les plus denses comme par exemple à Mare à Citrons.*
 - *Mettre en place des stations de vélos électriques pour inciter les usagers à pratiquer les modes de circulations actives ».*
- le zonage oriente la localisation des nouveaux logements et concentre le redéploiement de zones constructibles préférentiellement en continuité des bourgs de proximité sur des zones équipées en infrastructures,
- le règlement et le zonage renforcent les aménagements qualitatifs favorisant les circulations actives notamment par de nombreux emplacements réservés et par une réglementation en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) obligeant les voies publiques ou privées, lorsqu'elles desservent plus de dix habitations ou locaux d'activités générés par un projet, à être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent.

Par ailleurs, le PLU met en place des dispositions favorables à la promotion d'énergie renouvelable :

- le PADD affirme plusieurs orientations pour encourager les énergies renouvelables et l'utilisation raisonnée des ressources :
 - « *Intégrer, valoriser et faciliter le recours aux énergies renouvelables (photovoltaïques, hydrauliques, méthanisation, géothermie, etc.) en respectant le cadre environnemental, agricole et paysager.*
 - *Mettre en place une gestion et un traitement durable des déchets et autres rejets.* »
- Le règlement (article 15) impose que « *L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle. Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large. Cette bande peut notamment être constituée :*

 - *d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,*
 - *par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc... »*

7. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

Le PLU de Salazie s'inscrit dans la compatibilité avec le PGRI de la Réunion.

Le PLU est en conformité avec le Plan de prévention des risques naturels (PPRn) approuvé le 1^{er} août 2019, lui-même compatible avec le PGRI en application des articles L562-1 et L566-7 du code de l'environnement. Ainsi, le PLU reporte le PPRn dans ses documents graphiques et rappelle son existence et ses exigences dans les annexes.

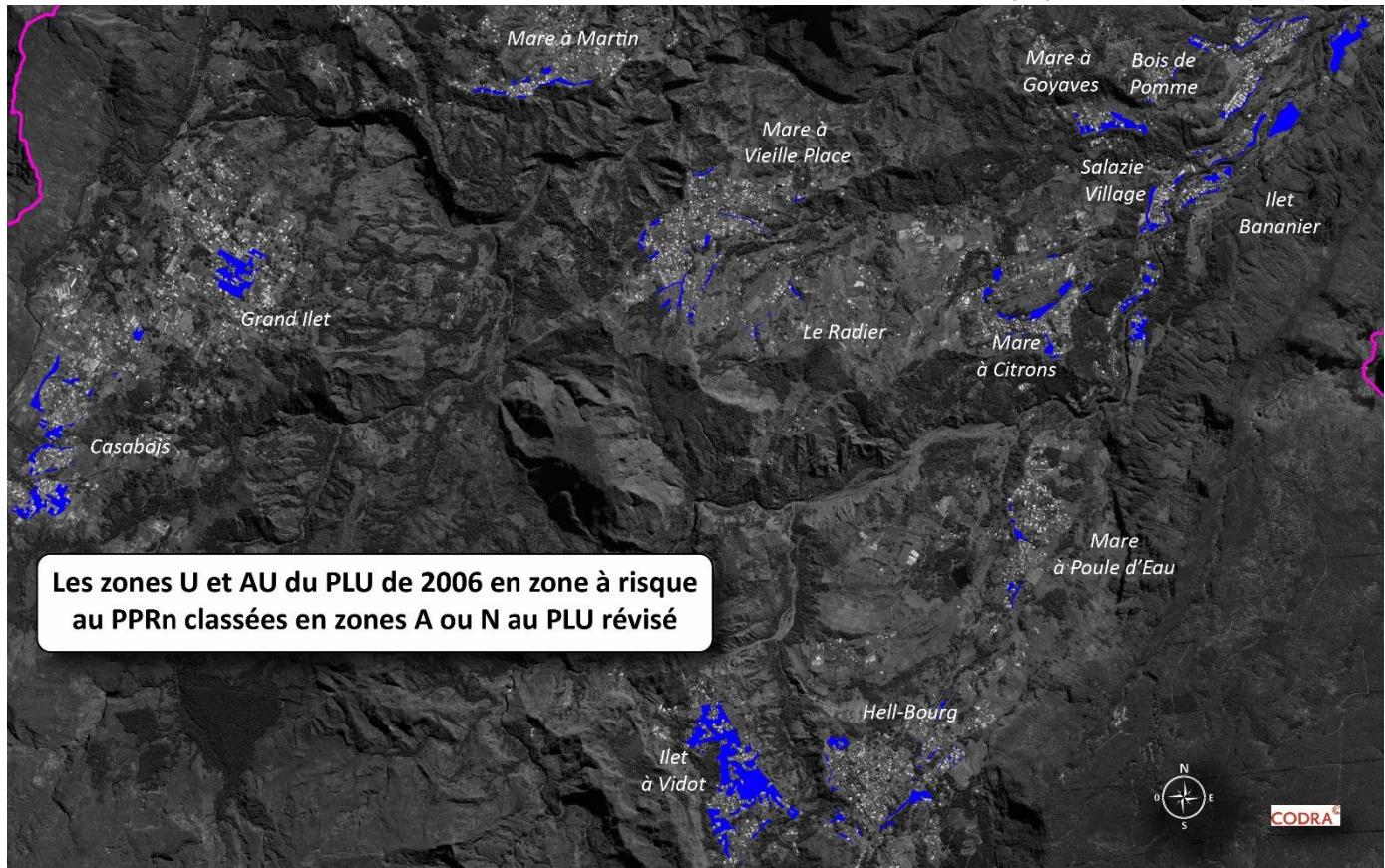
De plus, la compatibilité avec les objectifs généraux du PGRI d'amélioration de la prise en compte de la gestion de l'eau pluviale est nettement améliorée par rapport au PLU approuvé en 2006, puisque près de 59 ha de zones constructibles (zones U ou AU) recensés comme zone à risque au PPRn sont classées au PLU révisé en zones agricoles ou naturelles (zones A ou N). Au-delà de réduire l'exposition des habitants du risque inondation, cela permet également de contrôler l'imperméabilisation des sols. Le redéploiement de nouvelles zones constructibles a été effectué en dehors de zones à risque.

Par ailleurs, le règlement du PLU adopte plusieurs mesures pour favoriser une gestion optimale de l'eau pluviale :

- l'article 1 du règlement rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du plan de prévention des risques s'appliquent ;
- l'article 4 impose que :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera ainsi qu'en fonction de la sensibilité du milieu.
 - Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.
- L'article 11 du règlement impose que toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparencies pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

Enfin, plusieurs emplacements réservés sont destinés à l'amélioration de la gestion de l'eau pluviale et du risque (exutoires d'eaux pluviales, réservoir d'eaux notamment).

Le PLU ne préconise aucun aménagement allant à l'encontre des objectifs et des dispositions du PGRI.



Partie 9 - Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les conséquences éventuelles du PLU

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement.

Il convient de préciser que l'analyse suivante a pour objet de mesurer au regard des principaux enjeux environnementaux les conséquences les plus dommageables. Ce n'est qu'à l'issue de cette analyse que les mesures compensatoires pourront être définies et développées. Les thèmes fondamentaux qui ont été retenus sont les suivants :

- milieu naturel et biodiversité,
- paysage et cadre de vie,
- espace agricole et richesse du sous-sol,
- ressource en eau potable et assainissement,
- production énergétique et climat,
- qualité de l'air et santé humaine,
- gestion des déchets,
- risques naturels et technologiques.

Une approche globale est proposée en fonction des trois orientations stratégiques du projet de PLU afin de mesurer les effets positifs ou négatifs sur les thèmes environnementaux décrits préalablement :

- ⇒ Garantir un développement urbain harmonieux
- ⇒ Préserver les ressources et l'environnement
- ⇒ Valoriser le patrimoine et développer les activités touristiques

Les incidences prévisibles du plan considérées comme positives pour l'environnement figurent en vert, tandis que celles considérées comme négatives figurent en rouge.

1. Garantir un développement urbain harmonieux

Très majoritairement naturel et agricole, le territoire de Salazie offre des espaces de très grande qualité écologique, paysagère et patrimoniale aux Salaziens et aux visiteurs. Bien que les principaux espaces naturels aient été préservés et sont aujourd'hui protégés par de nombreuses mesures, le fait que Salazie ne bénéficiait pas de véritable document de planification durant plusieurs décennies a conduit certains secteurs à une urbanisation diffuse et un développement urbain peu maîtrisé. Bien que répondant aux attentes de l'individu, ce tissu urbain reste uniforme et monofonctionnel et ne peut offrir tous les services nécessaires au confort de ses habitants. Ainsi, ce cadre de vie doit être amélioré. Pour cela, un modèle de développement urbain et rural est mis en œuvre pour éviter le risque d'une banalisation du territoire au profit d'une périurbanisation consommatrice d'espace et peu qualitative, associé au constat d'un urbanisme éclaté, de formes urbaines peu denses et d'une persistance des constructions spontanées.

Pour améliorer le fonctionnement et la lisibilité du réseau viaire et résoudre les difficultés de circulation, il convient de poursuivre les travaux d'aménagement. Les nombreux emplacements réservés en sont un outil contributaire.

Le développement économique doit s'effectuer à la fois sur les activités déjà présentes sur le territoire, mais aussi en cherchant une diversification de l'activité en promouvant les filières nouvelles afin de développer l'emploi sur le territoire

Enfin, Salazie porte les traces des évolutions architecturales et historiques de la Réunion, notamment, en plus des monuments inscrits et classés au titre des Monuments Historiques, à travers un patrimoine bâti local remarquable, notamment repéré dans les centres urbains de Grand-Ilet et surtout à Hell-Bourg. Hell-Bourg est ainsi particulièrement emblématique de ce patrimoine remarquable et constitue un atout et un enjeu incontournables pour la commune notamment en termes d'image et de tourisme.

Concilier volonté de développement et la préservation d'un territoire d'exception implique une politique volontariste mais raisonnée en matière d'aménagement du territoire, notamment fondée sur un renforcement des centralités et une qualification des polarités.

Cela repose sur deux principes :

- Conforter les besoins en logements, équipements et emplois
- Assurer une meilleure desserte du territoire par un maillage cohérent des modes de déplacements

Garantir un développement urbain harmonieux

Milieu naturel et biodiversité	<p> <i>La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces naturels à forts enjeux.</i></p> <p> <i>La densification des bourgs de proximité tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage.</i></p> <p> <i>Une protection efficace des zones agricoles et naturelles ordinaires permet de conserver une importante zone tampon entre l'urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.</i></p> <p> <i>Favoriser les liaisons douces permet de préserver les corridors écologiques.</i></p> <p> <i>L'introduction de la nature dans la ville renforce les corridors écologiques.</i></p>
	<p> <i>Le développement urbain du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme).</i></p> <p> <i>L'étalement et la dispersion de certaines zones bâties réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables.</i></p>
Paysage et cadre de vie	<p> <i>La modulation des densités et des formes urbaines au sein des différentes zones constructibles du PLU permet de préserver le cadre de vie. C'est le cas notamment de la zone UC des territoires ruraux habités ou du secteur UA1 couvrant le centre remarquable d'Hell-Bourg, avec une prise en compte réglementaire spécifique tenant compte des caractéristiques urbaines, patrimoniales et rurales des sites.</i></p> <p> <i>La protection d'éléments du patrimoine architectural et d'éléments végétaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme favorise la préservation du paysage urbain, particulièrement au secteur remarquable d'Hell-Bourg, et la préservation du cadre de vie.</i></p> <p> <i>L'amélioration de la fonctionnalité générale de la ville et notamment les conditions et modalités de déplacements permet de préserver un cadre de vie attractif.</i></p> <p> <i>La valorisation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie des habitants.</i></p> <p> <i>La création d'espaces publics de qualité améliore le cadre de vie.</i></p>
	<p> <i>La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.</i></p> <p> <i>L'artificialisation par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.</i></p> <p> <i>Le développement de l'urbanisation vient miter le paysage.</i></p>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<p> <i>La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces agricoles à forts enjeux.</i></p> <p> <i>La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.</i></p> <p> <i>Le déclassement de zones constructibles en zone agricole garantit la pérennité de ces terres.</i></p> <p> <i>Favoriser les liaisons douces permet de préserver les continuités agricoles.</i></p>
	<p> <i>Le développement de certains bourgs risque de fragiliser les franges agricoles de ces secteurs.</i></p> <p> <i>L'accessibilité du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme).</i></p>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<p> <i>La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</i></p> <p> <i>La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficience.</i></p> <p> <i>La requalification de voiries permet de créer de nouveaux ouvrages d'assainissement et d'énergie.</i></p> <p> <i>Le règlement prévoit que l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.</i></p> <p> <i>Le report dans les documents graphiques des périmètres de protection de captage, le renvoi systématique dans le règlement aux prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent et l'insertion dans les annexes des arrêtés des périmètres de protection des captages garantissent une meilleure prise en considération de la ressource en eau.</i></p>

	<p> <i>En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être fortement sollicitées et également fragilisées.</i></p> <p> <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i></p>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<p> <i>Le développement privilégié des bourgs de proximité réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.</i></p> <p> <i>Le développement privilégié des bourgs de proximité favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.</i></p> <p> <i>Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.</i></p> <p> <i>Le renforcement des circulations douces permet de développer les modes actifs, nécessaires pour la santé humaine.</i></p> <p> <i>Le règlement prévoit les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment.</i></p> <p> <i>La protection de 8 794 ha de zones naturelles et de 1 300 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthroposés évitant le réchauffement climatique.</i></p> <p> <i>La croissance urbaine engendre une augmentation émissions de gaz à effet de serre.</i></p> <p> <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, engendrant nuisances sonores et olfactives et une pollution atmosphérique.</i></p>
Gestion des déchets	<p> <i>La limitation de l'étalement urbain permet de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</i></p> <p> <i>L'aménagement des quartiers permet de développer des centres de tri.</i></p> <p> <i>La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.</i></p>
Risques naturels et technologiques	<p> <i>Les documents graphiques du PLU (en superposition du zonage) intègre les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le territoire.</i></p> <p> <i>La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle ou agricole des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de réduire l'imperméabilisation des sols et d'exposer les habitants aux risques.</i></p> <p> <i>Le règlement du PLU interdit les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre au sein des secteurs soumis à un risque naturel élevé.</i></p> <p> <i>Une meilleure gestion des eaux pluviales, à la parcelle permet de préserver la ressource en eau et de réduire le risque de ruissellement.</i></p> <p> <i>Limiter l'imperméabilisation des terrains permet de favoriser une infiltration des eaux pluviales, de limiter les risques de ruissellement, de préserver des espaces de verdure interstitiels, de ne pas dénaturer les sols et sous-sols, etc...</i></p> <p> <i>La mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduit les risques naturels.</i></p> <p> <i>Le développement urbain peut occasionner des activités à risque.</i></p>

2. Préserver les ressources et l'environnement

Salazie présente un cadre environnemental très riche en matière de biodiversité et constitue donc un réservoir majeur pour les espèces (faune et flore) endémiques de la Réunion. La protection de cet environnement est un enjeu impératif pour garantir la transmission d'un territoire de qualité aux générations futures. Cela nécessite à la fois une préservation stricte des sites naturels et une valorisation des espaces anthropisés.

Par ailleurs, en confortant l'agriculture, la commune de Salazie préserve tout d'abord une activité économique génératrice d'emplois et de ressources mais protège également la richesse paysagère, environnementale et écologique de son territoire.

L'objectif est de trouver l'équilibre entre nature et agriculture tout en positionnant l'homme au cœur de cet environnement.

Cela repose sur deux principes :

- Assurer une gestion durable de l'environnement
- Protéger les espaces naturels et agricoles

Préserver les ressources et l'environnement	
Milieu naturel et biodiversité	<p> <i>Une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique. La protection stricte des espaces naturels garantit la préservation des lieux de haute richesse biologique. Cette protection est adaptée aux caractéristiques des milieux avec notamment un secteur pour le Cœur du Parc national (Npnr) et un secteur pour les corridors et réservoirs écologiques (Nr). La zone N avec ou sans EBC a été réalisée notamment afin de participer directement à la trame verte et bleue du territoire avec notamment pour objectif de relier les sites importants pour la préservation de la biodiversité, essentiellement les espaces naturels de protection forte. Ils forment des corridors écologiques facilitant les échanges et déplacements nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage, permettant de diminuer la vulnérabilité qui résulte de la fragmentation des habitats naturels et d'espèces.</i></p> <p> <i>Des espaces boisés classés permettent de garantir le maintien des boisements les plus significatifs.</i></p> <p> <i>Une protection efficace des zones agricoles et naturelles ordinaires permet de conserver une importante zone tampon entre l'urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.</i></p> <p> <i>La maîtrise de l'étalement urbain limite les prises directes de l'urbanisation sur les espaces naturels.</i></p> <p> <i>Le développement des activités touristiques et de loisirs sur l'ensemble du territoire peut générer une fragilisation de certains espaces sensibles.</i></p> <p> <i>La reconquête de terres en friches pour la vocation agricole réduit la surface des espaces naturels.</i></p>
Paysage et cadre de vie	<p> <i>La préservation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie de ses habitants.</i></p> <p> <i>La prise en compte des bâtiments d'élevage avec la règle de réciprocité dans le règlement du PLU permet de réduire les conflits de voisinage.</i></p> <p> <i>L'instauration de quelques poches bâties (secteur Aba) induit un impact sur le paysage.</i></p>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<p> <i>La protection des espaces naturels conforte les franges avec l'espace agricole.</i></p> <p> <i>La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.</i></p> <p> <i>La délimitation de secteurs Aba au sein de l'espace rural permet d'éviter le mitage.</i></p> <p> <i>La délimitation d'un secteur Aba renforce la présence de lieux de vie au sein de l'espace rural.</i></p>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<p> <i>La protection des espaces naturels au droit des captages d'eau potable garantit la préservation des ressources.</i></p> <p> <i>La tâche réglementairement constructible (zones U et AU) située en périphérie de protection de ressource en eau diminue dans le PLU révisé.</i></p> <p> <i>La protection des terres agricoles permet de poursuivre les efforts engagés pour l'utilisation de la bagasse dans la production énergétique.</i></p> <p> <i>L'étalement urbain et la multiplication des hameaux habités implique des réseaux de desserte complexes.</i></p> <p> <i>Une zone préférentielle d'urbanisation du SAR essentiellement matérialisée au sein de périphérie de protection de ressource en eau conduisant à définir inévitablement certaines zones de développement par redéploiement au sein de ces périphéries.</i></p>

Qualité de l'air, climat et santé humaine	 <i>La protection de 8 794 ha de zones naturelles et de 1 300 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i>  <i>La préservation de ces espaces offre des possibilités de pratiques sportives.</i>
Gestion des déchets	 <i>Le développement d'espaces touristiques accentue la production de déchets dans des secteurs isolés.</i>  <i>L'étalement urbain et la multiplication des hameaux habités implique une collecte des déchets complexe.</i>  <i>Le renforcement de la filière d'élevage accentue la production de déchets.</i>
Risques naturels et technologiques	 <i>La protection de 8 794 ha de zones naturelles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i>  <i>La protection de 1 300 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i>

3. Valoriser le patrimoine et développer les activités touristiques

Salazie jouit d'un cadre environnemental exceptionnel, avec un relief marqué offrant des paysages attrayants, diversifiés et présentant un potentiel touristique important : montagnes, rivières, ravines, points de vue remarquables, pleine nature... Dans un contexte touristique régional en pleine évolution, dopé par l'inscription au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, il est important pour la commune de Salazie de se positionner. L'identité, l'authenticité et la culture sont autant de pistes et d'axes à développer pour conforter une offre qui demeure aujourd'hui sous exploitée.

Vouloir se réapproprier son environnement pour en faire un atout du développement économique du territoire est une ambition louable à condition que cette valorisation s'accompagne d'un objectif de protection des éléments du patrimoine les plus remarquables.

L'objectif est de préserver le cadre de vie de qualité pour les Salaziens et de faire de la richesse patrimoniale du territoire un véritable atout de son développement.

Cela repose sur deux principes :

- Protéger le cadre villageois
- Etoffer l'attractivité touristique et les activités de pleine nature

Valoriser le patrimoine et développer les activités touristiques	
Milieu naturel et biodiversité	 <i>La protection stricte des espaces naturels garantit la préservation des lieux de haute richesse biologique. Cette protection est adaptée aux caractéristiques des milieux avec notamment un secteur pour le Cœur du Parc national de la Réunion, un secteur pour le réservoir de biodiversité, un zonage déterminé également pour les corridors écologiques et des espaces boisés classés pour garantir le maintien des boisements les plus significatifs.</i>  <i>La définition de zones spécifiques AUT dans certains bourgs de proximité tout en offrant la possibilité réglementaire de développer le tourisme sur l'ensemble des zones urbaines permet de limiter l'artificialisation des sols en zone naturelle pour l'hébergement touristique.</i>  <i>Le développement d'activités touristiques et de loisirs peut générer une fragilisation de certains espaces sensibles.</i>
Paysage et cadre de vie	 <i>La préservation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie de ses habitants.</i>  <i>La protection d'éléments du patrimoine architectural et d'éléments végétaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme favorise la préservation du paysage urbain, particulièrement au secteur remarquable d'Hell-Bourg, et la préservation du cadre de vie.</i>
Espace agricole et richesse du sous-sol	 <i>La définition de zones spécifiques AUT dans certains bourgs de proximité tout en offrant la possibilité réglementaire de développer le tourisme sur l'ensemble des zones urbaines permet de limiter l'artificialisation des sols en zone agricole pour l'hébergement touristique.</i>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	 <i>En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être fortement sollicitées et également fragilisées.</i>  <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i>
	 <i>La protection de 8 794 ha de zones naturelles et de 1 300 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i>

Qualité de l'air, climat et santé humaine	 <i>La préservation de ces espaces offre des possibilités de pratiques sportives.</i>
Gestion des déchets	 <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, engendrant nuisances sonores et olfactives et une pollution atmosphérique.</i>
Risques naturels et technologiques	 <i>Le développement d'espaces touristiques accentue la production de déchets dans des secteurs isolés.</i>  <i>Les documents graphiques du PLU (en superposition du zonage) intègre les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le territoire.</i>  <i>Une meilleure gestion des eaux pluviales, à la parcelle permet de préserver la ressource en eau et de réduire le risque de ruissellement.</i>

Partie 10 - Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation présente les mesures envisagées pour éviter **E**, réduire **R** et, si possible, compenser **C**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Il est proposé d'effectuer cette analyse par grande entité réglementaire.

1. Les zones constructibles (zones U et AU)

Le développement des bourgs de proximité (zones UA et UB) et la structuration des territoires ruraux habités à l'habitat individuel prédominant privilégiés par le PLU de Salazie engendrent des impacts sur l'environnement. Face à cette nécessité de requalification du tissu urbain aggloméré, le PLU cherche à limiter les incidences.

1.1. Structuration urbaine et paysage

E R L'estimation des besoins en logements fait l'objet d'une analyse approfondie dans le rapport de présentation (diagnostic / enjeux / justifications) afin de déterminer des orientations du PADD et un zonage constructible cohérents.

E C Le PLU identifie les dents creuses et les terrains sous utilisés au sein du tissu urbain constitué afin de privilégier leur densification. Le PLU privilégie ainsi l'augmentation encadrée des seuils de volumétrie pour permettre à l'initiative privée de participer à l'effort de construction de logements.

R C La stratégie d'aménagement prévoyant le déclassement en zone A ou N de zones constructibles au PLU 2006 essentiellement dans les territoires ruraux habités pour un redéploiement en priorité dans les bourgs de proximité stratégiques au sein de la zone préférentielle d'urbanisation, permet de garantir une protection supplémentaire des espaces naturels et agricoles majeurs et de favoriser un développement dans des sites mieux desservis par les réseaux.

R C Afin de rentabiliser le foncier devenu constructible au PLU révisé en termes de consommation de l'espace, les densités minimales de 20 logements par hectare exigée par le SAR pour les bourgs de proximité et de 10 logements pour les territoires ruraux habités sont reprises dans le règlement du PLU pour les zones ouvertes à l'urbanisation.

R Le PLU crée une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique à la restructuration de chaque quartier pour optimiser l'aménagement du territoire et éviter le gaspillage du foncier.

R Afin de garantir une constructibilité par la verticalité des bâtiments tout en restant compatible avec le souci d'intégration des constructions dans le paysage, des hauteurs supplémentaires par rapport au PLU 2006 sont autorisées dans les bourgs de proximité (environ +1 niveau). A noter une verticalité des constructions dégressive en territoire rural habité par rapport aux centralités. Afin d'encadrer strictement la réglementation des hauteurs et surtout de la rendre cohérente avec le contexte urbain et architectural du secteur patrimonial de Hell-Bourg, la hauteur maximale des constructions en secteur UA1 est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, sans dépasser R+1.

E La possibilité offerte pour les constructions de s'implanter à l'alignement ou sur les limites séparatives permet à la fois de composer un front urbain hétérogène mais aussi un front urbain semi-continu, cohérent avec un tissu de centralité.

E R Afin de garantir des espaces libres de qualité dans les zones urbaines, le PLU prescrit des obligations minimales de traitement en espace perméable et, afin d'éviter une surdensification, inscrit de nouvelles dispositions comme l'obligation de maintenir en espaces libres les parties de terrains dont la pente est supérieure à 30% ou l'aménagement d'une aire de jeux et de loisirs en cas de réalisation d'une surface de plancher supérieure à 800 m². Des dispositions réglementaires nouvelles sont insérées afin de garantir la préservation des espèces végétales et boisées remarquables et garantir l'introduction de plantations de qualité et cohérentes avec le contexte environnemental salazien.

R C Le PLU réglemente davantage l'aspect extérieur des constructions par rapport au PLU de 2006, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modérité et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les dispositions prévues ont pour objectif de soigner les fronts bâties, de renforcer la qualité architecturale et urbaine. Afin de prendre en considération le secteur remarquable d'Hell-Bourg, des règles spécifiques et exigeantes sont élaborées concernant les façades, les ouvertures, les toitures et les clôtures.

E R La protection d'éléments du patrimoine architectural et végétaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme assure la préservation du paysage urbain particulièrement au secteur remarquable d'Hell-Bourg.

1.2. Nuisances et risques

E C Intégration et prise en compte du zonage PPR dans le zonage du PLU, notamment par le déclassement de zones urbaines ou à urbaniser non bâties en risque avéré en zones agricoles ou naturelles. Cela permet également de contrôler l'imperméabilisation des sols.

E L'article 1 du règlement rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du plan de prévention des risques s'appliquent.

R C L'article 11 du règlement impose que toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparences pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

E L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI).

R Afin de limiter les nuisances lumineuses nocturnes et le risque d'échouage des oiseaux, l'article 11 du PLU impose que les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.

1.3. Climat, air et énergie

R Le zonage oriente la localisation des nouveaux logements et concentre le redéploiement de zones constructibles préférentiellement en continuité des bourgs de proximité sur des zones équipées en infrastructures.

R L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours.

C Le règlement et le zonage renforcent les aménagements qualitatifs favorisant les circulations actives notamment par de nombreux emplacements réservés et par une réglementation en zone constructible obligeant les voies publiques ou privées, lorsqu'elles desservent plus de dix habitations ou locaux d'activités générés par un projet, à être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent.

1.4. Réseaux et protection de la ressource eau

E R L'article 1 du PLU rappelle que dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Les périmètres de protection sont délimités au plan de zonage du PLU. Les arrêtés sont intégrés dans les annexes du PLU.

R R L'ouverture des zones à urbaniser (zones AU) est conditionnée dans le PLU, entre autres, par leur desserte par les réseaux.

R E Le réseau d'alimentation en eau potable est annexé au PLU.

R C L'article 4 du règlement du PLU normalise les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales.

2. Les zones naturelles (N) et agricoles (A)

2.1. Constructibilité en zones agricole et naturelle

R Le PLU prévoit la création d'un secteur Aba réglementairement très encadré permettant de circonscrire les poches d'habitat au sein de l'espace rural.

E R Les projets de STECAL sont très majoritairement situés en dehors des espaces cultivés identifiés par la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF ainsi qu'en dehors de tout espace naturel d'intérêt reconnu. Plusieurs projets de STECAL ont ainsi été abandonnés parce qu'ils remettaient en cause le caractère environnemental ou agricole de la zone concernée.

R De nouvelles dispositions réglementaires figurent au PLU en faveur de l'intégration paysagère des bâtiments agricoles.



Le règlement de la zone A et N rappelle que les travaux, ouvrage ou aménagement autorisés doivent s'accompagner de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine.

2.2. Protection des espaces naturels



Tous les espaces associés à des zonages réglementaires du patrimoine naturel, les zones humides ainsi que les ZNIEFF de type 1 et les parties de ZNIEFF de type 2 les plus significatives sont en zone naturelle.



Le Cœur du parc national, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité exclus tout type de construction par un zonage spécifique (Npnr, Nr, N avec EBC).



Les boisements les plus significatifs du territoire ont été classés en Espaces Boisés Classés. L'élaboration du PLU a permis de redessiner à la marge le périmètre des EBC à partir de travail de terrain, des photographies aériennes récentes, des limites du parc national de la Réunion, des données SIG de la DEAL, des éléments identifiés sur le terrain ainsi que d'une « *Etude des Espaces Boisés Classés (EBC) dans le cadre de la révision générale du PLU* » identifiant les enjeux écologiques et les enjeux paysagers de potentiels déclassements d'EBC identifiés au PLU 2006.



Pour le reste du territoire, le règlement du PLU impose : un taux limité d'imperméabilisation, des plantations, la protection des arbres remarquables et des spécimens de qualité existants...



Les projets de reconquêtes agricoles sur des espaces naturels reconnus sont abandonnés.



En cohérence avec les exigences du code de l'urbanisme mais également afin de limiter l'impact des emplacements réservés dédiés aux équipements, voies et réseaux, le règlement autorise ces constructions, ouvrages et travaux à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole.

2.3. Nuisances et risques



Intégration et prise en compte du zonage PPR dans le zonage du PLU, notamment par le déclassement de zones urbaines ou à urbaniser non bâties en risque avéré en zones agricoles ou naturelles. Cela permet également de contrôler l'imperméabilisation des sols.



L'article 1 du règlement rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du plan de prévention des risques s'appliquent.



L'article 11 du règlement impose que toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparencies pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.



L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique en s'appuyant sur la Démarche Aménagement Urbain et Plantes Indigènes (DAUPI).



Afin de limiter les nuisances lumineuses nocturnes et le risque d'échouage des oiseaux, l'article 11 du PLU impose que les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.



Le rappel de la règle de réciprocité des bâtiments d'élevage permet de réduire les nuisances, notamment sonores et olfactives.

2.4. Réseaux et protection de la ressource eau



L'article 1 du PLU rappelle que dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Les périmètres de protection sont délimités au plan de zonage du PLU. Les arrêtés sont intégrés dans les annexes du PLU.



Les conditions réglementaires d'une gestion durable des eaux pluviales et des eaux usées s'appliquent sur l'ensemble de la commune.

Partie 11 - Les indicateurs et modalités retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU de Salazie doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de son approbation. Cette évaluation devra s'appuyer sur un certain nombre d'indicateurs définis ci-après. Les indicateurs retenus ont les caractéristiques suivantes :

- Il s'agit de données dont la source est clairement identifiée. En effet, la provenance de ces indicateurs doit à la fois être fiable et aisée pour chacun des acteurs du suivi du PLU et leur actualisation doit pouvoir s'effectuer selon des périodicités courtes afin de pouvoir aisément analyser leur évolution,
- Il s'agit de données qui permettent de fournir des ratios. Ces pourcentages obtenus doivent pouvoir être comparés avec ceux d'autres collectivités, à l'échelle locale, départementale voire nationale.

Le tableau suivant synthétise pour chacun des enjeux environnementaux les indicateurs retenus, leur unité de mesure, leur source et leur intérêt. Figurent également en trame jaune les ratios proposés pour permettre l'évaluation environnementale à terme.

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE	Superficie des espaces boisés classés du PLU	ha	Commune	Indique la superficie du territoire strictement protégée et destinée à être boisée
	Superficie du cœur du Parc National de la Réunion	ha	PNR	Indique la superficie du territoire présentant un intérêt majeur
	Superficie des ZNIEFF	ha	DEAL	Indique la superficie du territoire présentant un intérêt majeur en raison de sa faune et/ou de sa flore
	Recensement de la faune et de l'état des espèces		DEAL Inventaires divers	Indique l'état des lieux et les enjeux de protection
	Recensement de la flore et de l'état des milieux naturels		DEAL Inventaires divers	Indique l'état des lieux et les enjeux de protection
	Superficie des zones naturelles (N) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces naturels
	Superposition entre le périmètre des ZNIEFF de type I et le cœur du PNR d'un côté et les espaces boisés classés de l'autre afin de mesurer la surface réellement protégée par des EBC	%		Ce rapport permet de mesurer l'efficience de la préservation des espaces naturels les plus remarquables d'un territoire
PAYSAGE ET CADRE DE VIE	Superficie de la tâche urbaine	ha	AGORAH	Indique l'évolution réelle des espaces bâties sur le territoire
	Superficie globale des zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces naturels et agricoles
	Recensement des principaux panoramas et points de vue	nb	Commune	Indique les principales ouvertures visuelles à conserver
	Nombre de résidences principales	nb	INSEE	Indique l'évolution globale du nombre de logements
	Nombre de logements locatifs aidés	nb	DEAL / ARMOS	Indique l'effort de la collectivité dans la production de logements aidés

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
	Rapport entre le nombre de résidences principales et la superficie de la tâche urbaine	Igt/ha		Ce rapport permet de mesurer la densité du nombre de logements à l'hectare et par conséquent renseigne sur les efforts de limitation de la consommation des espaces
	Superposition entre le périmètre des zones agricoles et naturelles et la tâche urbaine	ha		Ce rapport indique l'importance de l'étalement urbain et du mitage du territoire
	Rapport entre le nombre de logements aidés et le nombre de résidences principales	%		Ce rapport indique l'effort de la collectivité pour assurer la diversité sociale de la ville
ESPACE AGRICOLE ET RICHESSE DU SOUS-SOL	Superficie globale des zones agricoles (A) du PLU	ha	Commune	Indique la volonté communale de préserver les espaces agricoles
	Nombre d'exploitations agricoles	nb	DAAF	Indique l'évolution globale du nombre d'exploitations
	Superficie de la Surface Agricole Utilisée	ha	DAAF	Indique la superficie totale des terres arables, des surfaces toujours en herbe et des cultures permanentes
	Superficie des carrières mises en exploitation	ha	ARS	Indique l'évolution globale des espaces où sont extraits des matériaux
	Rapport entre la superficie des zones agricoles du PLU et celle de la SAU	%		Ce rapport permet de vérifier l'effort consenti par la commune pour préserver les espaces agricoles
QUALITE DE L'AIR ET SANTE HUMAINE	Nombre de jours par an de contamination de l'eau potable	nb	Fermier	Indique le niveau de déficience de la production d'eau potable susceptible d'altérer la santé humaine
	Moyenne annuelle de production de dioxyde de soufre dans l'air	µg/m³	ORA	Indique la pollution de l'air émise par les véhicules et la centrale thermique
	Trafic automobile moyen journalier annuel sur le réseau départemental (RD)	tmja	DEAL Département	Indique l'évolution globale du trafic automobile
RESSOURCE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Nombre de résidences principales	nb	INSEE	Indique l'évolution globale du nombre de logements
	Production annuelle d'eau potable	m³	Fermier	Indique l'évolution globale de la production d'eau potable
	Consommation annuelle d'eau potable	m³	Fermier	Indique l'évolution globale de la consommation d'eau potable
	Nombre de station d'épuration		CIREST	Indique les installations nécessaires pour améliorer la qualité de l'eau
	Nombre de périmètres de protection autour des captages AEP		ARS	Indique le niveau de protection des ressources
	Superficie des zones humides		DEAL	Indique le niveau de protection des zones humides connues
	Volume annuel d'eau potable issue des captages/forages protégés par des périmètres instaurés par arrêté préfectoral	m³	Fermier et ARS	Indique le niveau de protection des captages produisant de l'eau potable
	Nombre de résidences principales raccordées au réseau collectif d'assainissement	nb	Fermier	Indique l'évolution globale des ménages disposant de l'assainissement collectif
	Taux de conformité aux regards des paramètres microbiologique	%	ARS	Ce rapport permet de mesurer la qualité de l'eau distribuée
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et sa production totale	%		Ce rapport permet de mesurer le rendement du réseau d'adduction d'eau potable
	Rapport entre la consommation annuelle d'eau potable et le nombre d'habitants	m³/an /hab		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour réduire le niveau de consommation d'eau potable

ENJEUX	INDICATEURS	UNITE	SOURCE	INTERET
	Rapport entre le volume annuel d'eau produit par les captages/forages protégés et la production totale	%		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour protéger la qualité de l'eau
	Taux de dispositifs d'assainissement contrôlés par le SPANC	%		Ce rapport permet de connaitre le niveau du contrôle des dispositifs d'assainissement
	Taux de conformité des dispositifs d'ANC	%		Ce rapport permet de contrôler la qualité des dispositifs d'ANC
	Rapport entre le nombre de résidences principales raccordées au réseau collectif d'assainissement et le nombre total de résidences principales	%		Ce rapport permet de mesurer le taux de raccordement des ménages au réseau collectif d'assainissement
RISQUE NATUREL ET TECHNOLOGIQUE	Superficie des zones d'aléa moyen/élevé au Plan de Prévention des Risques	ha	DEAL	Indique la superficie des zones soumises à risque qui demeurent sensibles à toute urbanisation
	Nombre d'ICPE soumis à autorisation	nb	ARS	Indique l'évolution globale du nombre d'établissements sensibles pour l'environnement
	Superposition entre le périmètre des zones inondables d'aléa moyen et les espaces potentiellement constructibles (zones U et AU) afin de mesurer la perméabilisation des zones sensibles	%		Ce rapport permet de mesurer la perméabilisation des zones exposées à un risque d'inondation
PRODUCTION ENERGETIQUE	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Nombre de lignes de transports en commun et linéaires pour modes actifs	nb	DEAL Région CIREST Commune	Indique la qualité de desserte du territoire autre que par l'utilisation du véhicule individuel
	Nombre de déplacements par type de transports	nb	Commune INSEE Etudes déplacements	Indique les habitudes de déplacements de la population et ses évolutions
	Production annuelle d'électricité	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'électricité
	Production annuelle d'énergie renouvelable	kwh	EDF	Indique l'évolution globale de la production d'énergie renouvelable
	Rapport entre le nombre de déplacements et l'utilisation des transports en commun ou autre déplacement sans voiture	%	Commune INSEE Etudes déplacements	Ce rapport renseigne sur l'impact des nuisances et pollutions en lien avec les déplacements, ainsi que les conditions favorables à l'utilisation de transports alternatifs à la voiture individuelle
	Rapport entre la consommation annuelle d'électricité et le nombre d'habitants	kwh/a n/hab		Ce rapport permet de mesurer les efforts consentis par la collectivité pour réduire le niveau de consommation d'électricité
	Rapport entre la production annuelle d'énergie renouvelable et la production totale d'électricité	%		Ce rapport renseigne sur la part des énergies renouvelables dans la production totale d'énergie
GESTION DES DECHETS	Nombre d'habitants	nb	INSEE	Indique l'évolution globale de la population
	Tonnage annuel des déchets ménagers et assimilés, dont recyclables	t	CIREST	Indique l'évolution globale de la production de déchets ménagers et les possibilités de valorisation des déchets
	Rapport entre la production annuelle de déchets ménagers et le nombre d'habitants	kg/an/ hab		Ce rapport indique la production de sociale de la ville

Partie 12 - Le résumé non technique et la manière dont l'évaluation a été effectuée

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

1. Le résumé non technique

1.1. Les choix retenus pour établir le PADD

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la ville et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront. Le projet de Salazie s'inscrit autour de trois grands axes :

- ⇒ Axe 1 : Garantir un développement urbain harmonieux :
- ⇒ Axe 2 : Préserver les ressources et l'environnement
- ⇒ Axe 3 : Valoriser le patrimoine et développer les activités touristiques

Le lancement des études du schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales, les besoins en logements sociaux, la prise en compte des enjeux du développement durable, le projet de la collectivité de relancer la télécabine existante qui reliait Mare à Poule d'Eau au site du Bélouve, la pertinence de certains emplacements réservés au regard de l'organisation du quartier sur lesquels ils sont situés, ont poussé la collectivité à lancer la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et à traduire ces objectifs dans son PADD.

Le contexte géologique particulier de Salazie implique nécessairement des réponses adaptées en termes d'accueil de population.

Le PADD a été ainsi l'occasion d'aborder les sujets de densification de quartiers, de structuration ou encore de requalification de quartier. Par exemple, le positionnement du village de Mare à Citron, qui accueille déjà le collège Auguste Lacaussade, et, à terme, deux équipements d'envergure est affirmé entre deux bourgs importants : Mare à Vieille Place et Salazie village. Le PADD de Salazie a été conçu à permettre ensuite de définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace dans les pièces réglementaires pour permettre un développement harmonieux de la commune pour l'avenir en tenant compte des évolutions démographiques, sociales, économiques et technologiques, ainsi que l'ensemble des contraintes géologiques qui affectent et complexifient le territoire. Il s'agit d'aménager et développer de manière prioritaire les zones géographiques non soumises aux risques et aléas naturels du territoire.

L'héritage d'un développement urbain à l'opportunisme peu planifié induit de nombreux dysfonctionnements en matière de réseaux, de voiries, de transports en commun et d'équipements souvent mal dimensionnés. La solution consistant à reproduire ce modèle n'a pas été consolidée.

Il importait également que la Commune puisse réfléchir sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable, tout en préservant la qualité architecturale du bâti notamment sur Hell-Bourg où une attention toute particulière est à apporter et affirmée dans le PADD. Bien que des dispositions réglementaires existent déjà dans le PLU en vigueur allant dans ce sens, la solution validée a été d'encadrer encore davantage les éléments bâtis remarquables à préserver.

Ce sont ces raisons qui justifient le choix opéré par la Municipalité. La solution alternative consistant à conserver encore pour des années le PLU en vigueur n'a pas été retenue, puisque celui-ci ne répond plus aux réalités de terrain actuelles ni aux exigences et évolutions du code de l'urbanisme, de l'environnement et de documents supra-communaux s'imposant à la commune.

Par exemple, le Plan de Prévention des risques (PPR), montre qu'environ 100 hectares de zones constructibles au PLU en vigueur comprenant environ 400 logements sont en zone à risque. Il convenait donc de redessiner les perspectives et de prioriser les secteurs de développement au regard de ce PPR, afin de réduire le nombre d'habitants exposés aux risques.

De même, la topographie difficile et complexe du cirque a souvent conduit à considérer l'environnement comme une contrainte. Cette solution consistant à s'opposer à son propre environnement, ne peut être retenue, ne répondant pas aux objectifs sociaux, économiques et de sensibilisation à la protection écologique. L'enjeu est de préserver cette richesse patrimoniale et d'en faire un véritable atout de son développement, notamment touristique. Ainsi, la mise en valeur du territoire s'appuie sur des solutions durables d'aménagement garantissant la valorisation du patrimoine et la protection de l'environnement.

1.2. Les choix retenus pour délimiter les zones urbaines

La commune de Salazie s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme le 13 juillet 2006. De ce fait, les prescriptions réglementaires de ce document ne répondent plus au contexte actuel. Le règlement et le zonage retenus pour le PLU résultent d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur le territoire. La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites.

Les zones urbaines (U) couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il existe quatre zones urbaines :

Zone	Descriptif	Superficie	
		Hectares	%
UA	Lieux de centralité de Salazie	51,1 ha	0,5%
dont UA1	Centre d'Hell-Bourg	33,4 ha	0,3%
UB	Zone agglomérée des lieux de centralité	153,6 ha	1,5%
UC	Territoires ruraux habités	42,5 ha	0,4%
UT	Zone à vocation touristique et hôtelière	0,8 ha	0,01%
TOTAL	Zones U	248	2,4%

La superficie des zones urbaines (zones U) a diminué entre le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé, passant de 263,8 ha à 248 hectares, soit 15,8 hectares en moins. Cette évolution s'explique par le fait que :

- 26 ha de zones à urbaniser (AU) du PLU de 2006 ont été bâties ou sont en cours d'aménagement, et sont par conséquent légitimement basculés en zone U ;
- 48,1 ha de zones U non bâties au PLU de 2006 ont été déclassés en zone agricole (A) ou naturelle (N) au PLU révisé, afin de garantir la vocation agricole ou naturelle des sites, de favoriser le rôle de corridors écologiques de ravines et cours d'eau, mais aussi de limiter le nombre d'habitants exposés aux risques naturels ;
- 6,3 ha de zones U déclassés en zone A ou N sont redéployés pour classer de nouveaux terrains en zone U sur des secteurs jugés davantage stratégiques pour le développement urbain du territoire.

La zone **UA** correspond aux lieux de centralité de Salazie. Il s'agit du centre-ville et du centre de Mare à Vieille Place. Cette zone regroupe les principaux équipements. Elle est caractérisée par un tissu urbain continu et aéré. L'objectif est de créer des pôles urbains structurés et animés. La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant l'habitat afin de répondre aux besoins démographiques recensés, mais également en développant les commerces, services, activités et équipements pour jouer un rôle attractif. Le secteur spécifique UA1 couvre le centre d'Hell-Bourg, dans un objectif de conservation du caractère patrimonial et architectural du quartier.

La zone **UB** correspond à la zone mixte agglomérée des lieux de centralité. Il s'agit d'espaces urbains équipés destinés à l'habitat ainsi qu'aux équipements et activités compatibles. La zone est caractérisée par une densité moyenne, parfois issue d'une urbanisation contemporaine. Elle doit assurer la mixité des fonctions et sa densité doit permettre une transition harmonieuse entre le tissu urbain des centralités et des territoires ruraux habités, d'une densité plus faible. Elle intègre notamment les anciennes zones à urbaniser du même type et/ou présentant les mêmes caractéristiques qui ont été réalisées depuis 2006. La zone UB doit permettre l'accueil de constructions à destination d'habitat mais aussi toutes constructions permettant de développer l'économie résidentielle, c'est-à-dire commerces, services, équipements, hébergement hôtelier et l'artisanat lorsque l'activité est compatible avec un voisinage résidentiel.

La zone **UC** correspond aux territoires ruraux habités de Salazie, secteurs résidentiels, pavillonnaires et agglomérés de la commune. Elle concerne notamment une partie de Casabois, le Bélier, Grand Ilet, Le Radier, Bois de Pomme, Mare à Goyaves, Ilet Bananier et Ilet à Vidot. Elle couvre une partie de la zone UB du PLU de 2006. La zone a une vocation mixte et doit permettre en priorité l'accueil de constructions à destination d'habitat mais aussi toutes constructions permettant de développer l'économie résidentielle, c'est-à-dire commerces, services, équipements, hébergement hôtelier et l'artisanat lorsque l'activité est compatible avec les espaces ruraux attenants. Il s'agit d'une zone urbaine mais à caractère rural.

La zone **UT** a pour objectif l'aménagement d'équipements touristiques et hôteliers. Au regard d'un besoin d'animation et de développement d'équipements touristiques et hôteliers relativement important sur un site stratégique, une zone UT a été inscrite en continuité directe avec le quartier de Hell-Bourg. Cette zone est en cohérence avec le Schéma d'Aménagement Régional qui identifie Salazie comme « secteur d'aménagement à vocation touristique » ainsi qu'avec le Parc National qui recense Salazie comme Porte de parc. Ne sont admises essentiellement que les occupations et utilisations du sol destinés à la pratique de sports, de loisirs, de la détente et du tourisme ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.

1.3. Les choix retenus pour délimiter les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) couvrent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Zone	Ha	% du territoire
AUa1	4,2	0,04%
AUb	37	0,35%
AUc	3,7	0,04%
AUe	0,9	0,01%
AUt	4,2	0,04%
Total AU	50,1	0,5%

Le PLU approuvé en 2006 ouvrait 58 ha à l'urbanisation. 26 ha ont été bâties, partiellement bâties ou sont en cours d'aménagement, et par conséquent classés en zone U au PLU révisé. A contrario, 32 ha n'ont pas été bâties et sont traitées de la manière suivante:

- 14 ha de zones AU sont conservés, étant toujours considérés comme opportuns pour le développement ;
- 18 ha sont déclassés en zone A ou N, afin de garantir la vocation agricole ou naturelle des sites ne faisant pas l'objet de projets urbains connus, de favoriser le rôle de corridors écologiques de ravines et cours d'eau, mais aussi de limiter le nombre d'habitants exposés aux risques naturels

En compatibilité avec les orientations du SAR, 36,2 ha de zones U et AU du PLU de 2006 déclassés en zone A ou N au PLU révisé sont redéployés en zone AU sur des secteurs jugés davantage stratégiques pour le développement urbain du territoire

Près de 9 zones AU sont déterminées pour une vocation intégralement ou partiellement autre que l'habitat, soit à travers un zonage spécifique approprié, soit à travers un emplacement réservé. Les autres zones AU permettent, en théorie et de manière très hypothétique, de prévoir la réalisation d'environ 600 à 750 logements et équivalents logements, dont 90% environ en bourg de proximité et 10% en TRH. Près de 100 logements aidés minimum sont estimés.

Au regard de la volonté de contenir la croissance urbaine, de préserver les terres agricoles de qualité et le patrimoine naturel sensible et, de manière générale, mettre en place une politique d'aménagement du territoire raisonnable au regard des besoins exprimés, la tâche urbaine réglementairement constructible (zones U et AU) diminue nettement entre le PLU de 2006 et le PLU révisé (-23,6 ha).

1.4. Les choix retenus pour délimiter les zones agricoles

Les zones agricoles (A) couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. La zone agricole de Salazie comporte un secteur spécifique, le secteur Aba, dans lequel conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares	% du territoire
A	Zone agricole	1 282,1 ha	12,3%
Aba	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en milieu rural habité	18,8	0,2%
Total	Zones A	1 301 ha	12,5%

La zone A est la seconde zone la plus vaste du PLU de Salazie. Sa superficie a diminué de 110 hectares environ par rapport au PLU de 2006. Cette baisse est notamment due au fait que le PLU de 2006 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole.

De fait, la présente révision de PLU reclasse 294 ha de terrains en zone naturelle (N) ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole, qui pourtant avait été classés en zone A au PLU de 2006. A contrario, le PLU de 2006 avait classé de nombreux terrains cultivés sans caractère naturel manifeste en zone N. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone A environ 179 ha de terrains faisant l'objet d'une exploitation agricole ou au potentiel agricole, dont 100 ha sont recensés par la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF.

En conclusion, une diminution de la zone A est observée en termes « surfacique de zonage PLU ». En réalité, les terres réellement cultivées sont dans l'ensemble maintenues dans le PLU révisé et font l'objet d'un classement en zone A contrairement au PLU

précédent. Le classement du zonage agricole est ainsi plus cohérent avec la réalité du terrain et permettra aux exploitations existantes d'avoir un règlement davantage adapté à leur vocation et à leur développement. En parallèle, cela permet une amélioration de la protection de zones naturelles à forte valeur écologique.

L'objectif du secteur Aba est de permettre une constructibilité à vocation d'habitation de manière extrêmement limitée et encadrée, par l'intermédiaire de l'outil STECAL proposé par le code de l'urbanisme. Les habitations, qui existent depuis plusieurs décennies, bénéficient d'une desserte routière satisfaisante et d'une alimentation en eau potable et électricité. La logique ne consiste pas à encourager la densification de tels écarts, mais de permettre les travaux d'entretien, de mise aux normes des logements existants et d'autoriser une structuration mesurée de ces lieux de vie pour mieux lutter contre le mitage. Au demeurant, afin d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et d'y réduire l'impact, plusieurs normes exigeantes complètent le règlement spécifiquement pour le secteur Aba.

1.5. Les choix retenus pour délimiter les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières (zones N) couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zones / Secteurs	Descriptif	Hectares	% du territoire
N	Cette zone couvre tous les espaces naturels et forestiers du territoire communal qu'il convient de protéger.	2 493,7	24%
Npnr	Ce secteur correspond aux espaces situés dans le Cœur du Parc National de la Réunion, dans lesquels aucune construction n'est admise, sauf autorisation spéciale.	5 206,4	50,1%
Nr	Ce secteur correspond aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux corridors écologiques, synonymes de trames vertes et bleues.	1 093,4	10,5%
Total	Zones N	8 793	84,6%

Avec une superficie de 8 793 ha, la zone N représente environ 85% du territoire communal, soit nettement la zone la plus vaste de Salazie. Sa superficie a augmenté de 144 ha entre le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé. Cette hausse est due au fait que le PLU de 2006 avait classé de nombreux secteurs de la commune boisés et/ou de patrimoine naturel manifeste en zone agricole. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone N les terrains ne faisant l'objet d'aucune exploitation agricole, qui pourtant ont été classés en zone A. A contrario, le PLU de 2006 avait classé de nombreux terrains cultivés sans caractère naturel manifeste en zone N. De fait, la présente révision de PLU reclasse en zone A environ 179 ha de terrains faisant l'objet d'une exploitation agricole ou au potentiel agricole, dont 100 ha sont recensés par la base d'occupation des sols (BOS) de la DAAF.

Une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique. De fait, les zones naturelles les plus sensibles, représentant la grande majorité de la zone N, sont davantage protégées réglementairement dans le PLU révisé.

Les espaces situés dans le Cœur du parc national sont repérés en secteur Npnr et couvrent 50% du territoire communal.

Les espaces les plus remarquables hors parc national de la Réunion sont inscrits en secteur Nr. Il s'agit des espaces de réservoirs à biodiversité et autres espaces naturels sensibles ou qui participent directement à la trame verte et bleue du territoire.

La zone N avec une superposition d'espaces boisés classés (EBC) correspond aux espaces de continuité appartenant à la même unité naturelle que les espaces recensés ci-dessus et qui sont par conséquent réputés avoir le même caractère significatif.

Au total, le PLU révisé de Salazie protège de manière stricte 7 914 hectares, soit 89% de la zone naturelle et 76% de la commune.

La zone N « simple » hors EBC couvre par défaut les espaces naturels ordinaires, qui jouent le plus souvent un rôle de zone tampon entre des sites naturels remarquables et des zones agricoles, voire avec les zones urbanisées. Elle forme ainsi des coupures d'urbanisation essentielles au maintien de la biodiversité et à la préservation des paysages naturels.

1.6. Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Il a été fait le choix de créer une OAP « vocations et projets » afin d'intégrer les projets portés par la Ville en termes d'ambition de production de logements, notamment de logements aidés, et de projets variés (tourisme, équipements, commerces, déplacements...), l'OAP affiche les vocations attendues sur les zones à urbaniser (zones AU) inscrites dans le PLU. Il s'agit ainsi de maîtriser l'urbanisation sur ces terrains stratégiques pour le développement du territoire de Salazie. De même, il s'agit de prévoir les aménagements à requalifier ou à valoriser en zone urbaine afin de structurer chacun des bourgs et d'affirmer la vision de développement du territoire portée par la Municipalité pour l'ensemble des pôles de vie de la commune.

1.7. La justification de l'insertion de dispositions particulières

Le PLU de Salazie transcrit sur le plan de zonage la cartographie du plan de prévision du risque naturel (PPRn). Ce PPRn présente les deux risques naturels prévisibles que sont les inondations et les mouvements de terrain. L'objectif de ce document est de délimiter les zones exposées aux risques naturels. Le PPR définit des zones globales d'aléas sur lesquelles pèse une servitude réglementaire. En plus de nombreux déclassements en zone A ou N au PLU révisé de zones U et AU en zone à risque au PLU en vigueur, le règlement du PLU renvoie au règlement du PPR pour toutes les zones. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est interdite lorsque celui-ci est implanté dans un secteur soumis à un risque naturel et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain. Toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le PPR et délimités aux documents graphiques, doivent comporter des transparencies pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

Le PLU prévoit des dispositions particulières au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La préservation d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial permet de soumettre les travaux entraînant leur destruction à la délivrance d'un permis de démolir. Les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable. L'identification et la localisation des éléments paysagers et patrimoniaux doivent permettre de gérer les autorisations de construire dans le respect des paysages existants, de sorte à éviter leur destruction ou dénaturation. En effet, Salazie porte les traces des évolutions architecturales et historiques de la Réunion, notamment, en plus des monuments inscrits et classés au titre des Monuments Historiques, à travers un patrimoine bâti local remarquable, notamment repéré dans les centres urbains de Grand-Îlet et surtout à Hell-Bourg. Hell-Bourg est ainsi particulièrement emblématique de ce patrimoine remarquable et constitue un atout et un enjeu incontournables pour la commune notamment en termes d'image et de tourisme. Par ailleurs, 1,1 ha de terrains est recensé au titre des éléments patrimoniaux du paysage à protéger, afin d'y garantir la qualité paysagère des jardins remarquables en zone urbaine à Hell-Bourg.

Une protection particulière est prévue par le classement d'Espaces Boisés Classés (EBC). Cette protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Avec 7 491 ha d'EBC, le PLU révisé propose une augmentation de 2 462 ha d'EBC. L'élaboration du PLU a permis de redessiner à la marge le périmètre des EBC à partir de travail de terrain, des photographies aériennes récentes, des limites du parc national de la Réunion, des données SIG de la DEAL, des éléments identifiés sur le terrain et de « *l'Etude des Espaces Boisés Classés (EBC) dans le cadre de la révision générale du PLU* » qui avait pour objectif d'identifier les enjeux écologiques paysagers afin d'évaluer les impacts potentiels d'un déclassement d'éventuels EBC identifiés au PLU 2006. La commune a souhaité classer tous les espaces boisés significatifs du territoire afin d'en permettre la préservation et la mise en valeur dans le cadre d'un développement durable du territoire. De fait, 2 697 ha d'EBC nouveaux ont été classés sachant que le PLU révisé conserve aussi 4 794 ha d'EBC déjà présents au PLU de 2006. A l'inverse, 212 ha d'EBC du PLU de 2006 ont été supprimés au PLU révisé. En effet, certaines erreurs du PLU approuvé en 2006 ou des changements de situation ont pu conduire à des adaptations afin de coller au plus près de la réalité et de concorder avec les planches cadastrales numérisées, le but étant de bien cibler les secteurs à enjeux et ne pas conduire à une perte de lisibilité et de crédibilité du classement EBC. Dans cette logique, certains EBC au niveau d'impact écologique ou paysager faible identifiés par l'expertise écologique ont pu faire l'objet d'un déclassement. Enfin, les EBC qui figuraient au PLU de 2006 sur des espaces agricoles et exploités ont été retirés au PLU révisé. De la sorte, 125 ha d'EBC ont été supprimés et classés en zone A.

Le PLU de Salazie est composé de 89 emplacements réservés, institués essentiellement au bénéfice de la commune, destinés à : la réalisation, l'aménagement ou l'élargissement de voies de circulation, de carrefours, à l'aménagement d'espace public, de trottoirs, de liaisons, de parkings ; la production de logements aidés ; la réalisation d'équipements publics d'activités touristiques ; la création de parcs et d'espaces verts ; la gestion de l'eau.

Le PLU identifie les servitudes de protection des ressources en eau. Le plan de zonage reprend les points de captage et de forage, ainsi que les périmètres de protection rapprochée et les zones de surveillance rapprochée. Le règlement pour l'ensemble des zones indique que dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral reporté aux documents graphiques, les prescriptions édictées par cet arrêté s'appliquent. Les annexes du PLU reportent les arrêtés préfectoraux concernés.

1.8. Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les conséquences éventuelles du PLU

Garantir un développement urbain harmonieux	
Milieu naturel et biodiversité	<p> <i>La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces naturels à forts enjeux.</i></p> <p> <i>La densification des bourgs de proximité tend vers une réduction du phénomène d'étalement urbain et de mitage. Une protection efficace des zones agricoles et naturelles ordinaires permet de conserver une importante zone tampon entre l'urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.</i></p> <p> <i>Favoriser les liaisons douces permet de préserver les corridors écologiques.</i></p> <p> <i>L'introduction de la nature dans la ville renforce les corridors écologiques.</i></p> <p> <i>Le développement urbain du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme).</i></p> <p> <i>L'étalement et la dispersion de certaines zones bâties réduit les zones « tampon » avec les milieux naturels les plus vulnérables.</i></p>
Paysage et cadre de vie	<p> <i>La modulation des densités et des formes urbaines au sein des différentes zones constructibles du PLU permet de préserver le cadre de vie.</i></p> <p> <i>La protection d'éléments du patrimoine architectural et d'éléments végétaux favorise la préservation du paysage urbain, particulièrement au secteur remarquable d'Hell-Bourg, et le cadre de vie.</i></p> <p> <i>L'amélioration de la fonctionnalité générale de la ville et notamment les conditions et modalités de déplacements permet de préserver un cadre de vie attractif.</i></p> <p> <i>La valorisation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie des habitants.</i></p> <p> <i>La création d'espaces publics de qualité améliore le cadre de vie.</i></p> <p> <i>La densification accentue l'effet de cloisonnement urbain et limite les ouvertures sur les milieux naturels environnants.</i></p> <p> <i>L'artificialisation par des aménagements urbains peut détériorer le paysage.</i></p> <p> <i>Le développement de l'urbanisation vient miter le paysage.</i></p>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<p> <i>La circonscription de l'espace urbain et l'identification de limites claires entre l'espace constructible et les espaces protégés permet une protection maximale des espaces agricoles à forts enjeux.</i></p> <p> <i>La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.</i></p> <p> <i>Le déclassement de zones constructibles en zone agricole garantit la pérennité de ces terres.</i></p> <p> <i>Favoriser les liaisons douces permet de préserver les continuités agricoles.</i></p> <p> <i>Le développement de certains bourgs risque de fragiliser les franges agricoles de ces secteurs.</i></p> <p> <i>L'accessibilité du territoire augmente la pression sur des milieux naturels de plus en plus convoités et de plus en plus fréquentés (activités sportives, loisirs, tourisme).</i></p>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<p> <i>La densification et la limitation de l'étalement urbain permettent de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</i></p> <p> <i>La proximité entre la ressource et la demande en eau potable entraîne un moindre linéaire de réseaux et une meilleure efficience.</i></p> <p> <i>La requalification de voiries permet de créer de nouveaux ouvrages d'assainissement et d'énergie.</i></p> <p> <i>Le règlement prévoit que l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.</i></p> <p> <i>Le report dans les documents graphiques des périmètres de protection de captage, le renvoi systématique dans le règlement aux prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent et l'insertion dans les annexes des arrêtés des périmètres de protection des captages garantissent une meilleure prise en considération de la ressource en eau.</i></p> <p> <i>En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être fortement sollicitées et également fragilisées.</i></p> <p> <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i></p>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<p> <i>Le développement privilégié des bourgs de proximité réduit les distances à parcourir pour rejoindre les lieux d'habitat, de travail, les équipements, ce qui réduit les émissions de gaz.</i></p> <p> <i>Le développement privilégié des bourgs de proximité favorise la mise en place de réseaux de transports en commun efficaces.</i></p> <p> <i>Le PLU impose pour toute construction nouvelle, des aménagements d'emplacement pour le stationnement des vélos.</i></p> <p> <i>Le renforcement des circulations douces permet de développer les modes actifs, nécessaires pour la santé humaine.</i></p>

	<p>Le règlement prévoit les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment.</p> <p>La protection de 8 794 ha de zones naturelles et de 1 300 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</p>
	<p> La croissance urbaine engendre une augmentation émissions de gaz à effet de serre.</p> <p> La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, engendrant nuisances sonores et olfactives et une pollution atmosphérique.</p>
Gestion des déchets	<p> La limitation de l'étalement urbain permet de mieux gérer le processus de traitement des eaux, d'optimiser les réseaux existants.</p> <p> L'aménagement des quartiers permet de développer des centres de tri.</p>
	<p> La croissance urbaine engendre une augmentation des productions de déchets.</p>
Risques naturels et technologiques	<p> Les documents graphiques du PLU intègre les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le territoire.</p> <p>La politique de redéploiement qui reclasse en zone naturelle ou agricole des terrains nus constructibles mais soumis à un aléa élevé permet de réduire l'imperméabilisation des sols et d'exposer les habitants aux risques.</p> <p>Le règlement du PLU interdit les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre au sein des secteurs soumis à un risque naturel élevé.</p> <p>Une meilleure gestion des eaux pluviales, à la parcelle permet de préserver la ressource en eau et de réduire le risque de ruissellement.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des terrains permet de favoriser une infiltration des eaux pluviales, de limiter les risques de ruissellement, de préserver des espaces de verdure interstitiels, de ne pas dénaturer les sols et sous-sols, etc...</p> <p>La mise en place d'un réseau de collecte des eaux pluviales performant réduit les risques naturels.</p>
	<p> Le développement urbain peut occasionner des activités à risque.</p>

Préserver les ressources et l'environnement	
Milieu naturel et biodiversité	<p> Une hiérarchisation de la protection des espaces naturels a été effectuée en fonction de leur situation géographique et/ou de leur intérêt écologique et biologique.</p> <p> Des espaces boisés classés permettent de garantir le maintien des boisements les plus significatifs.</p> <p>Une protection efficace des zones agricoles et naturelles ordinaires permet de conserver une importante zone tampon entre l'urbain et les secteurs naturels les plus vulnérables.</p> <p>La maîtrise de l'étalement urbain limite les prises directes de l'urbanisation sur les espaces naturels.</p>
	<p> Le développement des activités touristiques et de loisirs sur l'ensemble du territoire peut générer une fragilisation de certains espaces sensibles.</p> <p>La reconquête de terres en friches pour la vocation agricole réduit la surface des espaces naturels.</p>
Paysage et cadre de vie	<p> La préservation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie de ses habitants.</p> <p> La prise en compte des bâtiments d'élevage avec la règle de réciprocité dans le règlement du PLU permet de réduire les conflits de voisinage.</p>
	<p> L'instauration de quelques poches destinées au développement touristique en milieu naturel et de quelques poches bâties induit un impact sur le paysage.</p>
Espace agricole et richesse du sous-sol	<p> La protection des espaces naturels conforte les franges avec l'espace agricole.</p> <p> La protection des espaces agricoles garantit la pérennisation de la filière.</p> <p>La délimitation de secteurs Aba au sein de l'espace rural permet d'éviter le mitage.</p>
	<p> La délimitation d'un secteur Aba renforce la présence de lieux de vie au sein de l'espace rural.</p>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	<p> La protection des espaces naturels au droit des captages d'eau potable garantit la préservation des ressources.</p> <p> La tâche réglementairement constructible (zones U et AU) située en périphérie de protection de ressource en eau diminue dans le PLU révisé.</p> <p>La protection des terres agricoles permet de poursuivre les efforts engagés pour l'utilisation de la bagasse dans la production énergétique.</p>
	<p> L'étalement urbain et la multiplication des hameaux habités implique des réseaux de desserte complexes.</p> <p> Une zone préférentielle d'urbanisation du SAR essentiellement matérialisée au sein de périphéries de protection de ressource en eau conduisant à définir inévitablement certaines zones de développement par redéploiement au sein de ces périphéries.</p>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	<p> La protection de 8 794 ha de zones naturelles et de 1 300 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</p> <p>La préservation de ces espaces offre des possibilités de pratiques sportives.</p>
Gestion des déchets	<p> Le développement d'espaces touristiques accentue la production de déchets dans des secteurs isolés.</p> <p> L'étalement urbain et la multiplication des hameaux habités implique une collecte des déchets complexe.</p> <p>Le renforcement de la filière d'élevage accentue la production de déchets.</p>

Risques naturels et technologiques	 <p><i>La protection de 8 794 ha de zones naturelles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i></p> <p> <i>La protection de 1 300 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés permettant le libre écoulement des eaux.</i></p>
---	--

Valoriser le patrimoine et développer les activités touristiques	
Milieu naturel et biodiversité	 <p><i>La protection stricte des espaces naturels garantit la préservation des lieux de haute richesse biologique.</i></p> <p><i>La définition de zones spécifiques AUT dans certains bourgs de proximité tout en offrant la possibilité réglementaire de développer le tourisme sur l'ensemble des zones urbaines permet de limiter l'artificialisation des sols en zone naturelle pour l'hébergement touristique.</i></p> <p> <i>Le développement d'activités touristiques et de loisirs peut générer une fragilisation de certains espaces sensibles.</i></p>
Paysage et cadre de vie	 <p><i>La préservation de l'espace naturel et rural conforte le cadre de vie de ses habitants.</i></p> <p> <i>La protection d'éléments du patrimoine architectural et d'éléments végétaux favorise la préservation du paysage urbain, particulièrement au secteur remarquable d'Hell-Bourg, et le cadre de vie.</i></p>
Espace agricole et richesse du sous-sol	 <p><i>La définition de zones spécifiques AUT dans certains bourgs de proximité tout en offrant la possibilité réglementaire de développer le tourisme sur l'ensemble des zones urbaines permet de limiter l'artificialisation des sols en zone agricole pour l'hébergement touristique.</i></p>
Ressource en eau potable, assainissement et énergie	 <p><i>En raison d'un développement urbain, les ressources en eau situées dans les zones concernées peuvent être fortement sollicitées et également fragilisées.</i></p> <p> <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, consommateurs d'énergie.</i></p>
Qualité de l'air, climat et santé humaine	 <p><i>La protection de 8 794 ha de zones naturelles et de 1 300 ha de zones agricoles permet de conserver des espaces peu anthropisés évitant le réchauffement climatique.</i></p> <p><i>La préservation de ces espaces offre des possibilités de pratiques sportives.</i></p> <p> <i>La multiplication des lieux de vie favorise les déplacements automobiles, engendrant nuisances sonores et olfactives et une pollution atmosphérique.</i></p>
Gestion des déchets	 <p><i>Le développement d'espaces touristiques accentue la production de déchets dans des secteurs isolés.</i></p>
Risques naturels et technologiques	 <p><i>Les documents graphiques du PLU intègrent les différentes zones de risques naturels auxquels est soumis le territoire.</i></p> <p> <i>Une meilleure gestion des eaux pluviales, à la parcelle permet de préserver la ressource en eau et de réduire le risque de ruissellement.</i></p>

1.9. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser

- L'estimation des besoins en logements fait l'objet d'une analyse approfondie dans le rapport afin de déterminer des orientations du PADD et un zonage constructible cohérents.
- Le PLU identifie les dents creuses et les terrains sous utilisés au sein du tissu urbain constitué afin de privilégier leur densification.
- La stratégie d'aménagement prévoyant le déclassement en zone A ou N de zones constructibles au PLU 2006 essentiellement dans les territoires ruraux habités pour un redéploiement en priorité dans les bourgs de proximité stratégiques au sein de la zone préférentielle d'urbanisation, permet de garantir une protection supplémentaire des espaces naturels et agricoles majeurs et de favoriser un développement dans des sites mieux desservis par les réseaux.
- Afin de rentabiliser le foncier devenu constructible au PLU révisé en termes de consommation de l'espace, les densités minimales de 20 logements par hectare exigée par le SAR pour les bourgs de proximité et de 10 logements pour les territoires ruraux habités sont reprises dans le règlement du PLU pour les zones ouvertes à l'urbanisation.
- Le PLU crée une OAP spécifique à la restructuration de chaque quartier pour optimiser l'aménagement du territoire et éviter le gaspillage du foncier.
- Afin de garantir une constructibilité par la verticalité des bâtiments tout en restant compatible avec le souci d'intégration des constructions dans le paysage, des hauteurs supplémentaires par rapport au PLU 2006 sont autorisées dans les bourgs de proximité. A noter une verticalité des constructions dégressive en territoire rural habité par rapport aux centralités. Afin d'encadrer strictement la réglementation des hauteurs et surtout de la rendre cohérente avec le contexte urbain et architectural du secteur patrimonial de Hell-Bourg, la hauteur maximale des constructions en secteur UA1 est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, sans dépasser R+1.
- La possibilité offerte pour les constructions de s'implanter à l'alignement ou sur les limites séparatives permet à la fois de composer un front urbain hétérogène mais aussi un front urbain semi-continu, cohérent avec un tissu de centralité.

- Le PLU prescrit des obligations minimales de traitement en espace perméable et, afin d'éviter une surdensification, inscrit de nouvelles dispositions, aussi afin de garantir la préservation des espèces végétales et boisées remarquables et garantir l'introduction de plantations de qualité.
- Le PLU réglemente davantage l'aspect extérieur des constructions par rapport au PLU de 2006, dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Afin de prendre en considération le secteur remarquable d'Hell-Bourg, des règles spécifiques et exigeantes sont élaborées.
- La protection d'éléments du patrimoine architectural et végétaux assure la préservation du paysage urbain particulièrement au secteur remarquable d'Hell-Bourg.
- Intégration et prise en compte du zonage PPR dans le zonage du PLU, notamment par le déclassement de zones urbaines ou à urbaniser non bâties en risque avéré en zones agricoles ou naturelles.
- Le règlement rappelle que dans les secteurs concernés, les prescriptions du PPR s'appliquent.
- Le règlement impose que toutes les clôtures implantées sur les secteurs soumis à un aléa d'inondation identifié par le PPR doivent comporter des transparencies.
- L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique en s'appuyant sur la Démarche DAUPI.
- Le règlement impose que les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses.
- Le zonage oriente la localisation des nouveaux logements et concentre le redéploiement de zones constructibles préférentiellement en continuité des bourgs de proximité sur des zones équipées en infrastructures.
- L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours.
- Le règlement et le zonage renforcent les aménagements qualitatifs favorisant les circulations actives notamment par de nombreux emplacements réservés et par une réglementation en zone constructible obligeant certaines voies à être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent.
- Le règlement rappelle que dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Les périmètres de protection sont délimités au plan de zonage du PLU. Les arrêtés sont intégrés dans les annexes du PLU.
- L'ouverture des zones AU est conditionnée, entre autres, par leur desserte par les réseaux.
- Les conditions réglementaires d'une gestion durable des eaux pluviales et des eaux usées s'appliquent sur l'ensemble de la commune.
- Le réseau d'alimentation en eau potable est annexé au PLU.
- Le PLU prévoit la création d'un secteur Aba réglementairement très encadré permettant de circonscrire les poches d'habitat au sein de l'espace rural.
- Les projets de STECAL sont très majoritairement situés en dehors des espaces cultivés ainsi qu'en dehors de tout espace naturel d'intérêt reconnu. Plusieurs projets de STECAL ont ainsi été abandonnés parce qu'ils remettaient en cause le caractère environnemental ou agricole de la zone concernée.
- De nouvelles dispositions réglementaires favorisent l'intégration paysagère des bâtiments agricoles.
- Le règlement de la zone A et N rappelle que les travaux, ouvrage ou aménagement autorisés doivent s'accompagner de mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, l'activité agricole ou la santé humaine.
- Tous les espaces associés à des zonages réglementaires du patrimoine naturel, les zones humides ainsi que les ZNIEFF de type 1 et les parties de ZNIEFF de type 2 les plus significatives sont en zone N.
- Le Cœur du parc national, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité exclus tout type de construction par un zonage spécifique (Npn, Nr, N avec EBC).
- Les boisements les plus significatifs du territoire ont été classés en Espaces Boisés Classés.
- Les projets de reconquêtes agricoles sur des espaces naturels reconnus sont abandonnés.
- Afin de limiter l'impact des emplacements réservés dédiés aux équipements, voies et réseaux, le règlement autorise ces constructions, ouvrages et travaux à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et l'économie agricole.
- Le rappel de la règle de réciprocité des bâtiments d'élevage permet de réduire les nuisances, notamment sonores et olfactives.

2. La manière dont l'évaluation a été effectuée

L'état initial de l'environnement a été réalisé sur les données, études et analyses disponibles en 2019 et partiellement en 2020. Certaines données, notamment agricoles, ont été mises à jour entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Plusieurs approches ont été définies :

- L'approche physique : relief, hydrographie, géologie, climat...
- L'approche écologique : sensibilités des milieux naturels, protections environnementales, inventaires...
- L'approche paysagère : entités paysagères, patrimoine, inventaire des protections, cônes de vue, corridors écologiques, entrée et sortie de ville...
- L'approche cadre de vie : gestion des risques, des eaux, des pollutions, du bruit, des déchets, des énergies...

Les choix retenus pour établir le PADD a été fait en fonction des enjeux dégagés du diagnostic. Ensuite, des réflexions et analyses ont été effectuées afin de veiller à ce que les pièces réglementaires (OAP, règlement, zonage) traduisent les orientations du PADD, dans un souci de compatibilité.

De même, et ce pour l'ensemble des pièces constituant le dossier du PLU, une vérification de compatibilité voire de conformité a été réalisée par rapport aux documents de planification qui s'imposent : Schéma d'Aménagement Régional (SAR), Programme Local de l'Habitat de la CIREST (PLH), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Parc National de la Réunion, Plan Climat Energie Territorial (PCET)... L'analyse de compatibilité ne prend pas en compte le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CIREST, approuvé le 14 octobre 2004, mis en révision depuis le 15 décembre 2010. En effet, le projet de SCOT révisé, arrêté le 18 février 2016, a fait l'objet d'un avis défavorable de l'Etat en date du 3 juin 2016. Son approbation n'interviendra pas avant celle du PLU. Or, si le PLU doit normalement être compatible directement avec le SCOT, ce dernier, au regard de son ancienneté (2004), est devenu obsolète et incompatible avec les orientations du SAR, approuvé en 2011, document de planification de rang supérieur. Par conséquent, les travaux d'élaboration du PLU de Salazie s'appuient directement sur les prescriptions du SAR et non sur celles du SCOT de la CIREST de 2004.

Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ont été analysées tout au long de la procédure d'élaboration du dossier de PLU. En effet, à travers les échanges internes avec le pôle environnement/urbanisme CODRA, la lecture fine du Porter à Connaissance de l'Etat (PAC) et au cours de réunions et échanges avec les Personnes Publiques Associées (PPA), une méthode de transparence du projet de PLU a été effectuée afin de parvenir à des impacts réduits et à définir les mesures à prendre.

Comme indiqué au chapitre concerné, l'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et des conséquences éventuelles du PLU, a eu pour objet de mesurer au regard des principaux enjeux environnementaux les conséquences les plus dommageables. Les thèmes fondamentaux retenus ont donc été les suivants : milieu naturel et biodiversité ; paysage et cadre de vie ; espace agricole et richesse du sous-sol ; ressource en eau potable et assainissement ; production énergétique et climat ; qualité de l'air et santé humaine ; gestion des déchets ; risques naturels et technologiques.

Ensuite, une approche globale a été envisagée en fonction des trois axes stratégiques du projet de PLU (PADD) afin de mesurer les effets positifs ou négatifs sur les thèmes environnementaux décrits préalablement : garantir un développement urbain harmonieux ; préserver les ressources et l'environnement ; valoriser le patrimoine et développer les activités touristiques.

Enfin, comme indiqué au chapitre concerné, le développement du territoire au regard des enjeux environnementaux s'appuiera sur un certain nombre d'indicateurs retenus, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Il s'agit de données dont la source est clairement identifiée. En effet, la provenance de ces indicateurs doit à la fois être fiable et aisée pour chacun des acteurs du suivi du PLU et leur actualisation doit pouvoir s'effectuer selon des périodicités courtes afin de pouvoir aisément analyser leur évolution,
- Il s'agit de données qui permettent de fournir des ratios. Ces pourcentages obtenus doivent pouvoir être comparés avec ceux d'autres collectivités, à l'échelle locale, départementale voire nationale.